

BESTEMMINGSPLAN WARNS

Vastgesteld

Bestemmingsplan Warns

Code 095002 / 04-04-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regelingen	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN	3
2. 1. Historie en ontwikkeling	3
2. 2. Ruimtelijke en functionele structuur	3
3. BELEID	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Bedrijvigheid	9
4. 3. Ecologie	9
4. 4. Archeologie	10
4. 5. Water	12
4. 6. Bodem	12
4. 7. Externe veiligheid	13
4. 8. Luchtkwaliteit	13
4. 9. Kabels en leidingen	14
5. PLANUITGANGSPUNTEN	15
5. 1. Functionele structuur	15
5. 2. Stedenbouwkundige structuur	17
6. PLANBESCHRIJVING	19
6. 1. Het juridische systeem	19
6. 2. Toelichting op de regels	20
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	20
7. UITVOERBAARHEID	26
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	26
7. 3. Grondexploitatie	26

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Súdwest Fryslân is bezig haar bestemmingsplannen te actualiseren en te conformeren aan de huidige vereisten die de Wet ruimtelijke ordening hieraan stelt. Dit bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de gehele kern van Warns. Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Dit bestemmingsplan geeft het kader aan waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling van Warns zich de komende jaren zal kunnen voltrekken. Het plan heeft een conserverend karakter en legt voornamelijk de aanwezige functies vast. Anderzijds speelt het bestemmingsplan in op de verwachte ontwikkelingen in Warns. Deze ontwikkelingen zijn voornamelijk perceelsgebonden.

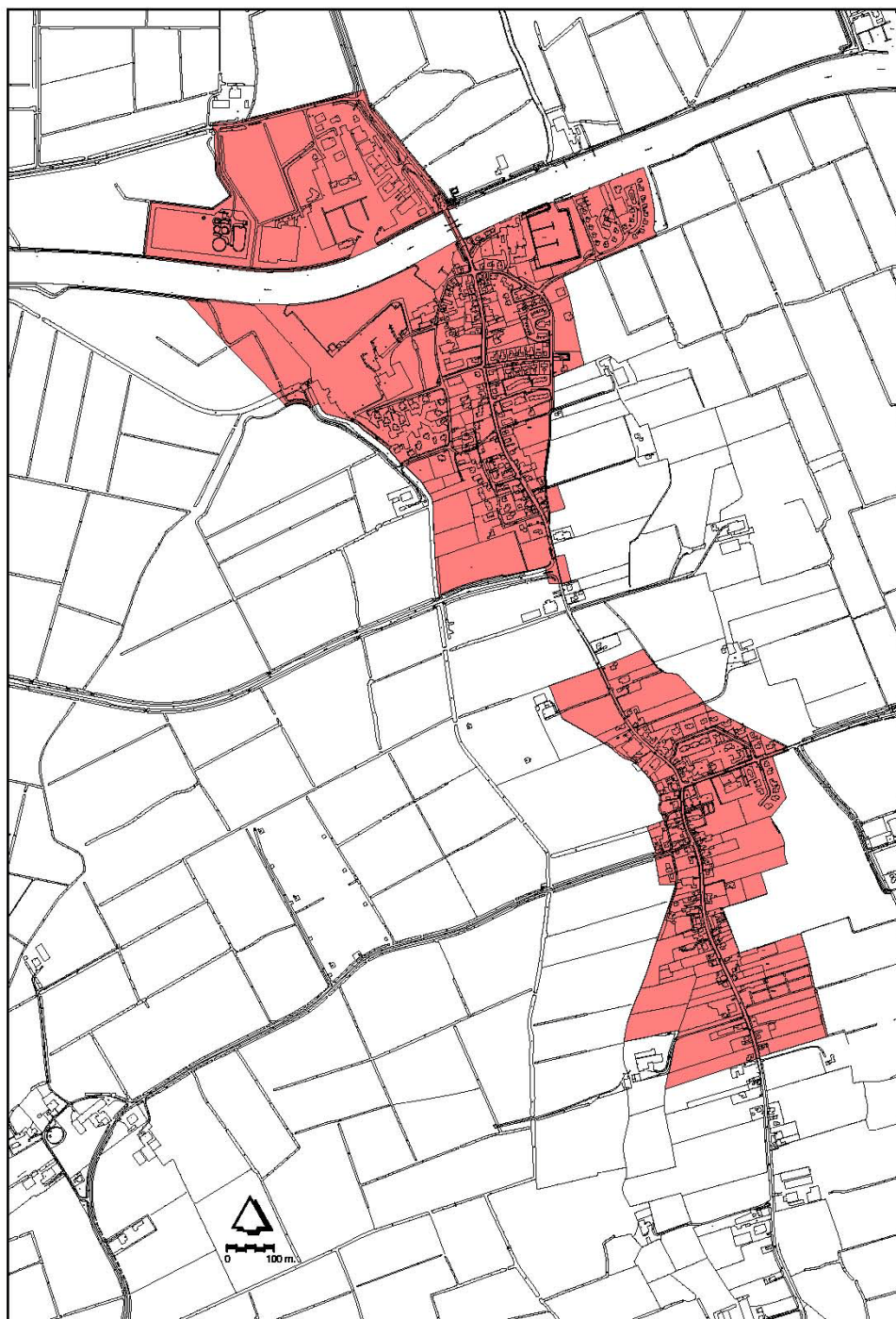
1. 2. Vigerende regelingen

De kern van Warns wordt momenteel in verschillende bestemmingsplannen geregeld. De volgende plannen worden met dit bestemmingsplan geactualiseerd:

- herziening bestemmingsplan Warns-Noord (vastgesteld 19 juli 1994 en goedgekeurd 27 februari 1995);
- correctieve en partiële herziening bestemmingsplan Warns-Noord en bestemmingsplan Buitengebied Nijefurd (16 december 1997 en goedgekeurd 6 april 1998);
- bestemmingsplan Warns-Zuid (vastgesteld 16 december 1997 en goedgekeurd 6 april 1998);
- bestemmingsplan Warns - Buorren 50 (vastgesteld 29 juni 2010);
- een deel van het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Nijefurd.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* de huidige situatie beschreven. Er wordt ingegaan op de historie, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur. Ook wordt stilgestaan bij de stedenbouwkundige structuur en de bebouwingskenmerken. Aan de hand van de onderwerpen 'Bevolking en wonen', 'Voorzieningen', 'Bedrijven' en 'Verkeer' wordt de functionele structuur in het plangebied beschreven. *Hoofdstuk 3* bevat het beleidskader. Hier wordt ingegaan op zowel het provinciaal als het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de ontwikkelingen in het plangebied. In *hoofdstuk 4* worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld, waarna in *hoofdstuk 5* de planuitgangspunten aan de orde komen. *Hoofdstuk 6* geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en bevat een toelichting op de bestemmingen. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 7* de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uiteengezet.



Figuur 1. De begrenzing van het plangebied

2. RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE ASPECTEN

2. 1. Historie en ontwikkeling

Het dorp Warns ligt in het zuidwesten van de gemeente Súdwest Fryslân. Een luchtfoto van de huidige situatie is in figuur 2 te zien.



Figuur 2. Luchtfoto van de huidige situatie (Bron: GoogleEarth)

Warns is ontstaan op een zandrug, nabij de toenmalige Zuiderzee. Het dorp bestaat uit twee gescheiden bebouwingsconcentraties, namelijk Warns-Noord en Warns-Zuid. De hogere gronden van de zandrug vormden een aantrekkelijke vestigingsplaats. Dit verklaart mede het lintvormige bebouwingspatroon. Door de directe verbinding tussen Warns en de toenmalige Zuiderzee, ontwikkelde het dorp zich van een agrarische nederzetting naar een op de zeevaart gericht dorp. Dit gold vooral voor het noordelijke gedeelte van de kern, maar ook het zuidelijke gedeelte profiteerde van de zeevaart. In de loop van de 18^e en 19^e eeuw is het belang van de zeevaart-functie voor het dorp afgenomen.

2. 2. Ruimtelijke en functionele structuur

Warns is ontstaan op een zandrug met een langgerekte vorm. Deze vorm is in het bebouwingspatroon goed terug te vinden. Kenmerkend voor Warns is het duidelijke onderscheid tussen het noordelijke en het zuidelijke deel. Beide delen worden hier apart besproken.

Warns-Noord

De oudste bewoning in het noordelijke deel is te vinden aan het Kampen-spaed en Op 'e Wal in het noorden van Warns. Veel van de oorspronkelijke

bebouwing hier is echter al verdwenen. De Noard, de hoofdweg door Warns, is van latere datum.

De lintbebouwing langs deze weg bestaat voornamelijk uit vrijstaande panden. Het noordelijke deel, vlakbij het Johan Frisokanaal, kenmerkt zich door een vrij dichte bebouwing. Dit deel van de kern is dan ook duidelijk herkenbaar als de oude kern van Warns. Zuidelijker zijn de kavels groter en dieper.

De naoorlogse uitbreidingen vonden vooral plaats aan de oostzijde van Warns-Noord. Aan de westzijde is in de jaren 80 een nieuwe jachthaven aangelegd. Tevens zijn hier 28 twee-aan-een gebouwde recreatiewoningen gebouwd met een eigen jachthaven. Aan de noordzijde van het kanaal is het Johan Friso bedrijvenpark gelegen. Dit deels geluidgezoneerde bedrijventerrein is ook vooral op watersportactiviteiten georiënteerd. Hier zijn onder andere een botenstalling en scheepsreparatiebedrijven gevestigd. Tevens zijn ondersteunende faciliteiten voor de jachthaven, zoals sanitair en horeca, aanwezig. Langs het Johan Frisokanaal is dus een relatief brede strook aan voornamelijk watergeoriënteerde bedrijvigheid ontstaan.

Warns-Zuid

De lintstructuur is ook in Warns-Zuid nog goed te zien. Hier staan langs het doorgaande lint langs 't Sou en de Buorren, voornamelijk vrijstaande panden op vrij ruimte kavels. De uitbreidingen van Warns hebben vooral ten oosten van het lint plaatsgevonden. De bebouwing langs de hoofdweg is hier relatief oud, in tegenstelling tot de lintbebouwing langs Het Noard.

In vergelijking met Warns-Noord kenmerkt het zuidelijke deel zich door afwezigheid van (watergerelateerde) bedrijvigheid. In dit gedeelte van Warns is de woonfunctie het meest prominent aanwezig. De overige functies concentreren zich vooral in het noordelijke deel, op de kruising tussen de Buorren en de Himmelumerdyk. In het zuiden zijn een camping en een kas aanwezig.

3. BELEID

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt begin 2012 in werking. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het eerste deel van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In het eerste deel zijn alleen de bepalingen ten aanzien van de eerste 6 nationale belangen in werking getreden. Het tweede deel van het Barro treedt naar verwachting in de loop van 2012 in werking.

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds een grote waarde gehecht aan onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Warns is gelegen in de regio Zuidwest-Fryslân, een gebied met meren, vaarten, historische kernen, open en vlakke weidegebieden en de IJsselmeerkust. In het streekplan is Warns aangewezen als overige kern. Dit houdt in dat er in deze kernen ruimte is voor lokale bedrijvigheid. Het ruimtebeslag is beperkt, staat in verhouding tot de kern en is verantwoord milieuhygiënisch ingepast.

Verordening Romte Fryslân

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.

Het belangrijkste uitgangspunt van de verordening is zorgvuldig ruimtegebruik. Aan een aantal ontwikkelingen, zoals woningbouw en nieuwe bedrijventerreinen is voorwaarden gekoppeld.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningbouwlocaties of bedrijventerreinen direct mogelijk gemaakt. Wel is er voor de realisatie van nieuwe woningbouw ten oosten van Warns-Noord en de uitbreiding van het bedrijventerrein een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt voor beide uitbreidingen is dat zowel voor de woningbouw als het bedrijventerrein sprake moet zijn van een lokale behoefte aan deze functies. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden wordt aan het geldende beleid getoetst. Voor het overige geeft de verordening geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma 2011 - 2016

Het woningbouwprogramma Súdwest-Fryslân 2011 - 2016 is de harmonisatie van de 5 oude programma's van de voormalige gemeenten Sneek, Bolsward, Nijefurd, Wymbritseradiel en Wûnseradiel. Voor de lange termijn tot 2035 bieden alle woningbouwplannen van de gemeente Súdwest-Fryslân ruimte voor circa 4.038 nieuwe woningen. Deze 4.038 woningen zijn verdeeld over 94 concrete projecten of mogelijke locaties voor de ontwikkeling van woningbouw.

Woningbouwplannen in Warns zijn mogelijk via wijzigingsbevoegdheden. Het gaat hier met name om inbreidingslocaties. Bij toepassing van deze

wijzigingsbevoegdheden zal te zijner tijd worden getoetst aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Horecabeleid

In de *Partiële herziening bestemmingsplannen (horecaregeling kernen)* (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 november 1998) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van de horeca geformuleerd. De voormalige gemeente Nijefurd hanteerde een indeling van diverse soorten horeca in zes categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt tussen horecabedrijven op grond van de mate van publieksaantrekkende werking.

Categorie I is bedoeld voor aanloopgerichte horecabedrijven die vooral gericht zijn op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen. Categorie II betreft restaurants die met name gericht zijn op het verstrekken van maaltijden. Onder categorie III vallen logiesbedrijven, waarbij dranken en maaltijden uitsluitend aan logiesgasten worden verstrekt. Categorie IV betreft cafetaria's en categorie V omvat de cafés en bars. Bar-/dancings en discotheken vallen onder categorie VI.

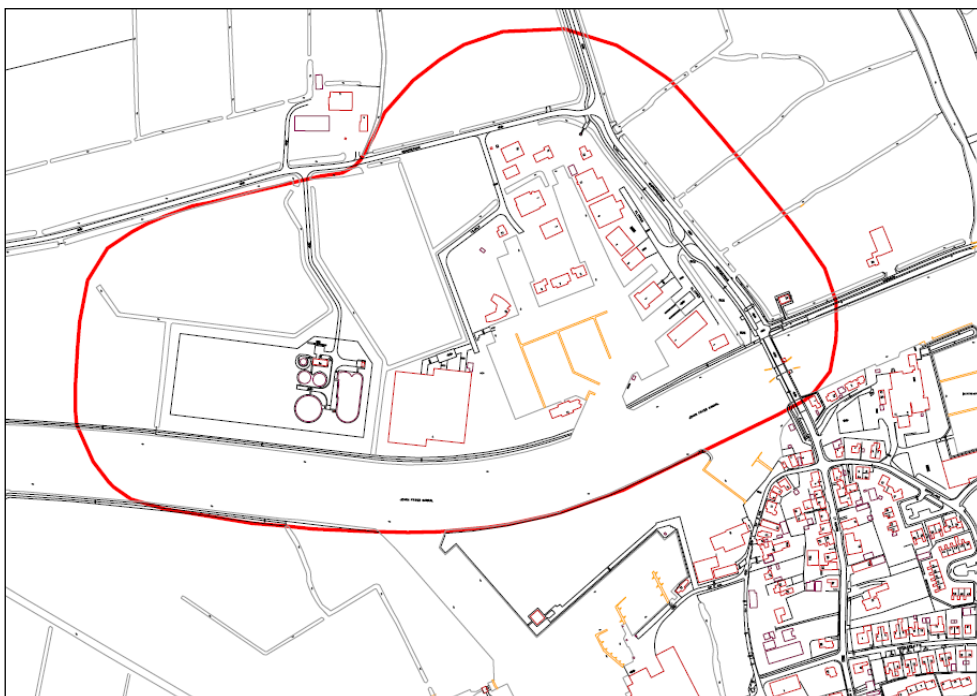
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone. Voor alle straten in het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur, met als gevolg dat er geen sprake is van een zone. Verwacht mag daarom worden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Wel worden alle woningen op de huidige locatie vastgelegd. De akoestische situatie verandert daardoor niet. Geconcludeerd wordt dat hiermee wat wegverkeerslawaaï betreft een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden.



Figuur 3. Begrenzing geluidszone

Industrielawaai

Het Johan Friso Bedrijvenpark is een bedrijventerrein met een geluidszone (zie figuur). Voor zover de geluidszone binnen het plangebied is gelegen, is

deze op de verbeelding weergegeven. Het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op eventuele geluidsgevoelige objecten wordt binnen deze zone tegengegaan. Bij eventuele nieuwe geluidsgevoelige objecten, moet middels een geluidsonderzoek de geluidsbelasting op de gevel aangetoond worden. Concreet voor dit bestemmingsplan zijn er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk binnen de geluidszone. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 2. Bedrijvigheid

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

De meeste bedrijven in de kern van Warns behoren tot de categorieën 1 en 2. Deze bedrijven (en naar aard en invloed vergelijkbare bedrijven) vormen in milieuhygiënisch opzicht over het algemeen dus geen bijzonder knelpunt. Wel zijn er in het plangebied enkele zwaardere bedrijven aanwezig. Het betreft een schildersbedrijf en een bouwbedrijf. Deze zijn conform de huidige situatie vastgelegd. Naast de genoemde functies, zijn binnen de bestemming ook de lichtere vormen van bedrijvigheid toegestaan. De milieusituatie kan hierdoor dus niet verslechteren.

Op het Johan Friso Bedrijvenpark zijn bedrijven tot categorie 3.2 toegestaan. De rioolwaterzuiveringsinstallatie is een categorie 4.1 bedrijf. Door de specifieke ruimtelijke en functionele impact van dit bedrijf, is deze apart bestemd.

4. 3. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Op ongeveer 2 kilometer afstand ligt ten westen van Warns het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Ook op 2 kilometer afstand ligt ten oosten de Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving. Deze gebieden behoren tevens tot de EHS. Ten westen ligt het dichtstbijzijnde gebied dat tot de EHS behoort, namelijk de polder Zuidermeer. De polder begint op ongeveer 100 meter afstand buiten de kern. Ten oosten ligt De Geau. Dit meer behoort wel tot de EHS, maar niet tot het Natura 2000-gebied Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving.

Dit bestemmingsplan biedt een, grotendeels conserverende, regeling voor de gehele kern van Warns. Er worden perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Deze ontwikkelingen zijn niet van die aard of omvang dat er invloed is op de omliggende beschermde natuurgebieden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten opgenomen in bijlage IV, zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit in strijd is met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Mochten er in het plangebied sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dan is het noodzakelijk de betreffende gebouwen te controleren op de mogelijke aanwezigheid van kraamkolonies van vleermuizen. Sloop kan dan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies en verblijfplaatsen in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de verbodsbepalingen in de *Flora- en faunawet* en de *Habitatrichtlijn* worden overtreden. Ook voor de gier- en huiswaluwen geldt dat in geval van sloop de mogelijke aanwezigheid van deze vogels onderzocht dient te worden.

4. 4. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van

Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een ruimtelijk plan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (MW) gewijzigd. Op grond van de MW moet in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen. Als handreiking hiertoe heeft de Provinsje Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart opgezet. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de cultuurhistorische waardenkaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden. Op deze kaart is voor vrijwel de gehele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn met de bijbehorende adviezen. Daarbij worden twee verschillende perioden onderscheiden; de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Periode steentijd-bronstijd

Het plangebied kent voor de periode steentijd-bronstijd drie verschillende zones. In het grootste gedeelte van het plangebied wordt door de provincie geadviseerd om bij ingrepen groter dan 5000 m² een quickscan uit te voeren.

Het vermoeden bestaat namelijk dat de eventueel aanwezige archeologische resten uit deze periode ernstig verstoord zijn. Een gedeelte van het plangebied wordt aangeduid als karterend onderzoek 1. Hier adviseert de provincie om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek te verrichten. In het noorden ten slotte bevindt zich een zone karterend onderzoek 3. De provincie beveelt aan om hier bij ingrepen van meer dan 5000 m² karterend onderzoek uit te voeren.

Periode ijzertijd-middeleeuwen

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt door de provincie een karterend onderzoek 1 in het plangebied geadviseerd. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de genoemde periode. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² in het plangebied een karterend archeologisch onderzoek te verrichten.

Voor Warns is op de FAMKE de aanduiding 'bepalen dorpskern' voor de noordelijke en zuidelijke dorpskern opgenomen voor de periode ijzertijd-middeleeuwen. De begrenzing is inmiddels verstrekt door de provincie, waarbij men gekomen is tot vijf behoudenswaardige oude dorpskerndelen. Hier geldt het advies streven naar behoud. In principe mogen hier geen ingrepen plaatsvinden, dieper dan 0,40 m, die het bodemarchief kunnen schaden. Voor bodemingrepen minder dan 50 m² is echter geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dorpskernen hebben een dubbelbestemming archeologie gekregen op de verbeelding.

Conclusie

Aangezien onderhavig bestemmingsplan actualiserend en conserverend van aard is en er diensgevolge in principe geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is nader archeologisch onderzoek ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan niet noodzakelijk. Dit geldt met name voor de verwachtingzones karterend onderzoek 1 en 3, die pas vanaf ingrepen van 500 m² gaan spelen. Hiervoor zou een bestemmingsplanwijziging of afwijking noodzakelijk zijn. Derhalve zijn deze zones niet op de plankaart opgenomen.

Voor de zone streven naar behoud, de vijf dorpskerndelen, echter geldt een vrijstellingsgrens van maximaal 50 m², waardoor binnen het voorliggende bestemmingsplan wel ingrepen mogelijk zijn. Voor deze zone wordt een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" opgenomen in het bestemmingsplan. De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1" wordt gehanteerd voor terreinen of gebieden die op de FAMKE het advies 'streven naar behoud' en 'waardierend onderzoek' hebben meegekregen, dus de bekende archeologisch waardevolle terreinen.

In alle gevallen blijft de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Súdwest Fryslân.

4. 5. Water

Het onderhavige plan is een voornamelijk conserverend plan. Er zijn in dit bestemmingsplan voornamelijk perceelsgerichte ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan is voor wateradvies aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4. 6. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Op 6 maart 2007 heeft het college van Burgemeester en wethouders de *bodemkwaliteitskaart* en het *Bodembeheerplan Zuidwest Fryslân* vastgesteld. Deze kaart en het bodembeheerplan zijn samen met de (deels voormalige) gemeenten Bolsward, Gaasterlân-Sleat, Lemsterland, Littenseradiel en Wûnseradiel opgesteld. Op de bodemkwaliteitskaart is de actuele bodemkwaliteit van de gemeenten onderscheiden naar verschillende deelgebieden (zones van vergelijkbare kwaliteit). De bodemkwaliteitskaart is opgesteld aan de hand van gegevens over bodemopbouw, de gebruikshistorie en uitgevoerde bodemonderzoeken. In het bijbehorende bodembeheerplan en beschrijft het beleid ten aanzien van hergebruik van grond als bodem.

Het grootste gedeelte van de oorspronkelijke lintbebouwing van Warns, ligt op de bodemkwaliteitskaart in de deelgebieden 'Bebouwing van voor 1950' en 'Oude historische kern'. Daarnaast komen de deelgebieden 'Recreatie', 'Bedrijfsterrein' en 'Uitbreiding na 1970'. Voornamelijk binnen de deelgebieden 'Oude historische kern' en 'bebouwing van voor 1950' kunnen (lokale) verontreinigingen voorkomen. Hergebruik van grond in deze zones is niet zonder meer mogelijk. Bij het aanvragen van een bouwvergunning, is het overleggen van een bodemonderzoek in deze gebieden noodzakelijk. Voor een aantal deelgebieden geldt een vrijstelling van het overleggen van bodemonderzoek, zoals bij de deelgebieden 'Uitbreiding na 1950' en 'Bedrijfsterrein'. Wel moet er een bodemonderzoek ingediend worden als het bouwplan op 25 meter afstand van een puntbron gelegen is.

In dit bestemmingsplan worden geen concrete nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk gemaakt waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk is. Er zijn dan ook voor het bestemmingsplan geen belemmeringen met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit.

4. 7. Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het individuele risico (IR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het IR is 10^{-6} . Deze grenswaarde is plaatsgebonden en op een kaart aan te geven. Plaatsen met een zelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven. Met een norm voor het individueel risico wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast wordt het begrip groepsrisico onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Er zijn geen wegen in of rond het plangebied aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Over het Johan Frisokanaal vindt geen bulktransport van goederen plaats. Het kanaal vormt daarom geen risico in het kader van externe veiligheid. Tot slot zijn er geen buisleidingen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn binnen de gemeente Súdwest Fryslân geen knelpunten bekend met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 9. Kabels en leidingen

In het plangebied is een persleiding van het Wetterskip aanwezig. Deze is als zodanig op de verbeelding vastgelegd. Aan werkzaamheden binnen het invloedsgebied van deze persleiding is een vergunningplicht gekoppeld.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan is er in het algemeen op gericht de huidige ruimtelijk-functionele structuur te behouden en eventueel te versterken. Dit betekent dat de bestaande situatie in dit bestemmingsplan planologisch wordt vastgelegd. Grensstellend kader is daarbij geweest de huidige situatie, het relevante beleid van provincie, gemeente en waterschap en de milieu- en omgevingsaspecten. Binnen dit kader zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied.

5. 1. Functionele structuur

Wonen

Het bestemmingsplan is er op gericht de huidige structuur van Warns vast te leggen. Wel zijn er perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk. Er is gekozen om de woningen, wegen, groenstructuren, et cetera, zo concreet mogelijk te bestemmen.

Het uitgangspunt is om de aanwezige stedenbouwkundige structuur zo veel mogelijk vast te leggen en de beeldkwaliteit te behouden. Woonbebouwing heeft daarom alleen enige uitbreidingsmogelijkheid aan de achterkant gekregen. Dit geldt alleen voor die situaties waar de ruimtelijke situering het toelaat. Ook ten aanzien van het toestaan van bijgebouwen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden van belang. Bijgebouwen dienen bijvoorbeeld ten minste drie meter achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

Gemengd gebied

In het noordelijke gedeelte van Warns-Noord, is in de vigerende regeling de mogelijkheid geboden om, naast de woonfunctie, ook andere functies te laten voorkomen. Het uitgangspunt is om deze mogelijkheid in dit bestemmingsplan in stand te houden. Binnen dit gemengde gebied zijn beroepen aan huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Tevens zijn dienstverlenende bedrijven of instellingen in dit gebied toegestaan. De grens van het gemengde gebied is in figuur 3 weergegeven.

Horeca

In Warns zijn verschillende horecabedrijven aanwezig. Er is bijvoorbeeld een café aan It Noard. Tevens is er een horecavoorziening op het Johan Friso Bedrijvenpark aanwezig. Voor het plangebied geldt een consoliderend beleid. De bestaande horecafuncties zijn vastgelegd. Het is niet mogelijk de bestaande horecafuncties uit te breiden of te intensiveren naar een zwaardere horecacategorie, bijvoorbeeld ijssalon naar een restaurant. Wel zijn er plannen voor de uitbreiding van het hotel aan 't Noard. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van de huidige bebouwing. Uitgangspunt is nieuwe bebouwing van één bouwlaag met kap. Dit is ook als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd.



Figuur 4. Begrenzing gemengd gebied

Recreatie

Het uitgangspunt is om de bestaande terreinen als dusdanig op te nemen in dit bestemmingsplan. De bestaande rechten uit de geldende bestemmingsplannen worden overgenomen. Er kunnen dus eventueel nog kleinschalige ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk zijn.

Daarnaast zijn de verschillende jachthavens ook in dit bestemmingsplan met een recreatieve bestemming vastgelegd. De aanwezige bebouwing is conform de huidige situatie vastgelegd. Tot slot is de camping in Warns-Zuid inbestemd. Het maximum aantal toegestane chalets en de oppervlakte van de chalets zijn in het bestemmingsplan vastgelegd.

Bedrijvigheid

In het plangebied bevindt zich verspreid verschillende soorten bedrijvigheid. Ten aanzien van de uitgangspunten voor bedrijvigheid is het van belang onderscheid te maken in de zwaarte van de bedrijven (in milieuhygiënisch opzicht).

Bedrijvigheid die passend is binnen de woonfunctie, is toelaatbaar in het plangebied. Het gaat hier om lichte bedrijvigheid die weinig milieuoverlast veroorzaakt. Voor zwaardere bedrijven die wel hinder veroorzaken geldt dat deze niet in het plangebied thuis horen. Het gaat hier om bedrijven uit categorie 3 en hoger. Het beleid is erop gericht om deze bedrijven zoveel mogelijk te situeren op het bedrijventerrein.

Daarnaast is voor het centrumgebied van Warns-Zuid een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om hier ook andere functies dan de woonfunctie toe te staan. Dit is het gebied op de kruising van de Buorren met de Himmelmurdyk enerzijds en het gebied rond de Kerk anderzijds. Het betreft hier beroepen aan huis, winkels en dienstverlenende bedrijvigheid. Dit zijn qua aard en omvang vergelijkbare functies die ook in het gemengde gebied van het Warns-Noord worden toegestaan.

Bedrijventerrein

Het Johan Friso Bedrijvenpark is zoveel mogelijk conform de huidige situatie inbestemd. Op het terrein zijn bedrijven tot en met categorie 3.2 toegestaan. De hoofdstructuren (de haven en de wegen) zijn met een aparte bestemming vastgelegd. Daarnaast zijn de op het bedrijventerrein voorkomende bedrijfswoningen aangeduid. Een toename van het aantal bedrijfswoningen is niet wenselijk. Tevens is de horecavoorziening die ligt aan het Johan Friso Kanaal apart inbestemd. Voor de bedrijven op het bedrijventerrein is een flexibele regeling opgenomen. Bedrijven moeten wel binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden. Tot slot is de rioolwaterzuiveringsinstallatie, gelegen naast het bedrijventerrein, apart bestemd.

5. 2. Stedenbouwkundige structuur

De kenmerkende lintstructuur van Warns wordt middels dit bestemmingsplan vastgelegd. Van belang is daarbij dat de scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke deel gewaarborgd blijft. Hoewel het tussengebied buiten het plangebied van dit bestemmingsplan ligt, worden hier geen ontwikkelingen voorzien. De scheiding tussen de twee delen van Warns is daarom voldoende gewaarborgd.

Voor het behoud en herstel van de ruimtelijke waarden gelden in het algemeen de volgende uitgangspunten:

- het behoud van de ruimtelijke structuur van Warns en het bijbehorend bebouwingspatroon;
- het behoud van de waterstructuur;
- het behoud van de groenstructuur;
- het behoud van de ruimtelijke hoofdstructuur;
- het behoud van de monumentaliteit.

Voor zover het Rijksmonumenten betreft, zijn deze krachtens de Monumentenwet beschermd. Daarnaast hebben de karakteristieke panden een eigen bescherming gekregen door een specifieke aanduiding in dit bestemmingsplan. De regeling voor deze panden is in de regels opgenomen.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridische systeem

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

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. Het bestemmingsplan voldoet aan de vereisten 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 en om de uitleg daarvan.

Het bestemmingsplan bevat twee typen flexibiliteitsbepalingen: afwijkingsregels en wijzigingsregels. Binnen een aantal bestemmingen zijn mogelijkheden tot *afwijking van het bestemmingsplan* opgenomen. De afwijkingen moeten aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Deze zijn bij de geformuleerde afwijkingen opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd. Daarnaast zijn er een aantal algemeen geldende afwijkingsregels opgenomen.

Daarnaast bevat een aantal bestemmingen *wijzigingsregels*. Deze geven Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid een (deel van een) bestemming te wijzigen. In dergelijke situaties wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden zienswijzen kunnen indienen.

6. 2. Toelichting op de regels

Ruimtelijke structuur

Aan de wens om de ruimtelijke structuur van het dorp en de open plekken te behouden wordt in het bestemmingsplan op de volgende manier ingespeeld. Bebouwing mag slechts voorkomen binnen de vastgelegde bouwvlakken en de gebieden waar, op basis van de regeling voor bijgebouwen, gebouwd mag worden. Daar waar open plekken zijn, is een groenbestemming of een agrarische bestemming van toepassing. Hiermee wordt voorkomen dat deze plekken worden bebouwd.

Bouwverordening

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals het parkeren, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. De regels geven in een algemene toepassingsbepaling aan welke gevallen het betreft.

Karakteristieke gebouwen

Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het behouden van karakteristieke gebouwen. De betreffende gebouwen zijn aangeduid als karakteristiek. Rijks- en provinciale monumenten zijn niet nader aangeduid, omdat de bescherming van deze gebouwen reeds via de Monumentenwet wordt verzekerd. De karakteristieke gebouwen en monumenten hebben een strak bouwvlak rond het hoofdgebouw gekregen, zodat voorkomen wordt dat de karakteristieke kenmerken verloren gaan.

10%-regeling

Bij hoge uitzondering kan door middel van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan dat van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, wordt afgeweken. Het gaat dan om incidentele gevallen, waarbij het om bouwtechnische redenen en/of redenen van doelmatigheid noodzakelijk wordt geacht en aantoonbaar is, dat in geringe mate van de gegeven maten moet worden afgeweken.

Relatie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en verkeer

In de bebouwingsregels van de verkeersbestemmingen is slechts een maximale bouwhoogte gesteld aan bouwwerken die geen directe relatie hebben met de verkeersfunctie (bijvoorbeeld reclameborden). Dit omdat bouwwerken ten behoeve van verkeersvoorzieningen aangemerkt worden als vergunningvrije bouwwerken, die niet aan het bestemmingsplan worden getoetst.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

De toelichting op de bestemmingen zal, in overeenstemming met de regels, op alfabetische volgorde geschieden.

Agrarisch - Bedrijf

De agrarische bedrijven in het plangebied vallen onder deze bestemming. Het gaat in hoofdzaak om grondgebonden agrarische bedrijven. Er is per bedrijf één bedrijfswoning toegestaan. De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden gebouwd en de toegestane bouwhoogte wordt aangegeven. Ook mestilo's en -bassins moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Er mogen geen kassen, tunnelkassen en torensilo's worden gebouwd.

Ten aanzien van de karakteristieke gebouwen die zich binnen deze bestemming voordoen is een sloopvergunningstelsel van toepassing. Voor het slopen van bouwwerken binnen de aanduiding 'karakteristiek' moet een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Agrarisch - Cultuurgrond

De agrarische gronden binnen het plangebied zijn bestemd als '*Agrarisch - Cultuurgrond*'. Binnen deze bestemming zijn, om de openheid te bewaren, geen gebouwen toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen zijn tot een hoogte van 2 meter toegestaan.

Daarnaast is op deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel van toepassing, waardoor een vergunning moet worden aangevraagd bij werkzaamheden als aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het graven of dempen van sloten.

Agrarisch - Kwekerijbedrijf

De kwekerij aan het Sou in Warns-Zuid is als zodanig bestemd, namelijk middels de bestemming '*Agrarisch - Kwekerijbedrijf*'. De oppervlakte van de bestaande kassen zijn middels een bouwvlak vastgelegd. Ondergeschikte detailhandel is alleen mogelijk als het bevoegd gezag hier via een omgevingsvergunning medewerking aan verleend.

Bedrijf

De aard van de toegestane bedrijvigheid is vastgelegd door middel van een koppeling met de Basiszoneringslijst van de VNG uit 2009. In deze VNG-lijst, die als bijlage aan de regels is toegevoegd, is (per bedrijfstype) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. Het basisprincipe is dat categorie 1- en 2-bedrijven als passend worden beschouwd in een woonomgeving. Daarnaast is het met een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk bedrijven te vestigen die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met categorie 1- en 2-bedrijven. Bedrijven uit de categorie 3.1 zijn specifiek bestemd door middel van een aanduiding.

Binnen het plangebied hebben de aanwezige bedrijven (uitgezonderd de bedrijven op het Johan Friso Bedrijvenpark) de bestemming '*Bedrijf*'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 uit de bijgevoegde bedrijvenlijst toegestaan. De bedrijven met een hogere categorie zijn aangeduid, met de aanduiding '*bedrijf tot en met categorie 3.1*'. Een aantal bedrijven heeft, gezien de specifieke milieusituatie, een aanduiding gekregen.

Hiermee mag alleen het huidige bedrijfstype op de betreffende locatie aanwezig zijn. Door op deze bedrijven een specifieke aanduiding te leggen wordt voorkomen dat er na bedrijfsbeëindiging opnieuw een categorie 3.1 bedrijf op de locatie kan worden gevestigd. De woonfunctie in de directe omgeving van de bedrijfslocaties wordt hiermee in milieuhygiënisch opzicht beschermd.

Gebouwen binnen de bedrijfsbestemming moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen staat op de verbeelding vermeld.

De voorkomende aanduidingen betreffen een '*specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf*' en '*specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf*'. De bestaande bedrijfswoningen zijn op de verbeelding vastgelegd. Daar waar het recht is op een bedrijfswoning, maar deze nog niet gerealiseerd is, heeft het gehele bestemmingsvlak de aanduiding 'bedrijfswoning'. Hierdoor is er nog enige flexibiliteit met betrekking tot de locatie van de bedrijfswoning.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De aanwezige nutsvoorzieningen hebben de bestemming '*Bedrijf - Nutsvoorziening*'. Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Voor de aanwezige gebouwen wordt geen uitbreidingsruimte geboden.

Bedrijf - Rioolwaterzuivering

De aanwezige rioolwaterzuivering heeft de bestemming '*Bedrijf - Rioolwaterzuivering*'. Binnen het bouwvlak mag maximaal 1000 m² aan bebouwing gerealiseerd worden.

Bedrijventerrein

De bedrijven op het bedrijventerrein ten noorden van het Johan Friso kanaal hebben een afwijkende bestemming gekregen ten opzichte van de overige bedrijven in Warns. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 (conform de Basiszoneringslijst van de VNG) toegestaan, waaronder geluidzoneringsplichtige inrichtingen. Risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven zijn niet toegestaan. Voor het bouwen van gebouwen zijn diverse bouwregels opgenomen, zoals een maximale bouw- en goothoogte. Ook de minimale onderlinge afstand tussen gebouwen is hier vastgelegd. Deze afstand kan onder voorwaarden middels een afwijking van het bestemmingsplan nog verkleind worden.

De aanwezige en vergunde bedrijfswoningen zijn aangeduid. Burgemeester en wethouders kunnen onder bepaalde voorwaarden een omgevingsvergunning voor afwijking verlenen, waardoor ook bedrijfswoningen worden gebouwd op gronden die niet voorzien zijn van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Een aantal functies op het bedrijventerrein is apart aangeduid, omdat het niet wenselijk is dat dergelijke functies op het hele terrein uitgeoefend worden. Het betreffen de volgende functies:

- ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is een winkel in plankzeilsport, kitesurfsport en zeilsport toegestaan;

- ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' is een restaurant toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' een recreatieboerderij.

Gemengd

In het centrumgebied zijn diverse gronden als '*Gemengd*' bestemd. Hierdoor zijn op de betreffende gronden zowel woningen mogelijk als ook winkels en dienstverlenende bedrijven. Op een enkele plaats is tevens horeca toegestaan (tot en met horecacategorie 2) middels een aanduiding. Ook is een recreatiewoning die in deze bestemming voorkomt, aangeduid. De plaats van hoofdgebouwen is aan de hand van een bouwvlak vastgelegd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn in de bouwregels vastgelegd, en waar deze afwijkt op de verbeelding aangegeven.

Groen

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming '*Groen*'. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en waar niet gebouwd mag worden. Ook stroken die een bufferfunctie of afschermende functie vervullen zijn onder deze bestemming gebracht. Het overige groen in Warns, zoals bermen, is opgenomen binnen de bestemming '*Verkeer - Verblijf*'. Gebouwen en bouwwerken zijn binnen de bestemming '*Groen*' niet toegestaan.

Op een gedeelte van deze groenbestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar een woonfunctie van toepassing. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het vigerende plan. De ontwikkeling zal op het moment dat gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid worden getoetst.

Maatschappelijk

De maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied hebben de bestemming '*Maatschappelijk*' gekregen. Het gaat hier bijvoorbeeld om scholen, kerken en de nieuwe multifunctionele accommodatie. Binnen de bestemming is uitwisselbaarheid van verschillende functies mogelijk. Een detailhandelsfunctie is, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie, is toegestaan. De begraafplaats in Warns is apart aangeduid op de verbeelding. Deze is alleen binnen de aanduiding toegestaan. Tot slot zijn de betreffende bouw- (en goot-)hoogtes de verbeelding aangegeven.

Recreatie

De aanwezige camping in Warns-Zuid heeft de bestemming '*Recreatie*'. Gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud zijn mogelijk tot een oppervlakte van 1.000 m². De bedrijfswoning bij de camping is met de aanduiding '*bedrijfswoning*' aangegeven. Deze mag alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd worden. Ook de kantine en het pension dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen wel gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, sanitaire voorzieningen en chalets worden gebouwd. Hiervoor geldt echter een maximale oppervlakte. Het aantal chalets is tevens gelimiteerd.

Recreatie - Dagrecreatie

Het terrein ten zuiden van het Johan Frisokanaal heeft de bestemming '*Recreatie - Dagrecreatie*'. Hier zijn dagrecreatieve voorzieningen, zoals speeltuinen en een ijsbaan, toegestaan. Bebouwing is slechts beperkt toegestaan. Bij de ijsbaan mag een gebouw van 150 m² gerealiseerd worden. Ook is een horecavoorziening mogelijk, tot een maximum oppervlak van 100 m². Tot slot mogen er sanitaire voorzieningen gebouwd worden met een maximum oppervlak van 250 m².

Recreatie - Jachthaven

Aan het Johan Friso Kanaal zijn meerdere jachthavens gelegen. Die hebben de bestemming '*Recreatie - Jachthaven*'. Zowel het water, de aanlegplaatsen als de aanwezige bebouwing is als zodanig bestemd. De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen. Voor De Stormvogel is 10.000 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Ook zijn de geldende rechten ten aanzien van het realiseren van recreatiewoningen overgenomen. Met aftrek van de reeds gerealiseerde recreatiewoningen aan de Nei de Feart bestaat er nog de mogelijkheid voor 25 recreatiewoningen. Voor jachthaven De Vrijheid is maximaal 6.000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. De maximale oppervlakten voor beide jachthavens zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen de bestemming zijn aanlegplaatsen, botenhuizen, sanitaire voorzieningen en bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen zijn aangeduid. Het is niet toegestaan om vaartuigen te gebruiken voor permanente bewoning.

Recreatie - Recreatiewoningen 1 en 2

In het plangebied wordt een tweetal typen recreatiewoningen onderscheiden: '*Recreatie - Recreatiewoningen 1*' en '*Recreatie - Recreatiewoningen 2*'. Binnen de eerst genoemde bestemming dienen de recreatiewoningen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Dit geldt niet voor de bestemming '*Recreatie - Recreatiewoningen 2*'. Permanente bewoning is in beide gevallen uitgesloten. Het is toegestaan om bijgebouwen te bouwen bij de recreatiewoningen.

Verkeer

Wegen die voornamelijk zijn gericht op de afwikkeling van verkeer, zijn ondergebracht in de bestemming '*Verkeer*'. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer - Paden

In het plangebied zijn een aantal onverharde paden gelegen. Om het karakter van deze paden te behouden, hebben deze de bestemming '*Verkeer - Paden*' gekregen. De paden binnen deze bestemming mogen niet verhard worden.

Verkeer - Parkeerterrein

De parkeerterreinen in Warns hebben de bestemming '*Verkeer - Parkeerterrein*'. De gronden zijn specifiek voor parkeerterreinen bestemd. Losse parkeerplaatsen, bijvoorbeeld langs de weg of binnen verblijfsgebied, zijn

toegestaan binnen de betreffende bestemmingen. Binnen deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan.

Verkeer - Verblijf

De vooral voor bestemmingsverkeer bedoelde wegen hebben de bestemming '*Verkeer - Verblijf*'. Ook bermen, water en parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming. Binnen de aanduiding '*garage*' zijn garageboxen toegestaan.

Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk blijven.

Water

Het structurele water binnen het plangebied heeft de bestemming '*Water*'. Deze bestemming is gericht op het in stand houden van het water in de huidige vorm. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn aanlegplaatsen voor boten binnen deze bestemming toegestaan.

Wonen - 1 en 2

Binnen het plangebied worden twee woonbestemmingen onderscheiden: '*Wonen - 1*' en '*Wonen - 2*'. Het onderscheid ligt in de hoofdvorm van de bebouwing. De bestemming '*Wonen - 1*' is opgenomen voor woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap. Voor woningen met twee bouwlagen en een kap geldt de bestemming '*Wonen - 2*'. Binnen beide woonbestemmingen is voor het bouwen van hoofdgebouwen een bouwvlak aangegeven. Hoofdgebouwen moeten voor ten minste 90% binnen dit bouwvlak worden gebouwd, waarbij de grens van het bouwvlak niet aan de voorzijde mag worden overschreden. Voor het bouwen van bijgebouwen is de gemeentelijke bijgebouwenregeling van toepassing.

Behalve voor de woonfunctie mogen deze gronden worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in de bijlage bij de regels. Het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen voor bewoning te gebruiken, of om detailhandel of horeca uit te oefenen op deze gronden. Over een deel van deze bestemming ligt de aanduiding '*wro-zone - wijzigingsgebied 2*'. Burgemeester en wethouders hebben hier de mogelijkheid onder bepaalde voorwaarden de geldende bestemming te wijzigen naar '*Gemengd*', waardoor meerdere functies mogelijk worden gemaakt.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe de grondexploitatie geregeld is.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Verder zijn in het kader van het verplichte Overleg de betrokken diensten en rijk en provincie, alsmede maatschappelijke organisaties, gehoord. De Overleg- en Inspraaknota is in bijlage 1 opgenomen.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is vanuit het bestemmingsplan in het bijzonder van belang waar het gaat om nieuwe activiteiten. Dit bestemmingsplan biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor de gehele kern van Warns. Perceelsgebonden ontwikkelingen zijn binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan mogelijk. De gemeente heeft geen financiële bemoeienis met eventuele perceelsgebonden ontwikkelingen.

Binnen de openbare bestemmingen biedt het bestemmingsplan de ruimte voor gewenste vernieuwings- of herinrichtingsmaatregelen. Financiële consequenties daarvan worden via sectoraal beleid bijvoorbeeld aangaande het verkeer, apart afgewogen.

7. 3. Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan betreft grotendeels een conserverende regeling. Voor het conserverende gedeelte is er geen sprake van kosten die door de gemeente verhaald dienen te worden. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

===