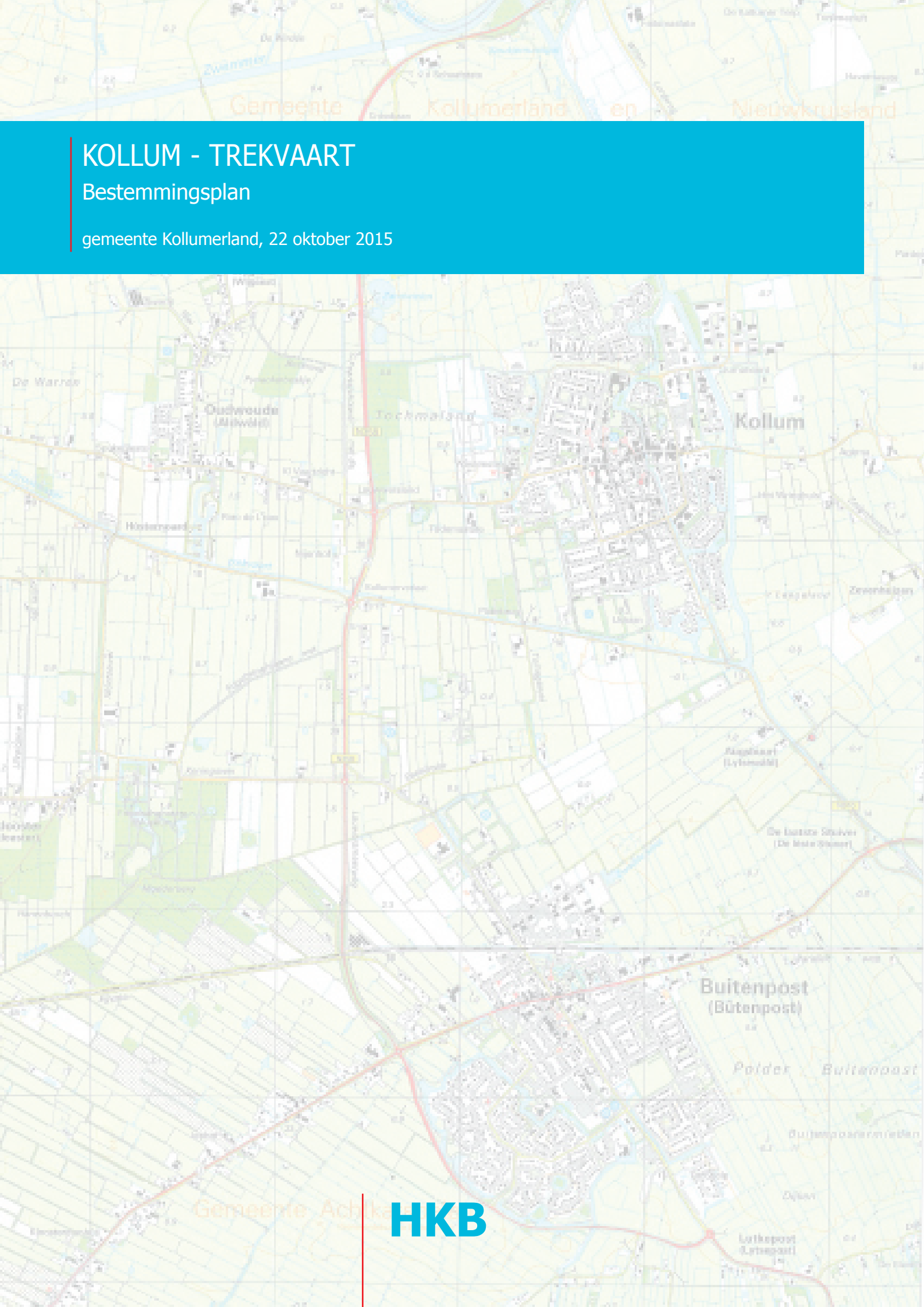


A detailed topographic map of the Kollumerland en Nieuwkruisland region. The map shows the town of Kollum, the Zuiderzee, and various waterways like the Zwammer and Tiedemast. A red line indicates a specific route or boundary. The map is overlaid with a blue header and a red footer.

KOLLUM - TREKVAART

Bestemmingsplan

gemeente Kollumerland, 22 oktober 2015

HKB

COLOFON

opdrachtgever
Gemeente Kollumerland
contactpersoon
Esther Pepping

ontwerp
HKB Stedenbouwkundigen
Boterdiep 63
9712 LK Groningen
050-3183100
contactpersoon
Marjolein van Schoonhoven

project
bestemmingsplan Kollum - Trekvaart
planidentificatienummer
NL.IMRO.0079.KollumTrekvaart-Vg01
datum
22 oktober 2015

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Planvorm	10
1.5 Opzet	10
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Ontstaansgeschiedenis	11
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.3 Cultuurhistorie	13
2.4 Beschrijving van het initiatief	14
3. RUIMTELIJK BELEID	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Archeologie	22
4.3 Bedrijven en milieuzonering	23
4.4 Bodem	24
4.5 Ecologie	24
4.6 Externe veiligheid	25
4.7 Geluid	26
4.8 Luchtkwaliteit	26
4.9 Water	28
4.10 Kabels en leidingen	29
4.11 mer-beoordeling	29
5. JURIDISCHE OPZET	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Regels	31
6. PROCEDURE	34
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2 Economische uitvoerbaarheid	34

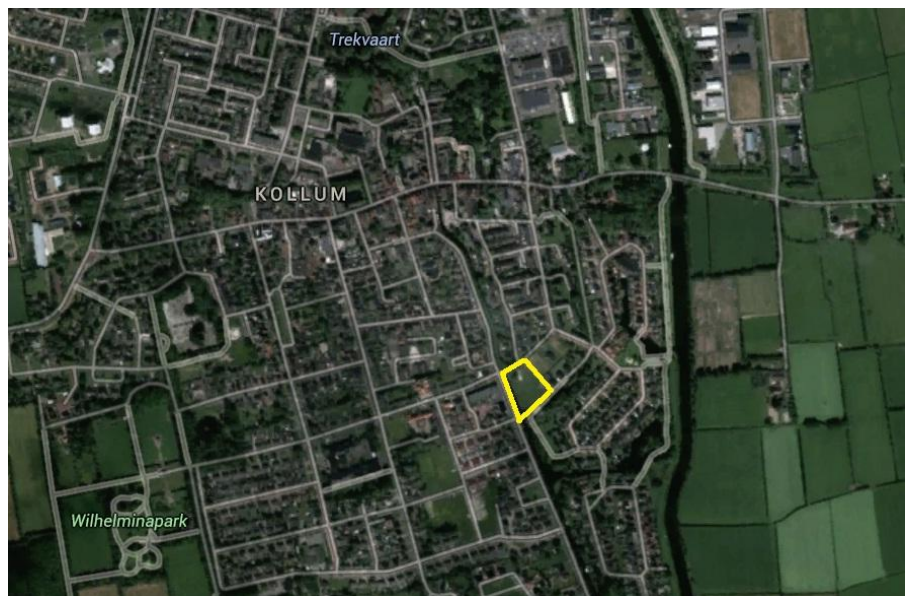
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het planvoornemen om woningbouw te realiseren op de hoek van de Houtstek en Gysbert Japicxstrjitte in de kern Kollum. Het planvoornemen is niet passend in het geldende bestemmingsplan 'Kollum Oliemolensingel'.

1.2 Plangebied

Op de afbeelding hieronder is het plangebied globaal weergegeven.



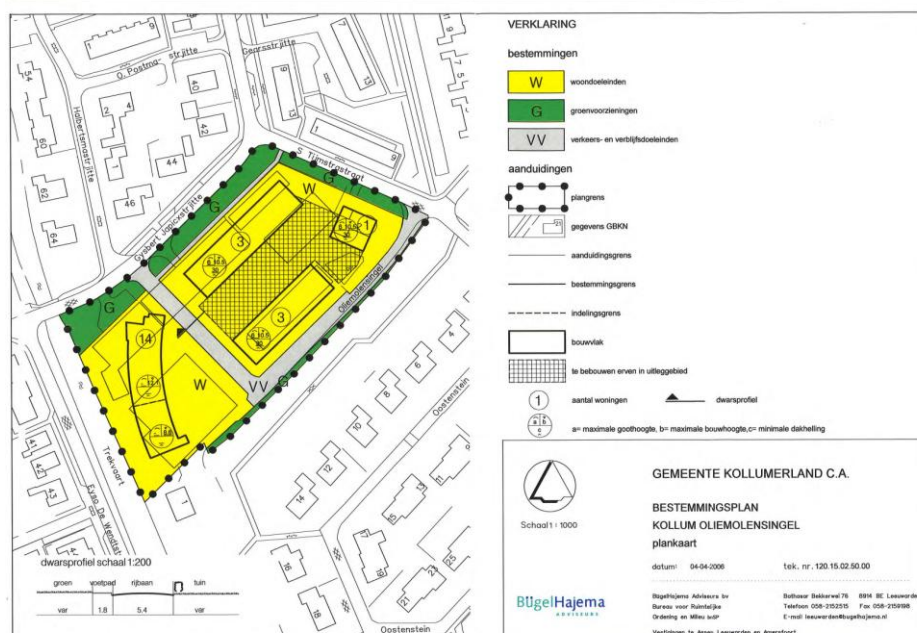
Globale begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Trekvaart op de hoek van de Houtstek met Gysbert Japicxstrjitte in het zuidoosten van het dorp Kollum. De westelijke plangrens wordt gevormd door de Trekvaart. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Oliemolensingel. Ten noorden en oosten van het plangebied liggen respectievelijk de Gysbert Japicxstrjitte en Houtstek.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt bestemmingsplan 'Kollum Oliemolensingel'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 september 2007 en goedgekeurd 15 november 2007. In het bestemmingsplan 'Kollum Oliemolensingel' heeft het plangebied de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'groen'. Er zijn in het plangebied nu 14

gestapelde woningen toegestaan. Op de afbeelding hieronder is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan Kollum Oliemolensingel

Vanwege de positionering en maatvoeringen van de beoogde grondgebonden woningen is het planvoornemen op grond van bestemmingsplan 'Kollum Oliemolensingel' niet toegestaan. De gemeente heeft uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan het herontwikkelen van het braakliggend terrein.

1.4 Planvorm

Om het initiatief mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de beoogde woningen op de hoek van de Houtstek en Gysbert Japicxstrjitte mogelijk te maken.

1.5 Opzet

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO Standaarden 2012, die verplicht zijn vanaf 1 juli 2013. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige situatie, nieuwe situatie en de ruimtelijke kwaliteit van het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het voor het bestemmingsplan relevante beleid. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en de aanwezige milieubeperkingen. Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het dorp Kollum. Het dorp Kollum is ontstaan in de achtste eeuw vanuit de nederzetting Colheim, later ook wel Kollumerterp genoemd. Sinds die tijd vormt Kollum de hoofdplaats van Kollumerland. Van oorsprong is Kollum een wegdoorp, ontstaan op de rand van een zandplateau. Door de rechtstreekse verbinding via vaarwater met de kust fungeerde Kollum in die tijd als havenplaats. In de 16e eeuw groeide Kollum uit van kleine nederzetting tot volwaardig dorp en nam het inwoneraantal snel toe. Ook de komst van instellingen zoals een waag, een gasthuis en een Latijnse school hebben bijgedragen aan de rijke geschiedenis en het karakter van het dorp. Hoewel altijd een dorp gebleven, heeft Kollum tot op de dag van vandaag een klein-stedelijk karakter en uitstraling. De kleinstedelijke uitstraling komt sterk tot uitdrukking in de Voorstraat, het historische centrum van het dorp. Het kruis van de Voorstraat en de Zijlsterried is in 1979 dan ook aangewezen als beschermd dorpsgezicht.



Ontwikkeling van Kollum

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

ligging van Kollum

Kollum is de hoofdkern van de gemeente Kollumerland c.a. en ligt op ongeveer 25 kilometer van zowel Leeuwarden als Groningen. Kollum wordt ontsloten door de Lauwersmeerweg die aantakt op de N365 en in noordelijke richting een verbinding vormt met het Lauwersmeergebied. Via de N355 bestaat er een redelijk goede verbinding met Leeuwarden en Groningen.

plangebied

Het plangebied ligt aan de Trekvaart op de hoek van de Houtstek met Gysbert Japicxstrjitte in het zuidoosten van het dorp Kollum. Het plangebied ligt momenteel braak. In het verleden was in het plangebied een houthandel en zagerijbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is verplaatst naar het bedrijventerrein Jumaheerd. Voor de bedrijfslocatie is toen een stedenbouwkundig plan ontwikkeld met in totaal 6 nieuwe vrijstaande woningen langs de Gysbert Japicxstrjitte en de Oliemolensingel en een appartementengebouw met 14 appartementen langs de Trekvaart. In de huidige situatie zijn slechts vier van de zes woningen van het oorspronkelijke plan gebouwd. Deze gerealiseerde woningen liggen buiten het plangebied. Het appartementengebouw is niet gerealiseerd, waardoor een groot deel van het voormalige bedrijfsterrein (het onderhavig plangebied) nog braak ligt. Op de onderstaande figuur is de bestaande situatie vanaf de Trekvaart gezien weergegeven.



omgeving

Vanaf de Eyso de Wendtstraat, die evenwijdig langs de westoever van de Trekvaart loopt, bestaat er duidelijk zicht op de bestaande woningen buiten het plangebied en braakliggende percelen in het plangebied. Aan de Eyso de Wendtstraat is overwegend sprake van lintbebouwing met individueel vormgegeven woningen. Het niet-gerealiseerde appartementengebouw op de hoek van de Eyso de Wendtstraat en de Johannes Bogermanstraat zou een verbijzondering in de ruimtelijke structuur vormen.

De bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Gysbert Japicxstrjitte bestaat uit ruime vrijstaande woningen, die onder een schuine hoek ten opzichte van de weg zijn gebouwd. De hoofdvorm van deze woningen bestaat uit één bouwlaag met een kap. De bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Gysbert Japicxstrjitte bestaat uit één woning van twee bouwlagen met een lessenaarskap. Deze woning is onderdeel van de herstructurering. De bebouwing aan de Oliemolensingel is gebouwd als onderdeel van de herstructurering en bestaat uit woningen van twee bouwlagen met een lessenaarskap. Op de hoek van de Oliemolensingel en de Sybren Tijnstrastraat is sprake van een woning van één bouwlaag met een zadelpak evenwijdig aan de weg.

Ten zuidoosten van de Oliemolensingel is sprake van een flinke groenzone. In de groenzone is een wandelpad gerealiseerd. De groenzone met pad vormt een kwaliteit voor de omgeving. Aan de Sybren Tijnstrastraat is tevens sprake van een brede groene berm.



kern Kollum

De ruimtelijke structuur van Kollum kenmerkt zich in het algemeen door een vrij ruime opzet en een veelheid aan groen. Het dorp bestaat vrijwel geheel uit laagbouw. De verschillende woonbuurten vertonen de kenmerken van de tijd waarin ze ontwikkeld zijn. In het ruimtelijke beeld is een duidelijk onderscheid te maken tussen de oorspronkelijke bebouwingslinten in het centrum en het stedenbouwkundig patroon van de woon- en werkgebieden die in de naoorlogse periode zijn ontwikkeld. Het braakliggende terrein wordt omringd door woningen. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De bebouwing verschilt qua architectuur sterk van elkaar.

groen en water

De waterlopen en groengebieden vormen belangrijke kenmerken van de ruimtelijke structuur van het dorp Kollum. De belangrijkste waterlopen betreffen de Dwarsried en Strobosser Trekvaart, de Zijlsterried, met jachthaven, en het Kollumerkanaal. Het plangebied is gelegen aan de Trekvaart.

2.3 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het plangebied bevindt zich aan de Kollumer Trekvaart of de Strobosser trekvaart. Deze vaarweg stamt uit 1832 en vormde een rechtstreekse verbinding tussen Dokkum en Stroobos. Trekvaarten zijn kanalen die zijn voorzien van een pad of weg op één van de oevers. Op dit jaagpad of deze trekweg liepen het paard, dat de trekschuit met een touw, de zogenoemde jaaglijn, voorttrok, en de jager, die het paard mende. Soms werd de schuit voortgetrokken door de schipper zelf of een familielid. De eerste trekvaart in Friesland liep tussen Harlingen en Leeuwarden, en werd geopend in 1646. Daarna kwam een

stelsel van trekvaarten tot stand, waarbij ook nieuwe trekvaarten werden gegraven. Een voorbeeld hiervan is de Strobosser Trekvaart. Langs het bestaande of het nieuwe kanaal werden de jaagpaden aangelegd –met herbergen als verversingsstations– voor mens en paarden en rolpalen geplaatst om de jaaglijn door de bochten van de kanalen te leiden. De trekschuiten werden voornamelijk gebruikt voor personenvervoer. Het plangebied kent verder geen noemenswaardige cultuurhistorie.

2.4 Beschrijving van het initiatief

Het planvoornemen betreft de realisatie van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen. In totaal zijn er maximaal 9 grondgebonden woningen beoogd. Er zijn hiervoor twee stedenbouwkundige ontwerpen opgesteld. Op de afbeeldingen hieronder zijn ter impressie (indicatief) de stedenbouwkundige varianten weergegeven. Aan de hand van deze indicatieve impressies zal de beoogde ontwikkeling worden beschreven.



Stedenbouwkundig ontwerp 1: 9 woningen (3x vrijstaand en 3x twee-onder-een-kap)



Stedenbouwkundig ontwerp 1: 8 woningen (4x vrijstaand en 2x twee-onder-een-kap)

De initiatiefnemer is voornemens om het braakliggend terrein te ontwikkelen. Het braakliggend terrein in het dorp krijgt hiermee weer een invulling. Aan de Trekvaart zullen drie percelen worden uitgegeven, waarop vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze beoogde vrijstaande woningen zullen naast de bestaande woning aan de Oliemolensingel worden gebouwd.

Aan de Houtstek zullen vijf of zes percelen worden gecreëerd. Wanneer er zes percelen worden uitgegeven zullen drie twee-onder-één-kapwoningen worden gerealiseerd (zie stedenbouwkundig ontwerp 1). Wanneer er vijf percelen worden uitgegeven zullen twee twee-onder-één-kapwoningen en één vrijstaande (hoek)woning worden gerealiseerd (zie stedenbouwkundig ontwerp 2).

Twee-onder-één-kapwoningen

Alle twee-onder-één-kapwoningen zullen worden voorzien van 2 bouwlagen met kap. De voorgevels van de beoogde woningen zullen op 5 m van de openbare weg, de Houtstek, komen te liggen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter. De vier woningen krijgen elk een bouwperceel van ongeveer 238 m². De andere mogelijke twee woningen krijgen elk een bouwperceel van ongeveer 306 m². De achtertuinen van de woningen zullen een minimale diepte hebben van 6 meter. Ten behoeve van de parkeerbehoefte zullen de woningen ieder worden voorzien van een garage en inrit waarop geparkeerd kan worden.

Vrijstaande woningen

Deze drie vrijstaande woningen zullen worden voorzien van 2 bouwlagen met kap. De voorgevels van de woningen zullen worden gericht op de Eyso de Wendtstraat en Trekvaart. Conform de gebruikelijke wijze van regelen, wordt in het bestemmingsplan een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9,5 m mogelijk gemaakt. Deze goot- en bouwhoogte is zeer gebruikelijk in de directe omgeving. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen is 3 meter. Verder zal achter de vrijstaande woning ten behoeve van de parkeerbehoefte een garage worden gerealiseerd. De ontsluiting zal via de Houtstek geschieden en vervolgens uitvloeien op de Eyso de Wendtstraat.

3. RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur
en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2013 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels
ruimtelijke ordening

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

plan

Een specifiek aspect uit de AMvB Ruimte betreft de betekenis van het zenderstation Burum. Het plangebied bevindt zich in het bouwbeperkingengebied van het zenderstation Burum. Om verstorende werking vanuit omliggende bouwwerken te voorkomen mogen bouwwerken met een bouwhoogte hoger dan 22 m niet worden gebouwd zonder een toetsing vooraf door het Ministerie van Defensie. Uit deze toetsing dient te zijn gebleken dat geen ontoelaatbare verstoring van de ontvangst van het aanwezige grondstation plaatsvindt. Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er geen ontoelaatbare verstoring van de ontvangst van het aanwezige grondstation plaatsvindt door het planvoornemen.

Het plangebied raakt verder geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

verordening Romte

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld in juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald. In de verordening is

geregeld dat mogelijkheden voor woningbouw in overeenstemming moeten zijn met een woonplan, dat de instemming heeft van de provincie Fryslân.

plan Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijke gebied. In de verordening is bepaald dat een woningbouwproject met minder dan 11 woningen binnen bestaand bebouwd gebied niet in overeenstemming hoeft te zijn met een goedgekeurd gemeentelijk Woonplan. In dit geval worden maximaal negen woningen toegevoegd. Het voorliggend plan is echter wel in overeenstemming met het woonplan (zie paragraaf 3.3). Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonplan De gemeente Kollumerland c.a. heeft voor de periode 2012–2016 een Woonplan opgesteld (vastgesteld 3 mei 2012). Het Woonplan heeft twee doelstellingen. Ten eerste is het van belang om op basis van actuele ontwikkelingen inzicht te verschaffen in de huidige woonsituatie in de gemeente om het woonbeleid op basis daarvan te kunnen vullen, herzien of verscherpen. Ten tweede is het van belang om nieuwe afspraken te maken over de uitvoering van het woonbeleid. Dit wil de gemeente doen met de twee actieve corporaties. De gemaakte afspraken zullen worden vervat in een vernieuwd woonakkoord.

Met het proces voor de actualisatie van het Woonplan is tevens gestreefd naar het creëren van draagvlak en betrokkenheid bij alle spelers op de woningmarkt. Het Woonplan zet in op het versterken van de woonfunctie in de gemeente, waarbij de ambitie om iedereen naar wens te bedienen met kwaliteit duurzaamheid centraal staat. Om dat te realiseren heeft de gemeente in het Woonplan zes speerpunten van beleid geformuleerd:

- 1. Aanpak bestaand bebouwd gebied en bestaande woningvoorraad.*
- 2. Selectieve groei.*
- 3. Maatwerk in de dorpen.*
- 4. Wonen, welzijn en zorg.*
- 5. Woonwensen centraal.*
- 6. Kwaliteit en duurzaamheid.*

In het bij het Woonplan behorende woonakkoord hebben de gemeente en de woningcorporaties die in de gemeente actief zijn een gezamenlijke overeenstemming getekend over de wijze waarop de woningbouw in de gemeente tot stand dient te komen. Zo kan tot optimale afstemming en uitvoering gekomen worden van het woonbeleid zoals verwoord in het Woonplan. De overeenkomst is geldig tot en met 31 december 2016.

Uit het Woonplan blijkt dat herstructurering van de bestaande woningvoorraad en inbreiding voor eventuele uitbreiding gaan. Het voorliggende planvoornemen betreft een inbreiding. Daarnaast is op basis van het nu geldende bestemmingsplan 14 woningen toegestaan.

Deze woningen behoren tot de bestaande woningvoorraad. Naast inbreiding betreft het voorliggend planvoornemen derhalve ook een herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

Notitie invullingslocaties

Om een zorgvuldige afweging te maken over de inbreiding, zoals in het Woonplan is aangegeven, is in 2002 de Notitie invullingslocaties opgesteld. Omdat niet elke vrije ruimte zich leent voor woningbouw is een aantal criteria per dorpskern opgesteld. Kollum is echter niet meegenomen, omdat in de vigerende bestemmingsplannen de geschikte invullingslocaties al zijn opgenomen. In onderhavig plan wordt een geschikte invullingslocatie opnieuw bestemd.

GVVP

In het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan (GVVP) 2012-2025 wordt het verkeer- en vervoerbeleid geformuleerd waarbij elke vervoerwijze invulling krijgt. Voor de periode 2012-2025 heeft het GVVP als hoofddoelstellingen geformuleerd: het voeren van een integraal verkeer- vervoerbeleid dat is gericht op het vergroten van de verkeersveiligheid, het verbeteren van de bereikbaarheid over het water en de weg en het verminderen van de milieubelasting door autoverkeer.

In het GVVP is aangegeven dat het overgrote deel van de dorpskommen zal worden ingericht als 30 km/uur-zone. Slechts op twee doorgaande wegen binnen de bebouwde kom (in Kollum en Kollumerzwaag) kan nog 50 km/uur worden gereden. In het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan wordt aangegeven dat het in beide genoemde dorpen voor de hand ligt dat deze doorgaande (50 km/uur) wegen intensiever gebruikt zullen gaan worden. Dit kan afbreuk doen aan de verkeersveiligheid op deze wegen. Een uitbreiding van functies langs deze wegen is dan ook niet gewenst. Het plangebied ligt niet langs deze wegen.

Er wordt tevens aangegeven wat de parkeernormen zijn die dienen te worden gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen. Voor woningen in het dure segment geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor woningen in het middensegment geldt een norm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Omdat de daadwerkelijke invulling nog niet bekend is, gaan wij uit van de maximale invulling, te weten 9 vrijstaande woningen (duur segment). Hieruit volgt dat er minimaal 18 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Per 29 november 2014 is bepaald dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening geen aanvullende werking meer hebben. Dit betekent dat er niet meer aan de parkeerbepaling kan worden getoetst. Er is daarom gekozen voor het opnemen van een voorwaarde in het bestemmingsplan dat voldaan dient te worden aan de normen in het GVVP.

Welstandsnota

In samenwerking met drie andere Friese gemeenten heeft Kollumerland c.a. een welstandsnota opgesteld. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeenten. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is

van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een positieve bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeenten. Het welstandsbeleid geeft een gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak willen de gemeenten de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Door het opstellen van welstandsbeleid willen de gemeenten een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitgangspunten en algemene welstandsaspecten zijn wellicht voor de burger nog abstract, maar in de welstandsnota is de uitwerking in gebiedsgerichte welstandscriteria en sneltoetscriteria voor kleine bouwplannen concreet en duidelijk.

Er wordt gewerkt aan het opstellen van een nieuwe welstandsnota door de gemeente, in deze nota zit ook een hoofdstuk met karakteristieke panden. Het bouwplan van het planvoornemen zal, in het kader van de omgevingsvergunning, worden getoetst aan de dan geldende welstandsnota. Een goed vestigingsklimaat in de omgeving blijft hierdoor geborgd.

Milieuvisie

In december 2011 is de Milieuvisie van de gemeente Kollumerland c.a. vastgesteld. De Milieuvisie streeft ernaar de milieukwaliteit optimaal te houden, om zo een goede woonkwaliteit na te streven. Naast een woongemeente wil de gemeente ook graag een op de natuur en cultuur gerichte recreatiegemeente zijn, in harmonie met de agrarische sector. Ten slotte is Kollumerland ca. een gemeente waar ruimte moet zijn voor bedrijvigheid. De groei in deze sector mag echter geen afbreuk doen aan de leefbaarheid en woonkwaliteit in de gemeente.

Bij een goede woonkwaliteit hoort een goede milieukwaliteit. De gemeente beschouwt de huidige milieukwaliteit als goed. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om de huidige milieukwaliteiten actief te behouden.

Riolering- en watertakenplan 2014-2017

In het Riolering- 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 Riolering- en watertakenplan sluit aan bij de huidige werkwijze voor de zorgplichten op gebied van afvalwater en hemelwater.

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. 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.

Facetregeling ondergeschikte bebouwing woonbestemmingen

Met het facetbestemmingsplan 'Ondergeschikte bebouwing woonbestemmingen' is voor de bebouwde kom in de hele gemeente een uniforme bijgebouwenregeling voor de woonbestemmingen opgesteld. Het facetbestemmingsplan is niet van toepassing op alle woonbestemmingen binnen Kollum, namelijk niet binnen het beschermd dorpsgezicht. Het facetbestemmingsplan somt de volgende uitgangspunten voor de regeling op:

1. De definities voor aanbouw, uitbouw, bijgebouwen worden verlaten en er resteert alleen een definitie van ondergeschikte gebouwen.
2. De situering van ondergeschikte gebouwen dient in principe te geschieden ten minste 3 meter achter de voorgevellijn, waarin het hoofdgebouw is geplaatst.
3. De goothoogte van ondergeschikte gebouwen bedraagt maximaal 3 meter; de bouwhoogte van een ondergeschikt gebouw bedraagt maximaal 6 meter; 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.
4. Er worden zo weinig mogelijk ontheffingsbevoegdheden (nu: omgevingsvergunningen) opgenomen.
5. 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.

De facetregeling laat een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toe. Het gaat daarbij om de 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.

Facetbestemmingsplan bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het facetbestemmingsplan 'Bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde' geeft bouwregels voor bouwwerken welke geen gebouw zijn. Daarbij wordt bij de woonbestemmingen onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden:

- Het gebied met een tuinbestemming voor de voorgevel;
- Het gebied met een tuinbestemming tussen de voorgevel en 1 meter daar achter;

- Het gebied met een woonbestemming rondom de woning.

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 mogen vlaggenmasten 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 mogen vlaggenmasten 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.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Archeologie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Voor archeologische terreinen, rijksmonumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten die wettelijk zijn beschermd op grond van de Monumentenwet hoeft voor het bestemmingsplan geen aanvullende regeling te worden getroffen. De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd de archeologische verwachtingen benoemd.

FAMKE Het plangebied ligt voor de periode Steentijd – Bronstijd in gebied 'karterend onderzoek 2'. Voor deze periode kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Het plangebied ligt daarnaast voor de periode IJzertijd in het gebied 'karterend onderzoek 3'. Voor deze periode geldt dat er zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode ijzertijd – middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Er is tevens in 2004 een archeologisch onderzoek uitgevoerd wat is vertaald in het vigerende bestemmingsplan.

De bodemverstoring als gevolg van de maximaal 9 te bouwen woningen is kleiner dan de genoemde oppervlaktes van FAMKE. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect archeologie vormt daarom geen belemmering voor het plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de bestemmingssystematiek en de eventuele beoogde ontwikkelingen die daaruit voortvloeien geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid (in de omgeving). Bovendien mag de bestemmingsregeling geen onaanvaardbare milieubelasting voor de omgeving tot gevolg hebben en moet een goed woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd. Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

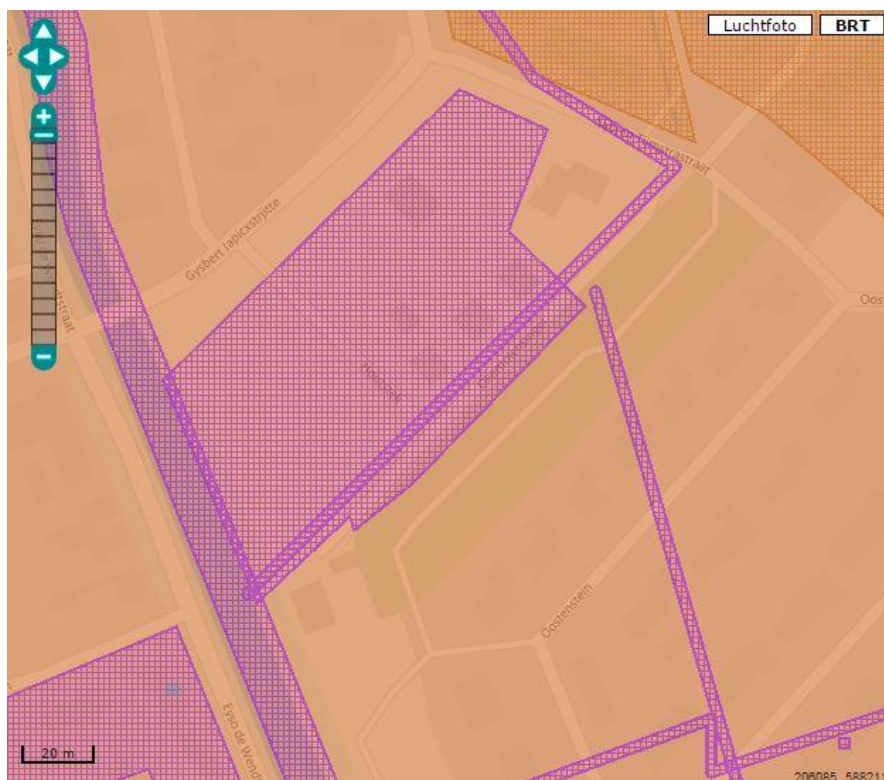
milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk (m)	richtafstand gemengd gebied (m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5	500-1000	300-700
6	1500	1000

plan In de omgeving van de beoogde nieuw te bouwen woningen zijn geen bedrijven aanwezig en komen geen bedrijfsbestemmingen voor. Er is bovendien al sprake van een bestaande woonbestemming. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.4 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

plan Het plangebied heeft in de huidige situatie ook al een woonfunctie. Het betreft een braakliggend terrein geschikt voor woningbouw. Het gebruik verandert dus niet. Er is dus geen sprake van een functiewijziging zodat ten behoeve van het bestemmingsplan geen onderzoek nodig is naar de kwaliteit van de bodem. In het kader van het thans geldend bestemmingsplan is voor het plangebied een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd (2002 en 2003). Hieruit is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor woningbouw. Het bodemloket geeft tevens aan dat het perceel voldoende is onderzocht. Voor de volledigheid wordt genoemd dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de beoogde woningen een schone grond verklaring zal moeten worden gevoegd.



Uitsnede Bodemloket

4.5 Ecologie

Flora- en faunawet

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen.

Het doel van de wet is om in het wild voorkomende planten en dieren te beschermen. Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen en/of nesten van vogels. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen verblijfplaatsen van beschermde soorten in het betreffende pand bevinden. Om de effecten te mitigeren wordt aanbevolen de werkzaamheden niet plaats te laten vinden in de periode 15 maart – 15 juli. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet en de Habitatrichtlijn worden overtreden.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet, waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn geïmplementeerd. Projecten of activiteiten die niet noodzakelijk zijn of verband houden met het beheer van de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden en mogelijk negatieve effecten hebben op deze waarden, dienen getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden in Nederland en heeft tot doel om de natuurwaarden in het land te stabiliseren. De EHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Indien een ruimtelijke ingreep binnen de begrenzing van de EHS plaatsvindt moet een 'nee-tenzij' procedure worden doorlopen en zal bij doorgang van de ingreep in de regel compensatie en mitigatie noodzakelijk zijn.

plan

Het plangebied valt niet binnen een Natura 2000-gebied (dichtstbijzijnde gebied betreft het Lauwersmeer op meer dan 3 km afstand) of binnen de Ecologische Hoofdstructuur (wel in aansluiting op het plangebied). Gezien de aard van de ingreep en deze relatief grote afstand is er geen negatief effect op dit gebied. In het kader van bestemmingsplan Oliemolensingel uit 2006 heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. In dit onderzoek waren geen belemmeringen aangetroffen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits buiten het broedseizoen van vogels gewerkt zou worden. Als gevolg van de bouw van de woningen worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een risico tot het verstoren van soorten. Het plangebied ligt braak en is daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten optreedt.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid

inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

plan In de omgeving van het plangebied komen geen risicovolle bedrijfsactiviteiten voor, ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn ook geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het aspect externe veiligheid is daarom niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

Advisering regionale brandweer In het kader van het overleg zoals bedoeld artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegezonden aan de Brandweer. De brandweer zal adviseren over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

4.7 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Voor de bestaande situatie is er geen sprake van aanpassingen, maar zodra er een nieuwe situatie ontstaat (nieuwbouw of verplaatsing van gebouwen), zal moeten worden bepaald of er kan worden voldaan aan de geluidsnormen.

Wegverkeer Alle wegen in de omgeving van het plangebied, dus ook de Eyso de Wendtstraat., zijn ingericht als 30 km/uur-zone. Het plangebied ligt dan ook niet binnen een geluidszone van een weg. Akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï) is dan ook niet noodzakelijk.

Spoorverkeer Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van spoorlijnen.

Industrielawaai In of nabij het plangebied bevinden zich geen geluidsgezoneerde industrieterreinen.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

Luchtkwaliteitsnormen Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen

verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijn stof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten "niet in betekenende mate" bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³. Daarnaast zijn verschillende ontwikkelingen specifiek genoemd in de Ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen', waaronder woningbouw tot 3.000 woningen.

plan Voorliggend plan maakt de ontwikkeling van maximaal negen woningen mogelijk. Op het planvoornemen is daarom het besluit nibm

van toepassing. Toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat de Wm, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.9 Water

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 21e 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.

watertoets Een bestemmingsplan doorloopt verplicht de watertoets. Deze is ook voor de ontwikkeling in het plangebied van dit bestemmingsplan aangevraagd. Het Wetterskip Fryslân is hiervoor het bevoegd gezag, zij hebben op 3 oktober 2014 een wateradvies gegeven. In haar advies gaat het Wetterskip in hoofdlijnen in op de waterkwantiteit (compensatie, wateropvang, infiltratie) en de waterkwaliteit (afvalwatersysteem, regenwatersysteem).

waterkwantiteit Het Wetterskip hanteert de regel dat 10% van iedere vierkante meter toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden als nieuw oppervlaktewater. Het oppervlaktewater dient voor de opvang van regenwater, zodat wateroverlast wordt voorkomen. Als gevolg van de realisatie van het plan neem de hoeveelheid verhard oppervlak toe met 937 m². In het verleden was het terrein echter bebouwd. Dit betrof een verhard oppervlak van ca. 3.000 m². Er is dus sprake van een verkleining van het verhard oppervlak. In overleg met het Wetterskip Fryslân is besloten dat compensatie niet nodig is.

Voorkomen moet worden dat in de nieuwbouw en door de nieuwbouw wateroverlast van grond- en regenwater ontstaat.

Om overlast van grondwater in de bebouwing te voorkomen, moet het gebouw voldoende hoog staan. Hierom adviseert het Wetterskip om in de nieuwbouw voldoende drooglegging te realiseren. Drooglegging is het verschil tussen het maaiveld en het polderpeil. Wanneer bij het gebouw een kruipruimte wordt gerealiseerd adviseert het Wetterskip een drooglegging van minimaal 1,10 meter, zonder kruipruimte is dit minimaal 0,70 meter.

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Het lozen van onttrokken grondwater is vanuit waterkwaliteitsbeheer meldingsplichtig.

waterkwaliteit

De kwaliteit van het grondwater mag door de nieuwe ontwikkeling niet verslechteren. Het Wetterskip adviseert dan ook gebruik te maken van een gescheiden afvalwater- en regenwatersysteem, waarbij alleen het afvalwater via het riool wordt afgevoerd. Het regenwater wordt geloosd op oppervlaktewater, of geïnfiltreerd in de bodem. Daarbij is het van belang dat het regenwater niet vervuild is. Om die reden adviseert het Wetterskip het gebruik van milieuvriendelijke en duurzame materialen bij de nieuwbouw. Er moet tevens een watervergunning worden verleend in verband met het lozen van water op openbaar water.

conclusie

In de verdere uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de adviezen van Wetterskip Fryslân.

4.10 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. In de omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor het plangebied.

4.11 mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of merbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;

- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

plan In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hiervoor geldt een drempelwaarde van 100 hectare en/of 2000 woningen. In dit geval is er sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling van maximaal negen woningen. Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderbouwing van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn besproken. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Regels

De regels bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

inleidende regels

Artikel 1 bevat de eenduidige omschrijving van de verschillende begrippen, zoals deze in de regels worden gehanteerd. Ten behoeve van het bouwen geeft artikel 2 de wijze van meten aan.

bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent verschillende bestemmingen, te weten:

- Tuin;
- Verkeer;
- Wonen – 1;

tuin	Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld is het wenselijk om op de voorerven weinig bebouwing toe te staan. Bij enkele hoekpercelen is dit eveneens van belang voor zijerven. De bouw van erfscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde is mogelijk, evenals vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Hier is aangesloten bij het facetbestemmingsplan voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
verkeer	De bestemming 'Verkeer' omvat de woonstraten, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, etc. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd. De inhoud per gebouw mag niet meer dan 50 m ³ bedragen. De bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3 meter bedragen.
wonen – 1	De bestemming 'Wonen –1' is opgenomen voor de beoogde woningen. In het plangebied mogen maximaal 9 woningen worden gerealiseerd. De woningen mogen uitsluitend in de vorm van vrijstaande woningen of twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd. Elke woning dient in een bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat de voorgevel in de voorste bouwgrens dient te worden gebouwd. Hiermee wordt de positie van de gevels vastgelegd. De maximale bouwdiepte bedraagt 15 meter. De woningen mogen een goothoogte en bouwhoogte hebben van niet meer dan respectievelijk 6 m en 9,5 meter. Voor ondergeschikte bebouwing op het erf zijn regels gesteld aan de omvang, hoogte en positie. Behalve de woonfunctie is een beroep- of bedrijf aan huis toegestaan tot een maximum van 50% ofwel 45 m². Zo blijft het ondergeschikt aan de woonfunctie. Bij de regels is een 'Lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis' opgenomen. In deze lijst zijn categorieën genoemd, zoals 'medische beroepen', 'kledingmakerij' en 'dienstverlening'. Bij toetsing dient te worden beoordeeld of een beroep of bedrijf aan huis valt onder één (of meerdere) van de genoemde categorieën. Ter verduidelijking zijn bij elke categorie enkele voorbeelden genoemd. Dit is een niet-limitatieve opsomming, waarbij ook andere beroepen of bedrijven denkbaar zijn, mits deze vallen onder de benoemde categorieën. In de regeling is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het kunnen toestaan van een beroep of bedrijf aan huis welke niet valt onder de genoemde categorieën, maar gelet op de aard en omvang als passend in de woonomgeving is bevonden.
algemene regels	In artikel 6 is de anti-dubbeltelregel opgenomen. In artikel 7 zijn de algemene bouwregels opgenomen, gevolgd door de algemene gebruiksregels in artikel 8 Deze geven aan wat, ongeacht de bestemming, als strijdig gebruik wordt gezien. Artikel 9 bevat de regeling voor de Vrijwaringszone – radar grondstation Burum. Daarnaast is in artikel 10, ongeacht de bestemming, een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen. Artikel 11 bevat wijzigingsregels voor de openbare nutsvoorzieningen. In artikel 12 zijn de algemene procedureregels opgenomen. Artikel 13 bevat overige

regels, zoals regelingen omtrent de houtkap, overleg met het waterschap en benodigde ontgrondingen.

overgangs- en slotregels

Artikel 14 bevat de overgangsregels en in artikel 15 is de slotregel opgenomen.

6. PROCEDURE

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit voorontwerp bestemmingsplan wordt voor eenieder ter inzage gelegd en opgestuurd naar de betrokken instanties. Te zijner tijd zal een verslag van de resultaten hiervan in dit hoofdstuk worden opgenomen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

uitvoerbaarheid	Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het voorliggende bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.
kostenverhaal	Wanneer met een bestemmingsplan (al dan niet in de vorm van een wijzigingsplan) een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de kosten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte en de benodigde voorzieningen wordt geregeld.