

GEMEENTE LEMSTERLAND

bestemmingsplan

Tramdyk-West 2004

Toelichting

januari 2005

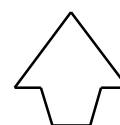
Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	2
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Kenschets van het plangebied	3
2.3. Milieuhygiënische aspecten	3
2.4. Kabels en leidingen	5
2.5. Externe veiligheid	5
2.6. Water	5
2.7. Prostitutiebeleid	6
2.8. Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn	6
2.9. Flora- en faunawet	7
2.10. Archeologische waarde	7
3. Het plan	9
3.1. Noordelijk plandeel, fase 2	9
3.2. Plankaart	9
4. Toelichting op de voorschriften	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften	12
5. Uitvoerbaarheid	18
6. Inspraak en overleg	19
6.1. Inspraak	19
6.2. Overleg	19



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED EN VIGERENDE PLANNEN



schaal 1 : 20.000

tek.nr. LM0032AA

plotdatum: 11-5-2009

1.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan "Tramdyk-West 2004" voorziet in de juridisch-planologische regeling van de grotendeels bestaande woonwijk in de gemeente Lemsterland. In het gebied zijn woningen aan het water gelegen en er zijn centrumvoorzieningen aanwezig. Verder is er een jachtverhuurbedrijf en een restaurant. Het bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard, dat wil zeggen dat het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Het meest noordelijke plandeel betreft een nieuw woongebied.

Het onderhavige plan betreft het gebied ten noorden van de woonwijk Lemmer-Noord. Het plan maakt onderdeel uit van het actualiseringsproces van de vigerende plannen in Lemmer. Het vervangt gedeeltelijk het plan "Lemmer 2000" en in zijn geheel het bestemmingsplan "Tramdijk-West". Het resterende deel van het plan "Lemmer 2000" is, met het oog op de overwegend recreatieve functies binnen dat plandeel, meegenomen in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan "Frieslandpark". Op afbeelding 1 zijn de geldende plannen weergegeven. Het plan "Tramdijk-West" is vastgesteld door de Raad d.d. 30 januari 1995 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 11 april 1995. Dit plan bestaat uit een gedetailleerd en een globaal deel. Voor het nieuwe woongebied binnen de plangrens van onderhavig plan is onlangs een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de globale bestemming "woondoeleinden" van het bestemmingsplan "Tramdijk-West" opgesteld. Dit plan is inmiddels vastgesteld d.d. 16 juni 2004 en goedgekeurd d.d. 9 september 2004 en vervangt daarmee een deel van het plan "Tramdijk-West". In eerste instantie is het uitwerkingsplan niet in onderhavig plan meegenomen. Nu het plan is goedgekeurd is het gebied in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen om daarmee te komen tot zo helder mogelijke plangrenzen. Gelet op het bepaalde in artikel 50 lid 4 van de Woningwet heeft deze benadering geen procedurele consequenties voor de nog af te geven bouwvergunningen binnen het "uitwerkingsplan".

De westgrens van onderhavig plan wordt gevormd door de grens met het waterrecreatiepark ten oosten van het Stroomkanaal. Het bestemmingsplan "Lemmer 2000", welke is vastgesteld op 14 december 1992, heeft betrekking op dit recreatiepark, de woningen ten oosten daarvan (ten westen van de Groenpootruiter) en een (toen nog) uit te werken deel ten noorden van de wijk Lemmer-Noord. Dit deel is destijds uitgewerkt in het bestemmingsplan "Lemmer 2000, 1^e uitwerking (Lemmer-Noord 3^e fase)".

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Tramdyk-West 2004" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek.no. LM0032AA);*
- ♦ *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied opgenomen gronden weergegeven. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld. Tevens is hierin een verslag van de inspraak ex artikel 6a van de WRO en van het gevoerde overleg als bedoeld in artikel 10 van het Bro '85 opgenomen.

De indeling van deze toelichting is als volgt. In dit hoofdstuk volgt nog de situering van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven en komen diverse onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een nadere beschouwing gegeven aan de juridisch-technische aspecten van de regelgeving. Hoofdstuk 5 bevat een beschouwing over de economische uitvoerbaarheid. In het laatste hoofdstuk komen de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg aan bod.

Het archeologisch onderzoeksrapport met betrekking tot het nieuwbouwgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan en is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

1.3. Situering van het plangebied

Op afbeelding 1 is de situering en begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Lemmer en grenst aan de noordzijde aan het bestemmingsplan "Buitengebied". Ten westen van het plangebied zijn de Aquaronde en de Aquacamping gelegen, welke tot het plan "Lemmer 2000" behoren. Aan de zuidkant grenst het gebied aan bestemmingsplan "Lemmer-Noord 2003".

2.1. Algemeen

Volgens artikel 9 van het Bro '85 dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, een onderzoek in te stellen naar de bestaande situatie en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen. In het kader van dit onderzoek wordt in dit hoofdstuk allereerst een beknopte beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Er zal vervolgens aandacht worden besteed aan de met het ontwerpplan samenhangende milieuhygiënische aspecten. Verder wordt in dit hoofdstuk nog ingegaan op de kabels en leidingen, externe veiligheid, water, prostitutiebeleid, de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, Flora- en Fauna en archeologie.

2.2. Kenschets van het plangebied

Het thema "wonen aan bevaarbaar water" is de belangrijkste drager voor de ruimtelijke structuur van de woonwijk. Naast de ontsluiting over het water hebben de woningen via de woonstraten een ontsluiting via de Groenpootruiter, de Bosruiter en het Verlaet met aan het plangebied grenzende gebieden. Het gebied heeft bij de Bosruiter een aansluiting op de Melkweg, welke aantakt op de Rondweg.

Slechts op enkele plekken in het gebied zijn groenvoorzieningen aanwezig. Wel geven de tuinen een groen uiterlijk aan de woonstraten. Verder geeft het water voldoende rust en natuurlijke beleving in de wijk. De bebouwingsdichtheid is laag. De woningen bestaan uitsluitend uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Er is een grote verscheidenheid in de verschijningsvorm van de woningen wat betreft kapvormen, hoogtes, materiaal- en kleurgebruik.

Aan de oostzijde van het gebied zijn centrumvoorzieningen gerealiseerd met op het bijhorende terrein een parkeerplaats. De woonfunctie is verder nog aangevuld met een jachtverhuurbedrijf en een restaurant aan de noordzijde van het gebied.

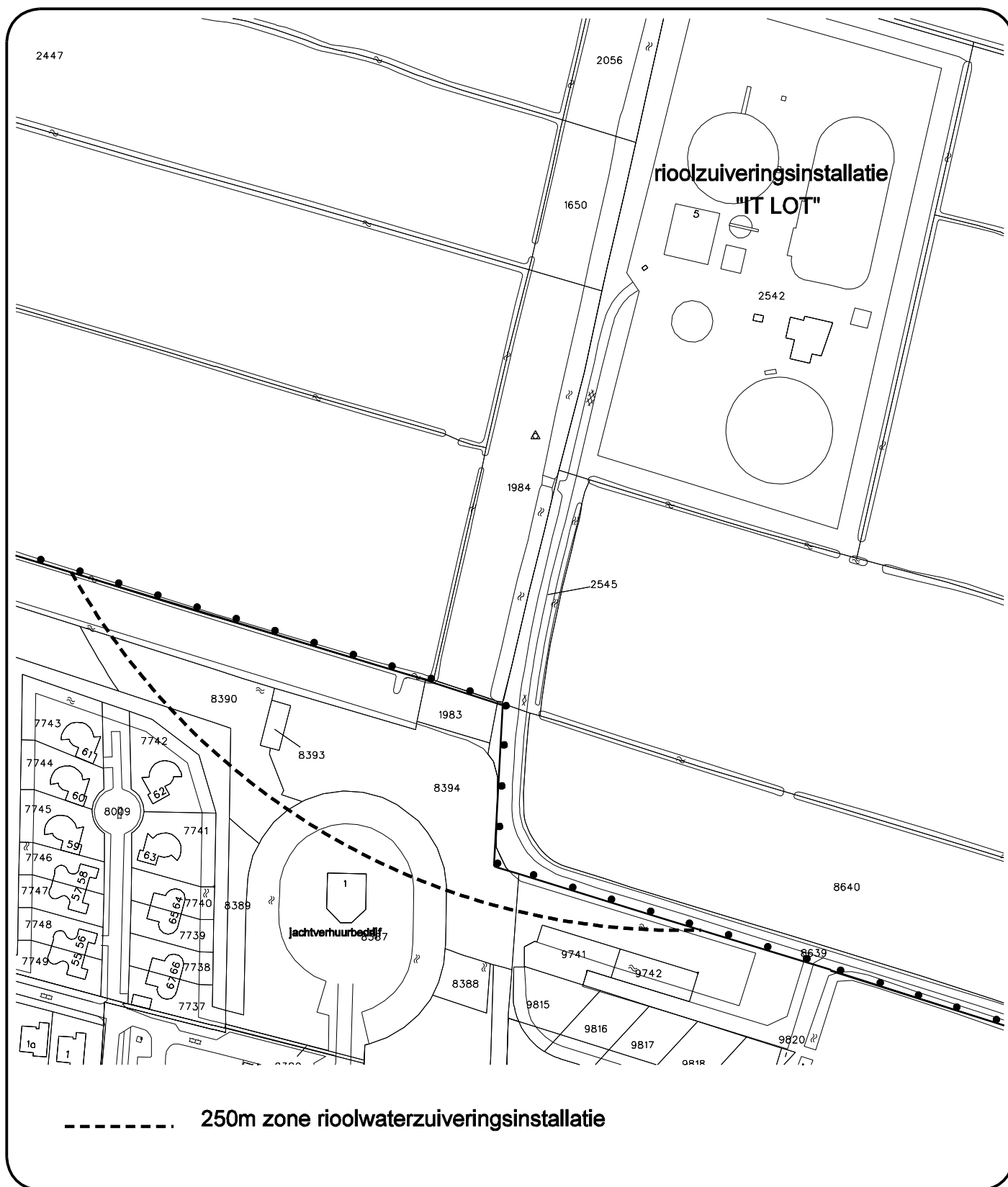
Het nieuwe woongebied is nu nog een open weidegebied zonder opgaande beplanting of bijzondere ruimtelijke structuren. Het gebied bevindt zich aan de noordzijde van de bebouwde kern van Lemmer en grenst aan de Lemster polders.

2.3. Milieuhygiënische aspecten

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Hierna zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. In de Wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. In het gebied is geen industrie aanwezig binnen het kader van de Wet geluidhinder. Wel is ten noorden van het plangebied, buiten de plangrens een rioolwaterzuivering aanwezig met een windmolen. Verder is er een jachtverhuurbedrijf met een restaurant. Op deze bedrijven wordt ingegaan onder het kopje "relatie bedrijven/ woningen". Van geluid vanwege het spoor is geen sprake.



afbeelding 2

ZONE RIOOLWATERZUIVERING



schaal 1 : 2000

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is met betrekking tot geluid, veroorzaakt door het wegverkeer de verplichting opgenomen tot het verrichten van een onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen en daarmee gelijk gestelde objecten. Deze verplichting geldt niet met betrekking tot op het tijdstip van de vaststelling of de herziening van het bestemmingsplan aanwezig zijnde woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, terwijl op dat tijdstip de wegen reeds aanwezig of in aanleg zijn. Dit betekent, dat een en ander geen consequenties heeft voor de reeds bestaande woningen in het plangebied.

In het oude bestemmingsplan was nog een geluidzone van de Melkweg op de plankaart aangeduid. Omdat het een bestaande situatie betreft is deze niet meer op de plankaart aangegeven. Overigens valt het plangebied onder de 30 km/uur-zone.

Het nieuwe woongebied valt niet binnen een zone van een weg. Het plangebied wordt bovendien als 30 km/uur-gebied ingericht. Er hoeft om die reden geen onderzoek plaats te vinden naar geluid vanwege de weg.

Relatie bedrijven/woningen

In het plangebied, aan de Zilverplevier is een jachtverhuurbedrijf gelegen met diverse voorzieningen, waaronder een restaurant. De toegestane afstand tot milieugevoelige functies is afhankelijk van de hinderlijke activiteiten die plaatsvinden. De toegestane activiteiten zijn omschreven in de milieuvergunning. De milieuvergunningen van het jachtverhuurbedrijf en de horecagelegenheid zijn afgestemd op de omliggende woningen.

Binnen het plangebied ligt een wijkcentrum. Hier is een grote verscheidenheid aan functies toegestaan. Naast detailhandelsbedrijven kunnen zich er ook dienstverlenende bedrijven, horecabedrijven (lichte categorie) educatieve, sociale, religieuze, medische en/of culturele doeleinden vestigen. Ook hier geldt dat de milieuvergunning afgestemd dient te zijn op de directe omgeving. Aangezien woningen direct grenzen aan het bouwblok waarbinnen de verschillende functies mogelijk zijn dient de afstemming bij vestiging van bedrijven of instanties zorgvuldig plaats te vinden.

In de directe omgeving van het plangebied is een rioolwaterzuiveringsinstallatie gelegen ten noorden van het plangebied. Het oude bestemmingsplan "Lemmer-2000" geeft een zone van 250 meter aan. De milieuzone brengt geen consequenties met zich mee ten aanzien van het onderhavige plangebied. De zone is ter verduidelijking op afbeelding 2 weergegeven.

Bodemonderzoek

Eind 1998 is de bodem voor het gehele gebied Tramdijk-West onderzocht. De resultaten van dat onderzoek hebben destijds geen belemmeringen met zich meegebracht voor de ontwikkelingen binnen het gebied. In de tussenliggende periode zijn er geen activiteiten uitgevoerd die bodemvervuilend zouden kunnen zijn geweest. Derhalve mag ervan worden uitgegaan dat er ook nu geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkelingen en dat verder onderzoek niet nodig wordt geacht.

Voor de gronden binnen het bestaande woongebied hoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van bodem- c.q. grondwaterverontreiniging. Indien sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken (die ook al in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen) zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de bouwvergunning aan de orde komen.

2.4. Kabels en leidingen

Kabels en leidingen zijn elementen waarmee bij ruimtelijke ontwikkelingen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden. Binnen het voorliggende bestemmingsplan is een gasleiding gelegen waarmee rekening moet worden gehouden. Uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering is het oprichten van enig bouwwerk en/of het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting binnen een afstand van 4 meter gerekend uit het hart van de leiding niet toegestaan. Tevens is binnen deze strook het uitvoeren van werkzaamheden, die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen of gevaar voor personen en/of goederen kunnen opleveren niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder. In het bestemmingsplan is uitsluitend een regeling opgenomen ten aanzien van het bouwen. De overige aspecten worden afdoende geregeld in de zakelijk recht overeenkomsten.

2.5. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid betreft de beheersing van risico's en richt zich onder meer op:

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

Bij aanwezigheid van gevaarlijke activiteiten moet rekening worden gehouden met bepaalde afstanden tot andere functies. In het plangebied en in de directe omgeving komen geen risicovolle activiteiten voor. Derhalve behoeft geen rekening te worden gehouden met dit aspect.

2.6. Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet het watersysteem en de waterhuishouding worden bestudeerd. Er moet in overleg met het Waterschap een watertoets plaatsvinden.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft grotendeels betrekking op een bestaand woongebied. Voorafgaand aan de ontwikkeling van dit gebied heeft, gezien de dominante positie van water in het gebied uitgebreid overleg plaatsgevonden met Wetterskip Boarn en Klif. Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, zodat er geen sprake is van invloed op de waterhuishouding. Het overleg met het waterschap is dan ook beperkt gebleven en heeft erin geresulteerd dat in deze paragraaf geen nadere aandacht aan dat gebied wordt besteed.

Met betrekking tot het nieuwe woongebied aan de noordzijde van het plangebied heeft de gemeente op 15 januari 2004 overleg gevoerd met Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip Boarn en Klif is per 1 januari 2004 in het Wetterskip Fryslân opgegaan. Omdat dit gebied al onderdeel is van het bestemmingsplan "Tramdijk-West", vastgesteld op 30 januari 1995 en goedgekeurd op 11 april 1995 zijn destijds de uitgangspunten van watersystemen en de waterhuishouding in dat gebied al bepaald. De vertegenwoordigers van het Wetterskip refereren dan ook aan die uit-

gangspunten. Er zal een verbinding gemaakt moeten worden tussen het hoog water van de Friese boezem naar de sloot ten zuiden van de begraafplaats, om zo het gebied naar de Straatweg toe van water te kunnen voorzien. De oppervlakte water van de thans nog aanwezige slootjes in het gebied voor de ruim 80 woningen is al ruimschoots gecompenseerd door de nieuwe watergang direct ten zuiden van het gebied. Het Wetterskip heeft verder geen bezwaren tegen de daadwerkelijke invulling van dit gebied overeenkomstig de reeds eerder vastgestelde en goedgekeurde uitgangspunten.

2.7. Prostitutiebeleid

Per 1 oktober 2000 is het prostitutieverbod opgeheven. Gemeenten zijn na deze datum aangewezen op eigen beleid en regulering van het prostitutiewezen binnen hun gemeentegrenzen. Een hoofdrol is hierbij weggelegd voor de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Naast de APV spelen ook bestemmingsplannen een belangrijke rol bij de regulering van prostitutie. Een ambtelijke werkgroep heeft hiertoe namens de gemeente Heerenveen, Skarsterlân, Weststellingwerf, Ooststellingwerf en Lemsterland gezamenlijk voorstellen geformuleerd. In de door de gemeente Lemsterland opgestelde "Parapluregeling, prostitutie in bestemmingsplannen", zijn de ruimtelijke relevante voorstellen neergelegd die de werkgroep geformuleerd heeft. In concreto betekent dit dat in de gemeente Lemsterland één seksinrichting is toegestaan. Het beleid van de gemeente Lemsterland is erop gericht een seksinrichting buiten de woongebieden te situeren, derhalve is dit voor het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

2.8. Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn

Bij elk plan of project is een gemeente verplicht om te kijken of het plangebied in of bij (1 tot ongeveer 4 kilometer) een Speciale Beschermingszone (sbz) onder de Vogel- en/of Habitatrichtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen voor het plan voor het Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief, toestemming worden verleend. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren.

Onlangs is voor de gehele gemeente Lemsterland een ecologische basiskaart opgesteld door ecologisch onderzoeksbureau Altenburg & Wymenga. De basiskaart biedt de informatie die nodig is voor de beoordeling van plannen en projecten in het kader van de ecologische regelgeving.

Met behulp van deze kaart is de ligging van het nieuwe woongebied ten opzichte van de in het kader van de vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone "IJsselmeer" bekeken alsmede de ligging ten opzichte van het Nb-wetgebied "Friese IJsselmeerkust".

Het nieuwe woongebiedje aan de noordzijde van het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 2,5 kilometer van de sbz. Gezien de situering en de omvang van het nieuwe woongebied

is deze afstand voldoende. Tussen de zone en het gebied is de bestaande bebouwing van Lemmer gelegen, zodat negatieve invloed van de voorgestane ingrepen niet aannemelijk is. Ten noorden van het woongebied heeft een groot gebied een functie als weiland.

2.9. Flora- en faunawet

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor activiteiten zoals woningbouw, die een bedreiging vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden aangevraagd.

De invloed van de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied op de flora en fauna moet in beeld worden gebracht. Aan de hand van de ecologische basiskaart van de gemeente is nagegaan of er beschermde soorten aanwezig zijn in het gebied. Dit is niet het geval. Er zijn in het kader van dit onderzoeksaspect dan ook geen beperkingen ten aanzien van de voorgestane ontwikkelingen.

2.10. Archeologische waarde

Ingevolge het verdrag van Malta is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Inventarisatiekaart Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Op basis van dit kaartmateriaal kan vermeld worden dat in het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend zijn en dat deze ook niet zijn te verwachten.

Verder is er informatie beschikbaar van de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE). De provincie heeft hiervoor samen met het rijk de Friese archeologische terreinen geïnventariseerd en in kaart gebracht. Het is een dynamische kaart, waar telkens nieuw ontdekte terreinen aan kunnen worden toegevoegd. Op het overzicht van de terreinen komen zowel wettelijk beschermde (rijksmonumenten) als planologisch beschermde terreinen (in bestemmingsplan beschermd) voor. Bij ontwikkelingen moet een provinciaal archeoloog dan wel een archeologisch adviesbureau om advies en eventueel nader onderzoek gevraagd moeten worden.

Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat zich in het plangebied twee archeologisch interessante locaties bevinden. Voor een uitgebreide beschrijving van het onderzoek wordt verwezen naar het rapport van het inventariserend archeologisch onderzoek. Onlangs zijn deze locaties gewaardeerd. De voorlopige rapportage geeft aan dat de westelijke locatie waarschijnlijk een vuursteenvindplaats is. De oostelijke is zeker een vuursteenvindplaats. De top van de westelijke vindplaats ligt op 0,9 meter beneden huidig maaiveld. De top van de oostelijke vindplaats bevindt zich op 0,8 meter. Teneinde versterking van de aanwezige archeologische waarden te voorkomen zijn enige voorwaarden opgesteld voor de ontwikkeling van het gebied. Het aanleggen van wegen zal onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden. Ontgravingen mogen plaatsvinden tot even boven de zandondergrond, zodat er een restlaag veen overblijft. Bij het vervolgens weer dichtstorten van de sleuf dient vermeden te worden dat de zandondergrond

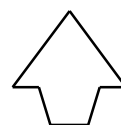
alsnog word beschadigd. Bij nadere invulling van het plangebied dient te worden afgezien van diepere ingravingen. Extensieve doorheiling is niet bezwaarlijk, het graven van diepe sloten, de aanleg van diepe putten en rioleren en de bouw van diepe kelders wel zodra zij de diepere zandondergrond raken. Overbouwing van de vindplaatsen is niet bezwaarlijk. Ingravingen ten behoeve van de bouwputten mogen niet dieper gaan dan maximaal circa 1 meter beneden maaiveld (inclusief bouwzand).

In het reeds vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplan "Tramdijk-West, noordelijk plan-deel, fase 2" waren de resultaten van dit onderzoek niet meegenomen. Bij het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten is aangegeven dat de gemeente Lemsterland heeft toegezegd dat de twee locaties in het onderhavige bestemmingsplan nader aangeduid zullen worden op de plankaart van het voorliggende bestemmingsplan met daaraan een aanlegvergunningenstelsel en een advies van de provinciaal archeoloog gekoppeld. Een en ander is in dit plan verwerkt.

z e l f d o e n a u b

afbeelding 3

Verkavelingsschets



Zoals hiervoor reeds is aangegeven heeft het onderhavige plan een grotendeels consoliderend karakter. Dit betekent in het algemeen dat met de toekenning van een bestemming zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de huidige functies. Daarnaast is het nieuwe woongebied, waarvoor vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan een uitwerkingsplan is gemaakt, in het plan opgenomen. Met het opstellen van dit plan wordt bovendien beoogd een zodanig plan op te stellen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen. Hierna wordt kort ingegaan op het nieuwe woongebied. Vervolgens wordt een beschrijving van de plankaart en de juridische regeling gegeven.

3.1. Noordelijk plandeel, fase 2

Het thema "wonen aan bevaarbaar water" zoals dat ook in het reeds gerealiseerde gebied is terug te vinden wordt in dit gebied voortgezet. De bebouwingsdichtheid is laag met uitsluitend vrijstaande en halfvrijstaande woningen (zie afbeelding 3).

De watergang, welke de grens vormt met het bestaande gebied is een belangrijk element geweest voor de inrichting van het nieuwe woongebied. Dwars op deze watergang zijn enkele nieuwe watergangen geprojecteerd. Op deze wijze ontstaan er clusters met woningen die aan drie zijden aan het water zijn gelegen. De bewoners die een woning aan het water hebben kunnen hun vaartuig aanleggen. Elk cluster wordt aan de binnenzijde ontsloten met een U-vormige ontsluiting. Langs de woonstraten zullen kleinschalige groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Het gebied zal aan de zuidzijde aansluiten op een weg over de watergang en wordt verder ontsloten via Binnenbaardt en het Verlaet. Na de realisering van het gebied, zal de ontwikkeling in noordelijke richting voortgezet kunnen worden. De bestaande Wielewei kan in eerste instantie als ontsluiting worden gebruikt. Deze weg zal bij de verdere ontwikkelingen worden verlegd in noordelijke richting.

Er is een grote verscheidenheid in de verschijningsvorm van de woningen gewenst. Dit zal worden bewerkstelligd door een verscheidenheid in vorm, hoogte, materiaal- en kleurgebruik. Er zullen zowel woningen met een kap als woningen met een plat dak worden gerealiseerd. In de meest zuidoostelijke punt van het plangebied kunnen appartementen worden gerealiseerd. Aan de grote watergang zijn met uitzondering van één blok woningen uitsluitend vrijstaande woningen met een lage goot gedacht. De woningen in het midden van de clusters zullen halfvrijstaand worden uitgevoerd met een hoge goot.

3.2. Plankaart

In het plan komen de bestemmingen "woonhuizen", "meergezinshuizen", "tuinen", "centrumvoorzieningen", "watersportvoorzieningen", "groenvoorzieningen", "water" en "openbaar erf" voor en alsmede de dubbelbestemmingen "aardgastransportleiding" en "archeologisch waardevol gebied".

Ten aanzien van de binnen het plangebied aanwezige woningbouw zijn er geen redenen aanwezig om niet tot toekenning van een positieve (woon-)bestemming over te gaan. Derhalve is aan iedere woning binnen het plangebied een positieve bestemming toegekend. De opzet van

de bestemmingsplankaart in combinatie met de voorschriften gaat er dan ook vanuit dat de bestaande situatie en de verschijningsvorm (bepaald door de goothoogte en de kap) in principe gehandhaafd zal worden. Dit wil overigens niet zeggen dat er binnen de aangegeven bouwstroken geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Omdat het plan vrijwel geheel bestaande woningen regelt, betreft dit echter ondergeschikte wijzigingen. De bebouwingsgrenzen van de woonbestemming zijn in het algemeen langs de voorgevels en zijgevels van de woningen aangegeven waarbij de diepte van de bebouwingsstrook in het algemeen 12 meter bedraagt. Dit biedt voldoende mogelijkheden om zonder aantasting van de stedenbouwkundige karakteristiek van de verschillende woonomgevingen tot uitbreiding van de woningen of het bouwen van bijgebouwen over te gaan. Daarnaast is het een maat die voldoende mogelijkheden biedt tot het creëren van een woning met een oppervlakte die is afgestemd op de thans geldende normen ten aanzien van de woonkwaliteit, voor zover deze wordt bepaald door oppervlakte en inhoud van een woning. Enkele stroken hebben op de plankaart echter een diepte van 14 meter gekregen. Op deze locaties wordt iets meer bouwruimte gegeven, zodat woningen met een grotere diepte kunnen worden gerealiseerd. Op de plankaart komen binnen de bouwstroken van de woningen aanduidingen voor welke de goothoogte vastleggen.

Met betrekking tot de tot nog toe vigerende plannen is het noemenswaardig te vermelden dat voor de woningen langs de Groenpootruiter in het oude bestemmingsplan een hoge goot- en nokhoogte is opgenomen. De gedachte hierachter was om accenten ter plaatse van de entree van de dwarsstraten te realiseren. Bij realisatie van de woonbuurt is dit niet tot uitvoering gebracht. In het voorliggende plan is de regeling dan ook afgestemd op de bestaande situatie. In de tot nog toe geldende plannen was verder expliciet aangegeven waar uitsluitend vrijstaande woningen waren toegestaan. Aangezien deze regeling heel bepalend is voor de stedenbouwkundige opzet van het plan is in het voorliggende plan eveneens een regeling opgenomen, welke op specifieke locaties alleen vrijstaande woningen toelaat. Voor het overige zijn de woningen zowel vrijstaand als twee aaneen toegestaan. Verder is aangegeven op welke plaatsen woningen met een plat dak zijn toegestaan.

Bij vrijstaande woningen moet een afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelgrens worden aangehouden. Voor enkele woningen geldt een uitzondering. De op de plankaart met "verkleining afstand zijdelingse perceelgrens" aangeduide woningen mogen op een afstand van minimaal 3 meter uit de grens worden gebouwd. In het noordoosten van het plangebied zal een aantal zeer smalle, diepe woningen worden gerealiseerd. Op de plankaart heeft de bouwstrook een diepte van 20 meter gekregen. Met een aanduiding op de plankaart is de maximale breedte van de woning en de minimale perceelbreedte vastgelegd.

De woningen ten westen van de Groenpootruiter worden naast reguliere bewoning ook gebruikt voor recreatieve bewoning. In het plan is een regeling opgenomen welke dit gebruik toelaat. Het toestaan van recreatieve bewoning is een uitgangspunt van het handhavingsbeleid van de gemeente Lemsterland. Hier is voor gekozen om de volgende twee redenen: Het leefpatroon van vakantiegangers verschilt vaak nogal van dat van reguliere bewoners. Vakantiegangers kunnen daardoor de nodige overlast veroorzaken ten opzichte van de reguliere bewoners. De betreffende woningen vormen dan ook een bufferzone tussen de reguliere woonwijk enerzijds en de recreatiewoningen anderzijds, zodat mogelijke overlast tot een minimum wordt beperkt. Ten tweede voorziet de aanduiding in een toenemende vraag naar recreatiewoningen.

Bij iedere woning is een bepaalde oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De regeling is afgestemd op het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Zo is zowel in het Besluit als in het bestemmingsplan een 50%-norm opgenomen. Gelet hierop mag worden verwacht dat er naast hetgeen op grond van het bestemmingsplan kan worden gebouwd in de meeste gevallen geen ruimte meer is om nog vergunningvrije gebouwen te realiseren. Slechts bij percelen met een (achter de voorgevel of het verlengde daarvan gelegen) erf dat groter is dan 140 m² (50% is maximaal 70 m² x 2 = 100%) zullen nog vergunningvrije gebouwen kunnen worden gebouwd.

Binnen de bestemming "meergezinshuizen" kan een appartementengebouw worden gerealiseerd binnen de in de voorschriften aangegeven maximale hoogtemaat van 12 meter.

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "tuinen" krijgen. Over het algemeen betreft dit de ruimte vóór de woningen. Op de plankaart zijn aanduidingen opgenomen en in de voorschriften zijn regelingen getroffen met betrekking tot enkele locaties waar wel bebouwing aanwezig danwel toelaatbaar is.

De bestemming "groenvoorzieningen" betreft, evenals de bestemming "tuinen", gronden welke onbebouwd dienen te blijven. In tegenstelling tot de bestemming "tuinen" zijn deze gronden echter niet gerelateerd aan een bouwperceel. Over het algemeen gaat het hier om openbaar groen wat niet direct onderdeel uitmaakt van de ontsluitingsstructuur (straat en openbaar erf). Onder de groenvoorzieningen resulteren ook de aanwezige paden en speelvoorzieningen.

De wegen in het plangebied betreffen uitsluitend woonstraten welke een functie vervullen ter ontsluiting van de aanliggende erven. Deze zijn allen bestemd tot "openbaar erf". De ontsluiting over water via Ganzediep en Kroonduikervaart is aangegeven middels de bestemming "water". Het overgrote deel van de woningen in het plangebied is aan het water gelegen. Binnen het kadastrale eigendom van de bewoners zijn ligplaatsen en aanlegsteigers toegestaan. Heel bijzonder zijn de in het plangebied gelegen bewoonde traditionele woonschepen. In het voorliggende plan is voor deze schepen een specifieke regeling getroffen. Bovendien is voor bij de schepen behorende bijgebouwen een regeling binnen de tuinbestemming opgenomen.

De wijkcentrumvoorzieningen aan de oostkant van het plangebied hebben de bestemming "centrumvoorzieningen". Binnen deze bestemming kunnen diverse functies worden gerealiseerd, zoals beschreven in de voorschriften. Buurt- en clubhuizen zijn slechts mogelijk via een vrijstelling. Het jachtverhuurbedrijf, gelegen in het noorden van het plangebied, heeft de bestemming watersportvoorzieningen. Tevens is hier horeca in de vorm van een restaurant toegestaan.

4. Toelichting op de voorschriften

4.1. Algemeen

In deze paragraaf worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deeluitmakende voorschriften van een nadere toelichting voorzien.

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hier toe zijn in het bestemmingsplan enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen. De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

De bij dit plan behorende voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen, te weten:

- I. Definities;*
- II. Bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

In paragraaf I worden enkele in de voorschriften gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In paragraaf II worden de op de kaart aangegeven gedetailleerde bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Paragraaf III bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Woonhuizen (artikel 3)

In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat de op de kaart voor "woonhuizen" bestemde gronden zijn bestemd voor woonhuizen. Gelet op de definitie daarvan (artikel 1) betekent dit dat de gronden zijn bestemd voor gebouwen die slechts één woning omvatten. Het is de bedoeling dat per bouwperceel slechts één woning wordt opgericht. Dat maar één woning aanwezig mag zijn, betekent dat bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor zelfstandige bewoning. Afsplitsing van een stuk grond met een bijgebouw tot een zelfstandig bouwperceel is niet mogelijk: voor een bouwperceel is vereist dat daarop zelfstandige bebouwing is toegestaan, hetgeen bij bijgebouwen niet het geval is.

De regeling maakt onderscheid tussen gebouwen en andere-bouwwerken. Bij gebouwen wordt nader onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds (de woonhuizen) en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen anderzijds.

Hoofdgebouwen moeten in het bebouwingsvlak worden gebouwd (lid B onder 1 sub a). Woonhuizen kunnen in blokken van twee aaneengebouwd of vrijstaand zijn. Voor sommige gebieden is het uit stedenbouwkundig oogpunt gewenst dat alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd; dit is op de kaart aangeduid. Woningen moeten ten minste 5 meter breed zijn (lid B onder 1 sub c). Voor een enkele strook aan de noordoostelijke zijde van het plangebied is gekozen voor het opnemen van een maximale woningbreedte, aangezien voor deze woningen een grotere bouwdiepte is toegestaan zijn (lid B onder 1 sub d). Voor de meeste woningen is middels een aanduiding op de plankaart de goothoogte bepaald, voor een aantal woningen de hoogte (lid B onder 1 sub e). Verder is de dakhelling voorgeschreven, tenzij anders is aangegeven (lid B onder 1 sub f) en moet de afstand van een vrijstaand woonhuis (het hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 5 meter en van een blok aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedragen (lid B onder 1 sub g).

Hetgeen aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen op het erf mag worden gebouwd is geregeld in lid B onder 2. Voor deze begrippen is in artikel 1 aangesloten bij het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw, een aanbouw een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en een bijgebouw een op zich zelf staand gebouw (al dan niet vrijstaand). Dit betekent dat (aangebouwde) bijgebouwen niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk mogen zijn, doch alleen buitenom, in tegenstelling tot aanbouwen, die wel vanuit de woning toegankelijk zijn. Een halfvrijstaand woonhuis is de helft van een blok van twee aaneengebouwde woonhuizen als bedoeld in lid A.

Evenals in de andere bestemmingsplannen in Lemmer is bepaald dat de hoogte van andere-bouwwerken achter de voorgevel, een naar de weg gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan ten hoogste 2,50 meter mag bedragen. Deze bepaling is met name van belang voor erfafscheidingen. In de doeleindenomschrijving is bepaald dat geen constructies mogen worden gebouwd voor het in en uit het water tillen van boten. Deze beperking op de toegestane andere-bouwwerken is uiteraard alleen relevant voorzover de bestemming woonhuizen grenst aan het water. De beperking is opgenomen om te voorkomen dat boten het hele winterseizoen boven het water hangen en daarmee het uitzicht belemmeren. Constructies waarmee boten in en uit het water kunnen worden getrokken zijn wel toegestaan. Een op de wal getrokken boot heeft ruimtelijk gezien namelijk een andere impact dan een boven het water getilde boot.

De gebouwen mogen mede worden gebruikt ten behoeve van een ondergeschikte beroeps/bedrijfsfunctie, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft. De woning dient in overwegende mate haar woonfunctie te behouden. Er mag geen ruimtelijke uitwerking of uitstraling ontstaan die met de woonfunctie in strijd is. Op basis van jurisprudentie kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat maximaal 30% van de begane grond oppervlakte van het geheel aan hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor bedoelde ondergeschikte beroep- en bedrijfsfunctie.

Meergezinshuizen (artikel 4)

Het appartementencomplex aan de Verlaet heeft de bestemming meergezinshuizen. In artikel 1 van de voorschriften is een meergezinshuis omschreven als een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat. Het gebouw mag worden gebouwd tot een hoogte van 12 meter.

Tuinen (artikel 5)

De bestemming tuin is gegeven aan dat deel van het bouwperceel dat niet mag worden bebouwd met gebouwen. Er mogen wel andere-bouwwerken worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1 meter. Gebouwen zijn wel toegestaan voorzover de gronden zijn voorzien van een nadere aanduiding. Er komen drie aanduidingen voor.

Bij de bewoonde traditionele zeilschepen aan de Wielewei zijn bijgebouwen toegestaan met afmetingen die zijn afgestemd op die van het enige thans aanwezige bijgebouw.

De woningen nabij de centrumvoorzieningen hebben alleen een voortuin; daar mag een bijgebouw van maximaal 20 m² worden gebouwd.

Bij de woningen ten westen van de Groenpoortruiter mag een uitbouw worden gerealiseerd met een diepte van ten hoogste 2 meter. De breedte van de uitbouw is niet begrensd; de uitbouw mag dus even breed zijn als de woning zelf. De afstand tot de weg dient ten minste 4 meter te bedragen. Dit betekent dat als een woning een voortuin heeft van minder dan 6 meter diep er van deze bebouwingsregeling geen gebruik kan worden gemaakt.

Evenals bij de bestemmingen woonhuizen en water geldt voor de bestemming tuinen dat geen constructies zijn toegestaan voor het in en uit het water tillen van boten.

Centrumvoorzieningen (artikel 6)

Voor de gronden met deze bestemming zijn de voorschriften van het vorige bestemmingsplan "Tramdyk-West" overgenomen; de visie hieromtrent is sedert de vaststelling van dit plan in 1995 niet gewijzigd. De regeling streeft diversiteit in het voorzieningenaanbod na. In de toelichting op het vorige plan is overwogen dat indien de horeca-activiteit wordt uitgeoefend gedurende de winkelopstelling en een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de detailhandel (bijvoorbeeld tearoom bij banketbakker), de omvang daarvan niet in mindering wordt gebracht op de ter zake gestelde maximale oppervlakte. Dit geldt ook voor detailhandel waaraan een ten hoogste nevenschikkende reparatieafdeling is verbonden (bijvoorbeeld fietsverkoop en -reparatie). Ook in dat geval behoeft de daarbij behorende oppervlakte niet in mindering te worden gebracht op de ter zake gestelde maximale gezamenlijke oppervlakte.

Niet alle horecabedrijven zijn toegestaan; alleen de bedrijven uit de categorieën I tot en met V van de lijst van horecabedrijven die als bijlage deel uitmaakt van de voorschriften.

Watersportvoorzieningen (artikel 7)

Het als zodanig aangewezen perceel is bestemd voor voorzieningen ten dienste van de watersport en horecavoorzieningen. Alleen horecabedrijven als bedoeld in de categorieën I tot en met V

van de lijst van horecabedrijven zijn toegestaan. Bij voorzieningen ten dienste van de watersport kan onder meer gedacht worden aan de huisvesting van watersportverenigingen en detailhandel in watersportartikelen.

Groenvoorzieningen (artikel 8)

De gronden, aangewezen voor groenvoorzieningen, zijn bestemd voor groen, water, paden, parkeerstroken, speelvoorzieningen en kunstwerken. Het begrip groenvoorzieningen moet ruim worden uitgelegd. Zo impliceert de functie water dat zowel waterpartijen als waterhuishoudkundige voorzieningen (al dan niet ondergronds) kunnen worden aangelegd. Verder kunnen bijvoorbeeld ook hondenuitlaatplaatsen en verhardingen worden aangelegd.

Ter plaatse van de aanduiding "aardgastransportleiding" geldt een zone van 8 meter waarbinnen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een leiding voor het transport van aardgas.

Water (artikel 9)

De gronden, aangewezen voor water, zijn bestemd voor de waterhuishouding en watergangen ten behoeve van het verkeer te water. Het water mag worden gebruikt voor ligplaatsen voor zover daartoe op de plankaart een aanduiding is opgenomen. Op de ligplaatsen mag geen bewoning plaatsvinden; dit volgt uit de bepaling dat het is bestemd voor verkeer te water.

Bewoonde traditionele zeilschepen mogen uiteraard wel worden bewoond. Zij mogen alleen zijn gelegen op water met de aanduiding "bewoonde traditionele zeilschepen toegestaan".

Aanlegsteigers mogen alleen worden gebouwd op water met de aanduiding "aanlegsteigers en ligplaatsen toegestaan". Woonschepen mogen niet worden voorzien van bouwsels onder water; het moeten drijvende objecten blijven.

Ook voor de bestemming water geldt dat geen constructies voor het in en uit het water tillen van boten mogen worden gebouwd.

Openbaar erf (artikel 10)

Het openbaar erf heeft een wegfunctie. Daarnaast mag de grond gebruikt worden voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. Een en ander betekent dat op het openbaar erfabri's, bushaltes, bankjes en dergelijke mogen worden geplaatst. Overigens zijn veel bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer vergunningvrij.

Aardgastransportleiding (dubbelbestemming) (artikel 11)

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied gesitueerde aardgastransportleiding. Het betreft een zogenaamde dubbelbestemming, die naast de bestemming groenvoorzieningen aan de grond is toegekend. De functie groenvoorzieningen is ondergeschikt aan de aardgastransportleiding; bij een belangenafweging gaat laatstgenoemde functie vóór de functie groenvoorzieningen.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (artikel 12)

Deze bepaling is opgenomen ter bescherming van de twee archeologisch waardevolle gebieden in het plangebied. Voor deze locaties geldt dat voor bodemversturende werkzaamheden op een grotere diepte dan 1 meter een aanlegvergunning vereist is. Deze kan enkel worden verleend nadat de provinciaal archeoloog is gehoord.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 13)

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders op basis van artikel 15 WRO een vrijstellingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde vrijstellingen.

Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken (lid 1 onder a). De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke vrijstelling kan worden verleend.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze bepaling mogelijk worden gemaakt (lid 1 onder b).

In lid 1 onder c is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen (sub 1 en 2) en voor een aantal andere bouwwerken (sub 3). Met vrijstelling kunnen ook (hoek-)erkers worden opgericht (lid 1 onder c sub 3 en onder d). De vrijstellingsmogelijkheid is over twee bepalingen verdeeld, omdat in feite van twee bepalingen vrijstelling wordt verleend: bij een erker aan de voorgevel van de bepaling dat gebouwen binnen het bebouwingsvlak (en daarmee binnen de bestemming) moeten worden gebouwd en bij een erker aan de zijgevel van de bij woonhuizen opgenomen bepaling dat de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel en het verlengde daarvan ten minste 4 meter moet bedragen.

Lid 2 geeft de voorwaarden aan waaronder vrijstelling kan worden verleend. Burgemeester en wethouders zullen de gebruikmaking van de vrijstellingsmogelijkheid moeten motiveren en alle relevante belangen moeten afwegen.

Dubbeltelbepaling (artikel 14)

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Gebruiksbeepaling (artikel 15)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In verband met het schrappen van het bordeelverbod is in lid B expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting. Het feit dat een bijzondere gebruiksbeepaling is opgenomen betekent niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet wor-

den geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de doeleindenomschrijving in samenhang met de plankaart en de bouwvoorschriften.

Het bepaalde in lid C (de "toverformule") is opgenomen met het oog op artikel 10, eerste lid, tweede volzin, van de WRO en constante jurisprudentie.

Overgangsbepalingen (artikel 16)

Bouwwerken die op het tijdstip van de tervisielegging van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot (lid A onder 1 sub a). Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

Een vergroting van de oppervlakte met niet meer dan 10% wordt toegestaan (sub b). Op grond van het bepaalde sub b kan slechts eenmaal bouwvergunning worden verleend. Peildatum is het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan.

Indien een bouwwerk door een calamiteit tenietgaat is herbouw toegestaan (sub c).

In lid A onder 2 is een uitsluitingsclausule opgenomen voor bouwovergangsrecht. Sinds de uitspraak van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 juli 2001 (Gemeentestem 7155, 3) wordt aangenomen dat een dergelijke clausule kan worden opgenomen. De bepaling beoogt te voorkomen dat bestaande, illegaal gebouwde bouwwerken kunnen worden vernieuwd, veranderd of uitgebreid.

In lid B is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Op dit moment is niet te verwachten dat hierop in de toekomst een beroep zal worden gedaan. Onder 2 is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze bepaling laat de wrakingsjurisprudentie onverlet.

Strafbepaling (artikel 17)

Overtreding van de gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld ingevolge het bepaalde in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onder meer een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In het onderhavige geval is grotendeels sprake van een consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden.

Het nieuwe woongebied wordt net als de voorgaande gerealiseerde woongebieden in een PPS-achtige constructie gerealiseerd. De financieel-economische uitvoerbaarheid is een particuliere aangelegenheid waarbij de ontwikkelaar de uitvoerende partij is. Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst gesloten teneinde voorwaarden en verplichtingen vast te leggen. Op basis van ervaringen met andere reeds uitgevoerde projecten in Lemmer kan worden aangenomen dat dit plan economisch uitvoerbaar is.

6.

Inspraak en overleg

6.1. Inspraak

In het kader van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de gemeentelijke inspraakverordening heeft het gemeentebestuur het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 29 april vier weken ter inzage gelegd. Er zijn geen inspraakreactie ontvangen.

6.2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Bro '85 is het ontwerpbestemmingsplan "Tramdyk-West 2004" toegezonden aan de volgende instanties:

1. *Provincie Fryslân, Commissie van Overleg;*
2. *Wetterskip Fryslân;*
3. *VROM Inspectie Noord;*
4. *HID Rijkswaterstaat;*
5. *LVN Noord;*
6. *Ministerie van Economische Zaken;*
7. *Rijksdienst Monumentenzorg;*
8. *Minister v. Defensie;*
9. *Nederlandse Gasunie;*
10. *Rijkswaterstaat, IJsselmeergebied;*
11. *PTT Telecom;*
12. *NLTO;*
13. *Kamer van Koophandel;*
14. *Lyaemer Wonen.*

De resultaten hiervan zijn hierna in samengevatte vorm weergegeven.

Ad 1. De Commissie van Overleg

Het plan is besproken in de vergadering van de commissie van 3 juni 2004.

Archeologie (categorie 2)

De provincie adviseert om in de toelichting tevens de provinciale FAMKE-kaart te gebruiken bij de beoordeling van archeologische waarden en verwachtingen, een en ander met name voor het noordelijke plandeel.

Reactie gemeente

In de toelichting is alsnog aandacht besteed aan de provinciale FAMKE-kaart. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de toelichting.

Noordelijk plandeel (categorie 2)

Uit de toelichting blijkt onvoldoende duidelijk of het onderzoek naar zaken als archeologie, bodem en ecologie heeft uitgewezen dat het nog uit te werken deel op grond van voornoemde aspecten ook uitvoerbaar is. De provincie ziet hier graag een aanvulling.

Reactie gemeente

De toelichting van het bestemmingsplan had in eerste instantie geen betrekking op het noordelijk plandeel fase 2. Hier is een uitwerkingsplan voor opgesteld. In de toelichting

van onderhavig plan werd daar naar verwezen. Het nieuwe woongebied is nu geheel opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. In de toelichting wordt nu ook ingegaan op de onderzoeksaspecten in relatie tot het noordelijk plandeel fase 2.

Recreatieve bewoning (categorie 3)

In het plan is een strook reguliere woningen mede bestemd voor recreatieve bewoning. In de toelichting wordt geen informatie gegeven over het hoe en waarom van deze aanwijzing. Daarnaast blijkt niet in welke mate de woningen recreatief worden bewoond.

Reactie gemeente

Het toestaan van recreatieve bewoning van de betreffende woningen vormt een uitgangspunt van het handhavingsbeleid van de gemeente Lemsterland. In het onderhavige geval is bewust gekozen voor het mogelijk maken van recreatieve bewoning van de betreffende woningen en wel om twee redenen: Het leefpatroon van vakantiegangers verschilt vaak nogal van dat van reguliere bewoners. Vakantiegangers kunnen daardoor de nodige overlast veroorzaken ten opzichte van de reguliere bewoners. De betreffende woningen vormen dan ook een bufferzone tussen de reguliere woonwijk enerzijds en de recreatiewoningen anderzijds, zodat mogelijke overlast tot een minimum wordt beperkt. Ten tweede voorziet de aanduiding in een toenemende vraag naar recreatiewoningen. Voornoemde redenen zijn in de toelichting opgenomen. In welke mate de betreffende woningen recreatief bewoond worden is niet door de gemeente in beeld gebracht.

Milieu (categorie 3)

De bestemming "centrumvoorzieningen" maakt voorzieningen mogelijk die tot meer geluidshinder kunnen leiden dan wenselijk is bij een woonbuurt. De commissie beveelt aan om functies met een milieuafstand van 50 meter of meer expliciet uit te sluiten of slechts via vrijstelling mogelijk te maken.

Reactie gemeente

De voorschriften zijn als zodanig aangepast.

Plankaart (categorie 3)

De 250 meter-zone rioolwaterzuiveringsinstallatie heeft in de voorschriften geen juridische betekenis en de commissie adviseert om deze van de kaart te verwijderen en de zone in de toelichting op te nemen.

Reactie gemeente

De plankaart en toelichting zijn als zodanig aangepast.

maart 2003,

gew.: maart 2004,

oktober 2004,

januari 2005.