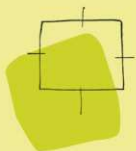


**Bestemmingsplan Midstrjitte 2 - 6 te
Woudsend**

Gemeente
Wymbritseradiel



ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

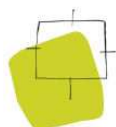
Bestemmingsplan Midstrjitte 2 - 6 te Woudsend

ONHERROEPELIJK

Inhoud

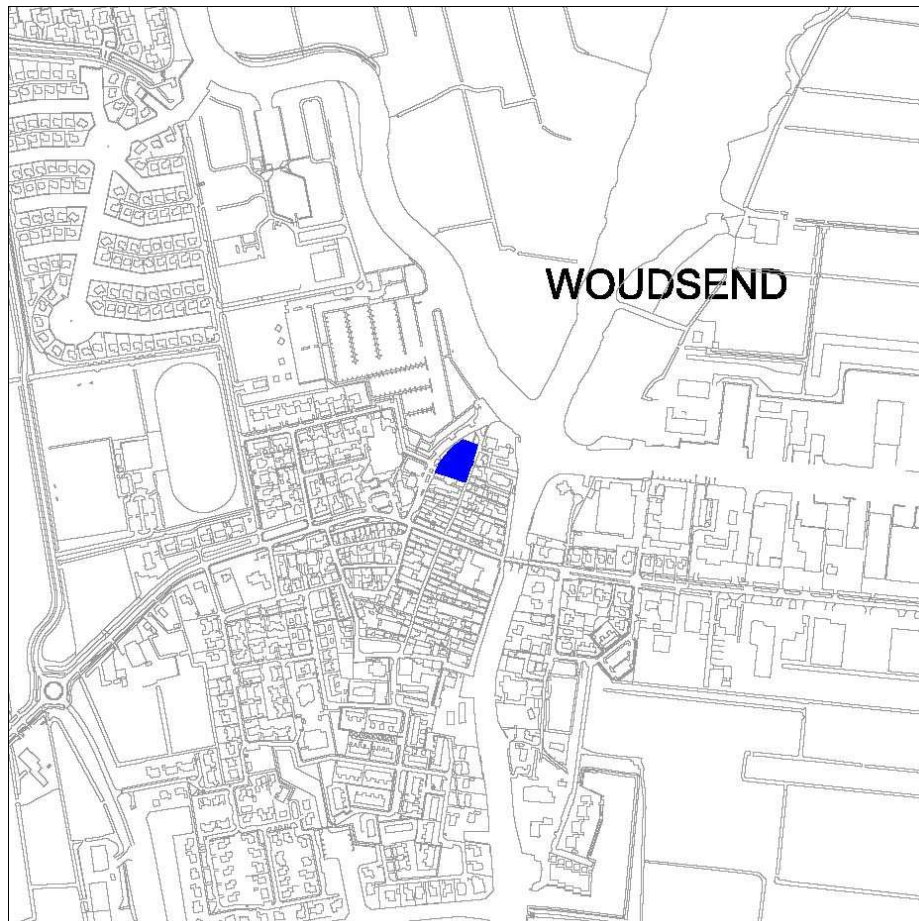
Toelichting en bijlage
Regels en bijlagen
Verbeelding

28 januari 2011
Projectnummer 285.00.23.29.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Functionele karakteristiek van Woudsend	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek van Woudsend	8
2.2.1	Binnen het beschermd dorpsgezicht	10
3	Beleid	13
3.1	Beleidskader	13
3.2	Nadere uitwerking beleidskader	13
3.2.1	Provinciaal beleid	13
3.2.2	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuaspecten	17
4.1	Wegverkeerslawaaï	17
4.2	Hinder van bedrijven	17
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Ecologie	20
4.5	Archeologie	20
4.6	Water	22
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Bodem	24
5	Planbeschrijving	25
5.1	Functioneel beleid	25
5.1.1	Wonen	25
5.1.2	Voorzieningen	25
5.1.3	Bedrijvigheid	25
5.2	Ruimtelijk beleid	26
6	Juridische toelichting	27
6.1	Bestemmingsplanprocedure	27
6.2	Juridische vormgeving	28
6.2.1	Algemeen	28
6.2.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	28
6.2.3	Plansystematiek	29
6.2.4	Afzonderlijke bestemmingen	33

7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlage

Inleiding



Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek tot het opdelen van een hotel/restaurant gevestigd aan de Midstrjitte 2 - 4 te Woudsend. Om het bedrijf rendabel te houden wordt een deel van de bestaande bebouwing verkocht ten behoeve van de woonfunctie. Het woningaantal neemt daarmee toe. Dit is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan voor Woudsend. Het voorliggende bestemmingsplan maakt mogelijk dat de bestaande bebouwing aan de Midstrjitte 2 - 4, thans hotel/restaurant, opgedeeld in een deel voor de woonfunctie aan de Midstrjitte 4 en een deel voor de horecafunctie aan de Midstrjitte 2. In het plangebied wordt ook de Midstrjitte 6 opgenomen. De bebouwing aan de Midstrjitte 6 wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Achter de gronden van Midstrjitte 6 is een schuur gevestigd, die mogelijk wordt meeverkocht ten behoeve van de woonfunctie Midstrjitte 4. De schuur achter de Midstrjitte 6 wordt opgenomen in het bouwvlak ten behoeve van de woonfunctie Midstrjitte 4.

AANLEIDING

Het plangebied voor het onderhavige plan is aangegeven op de kaart voorafgaand aan deze toelichting. Het omvat de percelen behorende bij de Midstrjitte 2, 4 en 6 te Woudsend.

PLANGEBIED

Het plan vormt een herziening van het bestemmingsplan Wymbritseradiel-zuid (Woudsend-west), vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 april 2009.

HERZIENING

Het bestemmingsplan is opgesteld op basis van de RO-Standaarden die in werking zijn getreden op 1 januari 2010 2008. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige situatie van Woudsend beschreven. Zowel de ontstaansgeschiedenis, de bevolkingsomvang, de woningvoorraad, de voorzieningen als de ruimtelijke structuur komen hierin aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op het voor het bestemmingsplan relevante beleid. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en de aanwezige milieubeperkingen. Hoofdstuk 5 vormt de planbeschrijving, waarin de achtergronden van dit bestemmingsplan zijn toegelicht. In hoofdstuk 6 is een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

LEESWIJZER

Bestaande situatie



2.1

Functionele karakteristiek van Woudsend

Woudsend is het zuidelijkste dorp van de gemeente Wymbritseradiel. Het dorp ligt aan de belangrijke verkeersverbinding tussen Sneek en Gaasterland. De afstand tot Sneek bedraagt ongeveer 12 kilometer terwijl Balk en IJlst elk op ongeveer 10 kilometer verwijderd liggen.

LIGGING

Het dorp ligt zeer strategisch in het merengebied. De Ie verbindt Woudsend met het Sleattemer Mar, terwijl de Rakken in noordwestelijke richting leidt naar het Hegemer Mar en De Fluezen. De Wide Wimerts verbindt het dorp met IJlst en De Welle geeft, zij het met een beperkte doorvaarthoogte, toegang tot De Kûfurd.

Het aantal inwonersaantal van het gehele dorp Woudsend is op 1 januari 2010 bepaald op 1395 inwoners. De woningvoorraad van het gehele dorp Woudsend is op 1 januari 2010 bepaald op 635 woningen.

INWONERTAL EN
WONINGVOORRAAD

In Woudsend is een aantal bedrijven gevestigd. Het plangebied ligt in een gemengd gebied. In dit gemengde gebied zijn de volgende bedrijven gevestigd:

BEDRIJVEN

Soort bedrijf	Adres
een restaurant	Waechswal 2
een winkel in geschenkartikelen	Midstrjitte 93a
een bedrijf in meubelstoffering	Midstrjitte 81
een schoonheidssalon	Midstrjitte 52
winkel in woonaccessoires	Midstrjitte 47
een autorijschool	Midstrjitte 47
een kapsalon	Midstrjitte 38
een kadowinkel	Midstrjitte 34
een slijterij	Midstrjitte 32
een kapper	Midstrjitte 20
een multishop	Midstrjitte 18
een pedicure	Midstrjitte 16
een slagerij	Midstrjitte 10
een botenverhuurbedrijf	Midstrjitte 7
een destilleerderij	Midstrjitte 5
een hotel/restaurant	Midstrjitte 2 - 4

VOORZIENINGEN

In Woudsend is een groot aantal voorzieningen aanwezig.

Soort voorzienig	Adres
twee basisscholen	Melchior Clantstrjitte
een peuterspeelzaal	Midstrjitte
een multifunctioneel centrum "De Driuwplôle"	Lynbaen
een katholieke kerk	Midstrjitte
een protestants-christelijke kerk	Ald Tsjerkhof
een aula/opbaarruimte	Kleasterstrjitte
een huisarts	Age Hylkes Trompstrjitte
een VVV-kantoor	Midstrjitte

De sportvelden bevinden zich aan de noordwestzijde van het dorp. In de nabijheid van deze sportvoorzieningen is de brandweerkazerne gelegen. Voor andere voorzieningen gaan de meeste inwoners naar IJlst en Sneek.

VERKEER

Woudsend wordt in oostwestrichting ontsloten door de provinciale weg N928, welke loopt van Balk naar de aansluiting op de N354. Deze weg ontsluit tevens het buurtschap Ypecolsga, gelegen aan de zuidwest-zijde van Woudsend. Daarnaast wordt het dorp aan de noordzijde ontsloten door de Indyk, die het buurtschap Indijk ontsluit. In de dorpskom van Woudsend geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur.

2.2

Ruimtelijke karakteristiek van Woudsend

ONTSTAAN

In de Middeleeuwen ontstond op een zandopduiking in het klei-op-veen-op-zand-gebied een nederzetting. Woudsend wordt voor het eerst in 1337 genoemd naar aanleiding van de stichting van een klooster door Haarlemse Karmelieten. Dit klooster was voor de bedelorde van betekenis als hoofdvesting in Fryslân. In hoeverre het klooster de verdere ontwikkeling van Woudsend heeft beïnvloed is niet bekend.

Door de gunstige ligging aan De Ie, die van oudsher de waterverbinding vormde van IJlst, Sneek en Leeuwarden met de Zuiderzee ontwikkelde Woudsend zich tot een handels- en scheepvaartnederzetting. Deze sociaal-economische ontwikkeling heeft tot gevolg gehad dat Woudsend zich wat aanleg en bebouwing betreft onderscheidt van de omliggende agrarische nederzettingen.

HANDEL

Aanvankelijk bestond Woudsend uit niet meer dan een kerk en een klooster in het zuidwesten, een pad ter plekke van de huidige Midstrjitte waaraan wat boerderijen lagen en enige bebouwing ter plekke van de korenmolen. Met de ontwikkeling van scheepsbouw, scheepvaart en handel verdichtte de bebouwing langs de Midstrjitte en De Kamp zich en werden op de lange smalle erven loodrecht op de hoofdstraat, pakhuizen en scheepswerven gebouwd.

Het hoogtepunt in de bloei van de handel en scheepvaart lag in de 18^e eeuw. Woudsend was toen een zeer bedrijvige plaats die beschikte over een eigen vloot aan zee- en binnenvaartschepen. De pakhuizen langs De Ie maakten geleidelijk aan plaats voor woningen en de bebouwingsdichtheid nam (vooral langs de stegen) verder toe.

Tot het midden van de 19^e eeuw was Woudsend vrijwel alleen over water bereikbaar. Pas na 1850 ontstond de huidige oost-westverbinding over land die in het midden van het dorp leidde tot een doorbraak in de dichte bebouwingsstructuur. Aan deze weg kwam enige woningbouw tot stand. Een andere grote wijziging in de ruimtelijke structuur voltrok zich met de demping van de Weisleat aan de noordwestelijke rand van het dorp. De daarmee beschikbare gronden werden onder meer gebruikt voor het tracé van de oost-westverbinding.

INFRASTRUCTUUR

De verdere ruimtelijke ontwikkeling van Woudsend speelde zich vooral af in de naoorlogse periode buiten de contour van het oude dorps hart. Het oude dorp zelf is in het verlengde van de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht onderwerp geweest van intensieve herstructurering en verbetering. De daaruit voortvloeiende activiteiten hebben sterk bijgedragen tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. In functionele zin is hierdoor de attractieve waarde van het dorp vergroot wat merkbaar is aan het toerisme (cultuurtoeristen en vaarrecreatie).

MEER RECENTE
ONTWIKKELINGEN

De bovenstaande ontwikkelingsgeschiedenis is nog duidelijk waarneembaar. Opvallend is dat een groot deel van de stedenbouwkundige structuur uit de 18^e eeuwse bloeiperiode in vrij gave staat verkeert. De aanleg van de oost-westverbinding (De Dyk) met de brug over De Ie alsmede de gedempte Weisleat zijn de meest in het oog lopende wijzigingen.

HISTORISCH RUIMTELIJKE
STRUCTUUR

De huidige ruimtelijke structuur en de daarmee samenhangende bebouwing in het hart van Woudsend, is sterk gekoppeld aan de historische ontwikkeling van Woudsend waarbij vooral de situatie van rond 1830 nog goed in tact is gebleven. Deze aspecten vormden de belangrijkste aanleiding voor de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Ook het plangebied behoort tot dit beschermde dorpsgezicht.

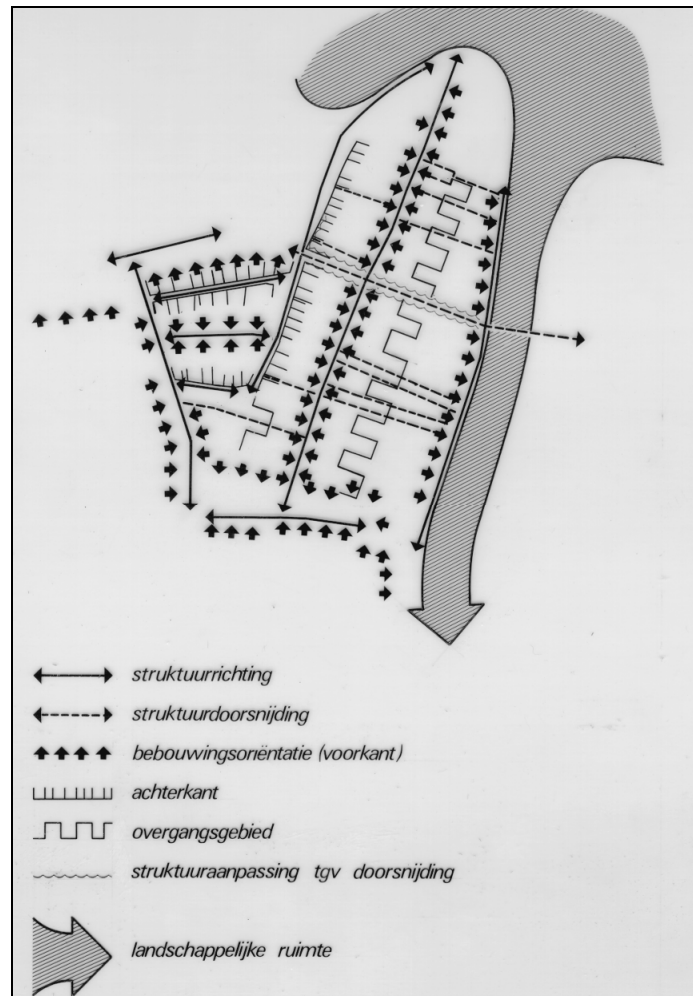
BESCHERMD DORPS-
GEZICHT

In het navolgende in samenhang met de ontwikkelingsgeschiedenis van het dorp zijn de structuurbepalende aspecten voor de Midstrjitte benoemd. De Midstrjitte wordt gekenmerkt door een grote lengte, een smal profiel met flauwe bochten en aan weerszijden gelegen, overwegend kleinschalige bebouwing op smalle en diepe kavels. De straat loopt min of meer evenwijdig aan De Ie.

2.2.1

Binnen het beschermd dorpsgezicht

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Woudsend was de aanwezigheid van een zandrug en de ligging aan het water een belangrijk natuurlijk gegeven. Voor wat het water betreft zijn vooral De Ie en de Weisleat van bepalende invloed geweest op de ruimtelijke structuur van het dorp. en ingedeeld naar min of meer samenhangende gebieden. In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op structuurbepalende aspecten voor het plangebied aan de Midstrjitte.



Figuur 1. Structuurbepalende aspecten Woudsend (beschermd dorpsgezicht)

DE MIDSTRJITTE

Het natuurlijke gegeven van de grondgesteldheid heeft ertoe geleid dat de bebouwing in Woudsend voornamelijk aan weerszijden van een zandrug tot stand kwam. De begrenzing van het gebied werd in het noorden bepaald door het wegduiken van de zandrug en de aanwezigheid van de Weisleat. In het zuiden werd de begrenzing min of meer bepaald door de aanwezigheid van het voormalige kloostercomplex (de omgeving van de huidige Nederlands-hervormde kerk). Op dit beperkte grondgebied kwamen allereerst enkele boerderijen tot stand maar in samenhang met de functionele ontwikkeling van

het dorp verstedelijkte dit bewoningslint. De huidige situatie is als volgt te schetsen:

- Een kleinschalig en versteend (dat wil zeggen zonder ruimte voor groen) straatprofiel.
- Kleinschalige bebouwing met gemengde functies van wonen, winkels en enkele kleine bedrijfjes. De bebouwing is voornamelijk aaneengesloten waarbij elk pand een individuele uitstraling heeft als gevolg van kleine onderlinge verschillen in materiaalgebruik en maatvoering.



Figuur 2. Bebouwing aan de Midstrjitte

- Dwarsverbindingen middels smalle stegen. Langs deze stegen zijn hier en daar kleine woningen ontstaan. De stegen worden voor het overige gekenmerkt door een eenvoudige klinkerbestrating met aan weerszijden gemetselde of houten erfafscheidingen of hagen. Soms met doorzichten of verbindingen naar kleine binnenplaatsen.
- Het noordelijk deel heeft een afsluiting via een wat grootschaliger en monumentaal pand.
- De Waechswal vormt de noordwestelijke afsluiting van het oude dorp. Dicht bij De Dyk is er sprake van een bescheiden gevelwand. Ten noorden daarvan gaat het over naar achtererven van de Midstrjitte. Langs de Waechswal is sprake van enig openbaar groen.
- De zuidelijke “afsluiting” met de omgeving van de kerk, de Carmelieterstrjitte en de Nije Buorren.

In Woudsend is een groot aantal gebouwen aangemerkt als Rijksmonument. In de omgeving het plangebied betreft het de volgende gebouwen:

School	Midstrjitte 45
Kerk	Midstrjitte 11
Woonhuizen	Midstrjitte 1, 3, 6, 16, 17, 20, 27, 63, 66, 73, 93, 93A en 97

In het kader van het Monumenten inventarisatieproject (MIP) zijn karakteristieke bouwwerken geïnventariseerd. Voor de gemeente Wymbritseradiel heeft dit in 1992 geleid tot een uitgave van een inventarisatie van karakteristieke en waardevolle bebouwing. In het MIP zijn in Woudsend als karakteristiek aangemerkt:

Midstrjitte 18	woonhuis
Midstrjitte 32	woonhuis
Midstrjitte 45	school

3.1

Beleidskader

Dit bestemmingsplan gaat uit van de beleidskaders zoals ze zijn vastgelegd in:

- De Nota Ruimte;
- Streekplan Fryslân 2007;
- Wenjen yn Fryslân, het woningbouwbeleid 1998-2010, provincie Fryslân;
- Wenjen 2000+;
- Notitie Regionale Woningbouwafspraken 2008;
- Woonplan, gemeente Wymbritseradiel;
- Notitie woningbouw Wymbritseradiel 2009 - 2015, gemeente Wymbritseradiel;
- Welstandsnota gemeente Wymbritseradiel;
- Structuurvisie 2020, gemeente Sneek & Wymbritseradiel;
- Vierde Nota waterhuishouding;
- Waterbeleid 21e eeuw;
- Europese Kaderrichtlijn water.

3.2

Nadere uitwerking beleidskader

3.2.1

Provinciaal beleid

Streekplan

In het navolgende wordt het beleid voor relevante thema's belicht.

Het beleid voor het wonen in het Streekplan is gebaseerd op de notitie Wenjen 2000+. In navolging van deze notitie gaat het beleid niet alleen in op de kwantitatieve woningbehoefte, maar ook op de kwalitatieve woningbehoefte.

WONEN

In het Streekplan wordt de concentratie van woningbouw in bundelingsgebieden voorgestaan. Het zijn de gebieden rond de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. De gebieden zijn begrensd door uit te gaan van een redelijke fietsafstand tot de betreffende stedelijke kern. De bundelingsgebieden moeten samen meer dan 50% van de woningtoename in de provincie voor hun rekening nemen. Een groot deel van de gemeente Wymbritseradiel ligt binnen het bundelingsgebied van Sneek. De kern van Woudsend is echter niet gelegen in het bundelingsgebied van Sneek.

De gemeenten krijgen met in achtneming van het bundelingsbeleid en het beleid voor woningbouwregio's de ruimte om te voorzien in de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte in de regio meer dan evenredig op. Daarnaast dient het accent van woonuitbreidingen te liggen bij kernen die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. Het doel van dit beleid is dat woonuitbreidingen de plaatselijke aard en schaal van de kern niet overschrijden. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbehoefte, benadrukt de provincie dat ook buiten de bundelingsgebieden moet worden voorzien in voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen.

Voor Woudsend wordt voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte uitgegaan van een optimale benutting van het bestaande bebouwde gebied. Het plangebied is gelegen aan de noordwestkant van het beschermde dorpsgezicht. Het plangebied maakt deel uit van een gemengd gebied, waarin veel functies voorkomen waaronder de woonfunctie. Door dit bestemmingsplan neemt het aantal woningen in de kern van Woudsend toe met 1 woning, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Woudsend is goed ontsloten met het openbaar vervoer. De uitbreiding van 1 woning in de kern van Woudsend betreft een zeer beperkte toename en is passende binnen de schaal van Woudsend.

3.2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2020, gemeente Sneek & Wymbritseradiel

Op respectievelijk 12 en 19 april 2005 hebben de gemeenteraden van Wymbritseradiel en Sneek de Structuurvisie 2020 Sneek & Wymbritseradiel-Noord vastgesteld. In deze structuurvisie wordt gesproken over Sneek en IJlst in een kring van kleine dorpen te midden van een weidse agrarische wereld bij de poort van de Friese meren. De reikwijdte van de visie is circa vier kilometer van het centrum van Sneek. Ook IJlst valt binnen het gebied van de structuurvisie.

In de structuurvisie worden twee gebieden onderscheiden, het Merengebied in de zuidoostelijke helft, en het Middelzeegebied, de noordwestelijke helft. In het Merengebied zijn landschappelijk en ecologisch de meest aantrekkelijke gebieden gelegen. Hier liggen ook de gebieden met de kwetsbare en bijzondere natuurwaarden. In de structuurvisie is ervoor gekozen deze waarden te koesteren. Deze keuze impliceert dat het zoekgebied voor intensieve ontwikkelingen van woon- en werkgebieden het Middelzeegebied betreft. Dit laat onverlet dat bestaande plannen voor It Skar en omgeving zullen worden afgerond.

Kleinschalige invullingen zoals begrepen in het voorliggende plan zijn niet in strijd met de structuurvisie.

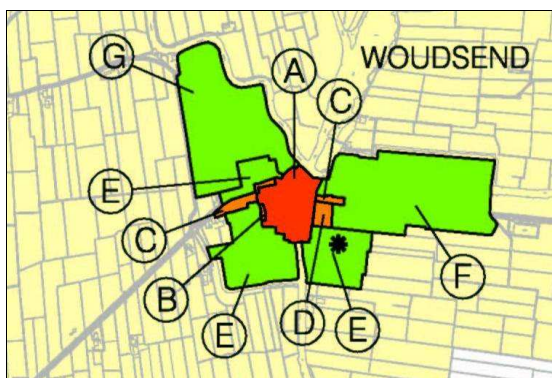
Woonplan

In het geactualiseerde woonplan 2005 waren voor Woudsend 83 woningen voor de periode tot en met 2009 opgenomen. Dit contingent was opgenomen ten behoeve van de woonbuurt It Skar. Op 19 juni 2007 heeft de gemeenteraad het "Bysteld wenplan Wymbritseradiel" vastgesteld. Aanleiding voor deze aanpassing was het feit dat binnen de gemeente de afgelopen jaren veel minder gebouwd is dan waarin het geactualiseerde woonplan uit 2005 vanuit werd gegaan. Om cijfermatig meer aan te sluiten bij de plannen die momenteel concreet zijn, heeft voor de periode 2007-2009 een aanpassing van het plan plaatsgevonden. Voor de woonbuurt It Skar is aangegeven dat 56 woningen verkocht zijn en in aanbouw zijn. Voor de periode tot en met 2009 zijn voor It Skar nog vier woningen opgenomen. Deze zijn afkomstig uit het oppluscontingent. Voor wat betreft de woningbouwmogelijkheden na het jaar 2010 zal eerst een nieuw woonplan moeten worden opgesteld. Om de overgang van het huidige woonplan naar een nieuw woonplan beter te geleiden is de Notitie Woningbouw Wymbritseradiel opgesteld. Voor Woudsend blijkt uit de Notitie dat een aantal bouwplannen die per 1 januari 2009 reeds bekend waren, zijn te beschouwen als nog te realiseren op basis van het Woonplan 2004-2010. Het betreft de woningbouw aan It Skar de bouw van 22 woningen en de bouw van 8 bedrijfswoningen op het bedrijventerrein De Welle. Voor de lange termijn staat voor Woudsend tevens woningbouw gepland. Deze woningbouw valt onder de woningbouwmogelijkheden van 2009 - 2015. Voor It Skar fase twee is bekend dat er 35 woningen zullen worden gebouwd. Van overige projecten in Woudsend zijn nog geen woningaantallen beschikbaar.

Welstandsnota

Op 11 mei 2004 is door de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Deze welstandsnota is geactualiseerd in maart 2008. De welstandsnota biedt het kader voor het welstandstoezicht in de gemeente. De toetsing van bouwplannen, in het kader van het bouwvergunningenbeleid, dient plaats te vinden op basis van voor dit gebied geldende welstandscriteria.

Voor het welstandsbeleid voor het gebied Woudsend-West is onderscheid gemaakt in zeven deelgebieden. De verschillende deelgebieden zijn weergegeven in de navolgende figuur. In de navolgende tekst is voor het deelgebied waarin het plangebied ligt, het welstandsbeleid weergegeven.



Figuur 3. Fragment welstandsnota Wymbritseradiel

Beschermd stads- en dorpsgezicht (A) (bijzonder welstandsgebied)

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het gebied is in structuur nog grotendeels gaaf en kent een aantal karakteristieke historische bebouwingskenmerken. Binnen de gebieden worden incidentele ontwikkelingen verwacht.

Het voorliggende plan gaat uitsluitend uit van interne verbouwingen.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4.1

Wegverkeerlawaaï

De Wet geluidhinder (laatstelijk gewijzigd 1 januari 2007) bepaalt dat elke weg in principe een zone heeft, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Overeenkomstig artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld naar de geluidsbelasting die door woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen wordt ondervonden.

In het plangebied wordt een woning mogelijk gemaakt. Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 geldt er voor de dorpskom van Woudsend een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit houdt in dat de wettelijke uitzondering van toepassing is op het plangebied. Ten behoeve van de functiewijziging naar de woonbestemming, waardoor het woningaantal met 1 woning toeneemt, hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het wegverkeerlawaaï is het plan uitvoerbaar.

4.2

Hinder van bedrijven

Middels de milieuwetgeving wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die op grond van het IVB (Inrichtingen en vergunningbesluit) milieubeheerplichtig zijn (en in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken) moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer dan wel voldoen aan de bepalingen van een Algemene maatregel van bestuur (AMvB) van de Wet milieubeheer. Om enig inzicht te krijgen in de mogelijke overlast van de aanwezige bedrijven en voorzieningen ten opzichte van woningen is hierna de gewenste afstand tussen het bedrijf/instelling en woningen weergegeven zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009):

Tabel 1. Overzicht van bedrijven/instellingen met bijbehorende milieucategorie in en rondom het plangebied

Bedrijf/instelling	Adres	SBI-code	Grootste afstand	Aan-huis-verbonden beroep
Restaurant	Midstrjitte 2	561	10	
Destilleerderij	Midstrjitte 5		30 m	
Botenverhuurbedrijf	Midstrjitte 7	712	50 m	
Slagerij	Midstrjitte 10	4722	10 m	
Pedicure	Midstrjitte 16	9302	10 m	
Multishop	Midstrjitte 18	47	10 m	
Kapsalon	Midstrjitte 20	9302	10 m	
Slijterij	Midstrjitte 32	52	10 m	
Kadowinkel	Midstrjitte 34	52	10 m	
Kapsalon	Midstrjitte 38	9302	10 m	
Peuterspeelzaal	Midstrjitte 45	853	30 m	
Kerk	Midstrjitte 46	9131	30 m	
Autorijschool	Midstrjitte 47	804	30 m	
Winkel in woonaccessoires	Midstrjitte 47	52	10 m	
Schoonheidssalon	Midstrjitte 52			ja
VVV-kantoor	Midstrjitte 61	633	10 m	
Bedrijf in meubelstoffering	Midstrjitte 81			ja
Winkel in geschenkartikelen	Midstrjitte 93a	52	10 m	
Restaurant	Waechswal 2	553	10 m	

In het algemeen is het zo dat de bedrijven mede door hun milieuvergunning, en de daarin opgenomen voorwaarden, passend zijn op de betrokken locatie.

Rondom het plangebied is sprake van een gemengd gebied. Dit houdt in dat er diverse functies naast elkaar voorkomen. De diverse functies rondom het plangebied zijn tevens uitwisselbaar op grond van het vigerend bestemmingsplan Woudsend-West.

Door de functiewijziging van de horecafunctie in de woonfunctie ontstaat er aan de Midstrjitte 4 één woning extra ten opzichte van het woningaantal in het bestemmingsplan Woudsend-West. De woning is gesitueerd in het gemengde gebied. Aan de Midstrjitte 6 is een woning gevestigd, aan de Midstrjitte 2 blijft de horecafunctie in de vorm van een restaurant gevestigd. De woning aan de Midstrjitte 4 is aangebouwd aan het gebouw ten behoeve van de Midstrjitte 2.

Op basis van de categorie-indeling als opgenomen in tabel 1 dient de minimale afstand tussen het milieugevoelig object (de woning) en het restaurant ten minste 10 m te bedragen. Omdat het hier aaneengebouwde bebouwing betreft, is niet voldaan aan het indicatieve afstandsvereiste van 10 m als opgenomen in de VNG-brochure. De woning is echter gelegen in een gebied waar al diverse functies voorkomen. De impact van het naastgelegen restaurant is daarom zeer gering. De woning moet voldoen aan alle eisen die zijn gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit. De noodzakelijke verbouwing is erop gericht hinder van het restaurant richting de woning te voorkomen. Het bouwplan zal hierop worden getoetst. Dit waarborgt dat de woonfunctie

voldoet aan alle (kwaliteits)eisen. Bovendien is de woning aan de Midstrjitte 4 vanuit historisch perspectief (het beschermd dorpsgezicht) als woning in gebruik geweest. Binnen het beschermd dorpsgezicht van Woudsend keert een stukje historie terug. Alle overige bedrijven rondom het plangebied liggen op voldoende afstand.

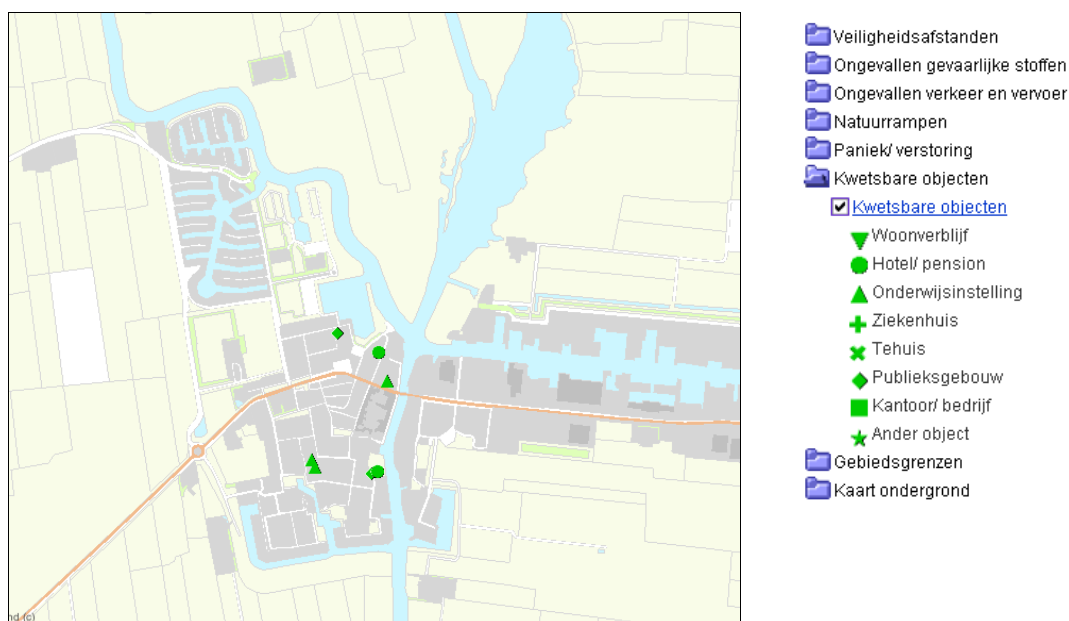
De combinatie van factoren maakt het mogelijk dat de in en in de directe omgeving van het in gebruik nemen van bebouwing ten behoeve van de woonfunctie in relatie tot de hinder van omliggende bedrijvigheid niet tot een probleem leidt. Het plan is op het punt van hinder van bedrijven uitvoerbaar.

4.3

Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening gehouden moet worden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Zoals te zien is op het onderstaande fragment van de Risicokaart van de provincie Fryslân, zijn er in het plangebied en de directe omgeving ervan geen risicobronnen aangegeven.



Figuur 4. Fragment Risicokaart provincie Fryslân
(Bron: Provincie Fryslân, januari 2010)

In het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen dan wel transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat er in het plangebied geen beperkingen voor het bestemmingsplan op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn.

4.4

Ecologie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de woonfunctie mogelijk in bestaande bebouwing. Van een aanzienlijke verandering van de bestaande situatie is geen sprake. De gebruiksfunctie van de bestaande bebouwing wordt aangepast ten behoeve van de woonfunctie. De eventueel aanwezige ecologische waarden zullen door dit bestemmingsplan dan ook niet worden verstoord. Wel rust op de initiatiefnemer van het bestemmingsplan een zorgplicht op basis van de Flora- en faunawet. Indien tijdens de uitvoering van de realisatie van de woning binnen de bestaande bebouwing een verstoring optreedt, zal de nodige zorgvuldigheid op basis van de Flora- en faunawet in acht moeten worden genomen. Op het punt van ecologie wordt het plan uitvoerbaar geacht.

4.5

Archeologie

ALGEMEEN

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke orderingsplannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

FAMKE

Mede in verband met de doorvoering van bovengenoemd beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra. Wanneer deze kaart voor Woudsend wordt bekeken is te zien dat

Advies steentijd

- [Streven naar behoud beschermd](#)
- [Streven naar behoud](#)
- [Waarderend onderzoek \(vuursteenvindplaats\)](#)
- [Waarderend onderzoek \(dobbe\)](#)
- [Waarderend onderzoek \(kopie\)](#)
- [Karterend onderzoek 1 \(steentijd\)](#)
- [Karterend onderzoek 2 \(steentijd\)](#)
- [Karterend onderzoek 3 \(steentijd\)](#)
- [Quickscan](#)
- [Onderzoek bij grote ingrepen](#)
- [Geen onderzoek noodzakelijk](#)
- [Water](#)

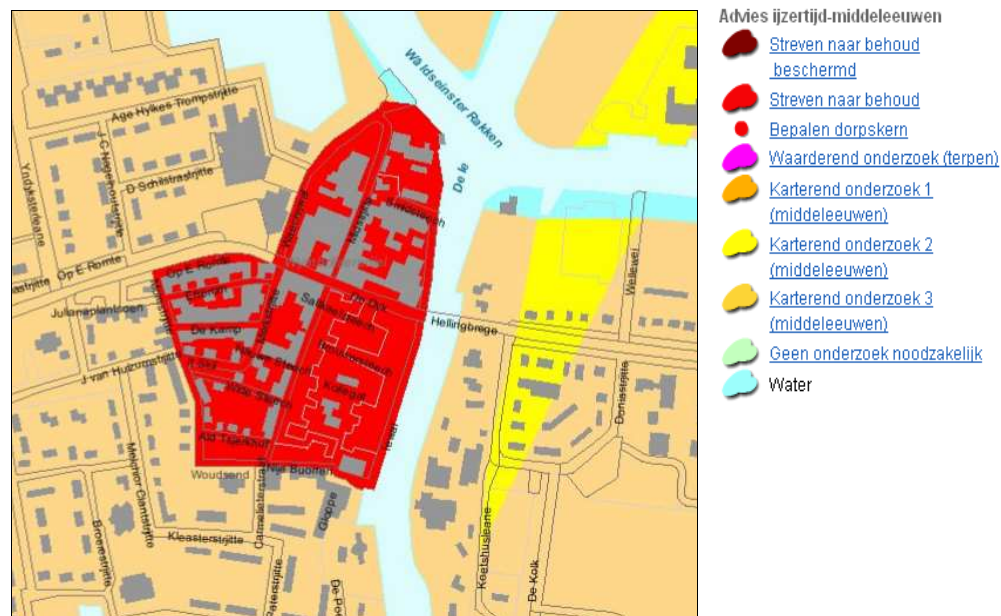
Ten aanzien van de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt in het plangebied dat het gebied aangemerkt is als 'streven naar behoud'.

Van dit gebied is bekend dat het waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later bevatten. In veel gevallen betreft het AMK-terreinen, maar het kunnen ook terreinen zijn die bij gemeente of provincie bekend staan als archeologisch waardevol.

Voor het gebied dat is aangemerkt als 'streven naar behoud' is een aanvullende regeling in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Dit terrein is op de kaart namelijk bestemd als "Waarde - Archeologie". Voor het herstel en behoud van archeologische waarden zijn voor de als "Waarde - Archeologie" bestemde gebieden aanvullende bebouwingsregels en een aanlegvergunningvereiste opgenomen. Een aanlegvergunning is vereist voor de volgende activiteiten:

285.00.23.29.01.toe - Bestemmingsplan Midstrjitte 2 - 6 te Woudsend - 28 januari 2011

- Het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 30 centimeter en met een grotere oppervlakte dan 50 m².
- Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm.
- Het verlagen van het waterpeil.
- Het aanbrengen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd, met een oppervlakte groter dan 50 m².



Figuur 6. Fragment FAMKE ijzertijd-middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân, januari 2010)

ONTWIKKELINGEN

Het bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen. De functiewijziging vindt plaats in binnen de bestaande bebouwing. Om deze reden behoeft in dit geval niet nader op het aspect archeologie te worden ingegaan.

4.6

Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding. De functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Hiervoor hoeven derhalve ook geen compenserende maatregelen te worden getroffen. In het kader van de watertoets wordt het plan uitvoerbaar geacht.

4.7

Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀.

Voor kleinere projecten heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het project bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

ONDERZOEK

In het plan is de bouw van een woning voorzien. Op basis van de uitgave nr. 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van het CROW wordt een aantal van 7 motorvoertuigen per dag per woning verwacht.

CONCLUSIE

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,01 en 0,00 microgram per m³ is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekende mate' toename van NO₂ of PM₁₀.

vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk. Het plan is op grond van bovenstaand op het punt van de luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8

Bodem

In het kader van het landelijk project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

In het plangebied is geen sprake van een vervuilde locatie. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

Planbeschrijving

5

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt in het plangebied het woningaantal te laten toenemen met één woning. In het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat het aantal woningen uitsluitend het bestaande aantal woning mag bedragen. Hoewel de gemengde bestemming de woonfunctie wel toestaat, mag het aantal woningen niet toenemen zonder dat daarvoor een procedure is gevolgd. Voor het overige blijft de situatie aan de Midstrjitte 2, 4 en 6 ongewijzigd, ook aangaande de functie die reeds in het plangebied voorkomen. Aan de Midstrjitte 2 is een restaurant gevestigd dat blijft bestaan, aan de Midstrjitte 6 is een bestaande woning gevestigd. Ten aanzien van de functies die voorkomen in het plangebied zijn in dit hoofdstuk de beleidsuitgangspunten aangegeven. De beleidsuitgangspunten zijn gebaseerd op het beleid van de hogere overheden, het beleid van de gemeente zoals vastgelegd in een aantal notities en visies en op de bestaande situatie en de milieukundige randvoorwaarden zoals in de voorgaande hoofdstukken zijn beschreven.

5.1

Functioneel beleid

5.1.1

Wonen

1. Het beleid is gericht op het handhaven van de woonfunctie van de verschillende woonbuurten in Woudsend. Met name in het westen van Woudsend. De toename van het aantal woningen in het plangebied past in het beleid zoals dat wordt gevoerd in de gemeente Wymbritseradiel.

5.1.2

Voorzieningen

2. Vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige voorzieningen worden geboden in het vanouds gemengde gebied in Woudsend. Het betreft hier het gebied aan de Midstrjitte en De Dyk. Daar waar de ontsluiting het toelaat, is het beleid gericht op handhaving van dit gemengde karakter.

5.1.3

Bedrijvigheid

3. Vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige en niet-milieuhinderlijke bedrijven wordt in Woudsend geboden in het vanouds gemengde gebied aan de Midstrjitte en De Dyk. Het betreft hierbij uitsluitend bedrijven uit de categorieën 1 en 2 van de VNG-brochure Bedrijven en

Milieuzonering (2009). Het behoud van het restaurant sluit bij dit punt aan.

5.2

Ruimtelijk beleid

4. Het bestemmingsplan is gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht van Woudsend, zoals weergegeven in de toelichting op het aanwijzingbesluit van Woudsend als beschermd dorpsgezicht. De toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is als bijlage bij de regels opgenomen.
5. De gemeente streeft naar het behoud van de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) van panden die op de bouwvormenkaart van het bestemmingsplan zijn aangegeven met beeldbepalend dan wel beeldondersteunend. De maatvoering van deze panden is opgenomen in een bouwvormenkaart. De bouwvormenkaart is als illustratie aan de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - bouwvormenkaart” gekoppeld.

Juridische toelichting



6.1

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het kort ziet deze procedure er als volgt uit:

1. Voorbereidingsprocedure

Een voorontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders en wordt voor overleg toegezonden aan een aantal in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties en overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor de inspraak ter visie gelegd op de daartoe in de gemeente gebruikelijke plaatsen. Het College van Burgemeester en Wethouders reageert op het overleg (ex artikel 3.1.1 Bro) en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

2. Vaststellingsprocedure

Vervolgens wordt het ontwerpplan, na een officiële aankondiging daartoe in de Staatscourant en in een of meer dag- of nieuwsbladen, gedurende 6 weken ter gemeentesecretarie ter inzage gelegd (eerste terinzagelegging). De kennisgeving dient tevens langs elektronische weg plaats te vinden. Een ieder kan gedurende deze periode een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt omtrent het ontwerpbestemmingsplan en de daarover kenbaar gemaakte zienswijzen een besluit en stelt het plan (eventueel in gewijzigde vorm) vast.

3. Bekendmakingsprocedure

Nadat het plan door de gemeenteraad is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling van het plan binnen twee weken (zes weken indien het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld) na de vaststelling bekend gemaakt. De kennisgeving wordt tevens in de Staatscourant geplaatst en langs elektronische weg bekend gemaakt.

4. Procedure Raad van State

Uitsluitend degenen die eerder zienswijzen hebben ingediend bij de gemeenteraad kunnen nu in beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van

de dag na die waarop de beroepstermijn (zes weken) afloopt. De Afdeling beslist op een beroep binnen 12 maanden na afloop van de beroepstermijn.

6.2

Juridische vormgeving

6.2.1

Algemeen

Een bestemmingsplan bevat op basis van artikel 3.1.3 Bro naast de bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval:

- a. een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen;
- b. een beschrijving van die bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven.

6.2.2

Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Artikel 9 van de regels voorziet in een afstemmingsregeling.

WET OP DE OPENLUCHT-
RECREATIE

In de Wet op de openluchtrecreatie was voor bijzondere vormen van kamperen een ontheffing of ontheffing mogelijk van het verbod om buiten een kampeerterrein te mogen kamperen. In de regels is per bestemming aangegeven of het plan zich tegen deze bijzondere vormen van kamperen verzet.

WATERSCHAP

Bij activiteiten waarbij ook belangen van het waterschap een rol spelen, vindt overleg plaats met het waterschap. Daarnaast blijft de Keur onverminderd van toepassing.

WET ALGEMENE
BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft de kaders aan van de nieuwe omgevingsvergunning, waarvan de inwerkingtreding voor 1 oktober 2010 gepland staat. In de omgevingsvergunning worden de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning, monumentenvergunning en/of reclamevergunning. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld worden na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. De Wabo voorziet in

overgangsrecht, dat van toepassing is op de Wet ruimtelijke ordening. Via het overgangsrecht op grond van de Wabo gaan de ontheffingen als opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan op de in de omgevingsvergunning op grond van de Wabo.

6.2.3

Plansystematiek

Uitgangspunt voor de bestemmingsdifferentiatie is de in de toelichting aangegeven functionele structuur. In verband daarmee is onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Gemengd;

Dubbelbestemming:

- Waarde - Archeologie.

Binnen de gegeven bestemming zijn veelal meerdere doeleinden mogelijk, met name binnen de bestemming "Gemengd".

Voorzover noodzakelijk, zijn door middel van aanduidingen, meer concreet onderdelen van de ruimtelijke en functionele structuur op de kaart aangegeven.

In het plangebied komt een wettelijk beschermd dorpsgezicht voor, namelijk het centrumgebied van Woudsend. De begrenzing van het dorpsgezicht is op de kaart aangegeven. Voor zover de gronden zijn gelegen binnen genoemd gebied, is de betreffende bestemming mede gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht, zoals die zijn aangegeven in de toelichting op het aanwijzingsbesluit van Woudsend als beschermd dorpsgezicht. Deze toelichting is als bijlage bij de regels opgenomen. In de paragrafen 2.2.1 en 2.2.2 van de plantoelichting wordt een nadere toelichting gegeven op de algemene ruimtelijke karakteristieken van Woudsend en de bijhorende onderscheiden structuurkenmerken van het beschermde dorpsgezicht.

BESCHERMD
DORPSGEZICHT

Ten aanzien van het bouwen is een uitgebreid beschermingsregime opgenomen. Voor het dorpsgezicht is een afzonderlijke kaart gemaakt: de bouwvormenkaart. Voor elk (hoofd)gebouw zijn de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling op de kaart opgenomen. Voor gebouwen is een driedeling gemaakt in gebouwen, namelijk beeldbepalende gebouwen, beeldondersteunende gebouwen en neutrale gebouwen. Voor beeldbepalende en beeldondersteunende gebouwen is tevens de dakvorm aangegeven. In de regels is ten aanzien van deze panden bepaald dat de bestaande hoofdvorm, bestaande uit goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm, gehandhaafd dient te blijven. De bouwvormenkaart is al bijlage bij de regels opgenomen. Verder is een stelsel van nadere eisen opgenomen (zie ook hierna), waarbij binnen het beschermde dorpsgezicht nadere eisen kunnen worden gesteld aan de gevelindeling, het materiaalgebruik van hoofdgebouwen, de dakvorm en het materiaalgebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, en

de plaats en hoogte van erfafscheidingen. De nadere eisen kunnen worden gesteld met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Voor het verlenen van ontheffingen en het toepassen van wijzigingsbevoegdheden geldt een vergelijkbaar regime, in die zin dat deze bevoegdheden niet worden toegepast indien dit leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.

ONDERSCHIED
HOOFDGEBOUWEN EN AAN-
EN UITBOUWEN EN
BIJGEBOUWEN EN
OVERKAPPINGEN

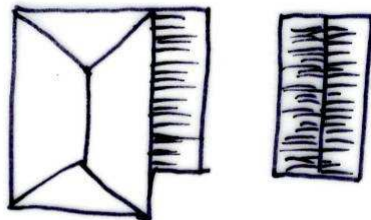
In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor de hoofdgebouwen en bouwregels voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Een hoofdgebouw wordt omschreven als een gebouw dat op een bouwperceel architectonisch, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen.

Het hoofdgebouw laat zich nader onderverdelen in een hoofdvorm en aan- en uitbouwen. De aan- en uitbouwen worden in de begripsomschrijving derhalve als onderdeel van het hoofdgebouw omschreven en zijn qua vorm daarvan te onderscheiden en zijn door de ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Voor hoofdvorm en aan- en uitbouwen gelden door het verschil in verschijningsvorm en plaatsing op het perceel afzonderlijke bouwregels. Daarom is bij de bouwregels voor de hoofdgebouwen steeds expliciet aangegeven dat deze bepalingen niet gelden voor de tot het hoofdgebouw behorende aan- en uitbouwen. Daarvoor zijn afzonderlijke bepalingen opgenomen die tevens gelden voor de bijgebouwen en de overkappingen.

Ter verduidelijking is in volgende figuur het onderscheid aangegeven tussen de hoofdvorm (hoofdgebouwen exclusief de aan- en uitbouwen) en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.



HOOFD - AAN - EN UIT -
VORM BOUWEN EN
BYGEBOUWEN

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om in een bestemmingsplan ontheffingen op te nemen teneinde flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen om zo te kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen of inzichten of op bouw- en aanlegactiviteiten die niet passen binnen de regels van het bestemmingsplan, maar waaraan men in uitzonderlijke gevallen wel medewerking wil verlenen.

In het plan opgenomen ontheffingsmogelijkheden worden echter slechts in zeer uitzonderlijke gevallen gebruikt. Het gewenste beleid ten aanzien van het bouwen en het gebruik van gronden is immers in de regels bij recht vastgelegd! Het toepassen van de ontheffingsbevoegdheid ziet de gemeente als een kwestie van "NEE, mits....". Alleen wanneer zwaar wegende belangen aanwezig zijn, zullen Burgemeester en Wethouders gemotiveerd een ontheffing verlenen. De motivering wordt gedaan aan de hand van de bij de ontheffingsregel opgenomen criteria.

ONTHEFFINGEN

Het stellen van nadere eisen heeft tot doel om op een later tijdstip dan bij de totstandkoming van het bestemmingsplan te bezien of op bepaalde punten een nadere eis in een concreet geval noodzakelijk is. Een nadere eis kan daarom

NADERE EISEN

worden gezien als een beperking van hetgeen zonder de toepassing van de nadere eisenregeling op grond van de regels mogelijk zou zijn. In de regels is uit oogpunt van rechtszekerheid zo helder en concreet mogelijk aangegeven wanneer en welke nadere eisen kunnen worden gesteld. De criteria zijn zo objectief mogelijk geformuleerd.

In het onderhavige bestemmingsplan kunnen met het oog op:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de sociale veiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht,

nadere eisen worden gesteld aan de gronden zijn gelegen binnen het op de kaart met “beschermd dorpsgezicht” aangeduide gebied:

- de gevelindeling van gebouwen, in die zin dat deze overwegend verticaal gericht dienen te zijn en waarbij de lengte-/breedteverhouding ten minste 2:1 dient te bedragen;
- het materiaalgebruik bij gebouwen in die zin dat sprake dient te zijn van gebakken stenen en gebakken dakpannen en dat in de kleurstelling aangesloten dient te worden bij het traditionele kleurgebruik;
- de dakvorm en het materiaalgebruik van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, in die zin dat de dakhelling ten minste 40° dient te zijn en gebruik wordt gemaakt van gebakken materialen en/of hout in traditionele kleurstellingen;
- de plaats en hoogte van erfafscheidingen;
- het materiaalgebruik van erfafscheidingen in die zin dat deze van hout zijn opgetrokken;
- de plaats en oppervlakte, bouwhoogte en goothoogte van de bebouwing.

Zo kan bijvoorbeeld in het geval van een gewenst bijgebouw op een perceel dat aan drie zijden door de openbare weg wordt omringd een nadere eis worden gesteld aan de plaats van het bijgebouw op het perceel in verband met het karakteristieke bebouwingsbeeld en met het oog op de verkeersveiligheid. Het kan immers niet zo zijn dat een bijgebouw het karakteristieke aanzicht op een monumentaal pand ontnemt. Bovendien dient te worden voorkomen dat het bijgebouw te dicht op de weg wordt geplaatst en ter hoogte van een kruising het zicht op de kruising ontnemt. In dat geval zullen Burgemeester en Wethouders een nadere eis stellen aan bijvoorbeeld de situering van het bijgebouw en stellen dat het bijgebouw op grotere afstand achter de voorgevel wordt gebouwd dan de toegestane 3 meter.

6.2.4

Afzonderlijke bestemmingen

De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, detailhandel, bedrijven behorende tot de categorieën 1 of 2, zoals genoemd in de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven, en wonen. Het horecabedrijf, in de vorm van een restaurant aan de Midstrjitte 2, is als zodanig op de kaart aangeduid door middel van de aanduiding "horeca". Ook het terras behorende bij het restaurant valt onder het gebied dat is aangeduid op de kaart. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering zoals die op de bouwvormenkaart is aangegeven dient in acht te worden genomen. Het aantal woningen mag niet meer dan 1 woning per bouwvlak bedragen.

GEMENGD

Dubbelbestemming

De voor "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

WAARDE-ARCHEOLOGIE

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Dit is anders wanneer de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet uitdrukkelijk besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

In het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Het betreft een interne verbouwing van bestaande bebouwing, waarbij 1 woning ten behoeve van de woonfunctie ontstaat. De Grondexploitatiewet is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

De gemeente kan met de initiatiefnemer van het voorliggende plan een planschadeovereenkomst sluiten, zodat het risico van eventuele planschade bij de initiatiefnemer wordt neergelegd.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid is de conclusie dat op basis van de Grondexploitatiewet geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld, daar er geen sprake is van een bouwplan in het voorliggende bestemmingsplan.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Het plan ligt 6 weken ter inzage. Een ieder kan zienswijzen tegen het voorliggende plan indienen. De resultaten van de terinzagelegging zullen zodra afgerond, in deze paragraaf aan de orde komen.

Tevens is het voorliggende plan op grond van artikel 3.1.1 Bro voor overleg naar diverse betrokken instanties gezonden. De resultaten van het overleg zullen zodra afgerond, in deze paragraaf aan de orde komen.

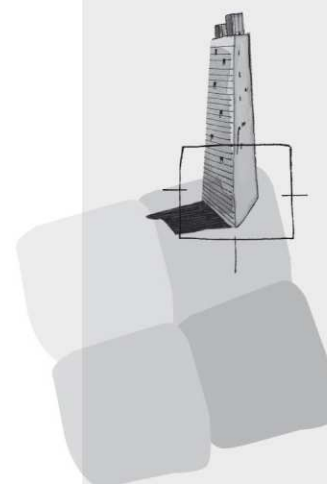
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Wymbritseradiel

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
285.00.23.29.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening 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