

**Bestemmingsplan Ds. Visscherwei 51
Houtgehage**

Drachten | Smallingerland

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

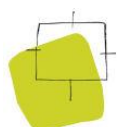
**Bestemmingsplan Ds. Visscherwei 51
Houtgehage**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

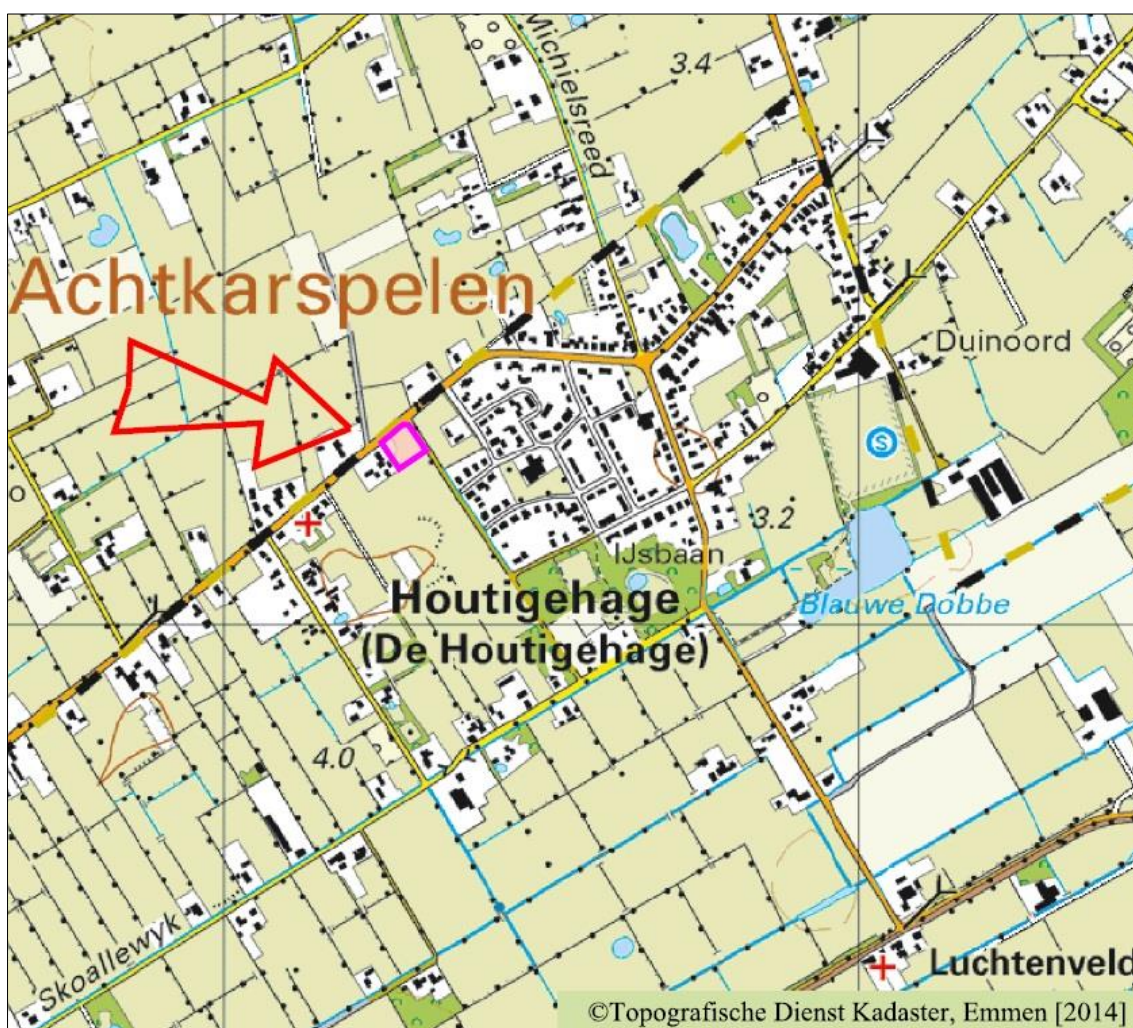
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

19 april 2016
Projectnummer 232.00.15.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Ruimtelijke situatie	7
2.2	Het plan	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Streekplan Fryslân	10
3.2.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	Woonplan	11
3.3.2	Vigerende bestemmingsplan	12
3.3.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013	12
3.3.4	Welstandsnota Smallingerland, 2009	13
4	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Archeologisch onderzoek	15
4.3	Wegverkeerslawaaï	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Ecologisch onderzoek	17
4.7	Bedrijven en (milieu)hinder	17
4.8	Water	18
4.9	Bodem	18
5	Juridische toelichting	19
5.1	Inleiding	19
5.2	Plansystematiek	19
5.3	Bestemming	21

6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

Inleiding

1

1.1

Aanleiding

Op de rand van het dorp Houtigehage ligt op de hoek van de Ds. Visscherwei en het weggetje Spitsbergen, het perceel met kadastraal nummer A 2407. Op deze kavel staat aan de zuidwestkant en georiënteerd op de weg, het huis Ds. Visscherwei 51.

Het perceel biedt ruimte voor twee woningen die in de structuur van het bebouwingslint opgenomen worden. De aanleiding voor deze ontwikkeling is dat deze ontwikkeling ten opzichte van een eerder grootschaliger plan, veel passender wordt geacht.



Figuur 1. Zicht op het perceel Ds. Visscherwei 51

1.2

Plangebied

De Ds. Visscherwei 51 ligt aan de westkant van de kern Houtigehage. Het is gelegen buiten de dorpskern, in een bebouwingslint met woningen en agrarische bedrijven. Het plangebied wordt begrensd door de aanliggende straten, de naastliggende woning en het weiland.



Figuur 2. Ligging van het plangebied Ds. Visscherwei 51

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Smallerland dat is vastgesteld in 2013. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan deels de bestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied'.

De twee nieuw te realiseren woningen passen niet binnen de beide geldende bestemmingen en daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in en om het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. In hoofdstuk 4 worden de planologische randvoorwaarden behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vorm van het plan en in hoofdstuk 6 op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Huidige situatie

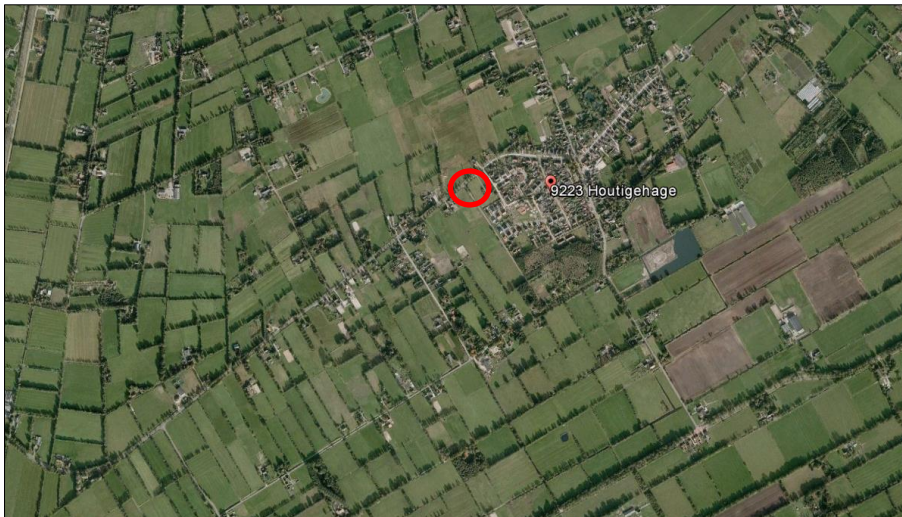
2

2.1

Ruimtelijke situatie

De Ds. Visscherwei loopt tussen Houtigehage en Rottevalle. De weg vormt hier de grenslijn met de gemeente Achtkarspelen en is bovendien scheidslijn in de kavelstructuur van de gronden behorend tot Smalingerland en Achtkarspelen. Dat valt goed te zien op een luchtfoto.

Dit deel van de Ds. Visscherwei ligt binnen de bebouwde kom van het dorp.



Figuur 3. Luchtfoto met aanduiding plangebied

Langs de Ds. Visscherwei is in de loop der tijd een verspreid liggende lintbebouwing ontstaan. Voor een deel betreft dit nog agrarisch gerelateerde bebouwing maar veel agrarische bedrijfjes zijn inmiddels beëindigd. De meeste zijn inmiddels als woonhuis bestemd.

Ook Ds. Visscherwei 51 is een burgerwoning. De omvang van het kadastrale perceel toont nog aan dat er voorheen sprake was van een agrarisch functie. Dit perceel sluit aan op de dorpsrand.

2.2

Het plan

Het lint waar de bestaande woning aan gelegen is, kenmerkt zich door een diversiteit aan bebouwing. Voorheen waren het veelal eenvoudige agrarische bedrijfjes, nu domineert het beeld van vrijstaande woningen.

De gronden behorend bij het plangebied, maakten in eerdere instantie onderdeel uit van een uitbreidingslocatie. Planinitiatieven voor ontwikkeling zijn uiteindelijk stopgezet en nu wordt op een bescheiden wijze een tweetal woningen in het oude bebouwingslint mogelijk gemaakt.

De woningen worden ontwikkeld als vrijstaande woningen op circa 20 meter vanuit het hart van de weg. Daarmee voegen ze zich goed in de ter plaatse geldende lintbebouwingsstructuur.

3.1

Rijksbeleid

In algemene zin is het geldend rijksbeleid in relatie tot onderhavig plan voldoende doorvertaald naar het regionale en lokale beleid.

Wel dient conform de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, ingegaan te worden op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Trede 1: de regionale ruimtevraag

De eerste trede bevat de vraag naar de ontwikkeling in de regio. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien.

Het project voorziet in een ontwikkeling die aansluit bij de regionale woningbehoefte. Deze regionale behoefte is door de provincie Fryslân in beeld gebracht aan de hand van de IBP Primos prognoses. Op basis hiervan zijn regionale afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen per gemeente tot het jaar 2020. Deze afspraken hebben vervolgens ten grondslag gelegen aan het gemeentelijk Woningbouwprogramma. De ontwikkeling past daarbinnen (zie ook gemeentelijk beleid).

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

In de tweede trede wordt bekeken of binnen het bestaande stedelijke gebied in de behoefte voor de nieuwe functie kan worden voorzien. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van woningen binnen de bebouwde kom van Houtgehage en maakt onderdeel uit van een lintbebouwingspatroon.

Overigens geeft de Provinciale Verordening Romte aan dat deze locatie niet tot bestaand stedelijk gebied behoort. In het navolgende bij het provinciaal beleid wordt daar verder op ingegaan en beargumenteert op welke wijze hieraan wel medewerking kan worden verleend.

Trede 3: multimodaal ontsluiten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten kan worden. De wijze van

ontsluiting heeft een zodanige kwaliteit dat deze effectief en efficiënt is zowel uit het oogpunt van het vervoer als uit het oogpunt van gebruik van de locatie. In dit geval gaat het niet om een stedelijke uitleg maar om een kleinschalige ontwikkeling die passend is binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en derhalve eenvoudig inpasbaar is qua ontsluiting.

Conclusie

Het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen. In het Streekplan wordt gestreefd naar een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. In het streekplan wordt gesteld dat ruimtelijke kwaliteit niet alleen een economische factor is voor de toekomst, maar ook sociale, ecologische en culturele belangen dient en daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel is.

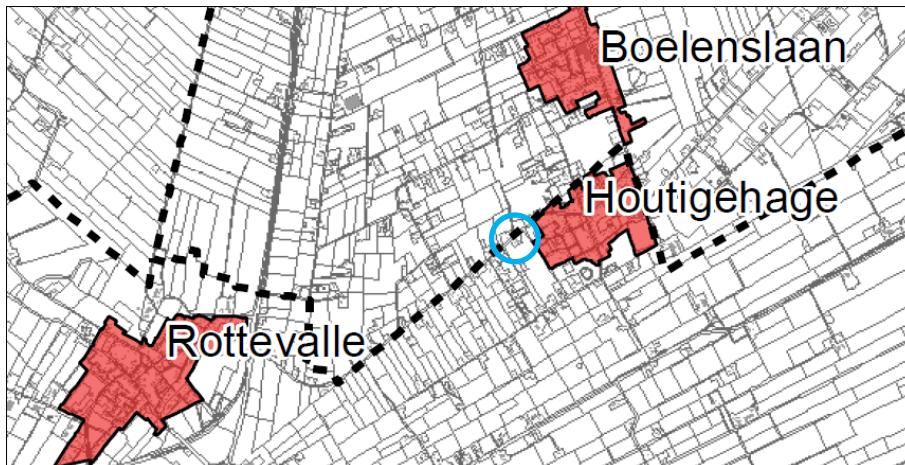
BUNDELINGSGEBIED
DRACHTEN

In het Streekplan wordt gekozen voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. Concentratie van woningbouw zal plaats moeten vinden in de bundelingsgebieden rond 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. Het plangebied valt binnen het stedelijk bundelingsgebied Drachten. In de bundelingsgebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn.

3.2.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de Verordening Romte Fryslân geeft de provincie Fryslân de regels aan die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het plangebied ligt niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Houtgehage, zoals in figuur 4 is te zien. Het provinciaal beleid is erop gericht onder andere wonen en werken zoveel mogelijk te bundelen in bestaand stedelijk gebied om zo zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen.



Figuur 4. Globale ligging van het plangebied en het bestaand stedelijk gebied (bron: provincie Fryslân)

In onderhavige situatie is sprake van een locatie ruim binnen de bebouwde kom van het dorp Houtigehage. Het perceel maakt onderdeel uit van het lintbebouwingspatroon. Op grond van deze beide argumenten wordt hier geanticipeerd op artikel 1.1.1 onder 2 van de Verordening, inhoudende: *in afwijking van het eerste lid kan in een ruimtelijk plan een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied worden toegestaan.*

De gemeente stelt dat gelet op de ligging, dat de woningen moeten passen binnen de schaal en karakteristiek van het dorp.

Conclusie

Uit de beschrijving van het gemeentelijk beleid blijkt dat het planvoornemen past binnen het geldend kader indien de provincie instemt met toepassing van artikel 1.1.1 onder 2.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Woonplan

De gemeente Smallingerland heeft haar woningbouwambities vastgelegd in het Woonplan Nieuwe Stijl. Dit Woonplan vormt de basis van het woonbeleid en bevat een woningbouwprogramma waarin nieuwbouwplannen en plannen voor de wijkvernieuwing en sloop zijn opgenomen. Periodiek wordt dit woningbouwprogramma geactualiseerd om te zien of het aanbod van plannen zowel kwantitatief als kwalitatief nog aansluit bij de vraag.

Het Woonplan biedt ruimte voor incidentele woningbouw in de dorpen tot 2020. De beleidsruimte bedraagt hier 45 woningen. Het voorliggende plan met 2 woningen past hier binnen.

3.3.2

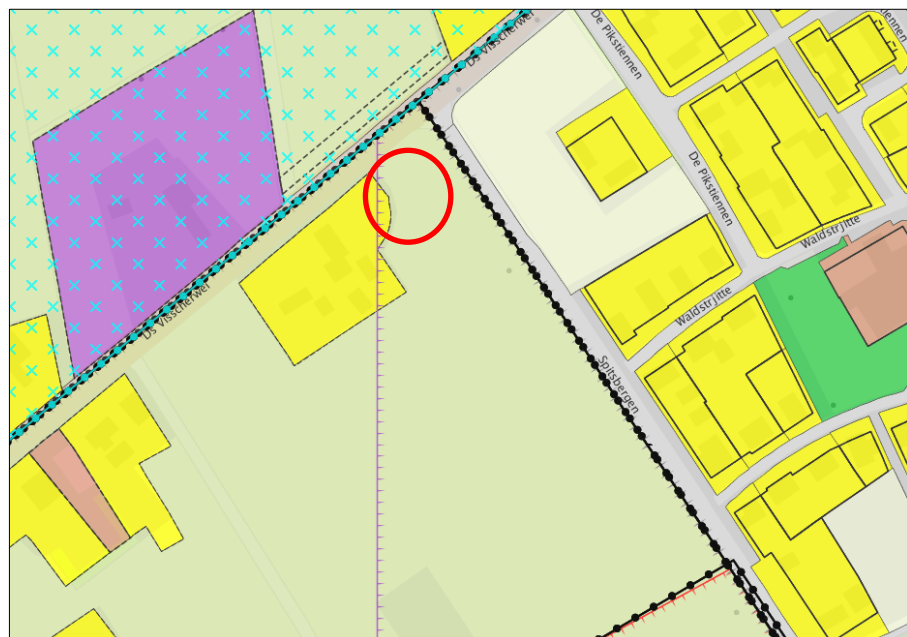
Vigerende bestemmingsplan

Geldende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is bestemmingsplan “Buitengebied 2013”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 11 juni 2013. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor ‘Agrarisch met waarden - Besloten gebied’. Binnen deze bestemming mag niet gewoond worden.

Tevens is de aanduiding ‘luchtvaartzone - laagvliegroute’ van toepassing.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 5. Fragment vigerend bestemmingsplan (met globale duiding plangebied)

3.3.3

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Smallingerland is vastgelegd in het ‘Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan’ (GVVP) dat op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Niet het gemotoriseerde verkeer, maar de mens moet de maat vormen voor de inrichting van de openbare ruimte. In dit kader heeft de gemeente in de jaren '90 van de vorige eeuw het “shared space” concept geïntroduceerd. Het doel hiervan is om de openbare ruimte zodanig in te richten dat er weer (meer) interactie is tussen de verschillende weggebruikers. Hierbij worden verkeersregels en meer in het bijzonder verkeersborden en typische verkeerskundige elementen vervangen om menselijke maat terug te brengen in het verkeer en daarmee de leefbaarheid en de leef-

kwaliteit te vergroten. Het GVVP maakt onderscheid in wegen met een verkeersfunctie (de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen) en wegen met een verblijfsfunctie (de erftoegangswegen). De Ds. Visscherwei behoort tot deze laatste categorie.

3.3.4

Welstandsnota Smallingerland, 2009

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 is in 2009 opnieuw vastgesteld. Het plangebied is gelegen in G1 Buitengebied besloten (Coulisselandschap).

Het coulisselandschap is het gebied waarbinnen vrijwel alle streekdorpen zijn ontstaan. Deze dorpen zijn ontstaan langs een weg of dijk van waaruit het gebied door middel van stroken ontgonnen werd. De langgerekte verkavelingsvorm is ontstaan doordat boeren het recht van 'opstrek' hadden: het gebied in het verlengde van hun zwetsloten binnen de dorpsgrenzen konden ze ontginnen. Het bebouwingsbeeld wordt overwegend bepaald door een traditioneel ambachtelijke architectuur uit de 19^e en 20^e eeuw. Gedurende de tweede helft van de vorige eeuw zijn daar diverse jongere invullingen bijgekomen.

In de loop van de tijd hebben (mede door de van oorsprong kleinschalige bebouwing en de daarmee conflicterende tendens naar groter wonen en de schaalvergroting in de landbouw) vele verbouwingen plaatsgevonden, waarbij vaak nieuwe bouwmassa's aan de reeds aanwezige bebouwing zijn toegevoegd.

Voor het buitengebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt daarbij op handhaven en respecteren.

WELSTANDSAMBITIENIVEAU

Voor de onderhavige locatie gelden deze welstandscriteria.

Conclusie

Uit de beschrijving van het gemeentelijk beleid blijkt dat het planvoornemen, met uitzondering van het geldende bestemmingsplan, past binnen het geldend kader.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden.

4.2

Archeologisch onderzoek

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra, FAM-KE) 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 het onderhavige plangebied is op de archeologische kaart van de provincie aangegeven dat er voor de periode steentijd-bronstijd alleen onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 2,5 hectare.

STEENTIJD-BRONSTIJD

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is een onderzoek helemaal niet nodig.

IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke grootschalige ingrepen. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van archeologische waarden.

CONCLUSIE

4.3

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder is langs elke weg 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 mogelijk-

heid 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.

ONDERZOEK Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en ter plaatse geldt een 30 km/uur regime.

CONCLUSIE Mede gelet op de ligging, de geringe verkeersintensiteiten en het kleinschalige karakter van dit plan is verder onderzoek niet nodig en mag het plan op dit punt uitvoerboer worden geacht

4.4

Luchtkwaliteit

ONDERZOEK Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van twee woningen bij het dorp Houtigehage. In de huidige situatie is er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde voor de luchtkwaliteit. Deze ontwikkeling is niet of nauwelijks van invloed op de luchtkwaliteit. In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting.

CONCLUSIE Conclusie is dat de luchtkwaliteit geen belemmering is voor de realisatie van dit plan.

4.5

Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over de weg);

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Voor dit plan is de digitale veiligheidstoets van Brandweer Fryslân ingevuld. Uit de toets blijkt dat in de omgeving van dit plangebied geen risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid aanwezig zijn.

CONCLUSIE Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied geen normen met betrekking tot externe veiligheid worden overschreden. De resultaten van de digitale veiligheidstoets zijn opgenomen als bijlage 2.

4.6

Ecologisch onderzoek

Op 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 het Ministerie van Economische Zaken (EZ).

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd door Buro Bakker. Het rapport dat hierna is opgesteld, is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

ONDERZOEK

In het plangebied zijn geen soorten aangetroffen met een zwaarder beschermingsregime.

Voor de licht beschermde soorten geldt alleen de zorgplicht. De zorgplicht bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen. Dit kan gedaan worden door enkele dagen voor de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort af te maaien. Op deze manier verdwijnt de dekking voor kleine dieren waardoor ze het plangebied zullen verlaten.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen

bedrijven en woningen noodzakelijk. Adviesafstanden hiervoor zijn opgenomen in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de VNG.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de nabijheid van het voorliggende plangebied liggen geen functies die mogelijke hinder veroorzaken voor de te bouwen woning. Het enige relevante bedrijf zit aan de noordzijde van het plangebied (Ds. Visscherwei 51) is een bedrijf gesitueerd. Het betreft een smiersmederij. Hiervoor geldt een afstand van 50 meter, waarmee in het voorliggende plan voldoende rekening is gehouden.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Water

Voor de beoogde ontwikkeling is een wateradvies aangevraagd bij het Waterschap Fryslân. Dit wateradvies is als bijlage 4 opgenomen.

Met de advisering en de daarin gestelde voorwaarden wordt rekening gehouden bij de uitvoering van voorliggend plan.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

4.9

Bodem

In 2014 is door MUG Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 5 opgenomen in de toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de gemeten gehalten in de grond geen gevaar vormen voor de volksgezondheid en het milieu en geen aanleiding geven tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. De bodem op de locatie is geschikt voor een toekomstig gebruik als 'wonen met tuin'.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het bestemmingsplan; de verbeelding 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 verbeelding en in de planregels voorkomen, 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 is aangesloten op de systematiek van de gemeente.

5.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de verbeelding, heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de verbeelding, 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. Het digitale bestemmingsplan is weliswaar het bindende plan, maar het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening.

Vaste hoofdstukindeling planregels

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.

Overgangs- en slotregels:

- Overgangsrecht.
- Slotregel.

Inrichting bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt ingericht:

1. Bestemmingsomschrijving.
2. Bouwregels.
3. Afwijken van de bouwregels.
4. Specifieke gebruiksregels.
5. Afwijken van de gebruiksregels.

Bestemmingsomschrijving

In de planregels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan.

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.

Erf- en terreinafscheidingen

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

Criteria bij afwijken of wijziging

Bij de afwijkingen bij omgevingsvergunning en 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.

Overgangs- en slotregels

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

5.3

Bestemming

Wonen - 1

De systematiek van de gemeente Smalingerland verdeelt woningen onder, in drie verschillende woonbestemmingen op basis van de ruimtelijke verschijningsvorm van de woning (vrijstaand, halfvrijstaand, rijen).

De woningen in het voorliggende bestemmingsplan zijn vrijstaande woningen en vallen onder de bestemming ‘Wonen - 1’.

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

De woningen mogen alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak zoals dat is weergegeven op de verbeelding.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van twee nieuwe woningen. Dit houdt in dat de bestaande situatie verandert. Het betreft een particulier initiatief waarvoor een anterieure overeenkomst is afgesloten. De kosten worden door middel van leges gedekt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen planschadekosten uit dit bestemmingsplan voortkomen. Planschadekosten zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente heeft daarom met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Op basis van het bovenstaande mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd omdat een exploitatieovereenkomst is getekend. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met ingang van 14 augustus 2015 tot en met 16 september 2015 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het voorontwerpbestemmingsplan Ds. Visscherwei 51 te Houtgehage in het kader van de inspraak ter inzage gelegd. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan diverse overleginstanties toegestuurd. De ingekomen reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat vervolgens ter inzage zal worden gelegd.

Deze inspraak- en overlegnotitie voorziet in een samenvatting van de inspraakreacties en reacties van overlegreacties. Hierbij is steeds de reactie van de gemeente gegeven.

Overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarbij hebben belanghebbenden de mogelijkheid hun zienswijze kenbaar te maken.

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg aangeboden aan diverse instanties. Van de volgende instantie is een reactie ontvangen:

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft een reactie gegeven (zie bijlage). Hieronder volgt een korte samenvatting en een gemeentelijke reactie op de opmerkingen.

Het plan geeft voor de provincie de aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- a. Van een bebouwingscluster- een vlakvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen, bij een kruispunt van (vaar)wegen - is geen sprake. Wel is hier sprake van een lintachtige bebouwingsstructuur met min of meer doorlopende bebouwing aan de ene dan wel aan de andere zijde van de Ds. Visscherwei. Men ziet dus wel enige ruimte voor woningbouw in of in aansluiting op de lintachtige structuur van de Ds. Visscherwei, mits deze zich voegt in het bestaande bebouwingspatroon. Dit vraagt om een ruime afstand van de weg en een grote tuin aan de voorzijde van het perceel. Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende open ruimte overblijft tussen dorp en de woonpercelen in de lintachtige structuur, zodat de karakteristieke scheiding tussen wonen in de dorpskern en het landelijk wonen herkenbaar blijft. Men denkt dat het bouwen van twee woningen hier minder fraai is en afbreuk doet aan de kenmerkende scheiding tussen dorp en lintachtige structuur. Hiermee wordt volgens de provincie niet voldaan aan de kwalitatieve voorwaarden in artikel 1.5.1. Verordening Romte 2014.

Reactie gemeente:

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Houtigehage. De bebouwde kom is sinds enkele jaren verlegd tot aan de Fabryksloane. In het verlengde hiervan is het wenselijk dat het ruimtelijk beeld daarop wordt afgestemd. Het afronden van het lint versterkt het gevoel van de bebouwde kom. Wij zijn van mening dat het voorliggende plan zich zal voegen in de karakteristieke lintbebouwing van de Ds. Visscherwei en goed aansluit bij het dorp. Daarnaast is het gebied tussen de Ds. Visscherwei, Fabrieksloane en de Spitsbergen altijd gezien als gewenste richting voor de toekomstige uitbreiding van het dorp. Deze uitbreiding is opgenomen in het gemeentelijk woonplan.

- b. Geadviseerd wordt in het plan ruimte te bieden voor slechts één woning in aansluiting op de woning Ds. Visscherwei 51 zodat voldoende ruimte overblijft om de karakteristieke scheiding tussen het dorp en het buitengebied waar te kunnen nemen.

Reactie gemeente:

Wij zijn van mening dat met het realiseren van twee woningen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke lintbebouwing van de Ds. Visscherwei. Als de gewenste uitbreiding van het dorp in de toekomst ook wordt gerealiseerd, is er zeker geen sprake meer van een visuele scheiding tussen dorpskern en buitengebied. Het sluiten van het lint door twee woningen toe te staan, sluit aan bij de toekomstige ontwikkeling.

- c. De gezamenlijke oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen mag maximaal 300 m² bedragen dit dient in de regels te worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Inspraak

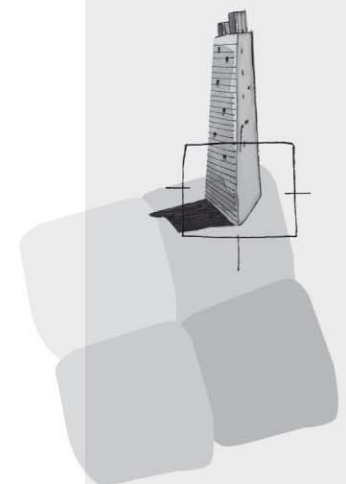
Het bestemmingsplan heeft voor de periode van 14 augustus 2015 tot en met 10 september 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er géén inspraakreacties ingediend.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs BV

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs BV

Projectnummer
232.00.15.00.00



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