

BESTEMMINGSPLAN BURMANIAPARK

BESTEMMINGSPLAN BURMANIAPARK

CODE 118603.02 / 07-05-13

GEMEENTE SMALLINGERLAND 118603.02 / 07-05-13
BESTEMMINGSPLAN BURMANIAPARK

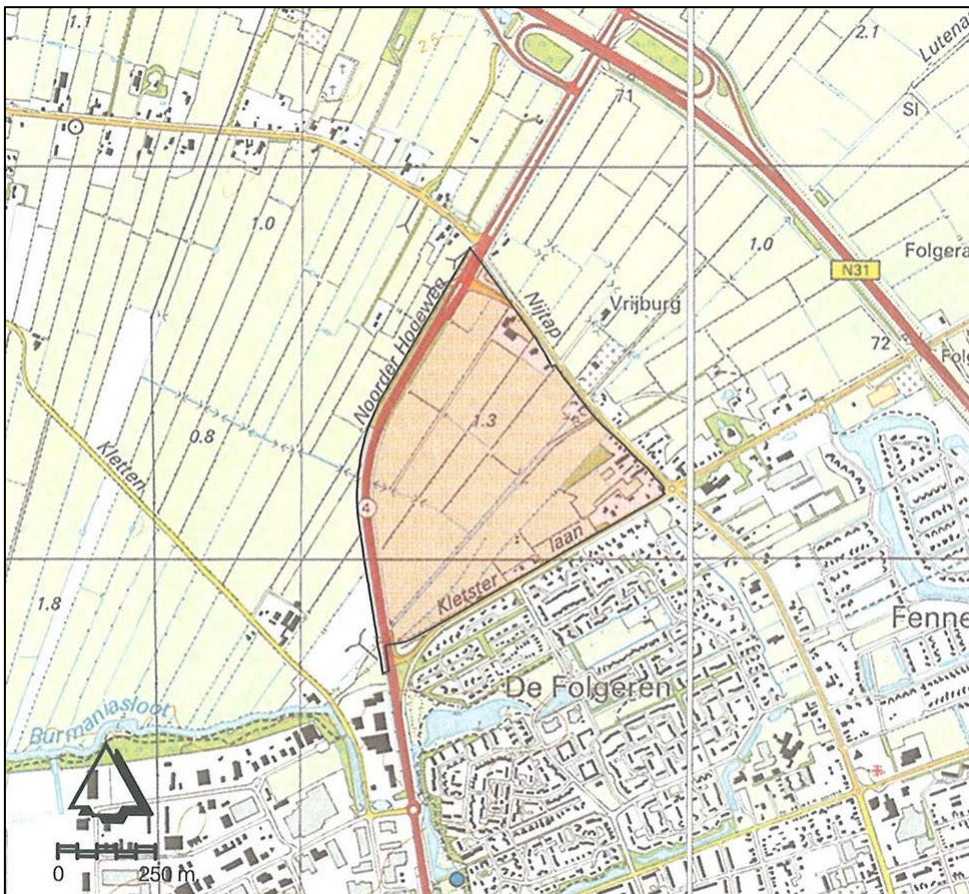
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	2
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Inleiding	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	12
4. 1. Kabels en leidingen	12
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	12
4. 3. Bodem	14
4. 4. Geluid	14
4. 5. Luchtkwaliteit	15
4. 6. Externe veiligheid	16
4. 7. Milieuzonering bedrijven	17
4. 8. Ecologie	17
4. 9. Water	18
5. PLANBESCHRIJVING	20
5. 1. Inleiding	20
5. 2. Wonen	20
5. 3. Wonen-werken	20
5. 4. Werken	21
5. 5. Openbare ruimte	21
6. JURIDISCHE TOELICHTING	22
6. 1. Inleiding	22
6. 2. Uitleg op de bestemmingen	22
7. GRONDEXPLOITATIE / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	27
<u>Bijlage 1</u>	Externe veiligheid
<u>Bijlage 2</u>	Wateradvies
<u>Bijlage 3</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 4</u>	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor u ligt het bestemmingsplan "Burmaniapark" dat voorziet in een actuele juridisch-planologische regeling voor dit gebied in Drachten (zie figuur 1). Met dit bestemmingsplan worden de nu geldende (verouderde) planologische regelingen integraal herzien op basis van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente, waarmee een eenduidige plansystematiek voor dit gebied geboden wordt.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan bestaat uit een woongebied, een woonwerklocatie en een bedrijvenstrook in het noorden van Drachten. Het plangebied is voor een groot deel bebouwd, er zijn nog enkele te bebouwen percelen.

Het bestemmingsplan actualiseert de huidige, feitelijke situatie op basis van recentelijk vastgesteld beleid, verleende ontheffingen en nieuwe wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan voorziet daarmee niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, anders dan mogelijke wijzigingen op basis van recent vastgesteld beleid.

1. 2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is grotendeels afgestemd op de geldende bestemmingsplannen en de omliggende bestemmingsplannen en wordt begrensd door:

- de Noorderhogeweg aan de westzijde;
- de Nijtap en de Folgeren aan de oostzijde;
- de Kletsterlaan aan de zuidzijde.

De Noorderhogeweg en de Nijtap ontmoeten elkaar bij een rotonde. Dit vormt de noordelijke punt van het plangebied.

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het Burmaniapark betreft het bestemmingsplan "Burmaniapark-Vrijburgh, plandeel Burmaniapark", dat is vastgesteld op 2 september 2003 en goedgekeurd op 13 januari 2004. Dit bestemmingsplan is éénmaal partieel herzien. Deze herziening was nodig om een bouwplan voor een bijzondere woonvorm in drie lagen mogelijk te maken en om het bestaande aantal woningen op de oudere percelen in het plangebied vast te leggen. Op basis van dit bestemmingsplan zijn in het verleden diverse vrijstellingen, ontheffingen en dergelijke verleend.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Daarbij wordt ingegaan op de huidige, ruimtelijke en functionele waarden in het plangebied en haar directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het algemene beleidskader van de provincie en de gemeente aangegeven.

In hoofdstuk 4 komen de planologische randvoorwaarden, oftewel de relevante milieu- en omgevingsaspecten waar in het bestemmingsplan aandacht aan besteed moet worden, aan bod. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens de beoogde situatie van het bestemmingsplan neergezet, waarna in hoofdstuk 6 een uitleg gegeven wordt van het juridische systeem. In hoofdstuk 7 en 8 wordt ingegaan op de grondexploitatie, de uitvoerbaarheid van het plan en de resultaten uit de bestemmingsplanprocedure.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige ruimtelijk-functionele situatie in het plangebied. Figuur 2 toont een luchtfoto van het plangebied, onderverdeeld in vier verschillende gebieden.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied

Structuur

Het Burmaniapark is tegelijkertijd ontwikkeld met het oostelijk gelegen Vrijburgh. De gemeente beschouwt dit gebied als een samenhangend geheel.

De oorspronkelijke landschappelijke structuur is uitgangspunt geweest voor de ruimtelijke opzet van de wijk. De structuur werd enerzijds bepaald door de waterlopen en anderzijds door de singels en pleksgewijs aanwezige kleine bosjes. In de structuur van de wijk wordt grotendeels uitgegaan van de oorspronkelijke verkavelingsrichting en een deel van de bestaande karakteristieke sloten en houtwallen aan weerszijden van de weg Nijtap-Folgeren, die het Burmaniapark en Vrijburgh van elkaar scheidt. De Lutenantsloane is een bestaand, oud en (door begeleiding met bomen) landschappelijk nog goed herkenbaar voetpad. De Lutenantsloane is de oude weg naar Rottevalle. Een deel van het voetpad valt samen met het tracé van de voormalige spoorlijn. De Burmaniasloot is een oude en karakteristieke waterloop in het plangebied.

Functies

De structuur van de lange singels wordt ter hoogte van het plangebied doorbroken door het karakteristieke bebouwingslint langs de Nijtap en de Folgeren, de bewoning vindt van oudsher langs deze weg plaats. Dit geldt ook voor de Kletsterlaan. Langs deze weg is een bedrijf aanwezig aan de Kletsterlaan 18. Dit oude lint is aangegeven op figuur 2. Van oudsher waren hier agrarische bedrijven aanwezig. Nu bestaat de bebouwing voornamelijk uit woningen in één laag met een kap, afgewisseld met enkele grootschalige open gebieden.

De nieuwe delen van het plangebied zijn ingevuld met werk- en/of woonpercelen. Het gebied is geheel verkaveld en alle infrastructuur is aangelegd, sommige kavels kunnen nog worden ingevuld met nieuwbouw, waaronder een maatschappelijk voorzieningengebouw (waarbij op de etages ook gewoond kan worden) in het zuidwesten van het plangebied.

Langs de Noorderhogeweg bevindt zich een representatieve strook met bedrijven in een groene setting. Vanaf de N31 naar Drachten vormt dit een markant beeld, dit geldt met name voor het perceel Jade 34. In de strook voornamelijk auto- en groothandelsbedrijven aanwezig, en andere lichte bedrijven die hiermee vergelijkbaar zijn.

In de strook daarachter, vanaf de Noorderhogeweg beredeneerd, zijn langs de Pyriet en de Jade woon-werkkavels aanwezig. Tussen de Pyriet en de Amethyst betreft dit een combinatie van wonen met lichte bedrijven, aan weerszijden van de Smaragd is tevens een combinatie van wonen met kantoren mogelijk.

In het overige deel van het plangebied, tussen het oud lint en de (woon)-werkkavels, zijn alleen woningen aanwezig en is een mengvorm met werken niet toegestaan. Deze woonbebouwing is hier divers en bestaat uit (half)vrijstaande en rijenwoningen, zowel met een kap als een plat dak. Ook zijn er enkele woongebouwen aanwezig, één daarvan (aan het Carneool 8) betreft een bijzondere woonvorm.

Openbaar gebied

Door de ligging van de wijk nabij de N31 heeft het Burmaniapark een goede aansluiting op het hoofdwegennet. De Noorderhogeweg is een belangrijke gebiedsontsluitingsweg, niet alleen voor het plangebied, maar voor geheel Drachten en omgeving. Ook de Nijtap / de Folgeren en de Kletsterlaan vervullen een doorgaande functie, zij het in mindere mate dan de Noorderhogeweg. De goede ontsluiting met het hoofdwegennet is met name van belang voor de bedrijven in het plangebied, deze hebben namelijk de hoogste verkeersaantrekkende werking. Deze bedrijven zijn te bereiken via de Jade en de Pyriet, het woondeel van het plangebied heeft

hierdoor geen last van dit verkeer. In het plangebied is een 30 km/uur-regime van kracht, met een inrichting die hierbij past. Parkeren vindt voornamelijk op eigen terrein plaats. De bedrijven bieden hiervoor ruimschoots voldoende gelegenheid.

In het plangebied zijn enkele grotere groenpartijen aanwezig die bijdragen aan een hoogwaardige uitstraling van het gebied. Dit zijn onder ander de groenstroken langs Noorderhogeweg en de open, groene gebieden te midden van de oude lintbebouwing. Aan weerszijden van de Kletsterlaan is de weg rijkelijk voorzien van (oudere) bomen. Een karakteristieke landschappelijk waardevol element wordt gevormd door het voormalige spoortracé / de oude weg naar Rottevalle: de Lutnantsloane. Hier bevindt zich een voetpad.

De grotere waterpartijen in het plangebied treft men aan rondom de bedrijfspercelen en tussen de Carneool en de Saffier. De Burmaniasloot is zoals genoemd een van oudsher aanwezige en kenmerkende sloot. Het water in het plangebied betreft geen doorgaand vaarwater, maar water wat bijdraagt aan het beeld van de wijk.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Inleiding

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

3. 2. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit beleid is onder andere neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007* (december 2006). Hierin wordt het beleid ten aanzien van sterke steden en een vitaal platteland voortgezet. In het streekplan wordt gekozen voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die tezamen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. De stedelijke centra wordt 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 provincie hanteert een vestigingsbeleid voor werkfuncties, dat gerelateerd is aan het type kern. Voor een stedelijk centrum zoals Drachten geldt het volgende beleid. Voor bedrijven biedt Drachten ruimte aan alle bedrijfscategorieën, passend bij hun positie en omvang. Voldoende voorraad van bedrijventerrein is van belang om adequaat en snel op de behoeften van bedrijven in te kunnen spelen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de *Verordening Romte Fryslân* vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening zet het streekplan om in algemeen geldende regels. Met betrekking tot perifere detailhandel stelt de verordening dat een plantoelichting moet motiveren dat de detailhandel geen afbreuk doet aan de verzorgingsfunctie van het bestaande kernwinkelgebied, de detailhandel qua schaal en verzorgingsfunctie aansluit bij aard en schaal van de kern.

De bestemmingsplanregeling is afgestemd op het beleid van de provincie. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan het provinciale beleid.

3. 3. Gemeentelijk beleid

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. De zorg voor voldoende aanbod van goedkope en betaalbare woningen voor starters en lagere inkomensgroepen op de woningmarkt, verdient vooral de aandacht.

Ook de vergrijzing is de komende jaren een gegeven waar 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 zich 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 aanbrenge 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 actualisaties daarvan (de meest recente is van juni 2011) vormen een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke plannen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aldus getoetst te worden of de nieuwbouplannen 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.

In het "Woningbouwprogramma 2010-2015" (versie 1 juni 2011) is voor het Burmaniapark de bouw van 25 woningen opgenomen. Hiervoor bestaan reeds planologische mogelijkheden die in dit nieuwe bestemmingsplan worden gecontinueerd.

Werken

De visie op bedrijvenlocaties heeft de gemeente Smallingerland vastgelegd in de *Strategie Werklocaties 2020* uit juli 2010. Het uitgangspunt bij deze strategie is het huidige bedrijfsleven te blijven faciliteren in haar toekomstige ontwikkeling.

Voor de bedrijventerrein- en de kantorenlocaties in de gemeente geldt dat het aanbod voldoende is om de toekomstige vraag op te kunnen vangen. Alle segmenten worden binnen het beschikbare aanbod bediend. In de strategie wordt gemeld dat ten eerste de wel uitgegeven maar nog onbebouwde kavels hiervoor aan bod komen. Inbreiding gaat hier voor uitbreiding, er dient aandacht te zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het Burmaniapark kan hierin een rol vervullen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de mogelijkheden.

Naast het beleid ten aanzien van de in het plangebied voorkomende bedrijvigheid kent de gemeente beleid voor de zogeheten beroepen of bedrijven aan huis. Dit beleid is neergelegd in de *Nota beroep aan huis*. Deze notitie heeft als doel om inzichtelijk te maken welke soorten van beroep zonder procedure gerealiseerd mo-

gen worden in een (deel van) de woning. De notitie heeft gediend als werkbasis voor bepalingen omtrent beroepen aan huis voor onder andere dit bestemmingsplan.

De notitie kent een tweedeling in *vrije beroepen* en de *beroepen aan huis* (geen vrije beroepen). Onder de eerste groep worden beroepen verstaan op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch of ontwerp-technisch gebied. Hieraan kunnen geen planologisch-juridische regels worden gesteld. Aan beroepen aan huis worden wel planologisch-juridische regels gesteld.

Verkeer en vervoer

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 1996 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.

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 plangebied kan (met uitzondering van de Noorderhogeweg en in mindere mate de Kletsterlaan en de buiten het plangebied gelegen de Folgeren) als verblijfsgebied worden aangemerkt. Het plangebied is ook als zodanig ingericht. 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.

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

Het plangebied is volgens de principes van het GVVP ingericht. De gemeente werkt momenteel aan een actualisatie van het GVVP.

Welstandsbeleid

De gemeente Smallingerland heeft medio 2004 een *Welstandsnota* vastgesteld. Deze nota is niet van toepassing voor het plangebied. De welstandsnota verwijst naar de beeldkwaliteitsplannen die voor het Burmaniapark en voor Het Noord (waar de oudere lintbebouwing langs de Nijtap / de Folgeren onder valt) zijn opgesteld. Deze maken in formele zin deel uit van de welstandsnota. Hierin zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat dan om criteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Het uiteindelijke doel van de nota is het streven naar behoud en zonodig versterking van de beeldkwaliteit in het algemeen en die van de cultuurhistorische en bepaalde stedenbouwkundige en architectonische waarden in het bijzonder.

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de welstandsnota / de beeldkwaliteitsplannen en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn deze instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

De regels in dit bestemmingsplan gaan met name over de maatvoering en de plaatsing van gebouwen en andere bouwwerken. De zaken die niet in dit bestemmingsplan zijn geregeld of niet kunnen worden geregeld, maar wel vanuit het oogpunt van welstand belangrijk zijn, worden via de welstandsnota met het beeldkwaliteitsplan geregeld.

Volgens de *Woningwet* mogen in het welstandsbeleid criteria worden opgenomen die betrekking hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Het is duidelijk dat er een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota met de beeldkwaliteitsplannen voor kan komen. Daarom geldt dat bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de regels in het bestemmingsplan als regel dat de regels in het bestemmingsplan leidend zijn.

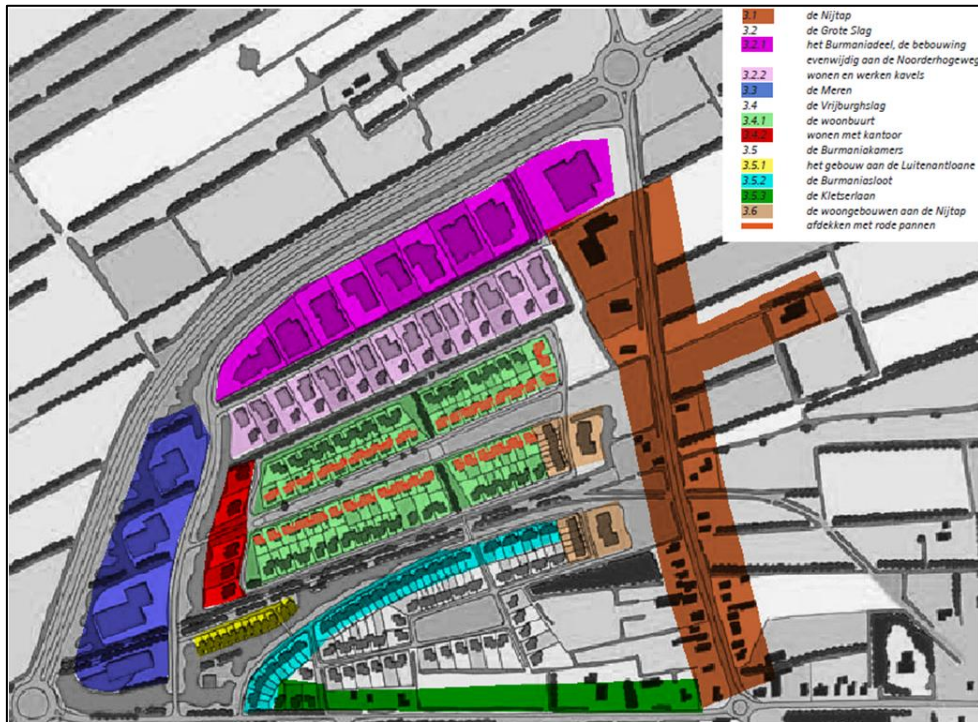
In het beeldkwaliteitsplan "Burmania - (Vrijburg)" is aangegeven dat de vroegere landschapsindeling uitgangspunt is geweest voor de hoofdstructuur van het Burmaniapark. Op basis hiervan zijn verschillende sferen gecreëerd. De totaalsfeer wordt in hoofdzaak bepaald door de structuur van singelsloten. Alle uitzonderingen en afwijkingen leveren aanleidingen voor bijzonderheden op, de structuur van de straten en de bebouwing is hierop afgestemd. Zo ontstaat er op vanzelfsprekende wijze diversiteit en oriëntatie in het gebied. De historische aanwezige elementen uit het landschap zijn behouden en gebruikt als structurelementen.

Het Burmaniapark is in het beeldkwaliteitsplan verdeeld in een aantal deelgebieden (zie figuur 3).

Voor de werkpercelen langs de Noorderhogeweg geldt als uitgangspunt dat het beeld moet laten zien dat dit de grens van Drachten is. De weg wordt begeleid door een transparante bomerij en meer naar achteren wordt hij opgepakt door bebouwing. Deze bebouwing moet daarom een uniforme uitstraling hebben. De bebouwing dient als een lijn langs de Noorderhogeweg lopen, de gevels dienen een samenhang te hebben en een representatieve en open uitstraling naar de Noorderhogeweg te tonen. Voor de vier zuidelijke werkpercelen geldt een waterrijke setting en een showroom die georiënteerd is op de Noorderhogeweg. De structuur van de bebouwing verspringt met de rand van het water mee.

Voor de woon-werkpercelen geldt als uitgangspunt dat deze de overgang vormen tussen het bedrijvendeel en het woongebied. Het zijn langgerekte kavels met aan de noordzijde het bedrijfsdeel en aan de zuidzijde de woningen, georiënteerd op de woonwijk. De bebouwingsstructuur is vergelijkbaar met de organisatie van een

klassiek boerenerf, aan de voorzijde het woongedeelte en aan de achterzijde het bedrijfsdeel, de schuur of loods. De hoofdmassa en richting van de hoofdgebouwen dienen evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens te zijn. De bedrijfspanden dienen een eenduidige en eenvoudige hoofdvorm te hebben.



Figuur 3. Deelgebieden Burmaniapark

Voor de woonpercelen maakt het beeldkwaliteitsplan onderscheid tussen de centrale kavels en de zuidelijke kavels en de kavels voor de woonpercelen. Bij de centrale kavels geldt dat het beeld gedomineerd wordt door de lange zichtlijnen met daaraan de bebouwing. Door de grote lengte van de zichtlijnen zullen de houtsingels, het water en de groenstrook de sterke ruimtelijke elementen zijn. Enige variatie in bebouwing is hierin mogelijk. De bebouwing dient zoveel mogelijk op de voorgevelrooilijn te staan. In de woonwijk zijn ter plaatse van de entree een vijftal grote kavels opgenomen voor representatieve villa's waar een woning gecombineerd kan worden met een kantoor, praktijk of bedrijfsruimte. Het woon- en werkdeel dienen zich gelijkwaardig te presenteren aan de openbare weg.

In tegenstelling tot de centrale kavels hebben de zuidelijke kavels een veel willekeuriger opbouw. De bebouwing vormt mede het entree gebied van de wijk en volgt voor een deel de loop van de oude Burmaniasloot. Achter deze boog bevindt zich het buurtje. Het contrast tussen deze boog en de singels dient door de bebouwing ondersteunt te worden, de hoofdmassa hiervan dient evenwijdig aan de boog georiënteerd te worden.

Ten slotte geldt voor de woongebouwen het uitgangspunt dat deze zichtbaar moeten zijn vanaf de Nijtap, het beeld dient te passen in het ruimtelijk ensemble rondom deze weg. De woongebouwen dienen herkenbaar te zijn, de individuele woningen dienen opgenomen te zijn in een groter geheel. De hoofdvorm dient eenvoudig van opzet te zijn en de hoofdrichting en massa van het gebouw dient evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrens (de sloot en houtwal) te zijn.

Het beeldkwaliteitsplan "Het Noord" heeft als uitgangspunt het bestaande beeld van het gebied te beschermen en waar mogelijk te versterken. Veranderingen in dat beeld zijn mogelijk, maar mogen niet leiden tot een abrupte verstoring van de aanwezige balans tussen de elementen die in hun samenhang het huidige beeld bepalen. De laagste bebouwingsdichtheid treft men aan langs de Nijtap, waar zich voormalige boerderijen bevinden, waaronder aan de Nijtap 38 (een gemeentelijk monument). Hiervoor geldt als uitgangspunt dat sloop voorkomen dient te worden en dat bij eventuele nieuwbouw de bestaande situatie leidend is. Dit komt ook tot uitdrukking in de welstandscriteria. Verder maakt het beeldkwaliteitsplan onderscheid in open en gesloten lintbebouwing en open groene kavels. Hiervoor gelden specifieke welstandscriteria die als uitgangspunt hebben de bestaande situatie te behouden. Dit komt ook tot uitdrukking in de bestemmingsplanregeling: op de open groene kavels is geen woningbouw mogelijk en op de woonkavels is de bestaande situatie vastgelegd.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een belangrijk aspect waarmee de gemeente Smallerland in den lande toonaangevend is. Speerpunten in dit duurzaam bouwen-beleid zijn het integraal waterbeheer en het toepassen van alternatieve energiebronnen. Naast deze fysieke tak van het duurzaam bouwen-beleid, kent de gemeente ook een sociale tak in de vorm van de kwaliteit van de leefomgeving. Aan deze sociale duurzaamheid wordt bijgedragen door onder andere het toepassen van een bepaalde variatie in de bebouwing, een differentiatie in functies, inbreiden in plaats van uitbreiden en een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Voor met name de nog in te vullen kavels in het onderhavige bestemmingsplan geldt dat de uitgangspunten van het duurzaam bouwen bij de uitwerking van de betreffende plannen dienen te worden betrokken.

Handhaving

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 bevatten 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.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

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

4. 1. Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen het plangebied, is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang, aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

In het plangebied komt een gasleiding voor. Met de ligging van deze leiding alsmede de aan te houden afstand is rekening gehouden in het bestemmingsplan. Voor de gasleiding geldt een aan te houden afstand van 5 meter aan weerszijden. Voor deze leiding is een toetsing aan de externe veiligheidswetgeving van belang. Een aparte paragraaf verder in dit hoofdstuk gaat hierop in.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van *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.

Archeologie

Voor het plangebied is op basis van de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân onderzocht welke archeologische waarden aanwezig zijn. Op deze kaart is op basis van zowel de aanwezige archeologische monumenten als de te verwachten archeologische waarden een advies aangegeven. De FAMKE bestaat uit twee provinciedekkende advieskaarten, één voor de periode Steentijd - Bronstijd, en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Voor het betreffende plangebied kan op basis van de kaarten uit de twee verschillende perioden tot de volgende conclusies worden gekomen.

De advieskaart "Steentijd - Bronstijd" geeft aan dat voor het gehele het plangebied pas onderzoek nodig is bij grote ingrepen. Volgens de advieskaart "IJzertijd - Middeleeuwen" geldt bij het advies "Karterend onderzoek 3". In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse

ontginningen. In dit onderzoek dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich hebben voorgedaan.

Gelet op het stadium waarin het plangebied verkeert (deels gerealiseerd met enkele nog in te vullen kavels) kan worden gesteld dat het bestemmingsplan ingrepen met een omvang groter dan de voorgenoemde oppervlakte niet mogelijk maakt, zodat nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk wordt geacht. Hiermee zijn wat betreft archeologie geen belemmeringen voor het plangebied.

Cultuurhistorie

In het plangebied komen enkele elementen voor die een historische achtergrond hebben. Aan het boek "Smellingerland, proeve van een "geakinde" van de gemeente Smellingerland" (Drachten 1944) wordt daaromtrent het volgende ontleend. Van de hoge venen, die zich in Smellingerland bevonden, zijn waarschijnlijk in het noordoosten van de gemeente tegen het riviertje de Lits gelegen venen het eerst vergraven. In 1529 sloot jhr. Tjaerd van Burmania, woonachtig te Leeuwarden, een akkoord met de bewoners van Buweklooster betreffende een groot stuk veengrond, gelegen in Achtkarspelen, met de Lits aan de zuidzijde en de Surhuister venen aan de noordzijde. Van Burmania had dit veen gekocht, maar de conventuelen van Buweklooster verzetten zich tegen de eigendomsoverdracht. Dit werd beëindigd door een schikking, waarbij de kloosterlingen de noordelijke helft toegewezen kregen en Van Burmania de tegen de Lits gelegen zuidelijke helft. Hij nam de verplichting op zich dat hij een sloot zou graven voor gezamenlijk gebruik door turfschepen. Om de bedongen sloot te verkrijgen, werd naderhand het oude riviertje de Noorder-Dracht opgegraven en daar werd, zij het gebrekkig, een vaarwater aangelegd. Het tegen de Lits gelegen gedeelte werd Burmaniwijk genoemd, het meer naar het zuidwesten gelegen gedeelte Burmaniasloot. In het einde van de 16^e eeuw werd hierlangs turf vervoerd en opgeslagen op het punt Burmaniasloot - Hogeweg (de huidige Kletten).

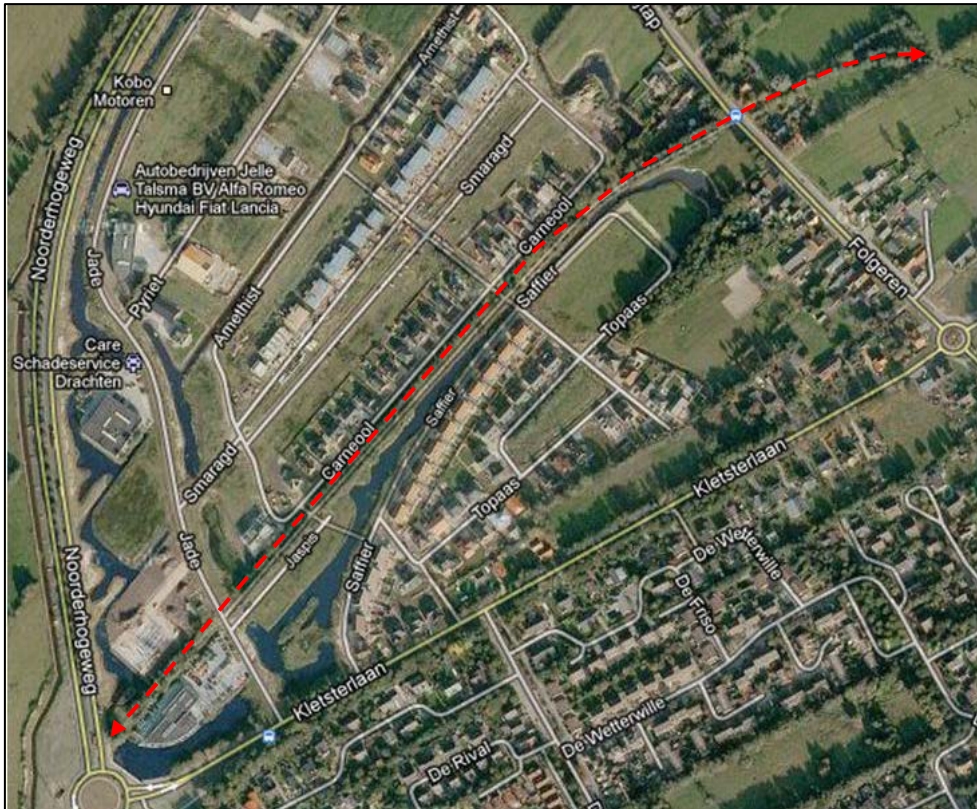
De waterloop die nu de Burmaniasloot heet, was dus vroeger het riviertje de Noorder-Dracht. Het riviertje Zuider-Dracht is later de Drait genoemd. Tussen die twee stroompjes lagen de beide gehuchten Noorder en Zuider Drachten, elk met een eigen kerkje staande op de plaatsen waar nu nog de noorder (Stationsweg) en de Zuider (Burg. Wuiteweg) begraafplaatsen liggen. Uit deze twee boerendorpjes is in de loop der tijd Drachten gegroeid.

Naast het voorgaande is in cultuurhistorisch opzicht in het plangebied met name het oude lint langs de Nijtap / de Folgeren en het oude spoortracé van belang.

Het oude lint maakt deel uit van de oude verbindingsweg tussen Beetsterzwaag, via Drachten naar Opeinde door het typische slagenlandschap dat is ontstaan door de vroegere ontginning van het laagveengebied. De oorspronkelijk bewoning van het gebied vond hieruit plaats. Vanuit de hier opgerichte boerderijen werd het gebied geëxploiteerd. Later werden in de open ruimten tussen de boerderijen ook woningen gebouwd die geen directe binding met het agrarisch gebied hadden. Niet het gehele lint is volgebouwd, op veel plaatsen wordt de bebouwing afgewisseld met open weiden. In het plangebied is de agrarische functie van de gronden geheel verdwenen. De voormalige boerderij aan de Nijtap 38 herinnert hier nog aan. Dit is een gemeentelijk monument. De gemeentelijke monumenten genieten bescherming op grond van de gemeentelijke Monumentenverordening 2001. Hiervoor is een gemeentelijke monumentenlijst opgesteld, waarop deze monumenten zijn geregistreerd en de waarde ervan is beschreven. In het bestemmingsplan hoeft hiervoor geen aanvullende regeling te worden opgenomen.

Het oude spoortracé / de oude weg naar Rottevalle (de Lutnantsloane) is tegenwoordig in gebruik als wandelpad maar nog nadrukkelijk herkenbaar, zoals te zien

is in het figuur 4. Het wordt begeleid door bomen en is landschappelijk nog goed herkenbaar. Dit deel van het plangebied is behoudenswaardig en om deze reden voorzien van een beschermende regeling.



Figuur 4. Tracé voormalige spoorlijn

4. 3. 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.

Voor het plangebied geldt dat de bestaande situatie opnieuw wordt bestemd, deze gronden zijn in het verleden geschikt gebleken voor de aanwezige functies. In het plangebied zijn geen ernstige verontreinigingen bekend. Vanuit bodem gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 4. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Wegverkeersgeluid

In en rond het plangebied ligt een aantal zoneplichtige wegen, te weten de Noorderhogeweg, de Nijtap / de Folgeren en de Kletsterlaan. Voor het overige bestaat het plangebied uit 30 km/uur gebied. Het gehele plangebied betreft echter een (planologisch) bestaande situatie, waar vanuit akoestisch perspectief in de doorlooptijd van het plan geen veranderingen mogelijk zijn. Ook is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarin het niet mogelijk is het aantal geluidgevoelige gebouwen (woningen) ten opzichte van de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan uit te breiden en deze gebouwen dicht bij de weg te situeren. Hiermee wordt voldaan aan de *Wet geluidhinder* en zijn er op dit vlak geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Industriegeluid

Rondom industrieterrein De Haven is, vanwege de aanwezigheid van geluidzoneeringsplichtige inrichtingen op het terrein, een geluidzone ex artikel 41 van de *Wet geluidhinder* vastgesteld. Deze geluidszone is onlangs herzien en ligt buiten het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4. 5. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Gezien de actualiserende aard van dit bestemmingsplan, waar planologische geen nieuwe ontwikkelingen in voorkomen, draagt het plan "niet in betekenende mate" bij aan de luchtkwaliteit.

In het kader van luchtkwaliteit kan volgens het *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)* van 1 december 2008 nog sprake zijn van gevoelige bestemmingen (scholen ten behoeve van onderwijs voor minderjarigen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg-, en bejaardenhuizen). Deze mogen niet binnen 300 meter van rijksweg en 50 meter van provinciale weg en bij een overschrijdingssituatie gebouwd worden. In het plangebied is hier geen sprake van.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat de *Wet milieubeheer* wat betreft luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4. 6. Externe veiligheid

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 (weg en buisleidingen).

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

- *Plaatsgebonden risico* (PR). Dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde (harde norm) waarvan niet kan worden afgeweken;
- *Groepsrisico* (GR). Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. Dit betreft geen harde norm, maar een oriëntatie waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Relevante wet- en regelgeving betreft:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (CRnvgs).

Voor het plangebied Burmaniapark kunnen twee risicobronnen worden onderscheiden. Deze betreffen het transport van gevaarlijke stoffen over de Noorderhogeweg en het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen over de Noorderhogeweg

Ten behoeve van de bevoorrading van een aantal LPG-stations, vindt over de Noorderhogeweg transport met LPG plaats. Op dit transport is de CRnvgs van toepassing. Uit tellingen en berekeningen, die zijn uitgevoerd in 2006 en 2010, blijkt dat geen PR aanwezig is. Het GR ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Op basis van de CRnvgs is verantwoording van het groepsrisico niet verplicht indien er geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico. Het betreft hier een actualiserend bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het transport over de Noorderhogeweg geen belemmering geeft.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In en in de nabijheid van het plangebied lopen twee ondergrondse hogedruk transportleidingen voor aardgas. Op deze leidingen is het Bevb van toepassing. Hiervoor zijn berekeningen uitgevoerd. Uit de toetsing blijkt dat er geen PR aanwezig is. Het GR ligt ruim onder de oriëntatie waarde. Ten aanzien van de verantwoording van het GR kan het volgende worden aangegeven. Voor het GR heeft de leiding een invloedsgebied van 45 meter. Hierbinnen zijn de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2" en plaatselijk de bestemmingen "Wonen - Wooncentrum" en "Gemengde - 1" mogelijk. Deze laatste bestemmingen staan ook het gebruik van verminderd zelfredzame functies toe. Op basis van het Bevb hoeft er bij een beperkte toename / geen toename (minder dan 10%) van het aantal personen bij de verantwoording van het GR alleen gekeken te worden naar de volgende aspecten:

- de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied;
- het groepsrisico per kilometer buisleiding;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Dit bestemmingsplan betreft de actualisatie van een bestaand plan, waarbij geen grote toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de leiding mogelijk wordt gemaakt. De hoogte van het GR is berekend. Het GR ligt ruim onder de oriëntatiewaarde. Ten aanzien van de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kan worden aangegeven dat het hier voornamelijk gaat om zelfredzame functies (bestemming wonen) binnen het invloedsgebied van 45 meter. Er zijn voldoende mogelijkheden om te vluchten van de bron af. In geval van incidenten is het plan voor de brandweer goed bereikbaar en ontsloten. Bluswatervoorzieningen zijn voldoende aanwezig. De leiding is op de verbeelding ingetekend. Volgens het Bevb is een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijden van de leiding opgenomen. Volgens het Bevb is door de Brandweer Fryslân advies uitgebracht omtrent de externe veiligheid. Het advies, dat als bijlage is bijgevoegd, is bij de voorgaande verantwoording van het GR betrokken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de individuele veiligheid van mensen, die in dit deel van het plangebied verblijven, voldoet aan de wettelijke grenswaarde en aan de oriëntatie waarde. Waar mogelijk zijn maatregelen getroffen om de (rest)risico's te beperken.

In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting op het voorgaande opgenomen.

4. 7. Milieuzonering bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantoonbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Op de bedrijfsperven en de woon-werkpercen zijn lichtere vormen van bedrijvigheid mogelijk tot ten hoogste de milieucategorie 2. In zijn algemeenheid zijn dergelijke bedrijven goed inpasbaar in een woonomgeving. De woon-werkpercen vormen hiermee een buffer tussen de bedrijfs- en de woonpercen. Voor het bestemmingsplan betreft het een bestaande situatie, die ten opzichte van de geldende bestemmingsplanregeling geen veranderingen bevat. Wat betreft bedrijven en milieuzonering, gelden er dan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4. 8. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het "nee, tenzij-principe". Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000- en/of een EHS-gebied is. Vanuit gebiedsbescher-

ming gelden dan ook geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor het plangebied draait het wat betreft de soortenbescherming om een bestaande situatie waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. Het is en blijft grotendeels in gebruik als woon- en werkgebied. Wat betreft de soortenbescherming, zijn er daarom voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten.

4. 9. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte "watertoets". De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Het plangebied valt onder het beheer van het Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het plangebied.

Beleid

Wetterskip Fryslân is verantwoordelijk voor het integrale waterbeheer, de kwaliteit en kwantiteit en voor de veiligheid van het water in de provincie. Het waterschap streeft naar gezonde en veerkrachtige watersystemen die door hun inrichting en beheer bijdragen aan een duurzaam veilig, bewoonbaar Fryslân.

Het Derde Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 "Wiis mei wetter" is op 1 september 2009 vastgesteld. De in dit plan geformuleerde hoofddoelstelling is "het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Net als in de vorige plannen is de primaire waterkering een belangrijk aandachtspunt.

Watertoets

Binnen het plangebied liggen enkele watergangen en grotere waterpartijen. Het beleid van de waterbeheerder ten aanzien van het water in bebouwd gebied is, naast het realiseren van het basisniveau, gericht op het bereiken van biologisch gezonde watersystemen. Deze watersystemen dienen zodanig te zijn ingericht dat het water geschikt is voor meerdere doeleinden.

Belangrijke onderdelen van de watertoets zijn de berging en afvoer van water. In het plangebied is het van belang dat de aanwezigheid van water daadwerkelijk gewaarborgd is. Daarom is in het plangebied expliciet de aanduiding "water" opgenomen. Deze aanduiding is toegekend aan alle belangrijke watergangen en waterpartijen, zodat een goede waterhuishouding ook op deze manier is gewaarborgd.

In het vooroverleg is het bestemmingsplan voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân gestuurd. Dit wateradvies is opgenomen als bijlage 2. Het Wetterskip geeft aan dat het bestemmingsplan conserverend van aard is, en dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het plangebied zijn geen specifieke

zaken die het Wetterskip aan de orde wil stellen. Het wateradvies betreft een standaard wateradvies, de meeste punten zijn niet van toepassing op het plan. Vanuit het wateradvies komen dan ook geen belemmeringen voort voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Inleiding

In de vorige hoofdstukken is de ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied weergegeven, is het plangebied getoetst aan het relevante beleid en aan de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis hiervan worden de volgende uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan geformuleerd.

De woon- en de werkfunctie zijn de belangrijkste functies in het plangebied. Het beleid ten aanzien van het plangebied is gericht op het handhaven en waar mogelijk versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, zoals dat in het geldende bestemmingsplan is uitgezet.

5. 2. Wonen

Bij de woonfunctie kan onderscheid worden gemaakt tussen de nieuwbouwwoningen en oude woningen langs de Nijtap / Folgeren en de Kletsterlaan. In beide situaties staat het behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande karakteristieken voorop. Voor de oude linten betekent dit ook dat de bestaande openheid en hiermee het cultuurhistorische karakter gewaarborgd dient te blijven.

Het uitgangspunt voor de regeling van de woonfunctie is de uiterlijke verschijningsvorm en de maatvoering(en) van de woonbebouwing. De woningbouwmogelijkheden in het plangebied zijn geregeld onder een aantal woonbestemmingen dat afgestemd is op de karakteristieken van de woningen en woongebouwen. Binnen woonbestemmingen is het verschil in de (gewenste) uiterlijke verschijningsvorm geregeld door het vastleggen van de maten van het hoofdgebouw (de woning) en de daaraan gekoppelde maximale en minimale afmetingen. Elk type woning is ondergebracht in een separate bestemming. Dit geldt ook voor het woongebouw en het woon-zorggebouw in het plangebied. Met het regelen van alle reguliere grondgebonden woningen in één hoofdbestemming wordt de bouwmogelijkheden voor deze woningtypen zoveel mogelijk gelijk getrokken. Daarmee wordt aan het woningbestand een zekere uniforme uitbreidingsruimte geboden.

Bij de woonfunctie worden mogelijkheden geboden voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, die in ruimtelijk-functioneel opzicht ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en daardoor verantwoord zijn in woongebieden. Om de ruimtelijke uitstraling van de activiteit in de hand te kunnen houden en te voorkomen dat beroeps- of bedrijfsactiviteiten het woonkarakter van een gebied gaan domineren, worden criteria gehanteerd die het ondergeschikte karakter van de activiteit ten opzichte van de woonfunctie waarborgen. Mede omwille van de handhaafbaarheid is de regeling duidelijk afgebakend tot een bepaalde oppervlakte.

5. 3. Wonen-werken

De woon-werklocaties in het plangebied betreffen een overgangsgebied tussen de bedrijfslocaties langs de Noorderhogeweg en de woonlocaties in de zuidoostelijke delen van het plangebied. De ruimtelijke presentatie dient hierop te worden afgestemd. Hier geldt als uitgangspunt dat alleen een combinatie van de woon- en de werkfunctie is toegestaan, het louter wonen is niet toegestaan. Deze locaties zijn bedoeld voor situaties waarbij het werken niet ondergeschikt, maar gelijkwaardig is aan het wonen. In de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen de woon-werkkavels waar ruimte is voor reguliere bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 en woon-werkkavels waar ruimte is voor kantoren, praktijkruimten en bedrijven uit de

milieucategorie 1. De bestaande mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden hiermee gecontinueerd. Dit geldt ook voor de locaties waar woningen kunnen worden gebouwd aan de Pyriet.

5. 4. Werken

De werkfuncties zijn in het plangebied geconcentreerd langs de Noorderhogeweg. Het hoofduitgangspunt wat betreft deze strook is het bieden van hoogwaardige en duurzame bedrijfslocaties met behoud van de bestaande kwaliteiten. Er wordt ruimte geboden aan bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 en perifere detailhandel in auto's en motoren. Voor het bedrijf aan de Jade 34 is een specifieke regeling gekozen die is afgestemd op de huidige bedrijfsvoering. Hier is ook detailhandel in landbouwwerktuigen en landbouw-, tuin-, en parkmachines toegestaan. De (bebouwings)mogelijkheden zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Naast de strook bedrijven aan de Noorderhogeweg, bestaan aan de Kletsterlaan tevens mogelijkheden voor een tweetal bedrijven dat hier van oudsher aanwezig is. Het uitgangspunt hiervoor is dat de bestaande mogelijkheden behouden blijven in goede harmonie met de (woon)omgeving.

5. 5. Openbare ruimte

Naast eerder genoemde perceelsgebonden uitgangspunten, zijn ook de structuren en (zicht)lijnen van de onbebouwde gebieden c.q. de tuinen, straten, bermen, groenelementen en pleintjes van belang. In relatie tot de werk- en woonfunctie van het plangebied moet aandacht worden geschonken aan de kwaliteit van de werken de woonomgeving. Hierbij gaat het om openbaar groen en de inrichting van wegen en woonstraten (bijvoorbeeld parkeerplaatsen en straatmeubilair en verkeersdrempels).

Ten aanzien van het verkeer is het beleid voor de Noorderhogeweg en in iets mindere mate de Nijtap / de Folgeren en de Kletsterlaan in het plangebied gericht op de verkeersfunctie, in de overige delen van het plangebied is deze functie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Wat betreft de groen- en waterstructuur is het beleid erop gericht om de aanwezige groenelementen/beplantingen, waterlopen en waterpartijen te handhaven en waar mogelijk te versterken. Eén en ander zal moeten leiden tot een versterking van het werk-, woon- en leefmilieu en de totale ruimtelijke structuur van het plangebied. Dit geldt met name voor de open gebieden in de oude linten en de groen- en waterpartijen rondom de bedrijfspercelen langs de Noorderhogeweg.

Het tracé van de voormalige spoorlijn/de oude weg naar Rottevalle is een landschappelijk waardevol element en verdient om deze reden een beschermende regeling die dit waarborgt.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6. 1. Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de uitgangspunten van dit bestemmingplan geformuleerd. In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* en het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 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, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)* die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen 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.

6. 2. Uitleg op de bestemmingen

Bedrijventerrein - 2

De bedrijvenstrook tussen de Noorderhogeweg en de Jade is geregeld onder de bestemming "Bedrijventerrein - 2". De mogelijkheden zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat hier bedrijven zijn toegestaan uit de milieucategorie 1 en 2, alsmede perifere detailhandel in auto's, motoren en bijbehorende accessoires. De huidige (detailhandels)activiteiten van het bedrijf aan de Jade 34 zijn specifiek geregeld door middel van een aanduiding in de bestemmingsplanregeling. Risicovolle en/of geluidzoneringsplichtige inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan binnen de bestemming.

De gebouwen en overkappingen dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden. In verband met de gewenst hoogwaardige uitstraling van de bedrijvenstrook is een bouwhoogte tussen de 7 en 12 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 75% toegestaan. Voor de centrale bestemmingsvlakken is een gevellijn van toepassing, de gebouwen dienen over ten minste 60% van de breedte van een kavel in deze voorgevelbouw grens gebouwd te worden.

Om een openheid van het bedrijventerrein te waarborgen dienen gebouwen op een afstand van minimaal 3 meter vanaf de zijgrens van het bouwperceel gebouwd te worden. Door middel van een afwijkingmogelijkheid is onder voorwaarden een kleinere afstand mogelijk. In verband met bijzondere situering van perceel Jade 34, dienen de voorgevels van de gebouwen haaks op of evenwijdig aan de Noorderhogeweg te worden gesitueerd.

Gemengd - 1

De bestemming "Gemengd - 1" is van toepassing op de woon-werkpercelen waar een combinatie met kantoren is toegestaan en het perceel Kletsterlaan 18.

Op de woon-werkpercelen is alleen een combinatie van functies mogelijk, dit is door middel van de aanduiding "kantoor" geregeld. Naast een kantoor zijn hier ook praktijkruimten en bedrijven uit milieucategorie 1 toegestaan, met een bedrijfsoppervlakte tussen de 75 m² en 150 m².

Op het perceel Kletsterlaan 18 is een uiteenlopend aantal functies mogelijk, namelijk praktijkruimten, kantoren, dienstverlening, bedrijven uit milieucategorie 1, een autoreparatiebedrijf en een woning. In tegenstelling tot de woon-werkpercelen is een combinatie van wonen met een andere functie hier niet verplicht. Op alle percelen dienen de gebouwen in het bouwvlak gebouwd te worden tot de daarin aangegeven goot- en bouwhoogte met een maximaal bebouwingspercentage van 50%.

Groen

Al het openbare groen is onder deze bestemming geregeld. Binnen deze bestemming zijn gebouwen, anders dan gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen, niet toegestaan en voor bouwwerken (zoals speelvoorzieningen) gelden eveneens beperkingen.

Naast het groen is ook al het oppervlaktewater in het plangebied in deze bestemming ondergebracht. De watergangen en -partijen oftewel de delen van het plangebied die voor meer dan 90% uit water (moeten) bestaan, zijn van een aanduiding voorzien. Binnen deze aanduiding wordt de waterhuishoudkundige functie van het oppervlaktewater gewaarborgd. Dit heeft onder meer tot gevolg dat voor werken en/of werkzaamheden die van invloed zijn op dit water, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Het tracé van de voormalige spoorlijn / de oude weg naar Rottevalle is voorzien van de aanduiding "cultuurhistorische waarden". Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig, hiermee wordt het karakter beschermd. In de bestemming is tevens een billboard geregeld met een dienovereenkomstige aanduiding.

Ten slotte is net als in het vorige bestemmingsplan in de bestemming "Groen" aan de Kletsterlaan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee maximaal 7 vrijstaande woningen mogelijk kunnen worden gemaakt. Na wijziging van de bestemming gaan de regels gelden van de bestemming "Wonen - 1".

Maatschappelijk - 1

In het zuidwesten van het plangebied bestaat de mogelijkheid voor de bouw van een gebouw waarin maatschappelijke voorzieningen kunnen gehuisvest worden. Het betreft een gebouw van maximaal 200 m² met een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Vanaf de tweede bouwlaag kan er in het gebouw ook gewoond worden.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

De stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen die primair een functie hebben voor de aan- en afvoer van (gemotoriseerd) verkeer zijn geregeld onder de bestemming "Verkeer". Dit geldt voor de Noorderhogeweg, de Nijtap / de Folgeren en de Kletsterlaan. De inrichting is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van doorgaand verkeer. De overige straten die naast de verkeersfunctie in belangrijke mate een verblijfsfunctie herbergen, zijn geregeld onder de bestemming "Verkeer - Verblijf".

Wonen - 1, - 2 en - 3

De reguliere woningen in het plangebied zijn geregeld onder drie verschillende woonbestemmingen. Op basis van de ruimtelijke verschijningsvorm van de woning (vrijstaand, halfvrijstaand, rijen) is de woonbestemming gesplitst in de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2" en "Wonen - 3". Het bestaande of nog te realiseren

aantal woningen is als maximum vastgelegd. Op de percelen is onder voorwaarden werk aan huis en/of bēd en brochje mogelijk in combinatie met het wonen.

De woningen en de erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de woningen) dienen binnen de bouwvlakken gebouwd te worden. De planregeling maakt onderscheid hiertussen. De voorgevels van de woningen zijn leidend voor de ligging van de bouwvlakken. Bij de nog te bouwen woningen aan het Jaspis is een gevellijn in het bouwvlak opgenomen waarin de woningen gebouwd moeten worden. Voor de afstand van de bouwvlakken tot het openbare gebied is een vaste afstand van 2 meter gehanteerd, tenzij de huidige afstand van de woningen (hoofdgebouwen) kleiner is. Voor vrijstaande woningen gelden ruimere mogelijkheden dan voor halfvrijstaande woningen en rijenwoningen. Het stedenbouwkundige aanzicht van de woonbebouwing is vooral van belang daar waar het gaat om voor- en zijaanzichten van de woning. Deze aanzichten worden beschermd door de begrenzing van het bouwvlak langs de voorgevel (en in hoeksituaties tevens langs de zijgevel) van hoofdgebouwen te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat erfbebouwing (aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) het straatbeeld gaat domineren en wordt een heldere begrenzing tussen particuliere en openbare ruimte gewaarborgd.

Door middel van het aangeven van maatvoeringen in de planregeling, zijn de verschillen in uiterlijke verschijningsvorm van de woningen binnen deze bestemming tot uiting gebracht. Dit is gedaan door minimale en maximale dakhellingen en goot- en bouwhoogten aan te geven waaraan de woningen moeten voldoen. Naast bepalingen ten aanzien van de hoofdbebouwing, zijn in de regels maatvoeringen opgenomen waaraan erfbebouwing op de woonpercelen moeten voldoen. Bij elk type woning is een maximum oppervlakte aan bebouwing binnen de bouwvlakken van toepassing. Ook het bouwperceel mag tot ten hoogste een maximum percentage worden volgebouwd. Zo is het dat op grotere bouwpercelen bij een woning ruimere mogelijkheden gelden dan voor eenzelfde type woning op een kleiner bouwperceel. Hiermee wordt voorkomen dat bijvoorbeeld kleinere erven volledig bebouwd worden en er op grotere erven een overmaat aan erfbebouwing verschijnt. Om de ondergeschiktheid in ruimtelijke zin van de erfbebouwing ten opzichte van de hoofdbebouwing zo goed mogelijk te waarborgen, worden maximale hoogtes en dieptes gesteld. In verband met de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit is voor de woningen aan de Saffier een specifieke regeling getroffen waarbij de goothoogte van de naar de weg gekeerde gevel minimaal 5 meter dient te zijn.

Op het perceel Kletsterlaan 10 is ook een ambachtelijk bedrijf toegestaan, hiervoor is een aanduiding in de bestemmingsplanregeling opgenomen.

Aan de Folgeren 31 is een paardenbak aanwezig, hiervoor is een specifieke regeling geboden waarmee de paardenbak behouden kan blijven. In de bestemmingsplanregeling van deze bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor deze maatvoeringen.

Wonen - Werken

De woon-werklocaties in het plangebied zijn door middel van de bestemming "Wonen - Werken" bestemd. Hier is wonen in combinatie met een bedrijf uit ten hoogste milieucategorie 2 mogelijk. Het bestaande aantal woningen en de locatie waar deze woningen gebouwd kunnen worden, is vastgelegd. Een woning mag ten hoogste 11 meter zijn, de maximale goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mogen respectievelijk 5 en 12 meter bedragen. De woningen dienen in, dan wel ten hoogste 2 meter achter de voorgevelbouwrens gebouwd te worden. De bedrijfsoppervlakte dient ten minste 250 m² te bedragen.

Wonen - Wooncentrum en Wonen- Woongebouw

De gestapelde woningen c.q. appartementengebouwen in het plangebied zijn bestemd onder de bestemming "Wonen - Wooncentrum" (voor de bijzondere woonvorm aan de Carneool 8) en "Wonen - Woongebouw" (voor de reguliere appartementen). De bouwhoogte mag maximaal 11 meter bedragen.

Dubbelbestemming

Leiding - Gas

De hoofdgasleiding in het plangebied is onder een dubbelbestemming gebracht, met een bebouwingsvrije afstand van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Afwijkende werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd op grond van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders.

Algemene regels

Voor het gehele plangebied geldt een aantal algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn bepaalde gebruiksvormen uitgesloten omdat deze in strijd zijn met de *Wet ruimtelijke ordening*. Het betreft gebruik van de gronden in het plangebied voor onder andere prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen (waaronder escortbedrijven) en het opslaan of storten van zaken als puin, vuil, afvalstoffen en onklare voer- en vaartuigen.

7. GRONDEXPLOITATIE / ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturings­mogelijkheden, zodat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fase­ring niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de geldende regelingen voor het plangebied. Ook de toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de geldende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd. Om deze redenen is geen exploitatieplan vastgesteld.

Ten principale verandert er thans niets aan de economische onderbouwing. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor het voorliggende bestemmingsplan niet relevant.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan biedt een actualiserende regeling voor een bestaand gebied. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan, perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Ook doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplan-procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop een ieder een zienswijze op het plan kenbaar kan maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, bood de gemeente deze partijen de mogelijkheid reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Van Provinsje, Brandweer en Wetterskip Fryslân zijn reacties ontvangen. De reactie van het Wetterskip is in paragraaf 4.9 besproken en als bijlage 2 opgenomen. De reacties van de Provinsje en de Brandweer zijn als bijlage 3 opgenomen.

De Provinsje geeft aan dat de provinciale belangen op een juiste manier in het bestemmingsplan zijn verwerkt en dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De Brandweer geeft aan dat binnen de bestemming "Gemengd - 1" maatschappelijk functies gerealiseerd kunnen worden, zoals een kinderdagverblijf. Dit wordt door de Brandweer niet wenselijk geacht. Om deze reden is de regeling van "Gemengd - 1" in overeenstemming gebracht met de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan, in die zin dat niet maatschappelijke functies maar alleen praktijkruimten zijn toegestaan. Hiermee wordt een kinderdagverblijf en een maatschappelijke functie met overnachtingsmogelijkheden voor verminder zelfredzame personen uitgesloten.

Daarnaast is in het bestemmingsplan nog een aantal zaken ambtshalve aangepast en gecorrigeerd.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 7 mei 2013 ongewijzigd vastgesteld. De raadsstukken zijn in bijlage 4 opgenomen. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.