

Bestemmingsplan Kleine kernen oost

GEMEENTE  SMALLINGERLAND

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Kleine kernen oost

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

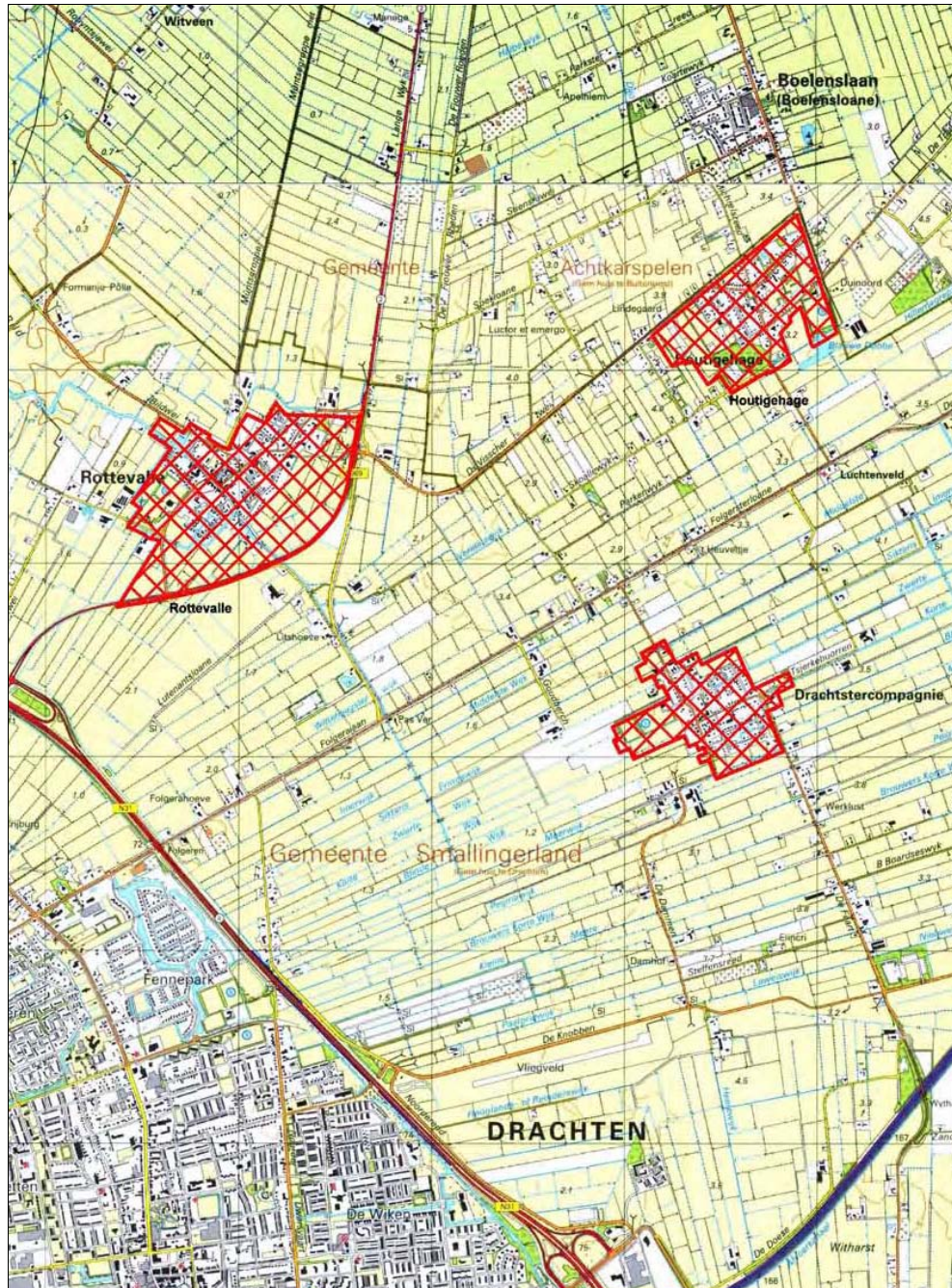
4 oktober 2011

Projectnummer 232.00.00.06.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Rottevalle, Houtigehage en Drachtstercompagnie	5
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	9
2.1	Ruimtelijke situatie	9
2.2	Historische situatie	9
2.2.1	Rottevalle	9
2.2.2	Houtigehage	11
2.2.3	Drachtstercompagnie	11
2.3	Functionele situatie	12
2.3.1	Rottevalle	12
2.3.2	Houtigehage	13
2.3.3	Drachtstercompagnie	13
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.3	Waterbeleid	21
4	Planologische randvoorwaarden	25
4.1	Archeologisch onderzoek	25
4.2	Wegverkeerslawaaï	27
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Externe veiligheid	28
4.4.1	Algemeen	28
4.4.2	Transport aardgas	29
4.4.3	Transport gevaarlijke stoffen	29
4.4.4	Conclusie	30
4.5	Ecologisch onderzoek	30
4.6	Waterparagraaf	30
5	Planbeschrijving	31
6	Juridische toelichting op de planregels	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Plansystematiek	34
6.3	De bestemmingen	37
6.4	De dubbelbestemmingen	40
6.5	Handhaving	40

7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Economisch	43
7.2	Maatschappelijk	43
	7.2.1 Overleg	43
	7.2.2 Inspraak	45

Bijlagen

Inleiding



1 . 1

Aanleiding

De gemeente Smallingerland staat voor de opgave een groot aantal bestemmingsplannen te herzien en te actualiseren. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren worden daarin meegenomen evenals nieuw beleid van de overheden. In die actualiseringsslag streeft de gemeente voorts naar een vermindering van het aantal bestemmingsplannen. Meerdere plannen worden herzien door één nieuw bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan worden de kernen Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie herzien. Voor de actualisering van de bestemmingsplannen heeft de gemeente een gemeentelijk handboek opgesteld. Doel hiervan is om eenduidig richting te geven aan het opstellen van bestemmingsplannen in de gemeente en om daarbij zoveel mogelijk voor vergelijkbare situaties hetzelfde beleid te voeren. Het onderhavige bestemmingsplan is naar analogie van het handboek opgesteld.

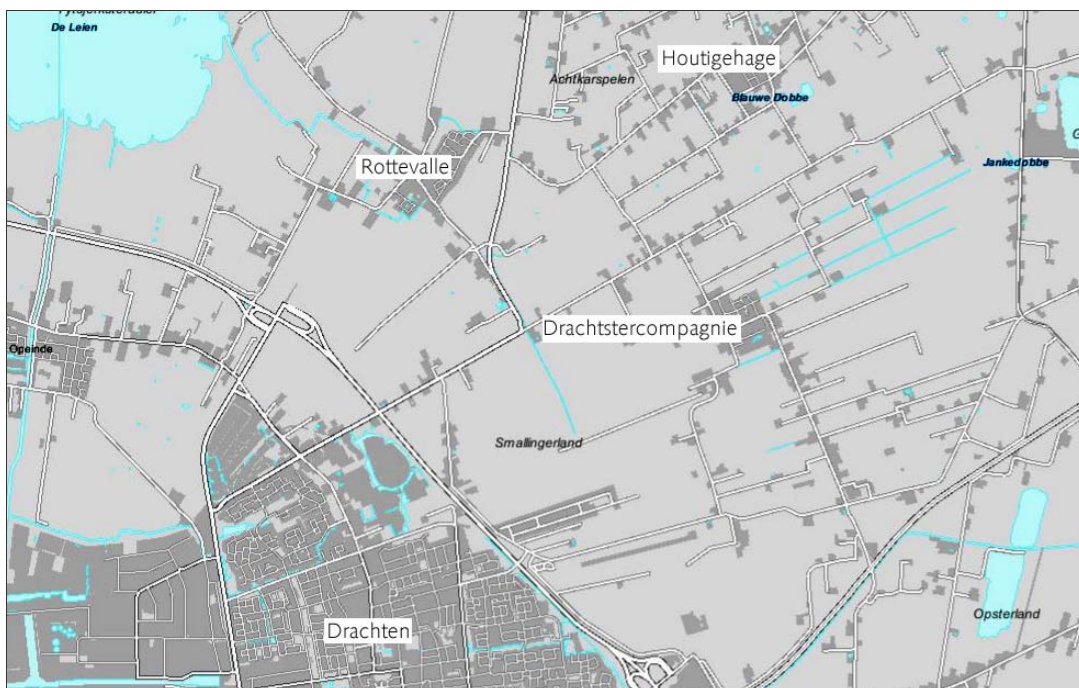
Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is om voor de komende 10 jaar een goede basis te bieden voor het ruimtelijk beheer van de plangebieden. Voor het bestemmingsplan is de ambitie gericht op eenvoud en helderheid. Het plan moet dus enerzijds genoeg informatie bevatten, en anderzijds wel to-the-point zijn. Dit betekent dat de gemaakte keuzen in het plan duidelijk worden omschreven.

Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat het zowel functioneert als een digitaal bestemmingsplan alsook als een analoog bestemmingsplan.

1 . 2

Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de kernen Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie. De plangrenzen worden gevormd door de dorpsbebouwing. Onderstaand kaartbeeld geeft de ligging van de kernen weer. De exacte begrenzingen van de plangebieden zijn weergegeven op het kaartje voorafgaand aan de toelichting.



Afbeelding 1. Overzichtskaart ligging van de dorpen Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie

1.3

Vigerende bestemmingsplannen

Met het onderhavige bestemmingsplan voor de kernen Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie wordt een aantal vigerende bestemmingsplannen herzien. Het gaat daarbij om de volgende plannen:

1. Bestemmingsplan Rottevalle 1978, vastgesteld door de Gemeenteraad op 21 januari 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 1980;
2. Bestemmingsplan Rottevalle 1978, 1e herziening, vastgesteld door de Gemeenteraad op 5 oktober 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 mei 1994;
3. Bestemmingsplan De Houtkamp, Rottevalle, vastgesteld door de Gemeenteraad op 11 december 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 maart 1991;
4. Bestemmingsplan Jachthaven Rottevalle, vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 februari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 mei 1992;
5. Wijzigingsplan aanloopgebied Rottevalle, vastgesteld door de gemeenteraad op 6 december 2005;
6. Bestemmingsplan Rottevalle Zuidoost, vastgesteld door de Gemeenteraad op 10 mei 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 augustus 2005;

7. Bestemmingsplan Houtigehage 1977, vastgesteld door de Gemeenteraad op 6 juni 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 januari 1979;
8. Bestemmingsplan Houtigehage 1977, wijzigingsvoorstel I, vastgesteld door de Gemeenteraad op 19 februari 1990 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 maart 1990;
9. Bestemmingsplan Houtigehage 1977, wijzigingsvoorstel II, vastgesteld door de Gemeenteraad op 30 augustus 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 14 oktober 1991;
10. Bestemmingsplan Houtigehage 1977, 1e herziening, vastgesteld door de Gemeenteraad op 5 juli 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 januari 1995;
11. Bestemmingsplan Houtigehage 1977, 1e herziening (Ds. Visserwei 39), vastgesteld door de Gemeenteraad op 20 september 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 oktober 1996;
12. Bestemmingsplan Drachtstercompagnie 1978, vastgesteld door de Gemeenteraad op 21 augustus 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 april 1980;
13. Bestemmingsplan Drachtstercompagnie 1978, 1e herziening, vastgesteld door de Gemeenteraad op 6 juli 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 november 1993;
14. Bestemmingsplan Drachtstercompagnie 1978, 1e herziening, vastgesteld door de Gemeenteraad op 19 juli 1994 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 1 augustus 1994;
15. Bestemmingsplan Drachtstercompagnie 1978, wijzigingsvoorschrift I, vastgesteld door de Gemeenteraad op 26 juli 1984 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 augustus 1984;
16. Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de Gemeenteraad op 1 oktober 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 mei 2003, inclusief de bijbehorende herzieningen (1 t/m 4).

1 . 4

L e e s w i j z e r

In het volgende hoofdstuk komt de huidige situatie aan de orde. Vervolgens wordt het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld.

Daarna komen de verschillende milieuaspecten en overige randvoorwaarden aan de orde. In hoofdstuk 5 worden de voorgestane ontwikkelingen beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de juridische vorm van het plan en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot komen de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde.

Huidige situatie



2.1

Ruimtelijke situatie

De plangebieden zijn gelegen in het noordoosten van de gemeente Smallingerland en liggen op geringe afstand van elkaar. Alle drie de dorpen zijn ontstaan in de tijd dat uit het hoogveen turf werd gewonnen, maar hebben een onderling verschillend karakter.

2.2

Historische situatie

De plangebieden bestaan hoofdzakelijk uit woongebieden, met daarin een aantal bijzondere functies die een duidelijke impact hebben op de ruimtelijke situatie. In de drie kernen zijn aan de randen nog groene, open percelen tussen de bebouwing bewaard gebleven, een herinnering aan de oorspronkelijke agrarische functie van de dorpen.

2.2.1

Rottevalle

Rottevalle is ontstaan als een vaartdorp, als gevolg van de verveningen van de omgeving op de grens van de grietenijen Smallingerland, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Aan weerszijden van de Lits en het Benedenverlaat kwam daarvoor halverwege de 17e eeuw bebouwing tot stand.

De kern lag verdeeld over drie verschillende grietenijen wat in de dagelijkse organisatie van het dorp, bijvoorbeeld met betrekking tot de school en de kerk, lastige situaties opleverde. Toch duurde het nog tot 1943 voordat de hele kern Rottevalle door wijziging van de gemeentegrenzen geheel in de gemeente Smallingerland kwam te liggen.

De kerk in het dorp is gebouwd in 1724. Het betreft een eenvoudige zaalkerk met geveltoren.



Afbeelding 2. De kerk aan de Buorren in Rottevalle (Bron: Google earth)

Ertegenover kwam in 1890 de twee bouwlagen hoge pastorie tot stand. De doopsgezinden bouwden in 1838 een eenvoudige zaalkerk en de gereformeerden in 1937 een expressionistische kerk. Beide vervingen oudere kerken. De Herberg van Smallingerland is gebouwd in 1791. Het oude riviertje De Lits dat door het dorp liep is in 1964 gedempt.

In de oude dorpskern zijn nog diverse historische panden behouden gebleven. Deze staan geregistreerd als rijksmonument of gemeentelijk monument. Een volledige lijst van de monumenten is in onderstaande tekst opgenomen.

Tabel 1. Gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten in Rottevalle

Adres	Status	Omschrijving
Brouwersgrêft 5	gemeentelijk monument	woonhuis voor 2 gezinnen
Brouwersgrêft 12	rijksmonument	boerderij (kop-hals-romp)
Buorren 8	gemeentelijk monument	boerderij (kop-hals-romp met dwarshuis) uit 1877
Buorren 18	rijksmonument	kerk (NH) uit 1724 en klok uit 1722
Buorren 25	rijksmonument	pastorie uit 1884
Buorren 42-44	rijksmonument	pastorie, gereformeerde kerk en tuinmuur uit 1937
Haven 3	rijksmonument	boerderij uit 1850
Haven 5-7	rijksmonument	graanpakhuis 1823
Haven 10	gemeentelijk monument	pastorie uit 1840-1877
Haven 16	rijksmonument	doopsgezinde kerk uit 1838
Haven 18	gemeentelijk monument	kosterswoning uit 1838
Kompagnonswei 34	rijksmonument	boerderij (krimptype), uit eind 18 ^e eeuw
Muldersplein 2	rijksmonument	dorpsherberg uit 1791 (of eerder)

De naoorlogse dorpsuitbreidingen hebben aanvankelijk aan de noordzijde plaatsgevonden en in recentere tijden aan de zuidoost en -westkant.

2 . 2 . 2

H o u t i g e h a g e

Houtigehage is ontstaan als een heidedorp door de afgraving van het hoogveen in de eerste helft van de 18e eeuw. Toen al het bruikbare veen was afgegraven en weggevoerd, werd de ruwe grond aan zijn lot overgelaten en ontwikkelde zich een heidegebied waarop verspreid plaggenhutten, spitketen, werden 'gebouwd'. De bewoners daarvan probeerden door het in cultuur brengen van perceeltjes heide in hun bestaan te voorzien. Naast keuterboertjes werden ambachten opgepakt als het maken van bezems uit de heideplanten en van klompen. Zo ontstond Houtigehage. Het dorp bestond toen uit een ongeordende en verspreid liggende verzameling spitketen. Op de grietenijkaart in de atlas van Eekhoff uit 1848 blijkt de nederzetting al wat structuur te hebben gekregen. Het land is op een zeer kleinschalige wijze in cultuur gebracht. De bewoning lag nog steeds verspreid en er waren nog veel onontgonnen dalgronden, maar langs de Houtigehaagster Wijk - thans de Skoallewyk - stonden eenvoudige huizen die tezamen een begin van een nederzetting gingen vertonen. In 1896 werd pas een school gebouwd: de eerste collectieve voorziening. Het dorp zoals dat vandaag de dag bestaat kreeg dus pas aan het einde van de 19de eeuw gestalte.

Johannes Antonie Visscher, predikant te Rottevalle aan het begin van de 20ste eeuw, trok zich het lot van Houtigehage aan. Hij publiceerde over de 'arme Friesche heide' en heeft veel werk verzet voor de verdere ontginning. De weg tussen Rottevalle en Houtigehage is dan ook naar hem vernoemd. Woningvereniging Smallingerland begon toen ook aan een woningbouwprogramma, waarvan woningen met krimp en schuur aan de Skoallewyk in 1909 de eerste waren. Binnen het plangebied wordt het gerestaureerde rijksmonument Skoallewyk 10 rijksmonument in ere gehouden als herinnering aan dat moeilijke verleden.

Tabel 2. Rijksmonument in Houtigehage

Adres	Status	Omschrijving
Skoallewyk 10	rijksmonument	arbeiderswoning uit 1909

In 1930 werd Houtigehage een zelfstandig dorp. Na de oorlog is het dorp sterk gegroeid ten koste van de oorspronkelijke structuur. Woningbouw gebeurde vooral door de woningbouwvereniging en op particulier initiatief. De jongste uitbreiding ligt aan de westzijde.

2 . 2 . 3

D r a c h t s t e r c o m p a g n i e

Het dorp is ontstaan uit de turfwinning in het grote hoogveengebied aan de oostzijde van Drachten. In 1724 wordt voor het eerst geschreven over de Compagnie, gelegen in de Noorder Dragten. In 1923 werd Drachtstercompagnie een zelfstandig dorp, tot dan was het administratief wijk G van Drachten.

De oorspronkelijke bebouwing bestond uit de armoedige veenarbeiderswoningen bij de sluis aan de Marrewyk, aan de latere Tsjerkebuorren en op de koppen van de wijken bij de Compagniester Dwarsvaart. Na de ontvening zijn veel arbeiders er blijven wonen in de hoop op een nieuw bestaan, deels als kleine boer, deels als ambachts- of handelaar. De linten bebouwing langs De Feart en meer geconcentreerd langs de Tsjerkebuorren zijn duidelijk herkenbaar. In latere jaren zijn zowel aan de noord- als aan de zuidzijde nieuwbouwgebiedjes aangelegd. Buiten de bebouwde kom is de verspreide bebouwing te herkennen die hoort bij het in cultuur brengen van de ontveende grond.

De grootschalige systematische manier van ontvening (door de Drachtster (veen) Compagnie) heeft een uniek landschap van wijken met elzensingels achtergelaten.

Tabel 3. Rijksmonument in Drachtstercompagnie

Adres	Status	Omschrijving
Smidswei 52	rijksmonument	Boerderij, schuur en stookhok uit 1936

2.3

Functionele situatie

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de functionele aspecten van de drie dorpen; er wordt ingegaan op de in de dorpen aanwezige voorzieningen en de hoeveelheid woningen en inwoners.

2.3.1

Rottevalle

De belangrijkste ontsluiting van het dorp is de aan de oostzijde liggende Litswei, met verbinding in noordelijke richting naar Surhuisterveen en Harkema en zuidelijk naar de Wâldwei en Drachten. De Lits staat in verbinding met de Leijen en het Fryske recreatief vaarwater.

Wonen

Onderstaande tabel geeft het aantal woningen en inwoners weer voor de kern Rottevalle. Zoals blijkt uit de tabel zijn er de afgelopen jaren slechts enkele woningen toegevoegd, waardoor het aantal inwoners vrijwel constant is gebleven.

Tabel 4. Aantal woningen en inwoners in Rottevalle en de gemeente Smallerland

Jaar	Rottevalle		Gemeente Smallerland	
	aantal woningen	aantal inwoners	aantal woningen	aantal inwoners
2002	536	1.333	22.210	53.494
2003	537	1.315	22.439	53.749
2004	537	1.323	22.676	54.054
2005	537	1.321	22.969	54.432
2006	539	1.327	23.303	54.859
2007		1.325		54.957

Voorzieningen

Rottevalle kent twee scholen en een dorps huis. Er is een huisartsenpraktijk gevestigd. In het dorp is enige detailhandel aanwezig.

Sport en recreatie

Op de Hagehamp, het sportcomplex, is een voetbalvereniging, een korfbalvereniging en een tennisvereniging actief. Naast de kleed- en clubgebouwen staat daar eveneens een gymnastieklokaal. Ten noorden van de Lits is een gemeentelijke jachthaven gelegen. Voorts ligt aan de rand van het dorp een camping.

2 . 3 . 2

Houtigehage

Houtigehage is vanuit het noorden bereikbaar over Boelenslaan door de Boelenswei. Vanuit Rottevalle en de Litswei loopt de Houtige Haagsterwei/Ds. Vischerwei het dorp in. Aan de zuidkant ligt de Folgersterloane, te bereiken over Luchtenveld. In het dorp ontbreekt openbaar vervoer.

Wonen

Onderstaande tabel geeft het aantal woningen en inwoners weer voor de kern Houtigehage. Zoals blijkt uit de tabel zijn er de afgelopen jaren bijna 30 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad, waardoor het aantal inwoners met 35 is gestegen.

Tabel 5. Aantal woningen en inwoners in Houtigehage en de gemeente Smallingerland

Jaar	Houtigehage		Gemeente Smallingerland	
	aantal woningen	aantal inwoners	aantal woningen	aantal inwoners
2002	336	915	22.210	53.494
2003	349	936	22.439	53.749
2004	359	949	22.676	54.054
2005	363	957	22.969	54.432
2006	365	959	23.303	54.859
2007		950		54.957

Voorzieningen

Het dorp kent één basisschool en een dorps huis.

Sport en recreatie

Aan de Dúnoardswei liggen voetbalvelden. Op het complex staat een sporthal. Elders heeft een postduivenhoudersvereniging een clubgebouw.

2 . 3 . 3

Drachtstercompagnie

Aan de noordzijde is het dorp met de Smidswei aangesloten op de Folgersterloane en aan de zuidzijde via De Feart richting Ureterp en middels De Dammen en De Knobben naar Drachten.

Wonen

Onderstaande tabel geeft het aantal woningen en inwoners weer voor de kern Drachtstercompagnie. Zoals blijkt uit de tabel zijn er de afgelopen jaren slechts 2 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Het aantal inwoners is vrijwel gelijk gebleven.

Tabel 6. Aantal woningen en inwoners in Drachtstercompagnie en de gemeente Smallingerland

Jaar	Drachtstercompagnie		Gemeente Smallingerland	
	aantal woningen	aantal inwoners	aantal woningen	aantal inwoners
2002	441	1.195	22.210	53.494
2003	439	1.182	22.439	53.749
2004	442	1.188	22.676	54.054
2005	442	1.186	22.969	54.432
2006	443	1.205	23.303	54.859
2007		1.205		54.957

Voorzieningen

Het dorp kent een aantal winkels. In Drachtstercompagnie staan twee basisscholen. In de kom staat een kerk en een vergadergebouw. Een plaatselijke horecagelegenheid beschikt over een grote zaal.

Sport en recreatieve

Op het sportcomplex beoefenen een voetbalvereniging en een korfbalvereniging hun sporten. Op het complex staan een club- en kleedgebouw en een gymnastieklokaal.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat als kader dient voor onderhavig bestemmingsplan. Hierbij komt onder andere het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod evenals het beleid van het waterschap. Dit beleid is afgestemd op het Rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening. Gezien het abstractieniveau en het conserverende karakter van het bestemmingsplan, wordt het in dit kader dan ook niet noodzakelijk geacht nog apart aandacht te besteden aan het Rijksbeleid.

3 . 1

P r o v i n c i a a l b e l e i d

Het provinciaal ruimtelijk beleid vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder andere neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007. In aansluiting op het hiervoor vigerende Streekplan Friesland 1994, wordt het beleid ten aanzien van sterke steden en een vitaal platteland in het nieuwe streekplan voortgezet. In het nieuwe streekplan wordt gekozen voor zes Stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. De stedelijke centra worden ontwikkelingsruimte geboden om opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. Daarbij dient ongebreidelde groei zoveel mogelijk te worden voorkomen, maar zal het beleid in eerste instantie gericht moeten zijn op de kwaliteiten en ruimtelijke mogelijkheden van het bestaande bebouwde gebied. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal.

Concentratie van woningbouw zal plaats moeten vinden in de bundelingsgebieden van de zes stedelijke centra in de provincie. Hiermee wordt voldoende schaal en massa voor sterke steden en een voldoende draagvlak voor de stedelijke voorzieningen nagestreefd. Daarnaast wordt ingezet op een gevarieerde bevolkings- en huishoudensamenstelling voor leefbaarheid in de stedelijke centra, waarbij ook hogere inkomensgroepen aan de stad kunnen worden gebonden. Met de versterking van het wonen in de steden zal de druk op het platteland verminderd moeten worden wat de kleinere kernen meer ruimte geeft voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid zoveel mogelijk behouden kan blijven.

In de bundelingsgebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn. Aandacht daarbij gaat in ieder geval uit naar de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en het middensegment in zowel de koop- als huursector.

De drie dorpen Rottevalle, Houtigehage en Drachtstercompagnie zijn niet speciaal benoemd in het Streekplan. Zij vallen onder de 'overige kernen'. Van de drie dorpen zijn Rottevalle en Drachtstercompagnie gelegen in het bundelingsgebied van Drachten.

De provincie Fryslân is van plan om definitieve afspraken maken met de Friese woningbouwregio's en gemeenten over welke en hoeveel woningen er gebouwd zullen gaan worden tussen 2008 en 2016. De planologische bouwruimte voor woningen dient op een verantwoorde wijze ruimte geven aan de regionale en gemeentelijke ambities, zonder dat onevenredige concurrentie ontstaat tussen gemeenten en tussen regio's. Met het woningbouwprogramma dient de gewenste kwaliteit van de woningbouw bereikt te worden. Daarbij zal bijzondere aandacht zijn voor betaalbare, energiezuinige huizen voor groepen als senioren en jongeren.

Bij een inventarisatie van de provincie bij alle gemeenten met betrekking tot de geplande te bouwen woningen, bleek dat de plannen en voornemens van de gemeenten op het gebied van woningbouw meer dan het dubbele bedraagt van het aantal dat de provincie realistisch acht. De afnemende groei van de bevolking maakt het volgens de provincie extra belangrijk dat de juiste huizen - qua prijs, kwaliteit en duurzaamheid - op de juiste plekken worden gebouwd. Ook herstructurering van de bestaande woningvoorraad wordt hierdoor steeds belangrijker. De omslag van uitbreidingen van steden en dorpen naar bouwen binnen de bebouwde kom moet nu gemaakt worden, omdat de programma's na 2016 verder zullen dalen. Voor deze 'inbreiding' wil de provincie extra planologische ruimte bieden.

3 . 2

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

Wonen

Het beleid ten aanzien van het wonen in Drachten is onder andere vastgelegd in het in januari 2006 door de gemeenteraad vastgestelde Woonplan 'Nieuwe Stijl'. Met dit woonplan zijn de doelen van het woonbeleid van de gemeente de komende jaren vooral gericht op het bieden van voldoende aanbod voor verschillende doelgroepen. Goed wonen voor iedereen in een leefbare omgeving. Dat is de kern van het gemeentelijke woonbeleid. Vooral de zorg voor voldoende aanbod van goedkope en betaalbare woningen voor starters en lagere inkomensgroepen op de woningmarkt verdient de aandacht.

Ook de vergrijzing van de komende jaren is een gegeven waar de komende jaren in de woningmarkt aandacht aan besteed dient te worden in de vorm van realisatie van groeiwoningen en levensloopbestendige woningen.

Daarnaast onderscheidt Drachten zich van andere plaatsen door het gevarieerde aanbod van (duurdere) woningen in een groene en rustige woonomgeving. Hierdoor is Drachten aantrekkelijk voor vestigers van buiten de gemeente, iets waar de gemeente de komende jaren op zal blijven richten.

Een derde doel is het bieden van een hoge ruimtelijke kwaliteit van het wonen en de woonomgeving, door het aanbrengen van diversiteit in de woonmilieus. Naast een kwaliteitsverbetering van het centrum is ook de opwaardering van de kwaliteit van bestaande delen van de stad één van de speerpunten voor Drachten.

Het woonplan en de eerste actualisatie daarvan, in augustus 2007 door de gemeenteraad vastgesteld vormt een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aldus getoetst te worden of de nieuwbouwplannen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen het woonplan en de actualisatie hiervan.

Voor een evenwichtiger verdeling van de woningproductie binnen de lokale en regionale woningmarkt is de komende jaren een gemeentelijke regie onontbeerlijk. De planologische bouwruimte voor woningen dient op een verantwoorde wijze ruimte te geven aan regionale en gemeentelijke ambities, passend binnen de kwantitatieve afspraken met provincie Fryslân, zonder dat onevenredige concurrentie ontstaat tussen gemeenten en tussen regio's.

Met de actualisatie is gekozen voor een indeling van het woonprogramma in gebiedstypen. Het voorliggende plangebied heeft een gebiedstype toegekend gekregen, waarbij jaarlijks bekeken zal worden in welke periode eventuele plannen tot uitvoering kunnen komen. Onderstaande tabellen geven weer welke consequenties dit heeft voor de dorpen Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie.

Tabel 7. Woningbouwprogramma 2009-2015 kernen Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie (Bron: Woonplan, juni 2009)

Dorpskern	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Eindtotaal
Rottevalle	-	-	-	-	-	-	- ¹
Houtgehage	4 ²	2 ²	-	18 ³	-	-	
Drachtstercompagnie	-	20	10	-	-	-	

¹ de bouwopgave voor Rottevalle is vóór 2008 al afgerond

² inbreiding

³ uitbreiding

Welstandsnota Smallingerland, 2004

Het doel van het welstandstoezicht is, om in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente. Het welstandsbeleid van de gemeente Smallingerland 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 Smallingerland.

Het welstandsbeleid geeft 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 wil de gemeente

de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

De gehele gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn 31 verschillende welstandskaders in de welstandsnota opgenomen. Nieuw- en verbouwplannen dienen zich te voegen binnen de betreffende welstandskaders.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zodra een dergelijk (her)ontwikkelingsplan aan de orde is, dienen daarvoor afzonderlijke welstandscriteria te worden opgesteld als aanvulling op de welstandsnota. Veelal gebeurt dit in de vorm van een Beeldkwaliteitsplan, waarin een nieuw welstandskader voor het betreffende gebied wordt opgenomen.

Notitie Beroep aan huis (concept), 2004

Steeds vaker komt het voor dat mensen aanvragen indienen voor het starten van een praktijk of bedrijfje in hun woning. In de geldende bestemmingsplannen is daarvoor in de meeste gevallen geen regeling voor opgenomen. Het is daardoor vaak onduidelijk wat wel en niet is toegestaan. Daarom heeft de gemeente beleid geformuleerd ten aanzien van werk-aan-huis. De notitie Beroep aan huis heeft als functie om inzichtelijk te maken welke soorten van beroep zonder procedure gerealiseerd mogen worden in een (deel van) de woning. Daarnaast dient de notitie als basis voor bepalingen omtrent beroepen aan huis voor de te actualiseren bestemmingsplannen van de gemeente Smaltingerland.

In de Notitie beroep aan huis wordt een tweedeling gemaakt in vrije beroepen en beroepen aan huis, geen vrije beroepen zijnde. Voor vrije beroepen kunnen geen planologisch juridische regels worden opgesteld. Onder vrije beroepen worden beroepen verstaan op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch of ontwerptechnisch gebied.

De niet-vrije beroepen aan huis worden gedefinieerd als 'een beroep of bedrijf, waarop de Wet milieubeheer niet van toepassing is, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie verenigbaar is. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: het voeren van een detailhandelsvestiging, horecabedrijf, escortbedrijf, seksinrichting en sekswinkel.

In de notitie worden voorwaarden gesteld waaraan de niet vrije beroepen aan huis moeten voldoen willen ze aanvaardbaar worden geacht. Deze voorwaarden zijn vertaald in de planregels van dit bestemmingsplan.

Ruimtelijk detailhandelsbeleid, 2002

In het licht van veranderingen in de detailhandel en in het rijksbeleid ontstond de behoefte aan een actuele 'overallvisie' op het toekomstige ruimtelijk detailhandelsbeleid in de gemeente.

In de visie Ruimtelijk detailhandelsbeleid is aangegeven op welke wijze de gemeente kan inspelen op de veranderingen. In de visie is tevens rekening gehouden met de wens om de kwaliteit en de regionale positie van het centrum van Drachten te versterken.

Voor het toekomstig beleid worden de volgende 3 uitgangspunten geformuleerd:

1. het optimaliseren van de functie van het centrum van Drachten als regionaal winkelgebied;
2. het ruimte bieden aan initiatieven voor grootschalige winkelvoorzieningen;
3. het waar mogelijk handhaven van een compleet en aantrekkelijk pakket dagelijkse voorzieningen.

De gemeente heeft een tweesporenbeleid ontwikkeld. Enerzijds een versterking van het centrum en anderzijds waken voor concurrerende ontwikkelingen voor het centrum.

Om de consumenten voor Drachten te behouden is een versterking van het winkelaanbod en horeca-aanbod, in combinatie met een goede bereikbaarheid en verblijfskwaliteit in het centrum gewenst. Herontwikkeling van de Raadhuispleinpassage, de herontwikkeling van het Postkantoor en een versterking van het horeca-aanbod (bijvoorbeeld in de omgeving van de doorgetrokken Drachstervaart) kunnen hiertoe bijdragen.

De gemeente voert een terughoudend beleid ten aanzien van ontwikkeling van perifere detailhandelslocaties. Ten eerste lijkt het voorlopig onmogelijk om de branchering te handhaven. Ten tweede dient gewaakt te worden voor concurrentie van dergelijke locaties voor de herontwikkeling en opwaardering van het centrum van Drachten. Ook de levensvatbaarheid van aantrekkelijke wijkcentra, voor vooral dagelijkse boodschappen komt onder druk te staan bij vestiging van grootschalige supermarkten op perifere locaties.

Horecabeleid Smallingerland, 2004

Veranderingen in wet- en regelgeving, veranderingen in het uitgaanspatroon en veranderingen in gemeentelijke inzichten hebben geleid tot het formuleren van nieuw beleid voor de horeca. Het beleid van de gemeente gaat in de eerste plaats in op de horeca in Drachten. Voorheen was het beleid gericht op een concentratie van uitgaansmogelijkheden in het centrum van Drachten. Momenteel wordt de nadruk voor het centrum juist meer gelegd op de woon- en leeffuncties rond het winkelhart. De horecagelegenheden die veel publiek trekken zouden daarom meer langs de randen van Drachten gesitueerd moeten worden. Die plaatsen zijn beter bereikbaar of kunnen beter bereikbaar worden gemaakt. Mogelijke overlast kan dan buiten de woonbuurten worden gehouden.

Om meer grip te houden op het type horeca dat zich in een bepaalde omgeving vestigt, is een onderverdeling gemaakt in verschillende categorieën. Deze onderverdeling kan vertaald worden naar de bestemmingsplannen. Ook voorliggend plan werkt met deze categorieën.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP), 1996

Het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan heeft als doel om integraal beleid op dit gebied te formuleren. Duurzaam veilig en bereikbaarheid zijn kernbegrippen. Bovendien is aangegeven dat inbedding van het nieuwe beleid in de ruimtelijke ordening noodzaak is.

Voor het GVVP van de gemeente Smallingerland staat de mens centraal en niet de auto. Mensen willen zich verplaatsen en daar zijn verkeersstromen voor nodig. Een verkeerssysteem zou dan ook de volgende functies moeten hebben: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De grote vraag is vervolgens: hoe wordt bepaald, welke weg welke functie heeft en op basis van welke criteria. Voorheen werd vooral het aantal auto's daarvoor gehanteerd. Dit betekent echter dat het verkeer het beleid stuurt in plaats van andersom. Daarom is in het GVVP van de gemeente Smallingerland juist de mens met zijn of haar sociale omgeving als uitgangspunt van beleid gekozen.

Het buitengebied kan (met uitzondering van de rijks- en provinciale wegen) als verblijfsgebied worden aangemerkt. Dat betekent dat de gemeentelijke wegen daarin als erftoegangsweg kunnen worden gezien. Bij deze typering past een kwaliteitsniveau van 60 km/uur.

De koers voor de dorpen is duidelijk; voor alle buitendorpen (met uitzondering van Nijega (Kilometerwei)) kan een kwaliteitsniveau van 30 km/uur worden nagestreefd. De gewenste kwaliteit moet tevens worden bereikt door het gedrag van de mensen, in combinatie met stedenbouwkundige kwaliteit en ruimtelijke ingrepen. Maatwerk (bijvoorbeeld ten aanzien van landbouwverkeer) blijft daarbij geboden.

In en om Drachten ligt een fijnmazig netwerk van wegen. Het is zaak om die wegen in een goede structuur te plaatsen en aan de wegen die kwaliteit te realiseren die overeenkomt met de aan de wegen toegekende functie. De gewenste verkeersstructuur is in belangrijke mate afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in en rond Drachten.

Het GVVP besluit met de conclusie dat op politiek-bestuurlijk niveau er diverse interventiepunten zijn, om in het verkeer- en vervoerbeleid sturing te geven:

1. door het aanpassen van de ritduurcriteria, waardoor grotere verblijfsgebieden ontstaan en de auto meer moet omrijden;
2. door bij oversteekvoorzieningen te kiezen voor een hogere oversteekkwaliteit met een lagere autokwaliteit;
3. door bijvoorbeeld een sturend parkeerbeleid of verbetering van fietsfaciliteiten;

4. door te kiezen voor een beter lokaal openbaar vervoer en daar financiële middelen voor beschikbaar te stellen.

Met daarbij de volgende randvoorwaarden:

- I. I positie van Drachten als koop- en werkcentrum;
- II. II de mens is de maat der dingen;
- III. III veranderingen zijn alleen met stapjes mogelijk.

Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2011

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevat de gemeentelijke taken m.b.t. het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

3 . 3

W a t e r b e l e i d

Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

1. geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
2. zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
3. beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

1. vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
2. voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
3. benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

1. het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
2. water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
4. randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
5. effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Tegenwoordig wordt veelal de lijn gevolgd dat het waterschap primair verantwoordelijk is voor de (oppervlakte)waterhuishouding, zoals waterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. (Het grondwater wordt beheerd door de provincie). Per 1 januari 2004 zijn de Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan en in de Keur.

Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen

De zes voormalige Friese waterschappen hebben samen een Integraal Waterbeheerplan (IWBP) opgesteld. Het bestaat uit een algemeen deel en zeven deelplannen voor afzonderlijke gebieden.

In het Integraal Waterbeheerplan geven de voormalige waterschappen aan hoe zij de komende jaren hun doelstellingen van het integraal waterbeheer willen bereiken. Daarbij wordt aandacht besteed aan ondermeer veiligheid, afwatering, peilbeheer, oevers, eutrofiëring, emissies, waterbodems en onderhoud.

Keur

Het Wetterskip Fryslân heeft een Keur opgesteld. De keur is een verordening die strekt tot bescherming van de werken in beheer bij het waterschap. De keur bevat een stelsel van gebods- en verbodsbepalingen ten aanzien van de waterkeringen, waterkwaliteit en de waterkwantiteit. Voor de uit te voeren werken in de plangebieden moet op basis van de Keur een ontheffingsaanvraag ingediend worden door de initiatiefnemer.

Gemeentelijke taken liggen bij de aanleg en het beheer van riolering, vaarwegenbeheer, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, verlenen en handhaven van vergunningen op basis van het bestemmingsplan, en momenteel ook nog het onderhoud van watergangen (hoewel deze laatste taak meer en meer richting het waterschap gaat).

Uit het vorenstaande blijkt dat, ondanks de verschillende rollen, de gemeente en het waterschap elkaars natuurlijke partner zijn bij het voeren van het waterbeheer. Dat betekent dat beide partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheden een rol spelen in de uitvoering van het waterbeheer én elkaar daarbij zoveel mogelijk informeren en bijstaan in gevallen waarbij dit vanuit het perspectief van het waterbeheer van belang is. Concreet: het waterschap handhaaft de regels die in de Keur zijn opgenomen; de gemeente handhaaft de gemeentelijke verordeningen (waaronder het bestemmingsplan) en daar waar er sprake is van gemeenschappelijk belang of gemeenschappelijke betrokkenheid zoeken partijen elkaar op om tot afstemming te komen.

Waterplan Smallerland, Smelne's Wetterwrâld (2007)

In 2007 is het Waterplan van de gemeente Smallerland gereed gekomen. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met het Wetterskip Fryslân. De gemeente en het Wetterskip hebben een samenhangend pakket van maatregelen opgesteld:

1. Meer betrokkenheid, efficiënter waterbeheer (creëren van interne betrokkenheid en draagvlak).
2. Stedelijke wateropgave in beeld (maatregelen om wateroverlast te voorkomen).
3. Geld als water (financieren door werk met werk te maken, externe middelen, het verbreed rioolrecht en subsidies).
4. Van streefbeeld naar maatregel (opstellen van een maatregelenprogramma met een omschrijving per project).

Vervolgens gaat het Waterplan in op de 4 pijlers van het maatregelenprogramma:

1. Droge plantsoenen en tuinen: meer ruimte voor het watersysteem creëren, volgens het principe van vasthouden – bergen – afvoeren.
2. Bewustwording: afstemming met andere organisaties en een goede informatievoorziening naar burgers.
3. Europese Kaderrichtlijn Water (EKW) en het waterleven: het naleven van de Europese richtlijnen om een goede waterkwaliteit te waarborgen.

4. Recreatie: creëren van mogelijkheden voor recreatie, zichtbaar maken van water en het verbeteren van de wateroevers en -kwaliteit.

Op basis van het voorgaande wordt verreweg het grootste deel van het Waterplan besteed aan de lijst met concrete projecten. Dit betreft bijvoorbeeld het opstellen van een grondwaterplan, het opstellen van diverse waterstructuurplannen voor wijken in Drachten, het verrijken van de begroeiing bij waterpartijen en oevers in het Fennepark en de Singels, voorlichting aan burgers over duurzaam waterbeheer en de monitoring van de uitvoering van plannen. Ieder project is uitgewerkt volgens dezelfde opzet, waarbij aspecten als 'eindresultaat', 'einddatum' en 'projectstructuur' worden benoemd.

In de laatste hoofdstukken gaat het plan in op de kosten en de organisatie.

Het Waterplan is geldig tot en met 2010.

Planologische randvoorwaarden



Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen de plangebieden. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden. Daarom is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan archeologische waarden, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologische waarden. Bovendien is er in dit hoofdstuk een waterparagraaf opgenomen, waarin de gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de waterhuishouding uiteen worden gezet.

4 . 1

Archeologisch onderzoek

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in de plangebieden. De provincie heeft op haar website een kaart (de Cultuurhistorische kaart) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Voor de onderhavige plangebieden is op de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân (FAMKE) aangegeven dat er voor de periode steentijd-brons-tijd voor het grootste deel van de plangebieden alleen een quickscan dient te worden uitgevoerd indien grootschalige ingrepen worden voorbereid, om zo eventueel aanwezige archeologische waarden in kaart te brengen. Voor enkele delen van de plangebieden geldt een zwaarder regime; Dit betreffen de reeds bekende vuursteenvindplaatsen. Op de afbeeldingen 3, 4 en 5 zijn deze afgebeeld in roze. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50 m² deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek, dat zich vooral moet richten op de waarde en de begrenzing van de vindplaats, kunnen inzicht geven in de behoudenswaardigheid van de vindplaats. Tevens kunnen zij inzicht geven in de noodzaak om de vindplaatsen te bestempelen als 'archeologisch waardevol'. De provincie beveelt daarom aan deze terreinen in het bestemmingsplan aan te wijzen als 'archeologisch waardevol terrein'.

STEENTIJD - BRONSTIJD

In de directe omgeving van de plangebieden zijn ook de reeds bekende dobben en de directe zone daaromheen aangegeven. In Houtgehage is een klein deel van de plangebieden in een dobbe gelegen (zie afbeelding 4, aangegeven in blauw). Dobben (oude pingoruïnes en soms ook vennen) kunnen belangrijke ar-

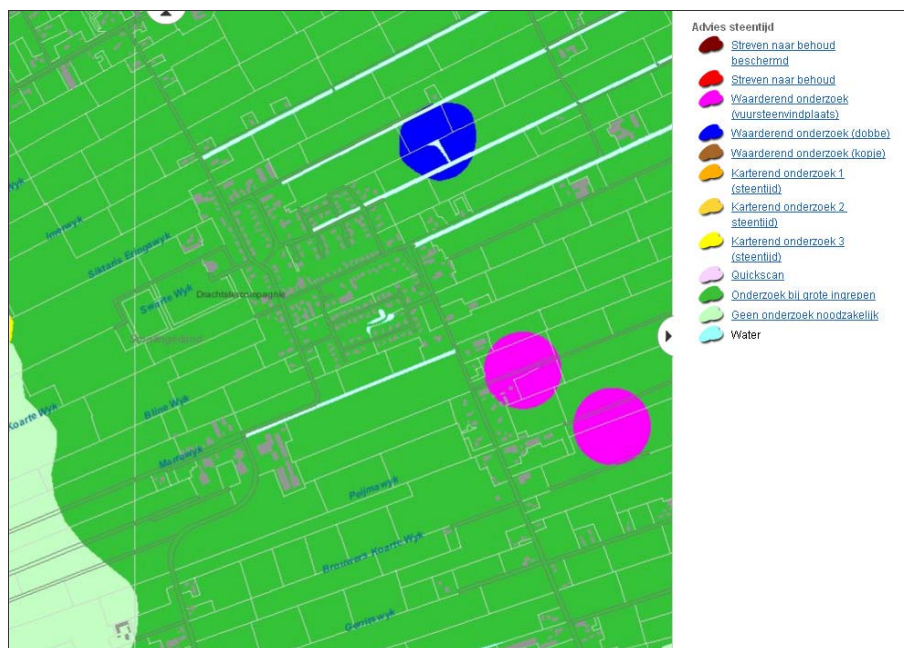
cheologisch en paleobotanische resten herbergen doordat deze gebiedjes vaak voor bewoning gebruikt werden. Echter, niet alle dobben zijn pingoruïnes of vennen. Daarbij komt dat niet alle pingoruïnes of vennen en/of hun nabije omgeving in vroeger tijden bewoond werden. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² deze dobben te laten onderzoeken door middel van een archeologisch waarderend onderzoek.



Afbeelding 3. Vuursteenvindplaatsen bij Rottevalle
(Bron: Provincie Fryslân)



Afbeelding 4. Vuursteenvindplaatsen en dobben bij Houtigehage
(Bron: Provincie Fryslân)



Afbeelding 5. Vuursteenvindplaatsen bij Drachtstercompagnie
(Bron: Provincie Fryslân)

De FAMKE-kaart geeft ook een advies voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. Voor de kernen Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie is echter geen onderzoek nodig naar archeologische waarden uit deze periode.

IJZERTIJD – MIDDELEEUEWEN

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige ingrepen. Nader archeologisch onderzoek is dan ook in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde. Voor zover op de FAMKE-kaart aangegeven vuursteenvindplaatsen gesitueerd zijn binnen het plangebied, zijn deze aangegeven op de plankaart door middel van een dubbelbestemming (zie paragraaf 6.3).

4.2

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

Per 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. Langs elke weg is een geluidzone van kracht. Deze verplichte zonering heeft een tweeledige functie. Enerzijds worden de gebieden afgeperkt waarbinnen de ondervonden geluidhinder moet worden teruggedrongen. Anderzijds bieden de geluidszones de gemeente de mogelijkheid te voorkomen dat in de toekomst geluidhinderlijke situaties ontstaan. De breedte van de geluidszones hangt samen met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In principe heeft elke weg een zone, met uitzondering van wegen:

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

Op grond van deze wetgeving heeft een aantal wegen in en om de plangebieden een zone. Echter, met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe planologische ruimte geboden om het aantal geluidgevoelige functies te vergroten.

4 . 3

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

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

In het algemeen kan worden gesteld dat ondermeer uit de actuele grootschalige basiskaarten Nederland (GCN-kaarten) van het Milieu en Natuur Planbureau (www.mnp.nl) blijkt dat in de noordelijke provincies de achtergrondconcentraties laag zijn. Er worden geen grenswaarden overschreden. In de gemeente Smallingerland zijnde Zuider- en Noorderhogeweg in Drachten de drukste wegen. Voor deze wegen zijn in 2008 berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen zijn aangetoond (stikstofdioxide (NO_2), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM_{10}) en benzeen (C_6H_6)). Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ook voor de actualisatie van het bestemmingsplan dorpen oost geen belemmering geeft.

De uitgangspunten en rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

4 . 4

E x t e r n e v e i l i g h e i d

4 . 4 . 1

A l g e m e e n

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door ondermeer:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen en spoorwegen).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Bij externe veiligheid worden de volgende normen onderscheiden:

- plaatsgebonden risico: Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde waarvan niet kan worden afgeweken.

- groepsrisico: Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Bij de dorpen Houtgehage en Drachtstercompagnie zijn geen aspecten met betrekking tot externe veiligheid aanwezig. Bij het dorp Rottevalle betreft dat het transport van aardgas door ondergrondse transportleidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (De Litswei, de N369).

4 . 4 . 2

T r a n s p o r t a a r d g a s

Bij het dorp Rottevalle is sprake van een tweetal ondergrondse hoge druk leidingen voor het transport van aardgas. Dat betreft een hoge druk transportleiding voor aardgas van de Gasunie en een transportleiding voor de aardgaswinning van een locatie van de NAM.

Gasunie

Het tracé van de leiding van de Gasunie ligt westelijk van het dorp en ligt deels in en op de begrenzing van het plangebied. Voor deze leiding is door de Gasunie advies uitgebracht. Hieruit blijkt dat de PR-contour op de leiding ligt. De minimale bebouwingsvrije afstand die in deze situatie moet worden aangehouden betreft 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze voorgeschreven bebouwingsvrije afstand is opgenomen.

Ten aanzien van het Groepsrisico kan worden opgemerkt dat dit niet zal veranderen door het vaststellen van dit plan. Om die reden is daar verder geen aandacht aan besteed.

NAM

De leiding van de NAM ligt (zuid)oostelijk van De Litswei, buiten het plangebied. Op ons verzoek heeft NAM de effectafstand van deze leiding inzichtelijk gemaakt. Deze bedraagt 110 meter. Het bestemmingsplan grenst voor een deel aan de effectafstand, maar ligt daar niet binnen.

4 . 4 . 3

T r a n s p o r t g e v a a r l i j k e s t o f f e n

Op de rand van het plangebied is de provinciale weg N369 (Litswei) gelegen. Over deze weg vindt transport van gevaarlijke stoffen (LPG) plaats. Het invloedsgebied (200 meter) is binnen het plangebied gelegen. Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid (cRNVGS) is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperkingen meer mogelijk zijn. In 2005 heeft adviesbureau AVIV in opdracht van de gemeente Smallerland een "risicoanalyse wegtransport gevaarlijke stoffen Drachten" uitgevoerd. Voor Rottevalle zijn geen specifieke berekeningen uitgevoerd. Wel zijn de transporten over de N369 geteld. Als deze worden getoetst aan de drempelwaarden kan worden ge-

concludeerd dat de intensiteit dermate laag is dat geen plaatsgebonden risico aanwezig is. Ook het groepsrisico ligt beneden de oriënterende waarde. Het groepsrisico zal niet veranderen door het vaststellen van dit plan.

4 . 4 . 4

C o n c l u s i e

Samengevat kan met betrekking tot externe veiligheid worden geconcludeerd dat in het plangebied geen normen worden overschreden.

Voor een nadere onderbouwing van de begrippen, de toetsing en de adviezen van de Gasunie en NAM wordt verwezen naar bijlage 2 en 3.

4 . 5

E c o l o g i s c h o n d e r z o e k

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

Als aan de voorwaarden voor de verlening van die ontheffingen kan worden voldaan, moet voor de aanvang van de werkzaamheden een ontheffing zijn verleend. Daartoe moet tijdig een aanvraag worden ingediend via de Dienst Regelingen van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

De onderhavige plangebieden voorzien echter niet in nieuwe ontwikkelingen. Ecologisch onderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

4 . 6

W a t e r p a r a g r a a f

In 2007 is door de gemeente Smallingerland met het Wetterskip Fryslân een nieuw waterplan opgesteld. In paragraaf 3.3 is hier op ingegaan.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft, zal het waterschap om advies worden gevraagd in het kader van het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro). Dit wateradvies zal worden opgenomen en verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Planbeschrijving

5

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheersplan. De uitgangspunten voor de regeling in het bestemmingsplan zijn dan ook vooral gericht op het behoud en waar mogelijk de versterking van de bestaande kwaliteiten. In dit hoofdstuk is het beleid per functie omschreven.

Wonen

Het beleid voor het wonen voor Rottevalle, Houtgehage en Drachtstercompagnie is gericht op het behouden van het huidige woonklimaat. Verdere verdichting van woningen is dan ook niet aan de orde. Het bestaande aantal woningen is het uitgangspunt voor de dorpen.

Het bebouwingskarakter van de verschillende delen van het dorp dient zoveel als mogelijk gehandhaafd te blijven. Het beleid van de welstandsnota biedt hiervoor aanknopingspunten, maar ook is in het plan het onderscheid tussen en de diversiteit binnen de delen van de dorpen vastgelegd middels bouwvlakken en maximale goot- en bouwhoogten. Deze regeling is afgestemd op de huidige bestaande situatie.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in de plangebieden geeft de dorpen extra dynamiek, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het behoud van deze bedrijvigheid staat dan ook voorop. Uitbreiding van dergelijke functies in een overwegend woongebied is lastig in verband met de in dat geval mogelijke toename van hinder voor omwonenden. Functie-uitwisseling is daarom ook niet zonder meer overal mogelijk.

Het beleid in dit bestemmingsplan is er dan ook op gericht om de bestaande bedrijvigheid als zodanig te bestemmen. Mogelijke kleinschalige ontwikkelingen zullen slechts door middel van een flexibiliteitsbepaling mogelijk gemaakt kunnen worden, nadat een grondige afweging is gemaakt van de eventuele gevolgen van die ontwikkeling.

Sport en recreatie

Sommige locaties in de plangebieden worden gebruikt voor sport en recreatie. Het beleid is gericht op het in stand houden en nader versterken van de sportieve en recreatieve mogelijkheden.

Bêd en brochje is toegestaan als ondergeschikte functie aan de woonfunctie, waarbij ten hoogste 2 kamers per adres mogen worden geëxploiteerd.

De kamers mogen uitsluitend in het hoofdgebouw, dan wel in karakteristieke bijgebouwen die een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw vertonen, worden gerealiseerd.

Groen en water

Het behoud van het groene karakter van de dorpen staat voorop. Structureel groen dient daarom te worden 'beschermd'. De functie groen mag niet zomaar omgezet kunnen worden in een andere functie. Dit zou afbreuk doen aan het straatbeeld. Dit wil niet zeggen dat al het groen als structureel moet worden gezien. Minder structuurbepalend groen kan op een andere wijze worden bestemd, zodat functiewijziging (onder voorwaarden) mogelijk blijft. Dit brengt flexibiliteit in het plan, zonder dat het groene karakter van de dorpen verloren gaat.

Het water in de plangebieden is zowel voor de waterberging en - afvoer als uit stedenbouwkundig oogpunt van belang. Het water dient dan ook planologisch te worden beschermd, waarbij het niet nodig is om de exacte plaats en omvang van de waterpartijen vast te leggen. Belangrijker is dát er water is en blijft. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd.

Bovendien moet er de mogelijkheid zijn om eventueel nieuw water te realiseren, waarvan de noodzaak zal blijken uit het gemeentelijk Waterplan. Deze mogelijkheid is in de bestemming opgenomen.

Infrastructuur

De wegen en de langzaamverkeersverbindingen binnen de plangebieden zijn adequaat en op hun functie berekend. Het beleid is dan ook gericht op het behoud van die verbindingen en de inrichting daarvan.

Juridische toelichting op de planregels

6 . 1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het bestemmingsplan: de plankaart en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komen de verschillende bestemmingen, die op de plankaart en in de planregels vóórkomen, aan bod. Ten slotte wordt kort ingegaan op het gemeentelijk beleid betreffende de handhaving van de in het bestemmingsplan opgenomen planregels.

Het plan is zodanig opgesteld dat op de kaart en in de planregels in veel gevallen wat meer ruimte is geboden voor woninguitbreidingen en bijgebouwen dan in de huidige plannen het geval is.

De kaart en de planregels van de nog te actualiseren bestemmingsplannen voor Drachten en voor de dorpen zullen op éénzelfde wijze worden ingericht. De lappendeken aan bestemmingsplannen en de verscheidenheid aan planregels die er nu is, verdwijnt daardoor.

Een andere belangrijke vernieuwing is, dat in veel gevallen het hebben van een kleinschalige praktijk of kantoor aan huis gewoon zonder procedure is toegestaan. Wel zullen bij dit werken aan huis een aantal algemene regels in acht moeten worden genomen.

Overigens blijft het voorliggende bestemmingsplan uitgaan van de bestaande situatie en de huidige bestemmingen. Ontwikkelingen van nieuwe bouwlocaties of bestemmingswijzigingen zijn dan ook niet aan de orde. Wanneer die zich op zeker moment aandienen wordt daarvoor een afzonderlijke planologische procedure gevoerd.

Tot slot kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan niet alleen op papier maar ook in digitale vorm beschikbaar is.

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de plankaart heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn uitvoeringsbesluiten in de maak waarin deze standaardopzet zal worden opgenomen. De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de plankaart, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan, als in een analoog bestemmingsplan. De komende tijd zullen beide planvormen naast elkaar blijven bestaan.

Vaste hoofdstukindeling

De hoofdstukindeling van de planregels van het bestemmingsplan is als volgt ingericht:

Inleidende regels

- Begrippen;
- Wijze van meten.

Bestemmingsregels

- Bestemmingen.

Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Overgangs- en slotregels

- Overangsrecht;
- Slotregel.

Beschrijving in hoofdlijnen

De planregels bevatten geen beschrijving in hoofdlijnen. Hiervan is afgezien omdat deze in zeer veel verschillende soorten en vormen voor kan komen en zich daarom moeilijk leent voor standaardisatie. Voorts is de gebruikswaarde en de juridische waarde van dergelijke bepalingen niet altijd even helder. De mogelijkheid om een beschrijving in hoofdlijnen te gebruiken is in de Wro komen te vervallen.

Inrichting bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt ingericht:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Afwijken van de bouwregels (in een aantal bestemmingen);
4. Specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen);
5. Afwijken van de specifieke gebruiksregels (in een aantal bestemmingen);
6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in een aantal bestemmingen);
7. Wijzigingsbevoegdheid (in een aantal bestemmingen).

Bestemmingsomschrijving

In de planregels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Bij een aantal van de woonbestemmingen wordt gesproken van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het hoofdgebouw en de eventuele aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Wat onder deze begrippen moet worden verstaan is in de lijst met begrippen opgenomen. Deze zijn afgestemd op de begrippen die voortvloeien uit het (toenmalige) Besluit bouwvergunningvrije en lichtvergunningplichtige bouwwerken en de daarbij behorende toelichting (2002).

Het bouwvlak kan, maar hoeft niet altijd, samen vallen met een bestemmingsvlak. Het eventueel resterende gedeelte, het onbebouwde erf, mag uitsluitend worden bebouwd met (bouw)vergunningsvrije bouwwerken.

De toegelaten maatvoering (goot- en bouwhoogte) en maximale dakhelling van de woningen zijn in een bouwvlak aangegeven.

De in de gemeente Smallingerland gebruikelijke erfbebouwingsregeling is in de planregels opgenomen.

Niet-woonbestemmingen

Bij niet-woonbestemmingen geldt evenzeer dat alle bebouwing binnen een bouwvlak moet worden gebouwd.

Ondergronds bouwen

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming. Zo nodig is het ondergronds bouwen (beneden maaiveld) in een bestemmingsplan uitgesloten.

Maatvoeringseisen

In de praktijk zal het vaak voorkomen dat binnen een bestemming verschillende soorten gebouwen, bijvoorbeeld woningen, voorkomen met verschillende goot- en bouwhoogten. Uit het oogpunt van raadpleegbaarheid is gekozen voor het aangeven van de maatvoeringsbepalingen op de plankaart. Binnen één bouwvlak of bestemmingsvlak kunnen verschillende aanduidingen worden aangegeven.

Erf- en terreinafscheidingen

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de planregels opgenomen.

Criteria bij afwijken of wijziging

Bij de nadere eisen regeling, en de afwijkingen bij omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden worden in de planregels algemene criteria genoemd. In een bestemmingsplan dienen deze geconcretiseerd te worden, in de eerste plaats in de planregels en voorts in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Algemene regels

De algemene gebruiksregels zijn voor de overzichtelijkheid in het hoofdstuk "algemene regels" opgenomen. Slechts in enkele gevallen bestaat er noodzaak om specifieke gebruiksregels te formuleren. De specifieke gebruiksregels zijn in de desbetreffende bestemmingsregels opgenomen.

Dit geldt ook voor de afwijkingen bij omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen en, voor zover nodig, als specifieke regel in de desbetreffende bestemmingsregels.

De aanleg van paardenbakken (of buitenmaneges ten behoeve van de dressuur- en springsport) bij een woning is in de algemene regels mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Deze vergunning wordt slechts verleend als vast staat dat er geen onevenredige licht-, stof- en geluidhinder optreedt voor woningen van derden. Deze vergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. Voor een bedrijfsmatige functie is een toegespitste (bedrijf)bestemming nodig.

Bij de algemene regels zijn ook de anti-dubbeltelregel en de algemene procedureregels opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig de algemene regels zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

De bestemmingen

Een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden mogen worden gebruikt.

Vaste bestemmingen

De standaard is gebaseerd op een lijst met vaste bestemmingen, het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken van bepaalde functies eenvoudiger. Er is nadrukkelijk niet voor gekozen om alle functies van een eigensoortige bestemming te voorzien, omdat dit vanuit oogpunt van vergelijkbaarheid geen gewenste situatie is en dit zou leiden tot een onoverzichtelijk groot aantal bestemmingen.

Agrarisch - Cultuurgrond

De agrarische percelen in de plangebieden zijn bestemd als agrarische cultuurgrond. De volkstuinen in Rottevalle en de ijsbanen in Rottevalle en Drachtstercompagnie vallen ook onder deze bestemming, en zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

Agrarisch - Paardenhouderij

De bestemming "Agrarisch - Paardenhouderij" heeft betrekking op het paardenbedrijf en de bijbehorende bedrijfswoning aan de Kompagnonswei 46 in Rottevalle.

Bedrijf - 2

De in de plangebieden aanwezige bedrijven zijn afzonderlijk bestemd. Het betreft hier onder meer een autoreparatiebedrijf aan de Buorren 56 in Houtigehage en een kleine scheepswerf voor houten boten aan de Haven 12 in Rottevalle. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, die de bij de planregels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd. Voor bedrijven die niet zijn genoemd, maar die qua milieubelasting wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, is een afwijkingsregeling opgenomen. De bij de bedrijven behorende bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding, waarmee ze ter plaatse zijn vastgelegd.

Bos

Aan de zuidzijde van zowel Houtigehage als Rottevalle is een aantal percelen gelegen die zijn bestemd als "Bos".

Detailhandel - 1

De in de plangebieden voorkomende detailhandelsvestigingen (zoals een meubelwinkel of een supermarkt) zijn als zodanig bestemd. Volumineuze detailhandel is niet in de bestemming begrepen.

Dienstverlening

In zowel Rottevalle als Drachtstercompagnie is een bank gesitueerd. Deze functie valt onder de bestemming “Dienstverlening”.

Gemengd - 2

De bebouwing rondom de Haven, het Muldersplein en de Brouwersgrêft in Rottevalle zijn bestemd als “Gemengd - 2”. Dit geldt ook voor de bebouwing aan weerszijden van de Buorren in Houtigehage en de bebouwing ten noorden van de Tsjerkebuorren in Drachtstercompagnie. Binnen deze bestemming is het naast wonen tevens mogelijk om de bebouwing te gebruiken ten behoeve van detailhandel, dienstverlening en lichte horeca. Hierdoor is een grotere uitwisseling van functies mogelijk zonder dat daarvoor het bestemmingsplan dient te worden aangepast. Dit komt de levendigheid en de flexibiliteit van de centrumgebiedjes ten goede.

Groen

Het openbare groen, zoals groenstroken en grasveldjes, is bestemd als “Groen”. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan kleinschalige gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming is ook de functie water opgenomen. Indien de gronden de aanduiding “water” kennen, moet 90% van deze gronden voor water worden ingericht. Daarnaast is voor deze gebieden een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat er geen werken en werkzaamheden aan de waterpartijen mogen worden verricht zonder een vergunning van het bevoegd gezag. Voordat de vergunning kan worden verleend, moet eerst advies worden ingewonnen van de waterbeheerder. Op deze manier is de waterhuishoudkundige functie van het water in de plangebieden gewaarborgd. Bovendien is het binnen de bestemming mogelijk nieuwe watergangen te realiseren, wanneer de noodzaak daarvoor is aangegeven in het gemeentelijk Waterplan.

Horeca - 2

De verschillende horecagelegenheden in de plangebieden zijn bestemd als “Horeca”. De gemeente hanteert 4 categorieën in het bestemmen van horeca. Categorie 1 betreft met name complementaire bedrijven in centrumgebieden en gericht op het verstrekken van eenvoudige waren overdag (bijvoorbeeld een snackbar, koffiebar of een lunchroom). Categorie 2 heeft vooral een hoge bezoekersfrequentie in de avond (bijvoorbeeld een restaurant of een grand café). Onder categorie 3 vallen uitgaansgelegenheden vooral gericht op (alcoholische) dranken (bijvoorbeeld een discotheek of nachtclub). Categorie 4-bedrijven zijn gericht op het verstrekken van logies (bijvoorbeeld een hotel of bed and breakfast).

Alleen de horecavoorzieningen aan de Alde Wei en De Feart in Drachtstercompagnie vallen onder de bestemming “Horeca - 2”. Er zijn in het plangebied nog enkele horecavoorzieningen; het betreft een tweetal cafés in Rottevalle (aan de Brouwersgrêft en het Muldersplein) en één café in Houtigehage (aan de

Buorren 36). De horecagelegenheden vallen onder de bestemming “Gemengd – 2” en hebben daarbinnen een aanduiding “horeca tot en met categorie 2”.

Maatschappelijk – 1 en 2

De maatschappelijke voorzieningen in de plangebieden, zoals onderwijsinstellingen, welzijnsinstellingen, religieuze instellingen, tandartsen- en huisartsenpraktijken en het politiebureau zijn bestemd als “Maatschappelijk – 1” of “Maatschappelijk – 2”. Deze tweedeling is gemaakt op basis van de indeling in milieucategorieën uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Binnen deze bestemmingen is een zekere uitwisselbaarheid van de verschillende maatschappelijke functies mogelijk, waarmee de nodige flexibiliteit geboden wordt.

Recreatie – 3

De jachthaven aan de noordwestzijde van Rottevalle is bestemd als recreatieterrein (“Recreatie – 3”). Ook het kantoor van de jachthaven valt onder deze bestemming.

Sport

De sportvelden bij de dorpen zijn als zodanig bestemd, inclusief de bijbehorende sportkantines en kleedruimtes.

Verkeer en Verkeer – Verblijf

De wegen die vooral een functie hebben voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer in de plangebieden zijn bestemd als “Verkeer”. De wegen die vooral een ontsluitende functie en een verblijfsfunctie kennen, zijn bestemd als “Verkeer – Verblijf”.

Water

De (doorgaande) waterloop bij Rottevalle, die uiteindelijk uitkomt in De Leijen ten noordwesten van Rottevalle, is bestemd als “Water”.

Wonen – 1, 2 en 3

Het grootste gedeelte van de plangebieden kent een woonbestemming. Op basis van de ruimtelijke verschijningsvorm van de woningen (vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijen), is de bestemming gesplitst in drie afzonderlijke woonbestemmingen: “Wonen – 1”, “Wonen – 2” en “Wonen – 3”. Door middel van maatvoeringen op de plankaart zijn de verschillen in uiterlijke verschijningsvorm van de woningen in de bestemming tot uitdrukking gebracht. Naast regels ten aanzien van hoofdgebouwen, zijn in de planregels maatvoeringen opgenomen waaraan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten voldoen. Voor de in de plangebieden voorkomende garageboxen is een afzonderlijke bebouwingsregeling opgenomen. Deze garageboxen zijn als zodanig aangeduid.

Wat betreft het werk aan huis zijn de planregels afgestemd op de Nota Beroep aan huis, waarin regels ten aanzien van het gebruik en de omvang van deze vorm van bedrijvigheid zijn opgenomen. In ieder geval dient deze te passen binnen de regels ten aanzien van de toegestane erfbebouwing bij een woning.

Bij de woonbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de woonfunctie te combineren met maatschappelijke voorzieningen.

Wonen - Woongebouw

In Rottevalle is een ouderencentrum gesitueerd langs de Efterwei. Dit centrum is bestemd als "Wonen - Woongebouw".

6 . 4

D e d u b b e l b e s t e m m i n g e n

Leiding - Gas

De bestaande gasleiding in het plangebied is voorzien van een dubbelbestemming. Voor de leiding geldt een bebouwingsvrije zone van vijf meter aan weerszijden van de leiding.

Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied
Delen van het plangebied die door de provincie zijn aangewezen als vuursteenvindplaats (zie paragraaf 4.1) zijn aangeduid door middel van een dubbelbestemming. Binnen deze bestemming geldt dat zonder omgevingsvergunning het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geen graafwerkzaamheden groter dan 50 m², uitgevoerd mogen worden.

6 . 5

H a n d h a v i n g

De gemeente Smallerland heeft haar nieuwe handhavingsbeleid aangaande de bouw- en ruimtelijke regelgeving in de Nota Handhavingsbeleid geformuleerd. De nota heeft de bedoeling om de politieke beleidsuitgangspunten met betrekking tot handhaving van wet- en regelgeving vast te leggen en beoogt tevens handen en voeten te geven aan de praktische uitvoering daarvan.

De hoofddoelstelling van handhaving wordt omschreven als "het zorgdragen voor het behoud van een evenwichtige ruimtelijke ordening en ontwikkeling in relatie tot het goed en veilig bouwen in een esthetische verantwoorde vormgeving".

Uitgangspunt voor de handhaving vormt de zogenaamde 'nulsituatie'. Deze is bepaald op grond van luchtfoto's die in april 2000 zijn gemaakt. De handhaving richt zich in beginsel op het aanpakken van illegale situaties ná de nulsituatie. Het gaat daarbij om de volgende strijdigheden:

1. het bouwen zonder, of in afwijking van een vergunning en/of toestemming;
2. het bouwen en/of gebruiken van gronden in strijd met de daaraan gegeven bestemming;

3. het verrichten van omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden zonder omgevingsvergunning;
4. het slopen zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning;
5. het in strijd met de APV en/of Woningwet plaatsen van (licht)reclame-uitingen.

Dit neemt uiteraard niet weg dat ook tegen reeds voor de 'nulsituatie' bestaande illegale situaties kan worden opgetreden. Het gaat dan vooral om overtredingen die al in behandeling zijn genomen, om overtredingen die zonder meer "zeer ernstig" zijn en overtredingen (voor zover die het buitengebied betreffen) zijn opgenomen in de inventarisatielijst Buitengebied.

In het algemeen geldt dat er bij de handhaving prioriteit wordt gegeven aan overtredingen die naar hun aard, ernst en omvang een wezenlijke aantasting opleveren van:

1. de kernaspecten van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
2. het ruimtelijk-planologisch beleid als neergelegd in bestemmingsplannen en andere daaruit voortvloeiende plannen;
3. de belangen van derden;
4. de welstandsaspecten;
5. milieubelangen.

In gevallen waarin wordt besloten tot handhaving over te gaan (eventueel na stillegging van de bouw) en waar overleg met de overtreder niet tot het beoogde resultaat heeft geleid vindt een gefaseerde aanpak plaats:

1. constatering van de overtreding in informatieve brief;
2. eerste waarschuwing met de mogelijkheid om zienswijze naar voren te brengen;
3. opleggen bestuursdwangbeschikking;
4. verstrijken van de termijnen en feitelijke uitvoering van bestuursdwang (danwel verbeuren van de dwangsom);
5. invordering van de gemaakte kosten (danwel van de verbeurde dwangsom).

Uitvoerbaarheid



7.1

Economisch

Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn aan dit plan geen kosten verbonden. Derhalve kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld. Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen in het kader van dit bestemmingsplan.

7.2

Maatschappelijk

7.2.1

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg aangeboden aan de volgende overleginstanties:

1. Provincie Fryslân;
2. Vitens;
3. Wetterskip Fryslân;
4. VROM-inspectie;
5. Brandweer Fryslân;
6. KPN;
7. Brandweer Smallingerland;
8. Dorpsbelang Rottevalle;
9. Dorpsbelang Houtgehage;
10. Plaatselijk Belang Drachtstercompagnie;
11. Adviescommissie Wonen Smallingerland;
12. Hulpverleningsdienst Fryslân;
13. Hûs en Hiem;
14. Nuon Infra;
15. Gastransport Services District Noord;
16. Politie Drachten;
17. LTO Noord – afdeling Smallingerland;
18. It Fryske Gea.

Van de nummers 1 t/m 6 is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hieronder volgt een korte samenvatting en een gemeentelijke reactie op eventuele opmerkingen.

1. Provincie Fryslân

De provincie geeft aan akkoord te gaan met het bestemmingsplan. Zij zou op één punt een aanpassing willen zien; de wijzigingsbevoegdheden binnen de verschillende woonbestemmingen dienen te worden gekoppeld aan een door GS geaccordeerd woonplan. Hiermee kan beter gewaarborgd worden dat de aantallen woningen die middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden passen binnen gemaakte/te maken afspraken tussen gemeente en GS.

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft reeds als voorwaarde dat de te bouwen woningen qua aantallen, woningtype en doelgroep dienen te passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt. Deze voorwaarde zal worden aangepast naar het verzoek van de provincie.

2. Vitens

Vitens verzoekt de gemeente rekening te houden met de aanwezigheid van leidingen, en bij nieuwe leidingen een nutsstrook te creëren met een breedte van ten minste 1,8 meter.

Reactie

Het voorliggende bestemmingsplan is een beheersplan, nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Indien sprake is van nieuwe (bouw)initiatieven, zal overleg gevoerd moeten worden met de leidingbeheerders over de ligging van leidingen.

3. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân heeft het bestemmingsplan bestudeerd en gaat in op enkele specifieke elementen in het plangebied die voor waterhuishouding van belang zijn, zoals de aanwezige hoofdwatgangen, de zone van de boezemkade en de aanwezigheid van rioolgemaal en persleidingen. Ook gaat het Wetterskip in op de benodigde compensatie bij een toename van verharding, de afvoer van afval- en regenwater en het behoud van de waterkwaliteit.

Reactie

Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn de opmerkingen van het Wetterskip algemeen van aard. Er vloeien voor het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen uit voort. De opmerkingen van het Wetterskip kunnen dan ook voor kennisgeving worden aangenomen.

4. VROM-inspectie

De VROM-inspectie wijst erop dat in het plangebied twee aardgasleidingen liggen, één van de NAM en één van Gasunie. Deze leidingen zijn nog niet aangegeven op de plankaart. In de toelichting is wel reeds aandacht besteed aan de leidingen. De VROM-inspectie verwacht dat beide leidingen op de plankaart zullen worden aangeduid en dat de gegevens over de leiding van de NAM zullen worden toegevoegd.

Reactie

De plankaart is aangevuld met de ligging van de leiding van de Gasunie. De leiding van de NAM is gelegen buiten het plangebied en daarom niet op de plankaart getoond. Wel is in de toelichting meer informatie opgenomen over de leiding van de NAM, naar aanleiding van de informatie die door de NAM is verstrekt.

5. Brandweer Fryslân

De Brandweer Fryslân heeft het plangebied bestudeerd en heeft geadviseerd:

- bij toekomstige ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van de weg (Litswei) en de buisleidingen rekening te houden met vervoer van gevaarlijke stoffen;
- beleidsmatig vast te leggen dat bij toekomstige ontwikkelingen functies voor verminderd zelfredzame personen binnen invloedsgebieden van wegen en transportleidingen uit te sluiten;
- De buisleidingen en een bebouwingsvrije zone op te nemen op de verbeelding en hieraan planregels te verbinden.

Reactie

De eerste twee punten worden door de gemeente ter kennisgeving aangenomen, aangezien deze geen directe invloed hebben op het conserverende bestemmingsplan. Het tracé van buisleidingen zal op de plankaart worden aangeduid, voor zover deze binnen het plangebied gelegen is.

6. KPN

De KPN heeft aangegeven in het plan geen consequenties te zien voor de infrastructuur van de KPN.

Reactie

De reactie van de KPN wordt door de gemeente ter kennisgeving aangenomen.

7.2.2

Inspraak

Het bestemmingsplan heeft voor de periode van 7 mei 2010 tot en met 17 juni 2010 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er 2 inspraakreacties ingediend (hieronder aangeduid als inspraakreactie A en inspraakreactie Dorpsbelang). De reacties zijn hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven. De reacties zijn als bijlage 5 in het bestemmingsplan opgenomen.

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

Inspraakreactie A

Inspreker geeft aan dat het perceel van de bouwonderneming aan het Muldersplein 14 te Rottevalle voorheen een winkel- en horecabestemming had. Omdat dit pand zich ook zeer zeker voor een winkel leent, wil inspreker graag zien dat deze bestemming weer wordt gewijzigd.

Reactie

In het vigerende bestemmingsplan "Rottevalle 1978" is de locatie bestemd als "Gemengde bebouwing in één bouwlaag, klasse A, met bijbehorende erven (GB1A)". Binnen deze bestemming zijn onder andere winkels toegestaan. Voor bedrijfsruimten ten behoeve van een café en/of restaurant is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Om tegemoet te komen aan de wensen van de inspreker, wordt voorgesteld de bestemming "GD-2" op te nemen voor het betreffende perceel. Tevens wordt voorgesteld ten behoeve van de huidige functie als bouwbedrijf de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - bouwbedrijf" op te nemen. Op grond van deze bestemming en aanduiding zijn op het perceel Muldersplein 14 de functies detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven tot en met categorie 1, wonen en een bouwbedrijf toegestaan.

Inspraakreactie Dorpsbelang

In de toekomst heeft Dorpsbelang plannen met het dorpshuis. Gedacht wordt aan een brede school. Daarvoor heeft Dorpsbelang als locatie onder andere de monumentale bouwval aan de Buorren 8 te Rottevalle op het oog. Om die reden willen ze graag zien dat het gebied tegenover het dorpshuis alvast een maatschappelijke bestemming krijgt. In de reactie wordt tevens gevraagd of er zomaar een bestemmingswijziging kan worden aangebracht en in hoeverre dit van invloed is op de waarde van het pand. Daarnaast is het hertkamp niet helemaal goed ingetekend.

Reactie

Het bestemmingsplan betreft de actualisatie van de bestaande situatie en heeft daarom een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden in deze actualisatie niet meegenomen, mits daarvoor een afzonderlijke afgeronde procedure is doorlopen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente niet zomaar een bestemming kan wijzigen en een pand zeker in waarde kan stijgen als een bestemming meer gebruiksmogelijkheden kent. Het hertenkamp wordt conform de huidige situatie aangepast.

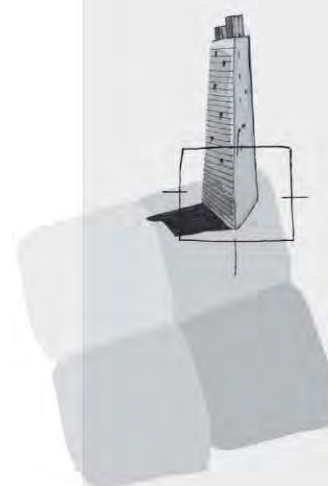
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
232.00.00.06.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort