

BESTEMMINGSPLAN JOURE, OER DE FEART 2017

GEMEENTE DE FRYSKE MARREN

COLOFON

Plannaam	Bestemmingsplan Joure, Oer de Feart 2017
Plannummer	NL.IMRO.1940.BPJRE17OERDEFEART-ON01
Datum	Februari 2018
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Gemeente De Fryske Marren
Projectteam Witpaard	Martijn Korte Ruben Beens Melissa Bredewold Natascha Ouwehand
Projectnummer	1940.003SW16

Bestemmingsplan Joure, Oer de Feart 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 De bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Provinciaal beleid	13
3.2 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Water	17
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.4 Ecologie	21
4.5 Geluid	22
4.6 Luchtkwaliteit	23
4.7 Bedrijven en milieuzonering	23
4.8 Externe veiligheid	24
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	27
5.1 Algemeen	27
5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2 Economische uitvoerbaarheid	31
Bijlage bij toelichting	33
Bijlage 1 Reactienota Overleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Joure Oer de Feart 2017	35
Regels	37
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
Artikel 1 Begrippen	39
Artikel 2 Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 3 Groen	45
Artikel 4 Verkeer	46
Artikel 5 Wonen - 2	47
Hoofdstuk 3 Algemene regels	51
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	51
Artikel 7 Algemene bouwregels	52
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	53

Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 11	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	57
Artikel 12	Overgangsrecht	57
Artikel 13	Slotregel	58

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

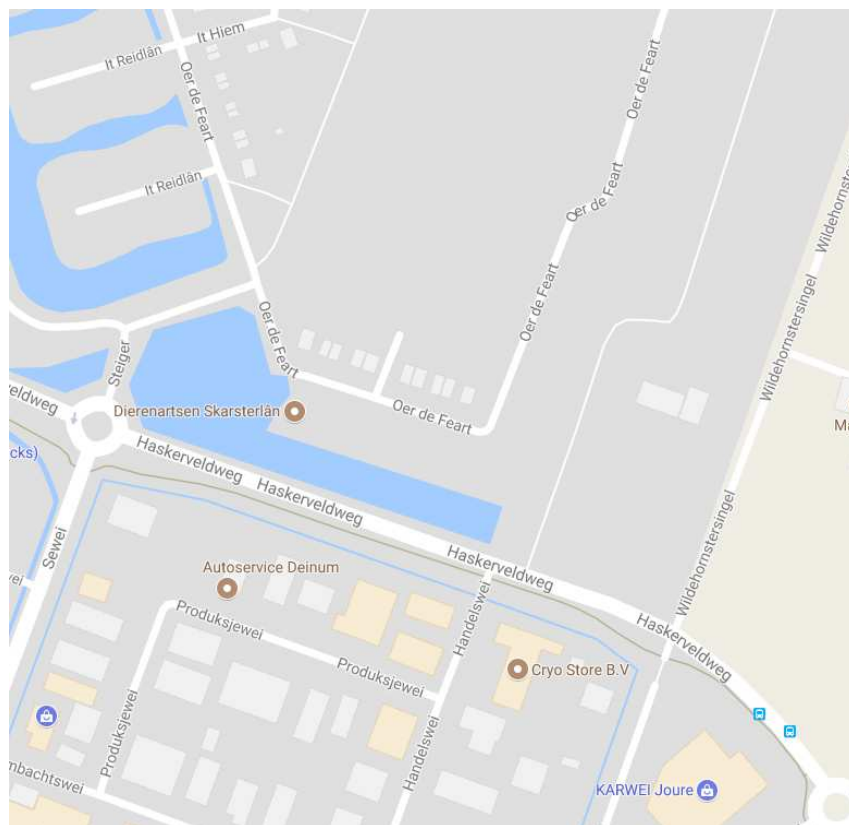
De gemeente De Fryske Marren is bezig met een actualisering van haar geldende bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening stelt de verplichting aan de gemeente om haar bestemmingsplannen eens in de tien jaar te actualiseren. Zo dient ook het geldende bestemmingsplan 'Joure, Oer de Feart' geactualiseerd te worden. Het geldende plan is op 21 maart 2007 door de raad van de (toenmalige) gemeente Skarsterlân vastgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt van een actualisatie is dat de actuele (planologische en/of vergunde) situatie wordt vastgelegd voor de komende 10 jaar en dat, waar mogelijk, wordt aangesloten bij de geldende planologische regelingen. Bestaande rechten worden hierbij zoveel mogelijk weer overgenomen, indien en voor zover dit bij inachtnaam van andere (sectorale) wetgeving gestand kan blijven. Ook is rekening gehouden met recent beleid en regelgeving.

Het inhoudelijke uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het behoud van de bestaande ruimtelijke structuur.

1.2 Ligging plangebied

Op de volgende afbeelding is aangegeven waar het plangebied zich bevindt. De straat 'Oer de Feart' ligt in het westen van de plaats Joure, in de wijk Wyldehoarne.



Afbeelding: Ligging plangebied

De exacte begrenzing van het plangebied is afgestemd op de omliggende bestemmingsplannen en is als volgt:



Afbeelding: Begrenzing bestemmingsplan

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het nu vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Joure, Oer de Feart", vastgesteld door de raad van de (toenmalige) gemeente Skarsterlân op 21 maart 2007.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Joure, Oer de Feart 2017' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.1940.BPJRE17OERDEFEART-ON01);
- regels.

Het bestemmingsplan wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden in het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

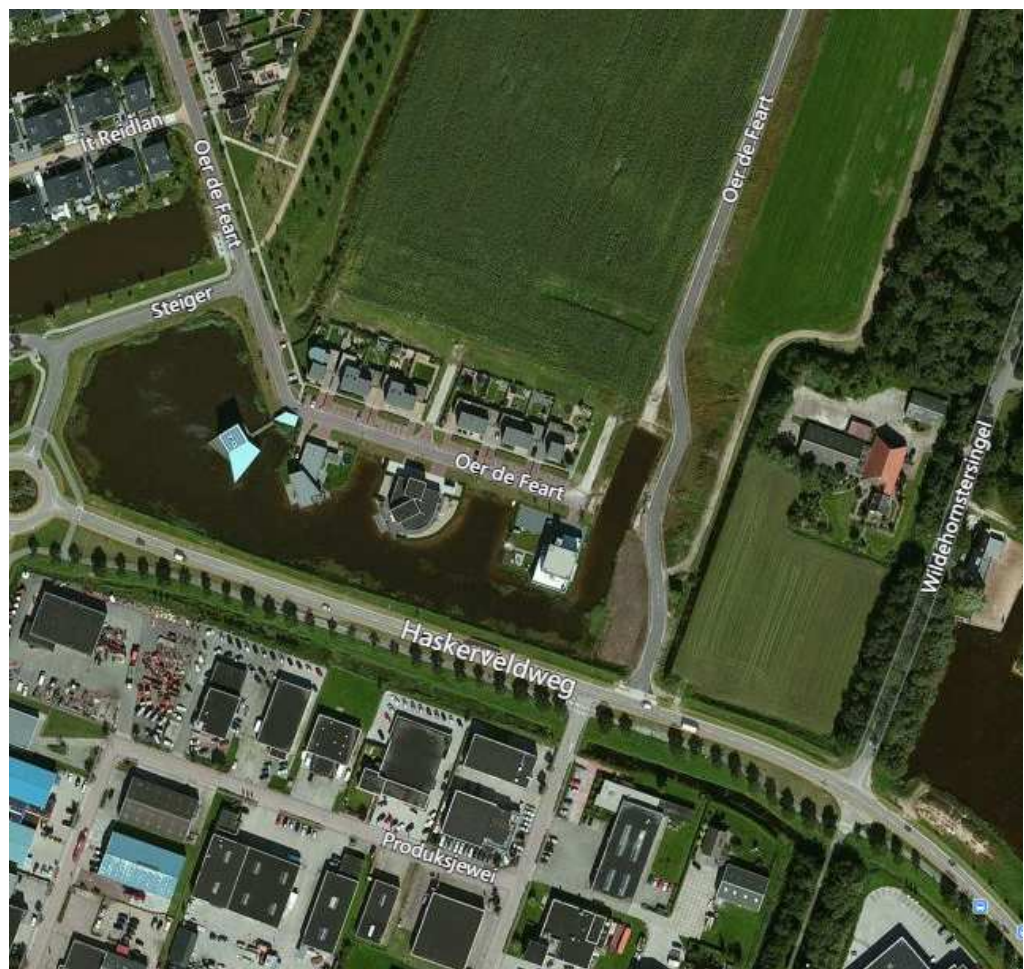
1.5

Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de omgevingsaspecten volgt. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Oer de Feart is een woongebied bestaande uit de adressen Oer de Feart 170 tot en met 188 in Joure. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het de straat opgenomen.



Afbeelding: Luchtfoto Oer de Feart

Historie

Eind jaren '90 van de vorige eeuw is gestart met de planvorming voor de gehele woonuitbreiding Wyldehoarne te Joure. Het bestemmingsplan Wyldehoarne is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 1999 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 januari 2000.

De woonuitbreiding is in dit bestemmingsplan opgedeeld in drie fasen. De derde van deze fasen is voorzien buiten de planperiode van het bestemmingsplan Wyldehoarne en daarom voorzien van een agrarische bestemming. Bij toetsing van een aanvraag voor een bouwvergunning ter vergroting van een woning aan de Oer de Feart in juni 2006 is gebleken dat in 2002 een bouwvergunning is verleend voor tien woningen gelegen binnen het plandeel van fase 3. Deze gronden zijn voorzien van de bestemming "Agrarische doeleinden". Vanwege deze bestemming zijn eventuele verbouwingen niet mogelijk die binnen een woonbestemming zondermeer vergund zouden worden. Ook worden de bewoners mogelijkheden uit het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken ontnomen. De gemeente vond dat die bestemmingsregeling een onwenselijke situatie met zich meebrengt. Daarom is destijds het bestemmingsplan 'Joure, Oer de Feart' opgesteld, welke voorziet in een passende planologische regeling voor de woningen Oer de Feart 170 tot en met 188 in Joure. Het nu voorliggende bestemmingsplan dient ter actualisering van het bestemmingsplan 'Joure, Oer de Feart' uit 2006.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het plangebied. Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Het rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Het plangebied raakt namelijk geen belangen die zijn vastgelegd in het Rijksbeleid zoals de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

3.1 Provinciaal beleid

In het Streekplan (vastgesteld op 13 december 2006) staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties. De Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt regels aan bestemmingsplannen. Op 29 mei 2017 is een wijziging van de verordening in procedure gegaan. Deze wijziging heeft onder andere bestrekking op de weidevogelgebieden.

Het plangebied ligt in Joure en Joure maakt als regionaal centra in het streekplan deel uit van het "bundelingsgebied Heerenveen - Joure". Uitgangspunt is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur: aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern. Dit laatste betekent onder andere dat Joure de regionale woningbouwbehoefte kan opvangen.

Verder zijn op basis van provinciaal beleid diverse thema's op het plangebied van toepassing. Hierbij worden uitsluitend regels gesteld ten aanzien van ontwikkelingen. Omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen, zijn deze thema's niet van belang. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het plangebied.

3.2

Gemeentelijk beleid

Visie De Friese Meren

Per 1 januari 2013 zijn de gemeenten Gaasterlân-Sleat, Lemsterland en Skarsterlân gefuseerd tot de nieuwe thans geheten gemeente De Fryske Marren. In de Visie De Friese Meren, vastgesteld op 4 februari 2014, beschrijft de gemeente hoe de nieuwe gemeente er uit ziet en wat haar ambities zijn. Ruimtelijk gezien is de gemeente De Fryske Marren een krachtige plattelandsgemeente. Het totale gebied kenmerkt zich door een krachtige variatie in landschap, met gaasten, weidegebieden, water, bossen en verschillende woonmilieus. De gemeente onderschrijft de kracht van water als beeldbepalend element. Illustratief hiervoor is de ligging aan het IJsselmeer met het unieke kliffenlandschap, de aanwezigheid van het merendeel van de Friese meren in de gemeente, Lemmer als oud vissersdorp, en een toeristische watersportsector van internationale allure. Daarnaast vraagt de van oudsher aanwezige samenhang tussen cultuur, taal, historie, Friese identiteit, bedrijvigheid en agrarische sector om een balans in behoud en ontwikkeling. In breder geografisch perspectief heeft De Fryske Marren een kansrijke ligging. Aan de poort van Fryslân gesitueerd is er zowel over de weg (A6 en A7) als het water (IJsselmeer, Prinses Margrietkanaal, Tsjûkemar) sprake van goede verbindingen met de regio, de rest van Nederland en Europa. De gemeente streeft er naar de kwaliteiten en de kansen die het gebied kent optimaal en in samenhang te benutten.

Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026

In het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026 beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2016-2026. Het Strategisch Afwegingskader Woningbouw vormt een actualisatie van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2013 - 2020 en is een aanvulling op het in de Woonvisie De Fryske Marren 2014 - 2018. Dit beleid vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. Het beleidskader heeft voor de gemeente een tweeledig doel. Enerzijds het bieden van duidelijkheid naar inwoners, marktpartijen en partijen die onze natuurlijke samenwerkingspartners zijn zoals de corporaties. Anderzijds als intern sturingsinstrument, waar keuzes worden gemaakt waar wel én niet nieuwe initiatieven worden geïnitieerd of ondersteund.

Voor de periode van 2016 tot 2026 is het beeld in de meest recente provinciale prognose (concept november 2016) dat er negatieve bevolkingsgroei (- 737) verwacht wordt in de gemeente De Fryske Marren. Het aantal huishoudens zal daarentegen toenemen met 935 in de periode 2016 tot 2026. Tot 2026 wordt door de gemeente een ontwikkelingsperspectief van 917 woningen gehanteerd. Op 1 maart 2017 heeft de gemeenteraad het Strategisch Afwegingskader woningbouw vastgesteld, tezamen met het geactualiseerde Uitvoeringsprogramma woningbouw 2016 tot 2026. Het actualisatie bestemmingsplan legt geen beslag op nieuwe contingenten. Momenteel zijn er in het uitvoeringsprogramma woningbouw 2016 - 2026 geen concrete plannen voor het plangebied.

Woonvisie De Friese Meren 2014 - 2018

De Woonvisie De Fryske Marren 2014 - 2018, wat de basis vormt voor het Strategisch Afwegingskader Woningbouw De Fryske Marren 2016 - 2026, heeft als hoofddoelstelling van het woonbeleid, dat alle inwoners van De Fryske Marren binnen hun mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen moeten kunnen realiseren. Deze doelstelling is uitgewerkt via drie pijlers: 'Aandacht voor kwaliteit', 'Een levensloopvriendelijke gemeente' en 'Goed wonen voor alle doelgroepen'. Om de kernen vitaal en leefbaar te houden, is een goede kwaliteit van de leefomgeving en de bestaande woningvoorraad van groot belang. De nieuwbouwproductie in de gemeente in de komende jaren is beperkt in omvang en concentreert zich in de grotere kernen zoals Joure, Lemmer en Balk. In andere grotere dorpen van de gemeente (Oudehaske en Sint Nicolaasga) is woningbouw mogelijk voor de eigen behoefte en in beperkte mate voor opvang van buiten de eigen kern. Er wordt gestreefd naar een groei van de woningvoorraad met 1,0% per jaar, de rol van de gemeente is hierbij beperkt. Veel belangrijker is aanpassing van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door deze energiezuiniger te maken of meer geschikt voor senioren. Het bestemmingsplan maakt deze kwalitatieve aanpassingen mogelijk. Ook nieuwe functies voor leegstaande gebouwen en vervanging van verouderde woningen dragen bij aan verbetering van de kwaliteit van de kernen, ook hiervoor biedt het bestemmingsplan mogelijkheden door middel van de flexibiliteit in de regels. Daarnaast is er in verband met de vergrijzing extra aandacht voor senioren in het woningbeleid. Het is belangrijk dat senioren zich zoveel mogelijk kunnen blijven redden. Tenslotte zet de gemeente zich in voor het betaalbaar houden van woningen in de huur- en koopsector.

Welstandsnota

De gemeente heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (april 2015). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, de stedenbouwkundige en de architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Er kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels, geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan. In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven. Hierbij is gekeken naar de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van de bebouwing. De welstandsnota gaat met name in op de huidige situatie. Voor de bestaande woonmilieu is het kwaliteitsbeleid in grote lijnen gericht op het handhaven en daar waar mogelijk het verbeteren van de huidige, ruimtelijke structuur. Ten aanzien van de woonbebouwing en woonomgeving, is het beleid gericht op het verbeteren van de kwaliteit ervan.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) "De Fryske Marren" is in juni 2016 vastgesteld, waarin het verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd. De Oer de Feart is hierin gecategoriseerd als verblijfsgebieden, waar een maximumsnelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom geldt en een maximumsnelheid van 60 km/uur buiten de bebouwde kom. In de 30 km/uur-gebieden dient doorgaand en sluipverkeer zo veel mogelijk ontmoedigd te worden en de dorpsstraten dienen weer ontmoetingsplaatsen te worden. Op deze manier ademen de straten een dorpse sfeer uit en wordt hard rijden ontmoedigd. Binnen de bebouwde kom maken fietsers gebruik van dezelfde wegenstructuur als het gemotoriseerde verkeer.

Conclusie toetsing aan het beleid

Omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen, kan gesteld worden dat zowel het provinciale beleid als het gemeentelijke beleid de uitgangspunten van dit bestemmingsplan niet in de weg staan. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

4.1 Bodem

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vastgelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer.

Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Om deze vragen te beantwoorden is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig.

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het aspect bodem. Een onderzoek is daarbij in de meeste gevallen nodig. In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, een nader onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect bodem levert geen belemmering op.

4.2 Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf moeten bevatten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is om waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Het kader van de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Het plangebied valt onder het beheer van Wetterskip Fryslân, dat zorg draagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater, het water op peil houden in sloten, vaarten en kanalen om droogte en wateroverlast tegen te gaan, het zuiveren van afvalwater van huishoudens en bedrijven en het beheren en bewaken van dijken, kaden en oevers.

Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats en er vindt hooguit een bescheiden verandering van gebruik van enkele gebouwen plaats. De watertoets is desalniettemin doorlopen. Met de gegevens die zijn opgegeven, is door het Wetterskip Fryslân bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure 'geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact opgenomen hoeft te worden met het Wetterskip Fryslân over dit bestemmingsplan.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect water levert geen belemmering op.

4.3

Archeologie en cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Erfgoedwet, welke in 2017 van kracht is geworden. De wet vervangt onder meer de Monumentenwet en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder.

Voor een globaal inzicht in mogelijke archeologische waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Steentijd - Bronstijd

Hieronder is de kaart met mogelijke archeologische resten uit de Steentijd - Bronstijd en later weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart Steentijd - Bronstijd (FAMKE)

Het plangebied bevindt zich in een met donkerbruin aangegeven gebied. In de met donkerbruin aangegeven gebieden op de uitsnede van de kaart Steentijd - Bronstijd kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode Steentijd - Bronstijd. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologische resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

IJzertijd - Middeleeuwen

Hieronder is de kaart met mogelijke archeologische resten uit de periode IJzertijd - Middeleeuwen en later weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede kaart IJzertijd - Middeleeuwen (FAMKE)

In de met oranje/bruin aangegeven gebieden op de uitsnede kaart IJzertijd - Middeleeuwen kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Het plangebied betreft een bebouwde kom, daarom dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich

kunnen hebben voorgedaan. In het plangebied is geen dubbelbestemming voor de archeologische waarden opgenomen, daar er geen nieuwe bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan zijn opgenomen op ongeroerde gronden. Op de gronden waar gebouwd kan worden staan reeds gebouwen en is de grond in het verleden bouwrijp gemaakt, waardoor eventuele resten niet of nauwelijks meer traceerbaar zijn.

Cultuurhistorie

Het is verplicht om in het bestemmingsplan aandacht te schenken aan de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Het kan nodig zijn om cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan te beschermen. Hieronder vallen bijvoorbeeld monumenten, karakteristieke panden, maar ook cultuurhistorisch waardevolle landschappen. In het plangebied zijn geen van dergelijke cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. De aspecten archeologie en cultuurhistorie leveren geen belemmering op.

4.4

Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De nieuwe Wet natuurbescherming heeft per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen. Taken en verantwoordelijkheden voor bescherming van natuur worden zoveel mogelijk bij provincies neergelegd, overeenkomstig het uitgangspunt 'decentraal tenzij'. De grootste veranderingen treden op bij de soortenbescherming. Zo vervalt de beschermingsstatus van een groot aantal planten en van soorten als Kleine modderkruiper en Bittervoorn. Daarnaast krijgt een aantal bijzondere niet eerder beschermde libellen, dagvlinders, planten en één vissoort (Kwabaal) juist een beschermde status. Provincies krijgen meer bevoegdheid bij het benoemen van beschermde soorten. Bij gebiedsbescherming vervalt de status van Beschermde Natuurmonumenten. De bescherming van Natura 2000-gebieden verandert niet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen en ook niet nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Sneekerveergebied) ligt op een dusdanige afstand dat er geen sprake is van een externe invloed.

In en in de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een dusdanige afstand het plangebied dat er geen sprake is van een externe invloed.

Het aspect gebiedsbescherming geeft geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen, waardoor effecten op genoemde gebieden uit te sluiten zijn. Een nader ecologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Soortbescherming

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; "de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd". Deze formulering van de zorgplicht brengt met zich mee dat wanneer men een bepaalde handeling wilt verrichten die gevolgen voor natuurwaarden zou kunnen hebben, men zich daaraan voorafgaand op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen daarvoor van het voorgenomen handelen. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing, ook al vindt er geen overtreding van een verbodsbepaling plaats.

Het aspect soortenbescherming geeft geen uitgangspunten en belemmeringen voor dit bestemmingsplan. In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. In het plangebied zijn wel groen- en watergebieden aanwezig, waar mogelijk (beschermde) flora en fauna aanwezig is. Ook in deze gebieden worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel is het van belang om bij nieuwe ontwikkelingen een verkennende soortentoets uit te voeren, wanneer de aanwezigheid van beschermde flora en fauna niet van te voren uit te sluiten is.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. De ecologische aspecten leveren geen belemmeringen op.

4.5

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. In deze wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt indien in dat bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt, waardoor akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. Bestaande woningen kunnen wel opnieuw gebouwd worden en bestaande woningen kunnen worden uitgebreid. Wanneer dit het geval is mag de geluidsbelasting van deze geluidsgevoelige objecten niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op.

4.6

Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. Hierdoor zal er als gevolg van het plan geen sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit voor de omgeving.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op.

4.7

Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven en inrichtingen kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Het doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Deze VNG handreiking is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied". Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt, dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het plangebied kan worden aangemerkt als een 'rustige woonwijk'. In het plangebied zijn geen andere functies aanwezig dan wonen, al dan niet met kleinschalige, aan-huis-verbonden beroepen. Ook zijn in het plangebied geen vestigingsmogelijkheden voor milieubelastende functies.

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmeringen op.

4.8

Externe veiligheid

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot :

- inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer gelegen van een risicovolle Bevi-inrichting.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

In of nabij het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats

Conclusie

In het kader van deze actualisatie vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding 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 planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is.

In een concrete situatie kan het voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. In voorkomende gevallen is de mogelijkheid opgenomen om van bepaalde regels af te wijken. Deze bevoegdheid is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

De bij dit plan behorende planregels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten. Hoofdstuk 2 bevat specifieke regels voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkmogelijkheden. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Conform de SVBP zijn ze in dit hoofdstuk ondergebracht. Hoofdstuk 4 bevat het in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overgangsrecht.

5.2 Nadere toelichting op de bestemmingen

Voor zover nodig worden bestemmingen hieronder van een nadere toelichting voorzien.

Het algemene uitgangspunt voor het plangebied is het behoud en de versterking van de aanwezige functies en de huidige ruimtelijke kwaliteit. De mogelijkheden in het plangebied zijn afgestemd op de huidige situatie. Hierbinnen is er ruimte voor kwaliteitsverbetering.

Groen

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De groenbestemming is van toepassing op 'centrale' locaties in het plangebied, het begeleidend groen langs de wegen en verdere kleine groenstroken. Het behoud van het groen en het open karakter hiervan staat voorop. De bouw van een gebouw is slechts toegestaan indien daartoe een locatie is aangeduid.

Binnen de bestemming zijn functies mogelijk die de openbare ruimte en de leefbaarheid in het dorp versterken. Het betreft bijvoorbeeld speelvoorzieningen, (wandel)paden en sloten.

Verkeer

Uitgangspunt en bestemmingsbeschrijving

De wegen en woonstraten in het plangebied zijn onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. Ook bermen, sloten, begeleidende groenstroken, parkeerplaatsen en dergelijke zijn in deze bestemming meegenomen.

Het behoud van de bestaande wegen- en stratenstructuur in het dorp en het opnemen van andere functies ter ondersteuning van de openbare ruimte in de bestemming zijn belangrijke uitgangspunten. Om deze reden zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan. In verband met de akoestische aspecten vanuit de Wet geluidhinder is het niet mogelijk het aantal rijstroken uit te breiden naar meer dan twee.

Wonen - 2

Uitgangspunt

Het overgrote deel van het plangebied is ingevuld met een woonbestemming. Het behoud en de versterking van de woonfunctie en aan de woonfunctie aanverwante functies is het belangrijkste uitgangspunt. Met het handboek bestemmingsplannen van de gemeente is gekozen voor een uniforme systematiek voor alle woonbestemmingen in de gemeente. Er wordt gewerkt met drie woonbestemmingen.

De bestemming 'Wonen - 2' is gebruikt voor woningen uit twee lagen met kap. 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' komt in het plangebied niet voor. Vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zijn binnen deze bestemmingen standaard toegestaan. Rijenwoningen zijn alleen toegestaan als deze als zodanig zijn aangeduid, met daarbij het maximum aantal aaneen te bouwen woningen. In het plangebied is de laagste goothoogte 7.35 m. Deze goothoogte wijkt af van de standaard maatvoering behorende bij de bestemming Wonen-2 en is daarom specifiek beschreven in de regels.

In de woonbestemmingen wordt gewerkt met de bestaande bouwvlakdiepte.

De afstand tot de zijdelingse perceelgrens is, onder andere in verband met brandveiligheidsaspecten, in de regels standaard vastgelegd op minimaal drie meter (met uitzondering van bestaande situaties waarbij die afstand kleiner is dan drie meter). Via een binnenplanse afwijking met bijbehorende toetsingscriteria kan deze afstand worden verkleind. Binnen alle woonbestemmingen is een uniforme erfbouwingsregeling gehanteerd waarbij rekening is gehouden met een maximale oppervlakte en een bebouwingspercentage aan bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen). Hiermee wordt voorkomen dat de percelen te vol worden gebouwd, dit is onder andere van belang voor de brandveiligheid. Afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel gelden er afwijkingsmogelijkheden om de hoeveelheid erfbouw te vergroten. Hiervoor geldt het uitgangspunt dat voor grotere bouwpercelen meer mogelijkheden gelden. Verder zijn er mogelijkheden voor erkers opgenomen in de woonbestemmingen. Indien in de bestaande situatie sprake is van meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, dan is dit vastgelegd met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken'.

Er zijn onder voorwaarden verschillende functies bij het wonen toegestaan, zoals aan huis verbonden werkactiviteiten en 'bêd en brochje'. Het uitgangspunt hiervoor is dat deze functies ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend. Binnen de woonbestemming is in een enkel geval een afwijkende functie (atelier) aanwezig die specifiek is geregeld in de bestemming. Uitgangspunt is dat deze functie ter plekke kan blijven functioneren volgens de huidige situatie.

Bestemmingsbeschrijving

In de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (woonhuizen) en bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen moeten in de bouwvlakken gebouwd worden, er is een afwijkingsmogelijkheid in de bestemmingen opgenomen om het hoofdgebouw onder voorwaarden gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen. In de bestemming 'Wonen - 2' zijn woningen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 6,5 en 12 meter toegestaan (twee lagen met kap). De goothoogte is hier afwijkend, te weten 7,35 meter.

Bij de woonbestemmingen is ten hoogste 70 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een maximaal oppervlak van 50% per bouwperceel. De oppervlakte van het hoofdgebouw telt hier niet in mee. Afhankelijk van de grootte van het bouwperceel kan deze oppervlakte als afwijking en onder voorwaarden vergroot worden.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden voor detailhandel en bedrijvigheid, met uitzondering van aan huis verbonden werkactiviteiten en bêd en brochje. Bij deze functies is het van belang dat ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, zodat de woonfunctie voor het overgrote deel behouden blijft. De regeling is hierop afgestemd.

Het bestaande aantal woningen is uit te breiden met een afwijkingsmogelijkheid, mits dit niet leidt tot een onevenredige verhoging van de parkeerdruk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg bestaat voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals die zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Om eenieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, is een inspraakprocedure gevolgd, zoals die is opgenomen in de gemeentelijke Inspraakverordening.

In dezelfde fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 8 november 2017. Gedurende deze periode bestond er de gelegenheid om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie kenbaar te maken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is bij de gemeente De Fryske Marren één schriftelijke overlegreactie van de Brandweer Fryslân binnengekomen. De Brandweer Fryslân geeft hierin aan geen aanvullende adviespunten te hebben, omdat het een conserverend bestemmingsplan betreft. De volledige overlegreactie is vermeld in de 'Reactienota Overleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Joure Oer de Feart 2017', welke is opgenomen in Bijlage 1.

Daarna wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is dan opnieuw gelegenheid tot het mondeling en schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad. Uiteindelijk is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Dit bestemmingsplan (de toegestane functies en de bouwregels) is op basis van een inventarisatie afgestemd op de bestaande situatie en de geldende mogelijkheden voor het plangebied. Geheel nieuwe bouwplannen (volgens het Bro) worden niet mogelijk gemaakt. De grondexploitatieregeling is niet van toepassing en de vaststelling van een exploitatieplan daarom niet nodig.

Bijlage bij toelichting

**Bijlage 1 Reactienota Overleg en Inspraak
voorontwerpbestemmingsplan Joure Oer de Feart 2017**



DE FRYSKE MARREN

Reactienota Overleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Joure Oer de Feart 2017

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Joure Oer de Feart 2017” heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van de gemeente De Fryske Marren met ingang van 8 november 2017 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen bij de centrale balie van het gemeentehuis Herema State 1 te Joure, het servicepunt Balk (Dubbelstraat 1) en het servicepunt te Lemmer (Vissersburen 88). Daarnaast was het voorontwerpbestemmingsplan (digitaal) te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke of mondelinge inspraakreactie kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf een openbare kennisgeving gedaan -via de website www.officielebekendmakingen.nl- in het Gemeenteblad en de Staatscourant.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is tevens het overleg met de maatschappelijke instanties ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd. Het plan is hiertoe per mail onder de aandacht van de diverse instanties gebracht met het verzoek om binnen zes weken te reageren.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is bij de gemeente De Fryske Marren één schriftelijke overlegreactie binnengekomen.

1.2 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de ontvangen reactie van de betreffende overlegpartner behandeld.

Hierna wordt nader op de ingekomen reactie ingegaan. Bij de behandelde reactie wordt met een conclusie zichtbaar gemaakt of de reactie aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. De nota maakt onderdeel uit van het besluit van het college over het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan en wordt als bijlage bij de toelichting in het bestemmingsplan opgenomen.

De ontvangen overlegreactie is tot slot als bijlage bij deze reactienota gevoegd.

2. OVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overleg- en adviespartners. De volgende instantie heeft gereageerd:

1. Brandweer Fryslân;

2.1 Brandweer Fryslân

Samenvatting van de reactie:

Brandweer Fryslân geeft bij brief van 30 november 2017 aan dat afgezien wordt van de mogelijkheid om een repressief advies te geven omdat het om een conserverend plan handelt . Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt de reactie van de brandweer voor kennisgeving aan.

Conclusie:

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlage 1:

Ingekomen reactie

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente De Fryske Marren
T.a.v. G. Zaal
Postbus 101
8500 AC JOURE

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum	30 november 2017	Behandeld door	M. Koonstra
Onze referentie	UIT/17009980/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 944
Uw referentie		E-mail	m.koonstra@brandweerfryslan.nl
Uw brief van	2 november 2017	Bijlagen	0

Onderwerp advies voorontwerp 'Bestemmingsplan Joure, Oer de Feart 2017'

Geacht college,

Op 31 oktober 2017 heeft u aan ons ter advisering het voorontwerp 'Bestemmingsplan Joure, Oer de Feart 2017' toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Het voornemen in dit plan is om het bestaande bestemmingsplan te actualiseren. Met het nieuwe bestemmingsplan wil de gemeente het plangebied voorzien van een moderne juridisch-planologische regeling. In ons advies zijn wij ervan uit gegaan dat het toekomstige bestemmingsplan een conserverend karakter krijgt.

In deze brief worden onze bevindingen en ons advies weergegeven. In ons advies richten wij ons op het optimaliseren van de veiligheidssituatie; wij gaan niet in op de vraag of het groepsrisico aanvaardbaar is.

Externe veiligheid

In en in de nabijheid van het plangebied is een propaangastank aanwezig.

De brandweer heeft in haar advies gekeken naar een aantal aspecten voor deze risicobron:

- plaatsgebonden risico
- groepsrisico
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen
- bestrijdbaarheid
- zelfredzaamheid

Onderstaand zijn de conclusies opgenomen.

Risicovolle inrichting

Propaangastank Joure

Aan de Yndustrywei 25 in Joure is een bovengronds propaanreservoir van Technisch bedrijf B.V. S. de Jong & Zonen aanwezig met een inhoud van 8 m³. Deze inrichting valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Activiteitenbesluit.

In onderstaande tabel zijn de effectringen voor een risicobron van een LPG tankstation met gecomprimeerd brandbaar gas (LPG) aangegeven. Voor een propaanreservoir gelden dezelfde effectringen met bijbehorende afstanden. Hierbij moet worden opgemerkt dat het grootste risico ligt in het verladen van het propaangas door tankwagens. Onderstaande effecten zijn hier dan ook op gebaseerd.

Op de risicokaart is geen plaatsgebonden risicocontour aangegeven voor het propaanreservoir. Mocht er wel een plaatsgebonden risicocontour voor het reservoir zijn, dan zou deze op dusdanig korte afstand van het reservoir liggen zodat deze niet relevant is voor het plangebied.

	Effectafstand (meter)	Hittestraling (kW/m ²)	Slachtoffers buiten (%)				Schade aan objecten
			†	T1	T2	T3	
1e ring	≤ 100	≥ 130	99-100	0-1	0-1	0-1	<u>Onherstelbare schade</u> Alle brandbare materialen gaan branden
Grens 1e ring: 99% letaal	100	130	99	0-1	0-1	0-1	
2e ring	100 tot 240	130 tot 30	1-99	1-99	1-99	1-99	<u>Gemiddelde schade</u> Brandhaarden, vervorming van kunststof
Grens 2e ring: 1% letaal	240	30	1	1-99	1-99	1-99	
3e ring	240 tot 380	30 tot 10	0-1	?	?	?	<u>Lichte schade</u> Geen branden, afbladderen verf en ernstige verkleuringen
Grens 3e ring: 1% 1e grd brw	380	10	0	?	?	?	

Het invloedsgebied (de eerste en tweede ring) van de risicobron (het propaanreservoir) valt over een klein deel van het plangebied. In dit gebied kunnen in de buitenlucht mensen overlijden of gewond raken ten gevolge van een incident met de propaantank. De rest van het plangebied valt geheel in de derde effectring van de risicobron. Aanwezige personen in dit deel van het plangebied die ten tijde van een incident buiten zijn, kunnen in het ergste geval nog licht gewond raken. In principe zijn mensen vanaf deze derde ring voldoende beschermd tegen de effecten van een BLEVE bij het propaanreservoir. Wat betreft de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft Brandweer Fryslân geen knelpunten geconstateerd op basis van de huidige situatie voor zowel het deel van het plangebied binnen het invloedsgebied als het plangebied binnen de derde effectring van de risicobron.

Doordat het propaanreservoir niet onder het Bevi valt zijn zowel een groepsrisicoberekening als een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

We gaan er in dit advies vanuit dat binnen het invloedsgebied van het propaanreservoir geen woonfuncties voor zorg aanwezig zijn.

Repressief advies

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een repressief advies te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Aangezien het zich hier om een conserverend plan handelt, ziet Brandweer Fryslân af van de mogelijkheid tot het geven van een repressief advies.

Advies

In overeenstemming met bovengenoemde opmerkingen heeft Brandweer Fryslân geen extra aan te leveren adviespunten.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met M. Koonstra, specialist risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 89 44.

Graag willen wij van u vernemen hoe ons advies binnen uw organisatie wordt verwerkt. Deze informatie willen wij gebruiken bij de verdere ontwikkeling van onze adviestaak.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Joure, Oer de Feart 2017' met identificatienummer NL.IMRO.1940.BPJRE17OERDEFEART-ON01 van de gemeente De Fryske Marren;
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;
- 1.3 aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk:**
een bouwwerk dat in een directe fysieke verbinding staat met het (hoofd)gebouw waaraan zij worden aan- of uitgebouwd. Een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is een toevoeging van een afzonderlijke ruimte, terwijl een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk een vergroting van een bestaande ruimte is;
- 1.4 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.5 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aan huis verbonden werkactiviteit:**
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van bedrijvigheid op kleine schaal in een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder werkactiviteit als hier bedoeld worden in elk geval niet begrepen: garagebedrijven, detailhandel, horeca, showrooms en prostitutie;
- 1.7 ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;
- 1.8 béd en brochje:**
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.9 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 1.10 bebouwingspercentage:**
een in het bouwvlak of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

- 1.11 bedrijfswoning:**
een gebouw geheel of gedeeltelijk ingericht ten behoeve van het wonen op een terrein behorende bij een op hetzelfde bouwperceel aanwezig bedrijf, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon die (dat) werkgerelateerd is met dat bedrijf;
- 1.12 bestaand:**
a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die:
1. op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanwezig zijn, daaronder vallen niet de bouwwerken, die reeds in strijd waren met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
2. gebouwd worden of kunnen worden krachtens een voor het van kracht worden van het bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning (al dan niet in afwijking van het voorgaande bestemmingsplan);
c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening tot stand zijn gekomen;
- 1.13 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.15 bijbehorend bouwwerk:**
een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd(e) gebouw of overkapping;
- 1.16 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen van een standplaats;
- 1.17 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.18 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

- 1.21 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.22 cultuurgrond:**
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;
- 1.23 dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.24 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.25 erker:**
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woonhuis of bedrijfswoning, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;
- 1.26 extensief dagrecreatief medegebruik**
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;
- 1.27 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.28 geluidsbelasting:**
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
- 1.29 geluidsgevoelige objecten:**
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
- 1.30 geluidszoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.31 hoofdgebouw:**
een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.32 horecabedrijf:**
een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie;
- categorie 1:
vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg sporen en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt: lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie;

categorie 2:

vormen van horeca die wat betreft de exploitatievormen behoren bij en ondergeschikt zijn aan een sociaal/culturele hoofdfunctie, zoals: buurthuizen, sportkantines en kerkelijke centra;

categorie 3:

vormen van horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die ter plaatse worden geconsumeerd: restaurants, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension;

categorie 4:

vormen van horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die deels ter plaatse worden geconsumeerd maar voor een belangrijk deel ook elders: pizzeria, Chinese restaurants;

categorie 5:

vormen van horeca die wat betreft exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, maar qua openingstijden daarvan afwijken in die zin, dat ze ook in (een deel) de avonden geopend zijn en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt: cafetaria, snackbar, viskraam, shoarmazaak;

categorie 6:

vormen van horeca waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt: café, bar, eetcafé, pub, dancing met een dansvloeroppervlak van kleiner dan 10 m² en café-restaurant;

categorie 7:

vormen van horeca zoals een discotheek en een dancing met een dansvloer-oppervlak groter dan 10 m²;

1.33

huishouden:

één of meer personen in een woning of een woonruimte, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners;

1.34

kantoor:

een gebouw of een ruimte in een gebouw dat/die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.35

kap:

een dak met een zekere helling;

1.36

maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.37

nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

- 1.38 overkapping:**
elk bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.39 peil:**
- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 - c. voor een bouwwerk dat in, op of over het water wordt gebouwd:
 - het NAP -0,52 m;
- 1.40 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 1.41 prostitutiebedrijf:**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.
Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.42 risicovolle inrichting:**
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand, moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.43 vrijstaand/op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk:**
bouwwerk dat vrijstaand van het (hoofd)gebouw waar het bij hoort wordt gebouwd;
- 1.44 woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;
- 1.45 woonhuis:**
een gebouw, dat één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een andere bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

bij lessenaarsdaken wordt de bouwhoogte niet als goothoogte aangemerkt;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels(en/of hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. paden;
 - c. water;
- met daar in ondergeschikte mate bijbehorend:
- d. openbare parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. gebouwen ten behoeve van de opslag van (speel)materiaal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw';
 - h. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw' mag een gebouw of overkapping worden gebouwd;
- b. e bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. voor het overige geldt dat op of in deze gronden geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd.

3.2.2 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen/bedrijfswoningen c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sloten, bermen en beplanting;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. water;
- met de daarbijbehorende:
- i. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor wegen bestaande uit meer dan 2 rijstroken, tenzij anders aangegeven.

Artikel 5 Wonen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
 - 1. een aan huis verbonden werkactiviteit;
 - 2. béd & brochje;
- b. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. paden en stegen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;met de daarbijbehorende:
 - h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. andere bouwwerken, waaronder erf- en terreinafscheidingen en vlaggenmasten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 5.1 sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen zal ten hoogste 2 bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,35 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het betreffende hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- b. in afwijking van sublid a mag een erker voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
 - 1. de diepte van een erker ten hoogste 1,50 m zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 2. de diepte van een erker ten hoogste 50% van de diepte van de tuin waarin wordt gebouwd, zal bedragen, gemeten ten opzichte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
 - 3. een erker over ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, zal worden gebouwd;
 - 4. de afstand van een erker tot de tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen gelegen perceelgrens, ten minste 1,00 m zal bedragen, tenzij de erkers als één geheel aaneen worden gebouwd;

5. de bouwhoogte van een erker ten hoogste gelijk zal zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens zal ten minste 0,50 m bedragen;
- d. de afstand van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 70 m² bedragen, met inachtneming van de volgende regel:
 1. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- f. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 4,00 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 m en daarbuiten ten hoogste 6,00 m zal bedragen;
- h. de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid g zal de bouwhoogte van overkappingen ten hoogste 3,00 m bedragen.

5.2.3

Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. er mag ten hoogste 1 vlaggenmast per bouwperceel worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3

Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van het woonhuis, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet meer dan 150 m² bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 sub d in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aangebouwde hoofdgebouwen tot de perceelgrens wordt verkleind;

- c. het bepaalde in lid 5.2.2 sub c in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens wordt verkleind;
- d. het bepaalde in lid 5.2.2 sub d in die zin dat de afstand van een een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevel wordt vergroot;
- e. het bepaalde in lid 5.2.2 sub e in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot:
 - 1. ten hoogste 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 - 2. ten hoogste 150 m², mits de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
 - 3. ten hoogste 200 m², mits de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, zal bedragen;
- f. het bepaalde in lid 5.2.2 sub g in die zin dat de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk wordt verhoogd, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast bij hoofdgebouwen waarvan de bouwhoogte ten minste 7,50 m bedraagt; en
 - 2. de bouwhoogte van het aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk ten minste 1,00 lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- g. het bepaalde in lid 5.2.2 sub h in die zin dat de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk wordt verhoogd tot ten hoogste 6,00 m, mits de goothoogte van een op zichzelf staand bijbehorend bouwwerk binnen een afstand van 3,00 m van de perceelsgrens ten hoogste 5,00 m zal bedragen.

5.4

Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal;
- b. het gebruik van op zichzelf staande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid anders dan in de vorm van een aan huis verbonden werkactiviteit;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden werkactiviteit, zodanig dat:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan:
 - 30% van de begane grondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, tot een maximum van 75 m²;
 - 2. het bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning, waarbij het totale aantal werkenden niet meer mag bedragen dan twee;
 - 3. het gaat om activiteiten waarvan op grond van de Wet milieubeheer een vergunning- of een meldingsplicht geldt;
 - 4. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
 - 5. het uiterlijk van de betreffende woning wordt aangetast. Uitsluitend niet-uitstekende, niet verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang zijn toegestaan;
 - 6. er onvoldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
 - 7. opslag en/of stalling als gevolg van de bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaatsvindt;

8. het gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
9. er een onevenredige publieksaantrekkende werking van de activiteit uitgaat;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bêd & brochje, zodanig dat:
 1. de woonfunctie niet behouden blijft;
 2. het aantal kamers ten behoeve van bêd & brochje meer bedraagt dan 3;
 3. de oppervlakte per bêd & brochjekamer meer bedraagt dan 25 m²;
 4. de bêd & brochje functie geheel of gedeeltelijk plaatsvindt binnen vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maatvoeringen

Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge de bouwregels is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden.

In die gevallen dat bestaande percentages, dakhellingen, kapvormen, hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten afwijken van de bouwregels, worden de bestaande maatvoeringen als toelaatbaar aangehouden.

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

7.3 Plaatselijke verhogingen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 20 m² bedraagt;
- b. de verhoging leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en zandopslag en het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de natuurlijke c.q. ecologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden c.q. bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van de andere bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. de regels in die zin dat kleinschalige openbare voorzieningen zoals kleedgebouwtjes, sanitaire voorzieningen, paviljoens, kiosken, dierenverblijven en kunstwerken worden gebouwd, tot ten hoogste 50 m²;
- e. de regels in die zin dat gebouwen en/of andere bouwwerken ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen en/of de telecommunicatie worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
 2. het gebouw dan wel ander bouwwerk uit ten hoogste een bouwlaag bestaat;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologisch en ecologische waarden en de waterhuishouding, het plan wijzigen in die zin dat:

- bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van de aanleg van of een wijziging in de bestaande infrastructuur, mits deze activiteiten niet samenhangen met nieuwe planmatige stad- of dorpsuitbreidingen waarover nog geen overeenstemming bestaat met Rijk, provincie en waterschap.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
- b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Joure, Oer de Feart 2017'.

februari 2018.