

Bestemmingsplan Elahuizen Vastgesteld

**Bestemmingsplan Elahuizen
Vastgesteld**

Code 06-18-02 / 01-12-09

GEMEENTE GAASTERLÂN-SLEAT 06-18-02 / 01-12-09
BESTEMMINGSPLAN ELAHUIZEN
VASTGESTELD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Ligging	3
2. 2. Historische ontwikkeling	3
2. 3. De ruimtelijk-functionele kenmerken	4
2. 4. De functies	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
3. 3. Beleidskader water	7
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Bedrijven en voorzieningen	9
4. 2. Wegverkeerslawaaï	10
4. 3. Bodem	10
4. 4. Archeologie	11
4. 5. Ecologie	12
4. 6. Waterparagraaf	13
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Luchtkwaliteit	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	17
5. 1. Algemene uitgangspunten	17
5. 2. Ruimtelijke structuur	17
5. 3. Functionele structuur	17
6. PLANBESCHRIJVING	20
6. 1. Algemeen	20
6. 2. Bestemmingen	20
6. 3. Dubbelbestemming	24
7. UITVOERBAARHEID	26
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	26

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft het plan *Elahuizen*. Dit plan voorziet in een volledig herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor de kern Elahuizen (zie figuur 1).



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De huidige planologische regeling voor het dorp Elahuizen is vastgelegd in een aantal verschillende bestemmingsplannen.

Voor een deel betreft dit vrij oude plannen, die in de loop der tijd hun actualiteit hebben verloren. Herziening van deze plannen wordt noodzakelijk geacht. Niet alleen in Elahuizen, maar ook in de andere dorpen en in Sloten is sprake van verouderde bestemmingsplannen. De gemeente is dan ook gestart met het opstellen van integrale herzieningen van de vigerende plannen voor de kernen en het buitengebied. Inmiddels is een aanzienlijk aantal daarvan geactualiseerd.

Daarnaast wordt met het voorliggende bestemmingsplan voldaan aan het uitgangspunt van de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* dat eenmaal vastgestelde bestemmingsplannen na een periode van tien jaar dienen te worden herzien.

Met dit plan worden de volgende plannen vervangen:

- *Elahuizen 1977*;
- *Elahuizen (uitbreiding) 1983*;
- *Elahuizen - Bedrijven 1988*;
- *Elahuizen - Bedrijven uitwerkingsplan 1993*;
- *Elahuizen uitbreiding 2000* en de op basis van het besluit van Gedeputeerde Staten opgestelde *Correctieve herziening Elahuizen uitbreiding 2002*.

Omdat al deze plannen op 1 juli 2008 ouder waren dan 5 jaar, dient de gemeenteraad vóór 1 juli 2013 een herziening ervan vast te stellen.

De regeling die het voorliggende bestemmingsplan biedt, is met betrekking tot de reeds in het plangebied voorkomende functies en activiteiten, in essentie consoliderend van karakter. Daarnaast zijn er in het plangebied mogelijkheden opgenomen om na 2010 nieuwe woningbouw te realiseren in afstemming op het woonbeleid.

Wat betreft de systematiek van de nieuwe regeling is aangesloten bij andere recente bestemmingsplannen voor de dorpen in de gemeente.

1. 2. Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Naast de historie wordt daarbij ingegaan op de huidige, ruimtelijke en functionele waarden en knelpunten van het dorp en zijn directe omgeving.

In hoofdstuk 3 wordt het algemene beleidskader van de provincie, de gemeente en het waterschap aangegeven ten aanzien van het dorp Elahuizen. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 gaat daarna in op de planuitgangspunten voor de planperiode van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 beschrijft de vertaling van de eerste vijf hoofdstukken naar de regels en daarna wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte zijn in hoofdstuk 8 de resultaten van het gevoerde Vooroverleg en de Inspraak opgenomen.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ligging

Het dorp Elahuizen ligt in de gemeente Gaasterlân-Sleat, in de Friese Zuidwesthoek. Het dorp is gesitueerd ten oosten van de Fluessen en de Nijegaastervaart en is ontstaan langs de weg Oudega - Woudsend aan de genoemde vaart.

De gemeente Gaasterlân-Sleat staat bekend om het glooiende landschap en de bossen. Elahuizen is echter gelegen in het noordelijke deel van de gemeente dat wordt gekenmerkt door de landschappelijke openheid. Deze openheid valt te verklaren uit het feit dat het hier gaat om een polderontginningenlandschap uit de 19^e eeuw, dat grotendeels bestaat uit een slappe venige bodem en een fijnmazig slotenpatroon. De openheid wordt onderbroken door de groen omlijste dorpen die over het landschap verspreid liggen. Naast het groen in de dorpen komt in het gebied sporadisch langs wegen en erven begroeiing voor. Vrijwel alle bebouwing, op enkele bebouwde linten na, in dit voornamelijk agrarische landschap concentreert zich dan ook in de dorpen.

2. 2. Historische ontwikkeling

Van oorsprong is Elahuizen ontstaan als agrarisch dorp langs de weg Oudega - Woudsend en de Nijegaastervaart. Het dorp draagt pas sinds 1967 officieel de naam Elahuizen, dat is afgeleid van de persoonsnaam Ela of Eala. Op de kadastrale kaart van het begin van de 19^e eeuw, figuur 2, heeft Elahuizen de naam Nijega.



Figuur 2. Fragment kadastrale kaart Elahuizen uit begin 19^e eeuw

De eerste bebouwing vond plaats rond de kerk die aan de Nijegaastervaart staat. Vanaf de kerk heeft zich langs de weg in noordelijke richting historische lintbebouwing ontwikkeld. Later is ook in westelijke en oostelijke richting gebouwd. Hierdoor heeft Elahuizen een enigszins lintvormige structuur gekregen. De omgeving van Elahuizen bestaat uit open landschap met kaden en polders. Aan de oostzijde van Elahuizen bevinden zich het Zwin, de Wijde Rijn en de Dollen, drie “natte” natuurgebieden.

2. 3. De ruimtelijk-functionele kenmerken

Elahuizen is op te delen in drie verschillende woongebieden, de historische kern rond de kerk, de lintbebouwing en de overige woongebieden.

In de historische kern is de oude ontwikkelingsstructuur in wegomgeving en bebouwing voor een belangrijk deel nog intact. Centraal in dit deel staat de kerk. De oorspronkelijke opbouw van het gebied en de daarin aanwezige bebouwing hebben een traditionele uitstraling. De inrichting van het openbare gebied en de daarin aanwezige beplanting ondersteunen en versterken dit karakter. De bebouwing in de historische kern is zeer gevarieerd, waarbij de vroegere functie bepalend was voor de uiteindelijke uitvoering van het pand. De oorspronkelijke verkaveling, de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte is voor een belangrijk deel nog intact gebleven en herkenbaar. In de historische kern is de straatwand niet volledig gevuld en blijft er nog ruimte tussen de bebouwing over.

De doorgaande weg binnen de bebouwde kom is een belangrijke drager van de historische hoofdstructuur. Van oorsprong is er langs deze weg sprake van een ruime verkaveling met relatief forse bouwmassa's. Het overgrote deel van de bebouwing heeft een woonfunctie. Net als in de historische kern komt langs de doorgaande weg een grote diversiteit aan bouwvormen voor. Door de grote variatie in ouderdom van de bebouwing is er een verschil in uitstraling ontstaan.

De woningbouw is in eerste instantie ontstaan langs de Buorren. Van daaruit is de woningbouw in zuidoostelijke en vervolgens in westelijke richting planmatig uitgebreid. De woonbebouwing die gebouwd is vanaf het begin van de jaren zeventig tot heden karakteriseren een periode waarin zich de economische welvaart ontwikkelt en het toegenomen individualisme zich aftekent. Hierdoor zijn veel vrijstaande woningen met een eigen uitstraling ontstaan. Desondanks is er aldus de Welstandsnota sprake van “stedebouwkundige samenhang”.

De Nederlandse Hervormde kerk aan de Tsjerkewei is aangewezen als Rijksmonument en wordt beschermd op basis van de Monumentenwet.

2. 4. De functies

Wonen

Het grootste deel van de in het dorp aanwezige bebouwing heeft een woonfunctie. In een aantal gevallen is deze functie gecombineerd met een (aan-huis-gebonden) bedrijfsmatige activiteit.

Het inwonertal en de woningvoorraad van Elahuizen is sinds 2002 behoorlijk gestegen door de realisatie van een aantal woningen aan de westzijde van de kern. De verwachting is dat deze trend zich de komende jaren voortzet. Onlangs zijn enkele woningen gebouwd en er zijn plannen voor nog te bouwen woningen. De uitbreiding wordt gefaseerd uitgevoerd.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Inwonertal	318	326	339	334	340	334	334	340	339	348	352	345	350
Woningvoorraad	122	127	127	130	130	131	131	133	133	136	139	141	nb
Woningbezetting	2.6	2.6	2.7	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.5	2.4	nb

Bron: CBS / Provincie Fryslân, peildatum 1 januari 2006 / 2007

Wat betreft de woningen kan gesteld worden dat in het dorp voornamelijk sprake is van laagbouw in de vorm van (half)vrijstaande woningen, in zowel de koop- als de huursector. Er komen enkele rijenwoningen voor. De gemiddelde woningbezetting in Elahuizen ligt iets boven het landelijk gemiddelde. Door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens is echter ook in Elahuizen de laatste jaren de woningbezetting iets afgenomen, van 2.6 in 2004 naar 2.4 in 2006.

Voorzieningen en bedrijvigheid

In het dorp is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de vorm van de kerk, de basisschool "Us Nije Gea" en het dorps huis. Het dorps huis is gevestigd in de school. Winkels bevinden zich op geringe afstand van het dorp, namelijk in Balk.

Naast de overwegend aanwezige woonfunctie in het dorp zijn er een staalconstructiebedrijf en een jachtbouwbedrijf met bedrijfswoning naast elkaar aan de noordzijde van het dorp gevestigd. Het constructiebedrijf is conform het bestemmingsplan Elahuizen - Bedrijven in de afgelopen jaren uitgebreid.

Ontsluiting

De verschillende wegen in het plangebied komen samen bij de kerk. Van daaruit loopt in noordelijke richting de Buorren die uitkomt op de Waldwei / Mardyk richting Fluessen en uiteindelijk op de provinciale weg N928, Balk / Woudsend. In zuidoostelijke richting loopt vanaf de kerk de Tsjerkewei die aansluit op de Ige Galemawei richting Oudega.

Op de doorgaande weg sluit de planmatige uitbreiding aan middels een eenvoudig patroon van woonstraten.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

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

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

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden *regionale centra* en *overige kernen* onderscheiden. Elahuizen is als *overige kern* aangewezen.

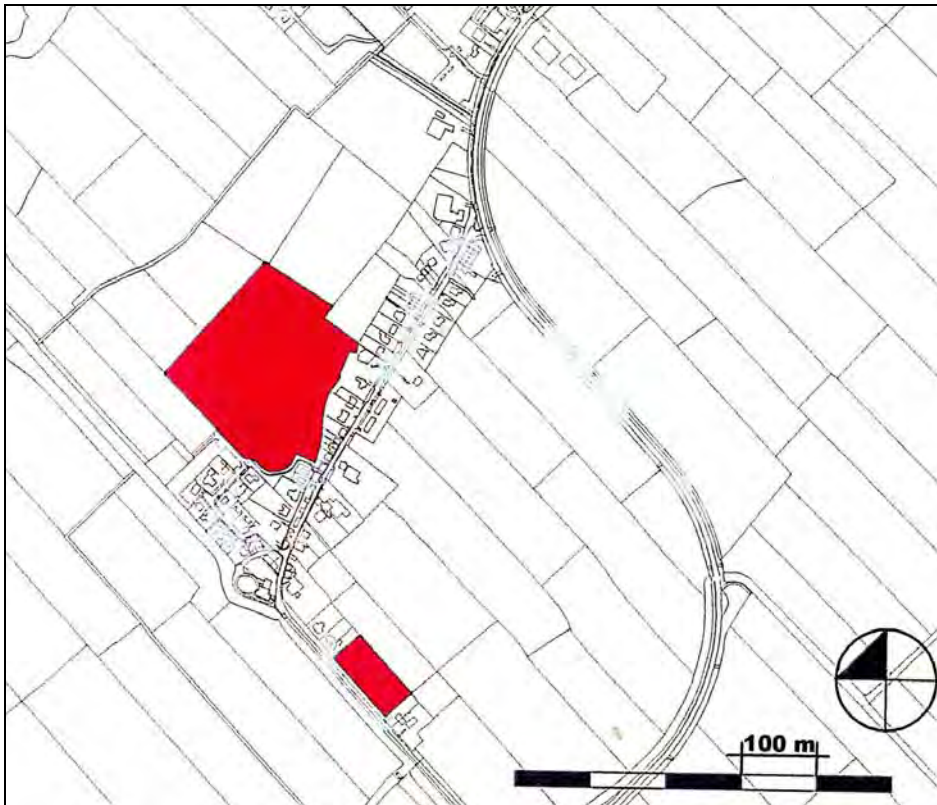
Voor de *overige kernen* geldt een terughoudend woningbouwbeleid, om de concentratie van woningbouw te ondersteunen. De woningbouw in deze kernen zal gericht moeten zijn op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. Gemeenten blijven de verantwoordelijkheid houden voor de uiteindelijke verdeling van woningbouw over haar kernen. De provincie ziet hier op toe.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Wonen

Het beleid ten aanzien van wonen in de gemeente Gaasterlân-Sleat is verwoord in het gemeentelijk *Woonplan* (vastgesteld op 3 april 2001). Het woonbeleid is in 2001 door de gemeente opgesteld en in overleg met de woningcorporaties samengesteld. Naast uitspraken over de kwaliteit van het wonen worden in het woonplan uitspraken gedaan over de kwantiteit en de aard van de woningen waar de komende jaren behoefte aan is.

Met betrekking tot Elahuizen, wordt in het woonplan voor de periode 1999 - 2010 uitgegaan van de toevoeging van 23 woningen. De woningbouwlocaties zijn gelegen aan de west- en zuidzijde van het dorp, zie figuur 3. Aan de westzijde zijn 18 woningen gebouwd en aan de zuidzijde 5.



Figuur 3. Woningbouwlocaties Elahuizen opgenomen in het Woonplan 2001

Binnen de uitbreidingslocatie aan de westzijde is gefaseerd woningbouw toegestaan. In onderstaande tabel is de bouwcapaciteit aangegeven. De 18 woningen tot 2010 zijn inmiddels gerealiseerd. Vanaf 2010 zal nog een uitbreiding van 9 woningen plaatsvinden.

Locatie	Bouwperiode	Bouwcapaciteit (vanaf 01-01-1999)
Uitbreidingsplannen		
Uitbreiding, fase I	2000 - 2003	7
Uitbreiding, fase II	2003 - 2005	5
Uitbreiding, fase III	2006 - 2010	6
Uitbreiding, fase IV	vanaf 2010	9
TOTAAL		27

3. 3. Beleidskader water

Vanwege het steeds grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Dit gebeurt door middel van de watertoets. Bovendien is deze toets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

Het waterhuishoudkundig beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Tweede Waterhuishoudingsplan* van de provincie en het *Integraal Waterbeheersplan* van de (voormalige) Friese waterschappen.

De doelstellingen van deze plannen voor bebouwd gebied zijn: "De oppervlaktewateren in bebouwd gebied zijn geschikt voor meervoudig gebruik, dat recht doet aan de potenties van het watersysteem. Dit zal de ecologische, landschappelijke en recreatieve betekenis en de belevingswaarde van het water vergroten".

Naast deze plannen is er nog een tweetal juridische instrumenten waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen worden beoordeeld.

Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijzigingen in de waterpeilen, wordt door het waterschap een *peilbesluit* genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies en of dit in strijd is met het peilbeleid. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen.

De *Keur* is het juridisch instrument van de waterschappen, waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder andere aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld en voor welke activiteiten in en nabij watergangen, kaden en dergelijke waterstaatkundige voorzieningen, een vergunning is vereist.

Een derde (overigens geen juridisch) instrument is de *Waterkansenkaart*. Deze geeft inzicht in de waterhuishoudkundige geschiktheid van locaties voor woningbouw. Locaties voor uitbreidingsplannen worden op diverse criteria getoetst.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Bedrijven en voorzieningen

Zoals uit de inventarisatie uit hoofdstuk 2 naar voren komt, is in het plangebied een tweetal bedrijven aanwezig, een jachtbouwbedrijf aan de Buorren 73 en een constructiebedrijf aan de Buorren 75, die qua aard nogal verschillend zijn.

Binnen dit bestemmingsplan is een beperkte uitbreiding van het constructiebedrijf toegestaan. Uitbreiding van het bestaande bedrijfspand is mogelijk in zuidwestelijke richting. Bovendien kan achter de woning aan de Buorren 71 een loods gebouwd worden ten behoeve van de afbouw van jachten. Deze loods zal onderdeel worden van de bedrijfsvoering van het constructiebedrijf.

Een jachtbouwbedrijf valt formeel in milieucategorie 3 volgens de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In deze specifieke situatie is de bedrijfsuitbreiding in de vorm van een nieuwe vrijstaand loods bij het constructiebedrijf Buorren 75 echter aan te merken als behorend tot milieucategorie 2. De activiteiten van het bedrijf vinden in hoofdzaak op locatie bij de klant plaats. Bovendien is het gebouw te klein om jachtbouwactiviteiten uit te voeren aan de Buorren zelf en beperken de activiteiten zich tot de afbouw van jachten. Bedrijven van milieucategorie 2 kunnen in een gemengd gebied naast woningen voorkomen. Met het bedrijventerrein aan de rand van het dorp is in deze situatie sprake van een gemengd gebied.

Het staalconstructiebedrijf aan de Buorren 75 is volgens de *Basiszoneringslijst* van de *Vereniging van Nederlandse Gemeente* een milieucategorie 4-bedrijf. De bedrijvigheid speelt zich voornamelijk binnen gesloten gebouwen af. Dit houdt in dat, volgens de Basiszoneringslijst, de minimale afstand die moet worden aangehouden ten opzichte van omliggende woningen 200 meter moet zijn. In de huidige situatie wordt dit niet gehaald.

Omdat deze afstand niet overal wordt gehaald, zijn de akoestische gevolgen van de uitbreiding in beeld gebracht (zie bijlage 1).

Er is gebleken dat het berekende optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de referentiepunten, zoals aangegeven in het maatwerkvoorschrift voor de inrichting, niet wordt overschreden. Verder blijkt dat het berekende optredende maximale geluidsniveau ter plaatse van de woning aan de Buorren 71, gelegen buiten het bedrijventerrein, in zowel de dag- als avondperiode meer bedraagt dan is aangegeven in het maatwerkvoorschrift voor de inrichting. De overschrijding bedraagt respectievelijk 8 en 4 dB(A). De berekende waarden zijn echter niet hoger dan in artikel 2.17 eerste lid is aangegeven voor de maximale geluidsniveaus ter plaatse van gevoelige gebouwen. Op de overige immissiepunten kan voldaan worden aan hetgeen gesteld is in het maatwerkvoorschrift voor de inrichting.

In het plangebied is verder een drietal voorzieningen aanwezig, een basisschool, een dorps huis en een kerk.

Voor deze voorzieningen is in dit bestemmingsplan een conserverende regeling opgenomen.

Geconcludeerd kan worden dat de bedrijven en voorzieningen in Elahuizen inpasbaar zijn. Ten aanzien van de milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Wegverkeerslawaai

Ten aanzien wegverkeerslawaai dient rekening gehouden te worden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*, waarin het streven is vastgelegd dat de woon-situatie geen hogere belasting dan 48 dB(A), de voorkeursgrenswaarde, op de gevel heeft. De Wgh schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende zone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben echter geen wettelijke zone. Ook wegen waar uit akoestisch onderzoek (in de vorm van geluidsniveaukaarten) blijkt dat de verkeersintensiteit dermate laag is dat de 48 dB(A)-grens op minder dan 10 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijstrook ligt, zijn niet zoneplichtig.

Binnen de bebouwde kom van Elahuizen geldt voor alle wegen en woonstraten (en dus ook voor de uitbreiding) een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben dus ook geen geluidszone. Ten aanzien van geluidhinder bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. 3. Bodem

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarom wordt op grond van de Woningwet in de meeste gevallen verplicht een bodemonderzoek uitgevoerd voor een bouwvergunning. Wanneer de intergemeentelijke bodemkwaliteitskaart evenwel uitwijst dat het gaat om een onverdachte locatie kan een bouwplan van deze verplichting vrijgesteld worden. Voor zover thans bekend, zijn in het dorp drie verdachte locaties en één bekende verontreiniging aanwezig.

Een van de verdachte locaties ligt aan de Joop Schweitzerstrjitte 3. In het verleden was hier een schildersbedrijf gevestigd. Verder is er een vlak in het noordwesten van het dorp waar mogelijk verontreiniging voorkomt als gevolg van demping met baggerspecie. Tenslotte zijn in het dorp enkele sloten gedempt. Ter plaatse van deze demping kan de bodem verontreinigd zijn.

De ligging van de bekende verontreiniging is op het terrein van het staalconstructiebedrijf aan de Buorren 75. Een gedeelte van deze locatie is gesaneerd. De nog aanwezige verontreiniging is gelegen onder erfverharding.

Eventuele nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt middels ontheffingen en wijzigingsbevoegdheden, dienen in het kader van de te verlenen bouwvergunning op mogelijk aanwezige bodemverontreiniging te worden onderzocht.

Dit geldt met name voor de bestemming "Wonen - 2", waar de bouw van negen nieuwe woningen na 2010 mogelijk wordt gemaakt. In het verleden heeft hier reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 2). Hieruit bleek dat nader onderzoek niet noodzakelijk was. Naar verwachting zijn er geen problemen te verwachten. Bodemonderzoek zal dit in het kader van de bouwaanvraag moeten bevestigen. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan.

4. 4. Archeologie

Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het "Verdrag van Malta". In Nederland zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd in de recente wijziging van onder andere de *Monumentenwet* en de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*.

Onderdeel van de nieuwe wet is dat de provincie gebieden aanwijst die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft dit reeds gedaan en het resultaat daarvan is de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)*. Deze bestaat uit een advieskaart voor de *Steentijd - Bronstijd* en uit een advieskaart voor de *IJzertijd - Middeleeuwen*.

Volgens de advieskaart *Steentijd - Bronstijd* wordt voor bijna het gehele plangebied vermoed dat zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de Steentijd, afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

In het zuidoostelijk deel van Elahuizen kunnen zich archeologische resten uit de Steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, ook 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. In dit deel zal daarom bij ingrepen van meer dan 500 m² karterend (boor)onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Volgens de advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen kunnen zich in het hele plangebied archeologische resten bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroege 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. Hier wordt aanbevolen bij ingrepen van meer dan 5000 m² historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Van het gebied rond de kerk is bekend dat er waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later in de grond aanwezig zijn. In dit gebied wordt gestreefd naar behoud. Het gebied is opgenomen op de verbeelding.

Voor ingrepen dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld en met een grotere oppervlakte dan 50 m² is een aanlegvergunning van burgermeester en wethouders benodigd.

Het overgrote deel van het bestemmingsplan voor Elahuizen maakt echter ingrepen die archeologisch onderzoek vereisen niet mogelijk. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ingrepen van grote omvang worden wel mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Wonen - 2", ten westen van Elahuizen. In dit kader heeft er archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het archeologisch onderzoek is als bijlage 3 opgenomen. Tijdens dit onderzoek zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. In het onderzoek wordt aanbevolen geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. De voorgenomen activiteiten kunnen vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd.

4. 5. Ecologie

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (*Natuurbeschermingswet*) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

Gebiedsbescherming

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

Het plangebied ligt in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, te weten "Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving". Dit bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. De invloed op het aangewezen gebied zal daarom gering zijn.

Voor wat betreft de uitbreiding van Elahuizen valt op te merken dat er niet geheid zal worden. Hierdoor zal er geen overlast op de "Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving" optreden. Ten aanzien van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk. De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Het voorliggende bestemmingsplan is voor een groot deel conserverend van karakter. Dit houdt in dat dit deel van het plan geen negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten heeft, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd.

In het kader van de nieuw te bouwen woningen binnen de bestemming "Wonen - 2", is verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Naar aanleiding van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van een beperkt aantal beschermde soorten. Het gaat merendeel om algemeen voorkomende soorten. Negatieve effecten op populaties van ter plaatse voorkomende algemene, maar beschermde soorten, wordt niet verwacht. Om negatieve effecten aan enkele beschermde soorten te voorkomen, worden onderstaande mitigerende maatregelen in acht genomen.

Verstoring van fauna in de nabijheid van het plangebied wordt voorkomen door ten behoeve van de fundering te boren en niet te heien. Werkzaamheden zullen in het najaar plaatsvinden. Individuen van kikkers en padden zijn dan nog actief en kunnen wegvluchten. Ook voor vogels is deze periode gunstig, aangezien deze periode buiten het broedseizoen valt.

Verder zal er gebruik worden gemaakt van naar beneden toe gerichte en strooilicht beperkende armaturen. Daarnaast zullen er ook geen nachtelijke bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Hierdoor worden nadelige gevolgen voor vleermuizen beperkt en dient er derhalve geen nader onderzoek naar vleermuizen plaats te vinden en wordt geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk geacht.

Tenslotte hoeft er ook geen ontheffing te worden aangevraagd voor de in de sloten aanwezige kleine modderkruiper. De watergangen blijven namelijk onaangetast.

Naast de te bouwen woningen binnen de bestemming "Wonen - 2", zijn ontwikkelingen die zich in de planperiode voor kunnen doen, beperkt tot ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en/of aanlegvergunningen. Bij toepassing hiervan geldt, voor zover nodig, onverkort hetgeen gesteld is in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van soortenbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 6. Waterparagraaf

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door de Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn water, de Nota Ruimte en de beleidslijn Ruimte voor de rivier.

Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

De “winst” die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied valt in het werkgebied van het Wetterskip Fryslân. Reeds in 2006 is het waterschap geïnformeerd over het initiatief tot nieuwbouw van woningen. Het waterschap heeft destijds aangegeven geen op- en aanmerkingen te hebben. Omdat in 2008 is besloten de nieuw te bouwen woningen aan de Poeldyk in het bestemmingsplan bij recht toe te staan, is in 2008 het waterschap opnieuw verzocht een reactie te geven.

Het waterschap geeft aan dat de nieuw aangelegde waterpartij aan de achterzijde van de kavels ruim voldoende is voor de vereiste compensatie. Als er gebouwd wordt met emissievrije, milieuvriendelijke en duurzame materialen, kan het hemelwater op de waterpartij worden geloosd. Verder adviseert het waterschap bij de bouw van de woningen en aanleg van de wegen te letten op de drooglegging.

Het waterschap ziet geen waterhuishoudkundige bezwaren ten aanzien van de bouw van negen woningen aan de Poeldyk. Het waterschap geeft daarom een positief wateradvies. De reactie van het waterschap is in bijlage 5 opgenomen. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen.

4. 7. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) wordt er daarom gekeken naar zogenaamde BEVI-inrichtingen. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van BEVI-inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de Circulaire van 1984 van kracht. In het nieuwe Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dat op dit moment in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Risicovolle inrichtingen

Voor de bepaling van risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied, kan onder meer gebruik worden gemaakt van de risicokaart van de provincie Fryslân. Volgens de risicokaart is in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichting aanwezig waar rekening mee gehouden moet worden in het kader van het bestemmingsplan. Er zijn daarnaast ook geen gemeentelijke risicovolle inrichtingen in en nabij het plangebied gelegen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Binnen het plangebied vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Hoofdgasleidingen

In (de omgeving van) het plangebied bevinden zich geen hoofdgasleidingen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Voor het plangebied is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor luchtverontreinigende stoffen.

De eindconclusie is dat in het plangebied geen overschrijdingen van grenswaarden zijn vastgesteld. Er hoeven geen lokale maatregelen te worden getroffen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Hiermee voldoet het bestemmingplan ten aanzien van het aspect "luchtkwaliteit" aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4. 9. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden in het bestemmingsplan.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5. 1. Algemene uitgangspunten

Het belangrijkste uitgangspunt dat voor Elahuizen wordt gehanteerd, is het behoud en eventueel versterken van de huidige ruimtelijk-functionele structuur. Daarbij staat de kwaliteit van de leefomgeving centraal. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook consoliderend van karakter.

5. 2. Ruimtelijke structuur

In hoofdstuk 2 zijn de kenmerkende ruimtelijke elementen van Elahuizen genoemd. Deze zijn van zodanig belang voor de uitstraling van het dorp, dat ze bewaard dienen te worden. Het behoud van deze elementen is mede mogelijk door ze in het planologisch beleid, in casu het bestemmingsplan, vast te leggen. Het gaat hierbij in eerste instantie om de bebouwing in het lint maar ook om de nieuwere uitbreidingen, waarbij de ruime opzet (inclusief wegen, boombeplanting en open groengebieden) van groot belang is voor de dorpse uitstraling.

De bescherming van deze kenmerken is voor de gebouwen geregeld via bouwvlakken op de verbeelding, in combinatie met de (bebouwings)bepalingen in de regels. Eveneens met het oog op bescherming, zijn de wegen en de gebieden open groen, overeenkomstig de bestaande situatie bestemd.

Binnen het plan is een gebied aangewezen waar na 1 januari 2010 een negental woningen gebouwd kan worden. Het gebied wordt begrensd door een aantal vaste elementen, te weten de Poeldyk, bestaande woningen en een gegraven waterpartij. Deze elementen zijn richtinggevend voor de toekomstige inrichting. Er wordt naar een ruime bebouwingsopzet gestreefd.

5. 3. Functionele structuur

Ten aanzien van de functionele structuur, gelden in het onderhavige bestemmingsplan de volgende uitgangspunten:

Wonen

Het behoud van de woonfunctie is, zoals gesteld, één van de belangrijkste uitgangspunten van het plan. Om de woonfunctie te behouden, moet de kwaliteit van de leefomgeving ten minste bewaard blijven. Dat betekent onder meer dat hinder als gevolg van bedrijvigheid, horeca en voorzieningen, niet mag toenemen.

Naast de bestaande woonfunctie, reserveert dit bestemmingsplan ook ruimte voor een zekere verdere planmatige uitbreiding. Een dergelijke uitbreidingslocatie was nog niet opgenomen in het Woonplan Gaasterlân-Sleat van 2001.

Wel is in het kader van het bestemmingsplan Elahuizen 2000 al een gedachte ontwikkeld voor het hier ontwikkelen van een (specifieke) woonbestemming. In dit bestemmingsplan is tevens de gewenste beeldkwaliteit beschreven.

Gelet op zowel de afstemming op het provinciale beleid als het eigen gemeentelijk woonbeleid, wordt er met dit bestemmingsplan op ingezet om de locatie vanaf 2010 te bebouwen. Omdat de periode na 2010 in zicht komt, is in dit bestemmingsplan de woonlocatie bij recht bestemd. In de bestemming is een bepaling opgenomen dat er pas vanaf 1 januari 2010 gebouwd mag worden.

In totaal gaat het om 9 vrijstaande woning. Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was het idee om hiervan 4 twee-onder-één-kap woningen aan te leggen. In verband met de verkoopbaarheid van de woningen is hier van af gestapt.

Werken

Voor wat betreft de beide aanwezige bedrijven in het dorp, is in het verleden een *Bestemmingsplan Elahuizen - Bedrijven* (1988) opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt het behoud van de bestaande bedrijven in het dorp voorgestaan, door onder meer het bieden van voldoende (ontwikkelings)ruimte. Deze ruimte is feitelijk inmiddels benut.

Daarmee wordt het beleid uit het vorige bestemmingsplan gecontinueerd en blijft de gemeente in voorwaardescheppende zin een positief beleid voor de bestaande, lokale bedrijven voeren. Uiteraard vindt dit plaats binnen ruimtelijke en milieutechnische randvoorwaarden.

Voor de bedrijven in het plangebied, geldt - naast behoud - als uitgangspunt dat deze bedrijven de woonfunctie niet mogen verstoren. Bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG-Basiszoneringslijst ¹⁾ en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen) worden passend geacht tussen woonbebouwing en zijn hier dus toegestaan.

Bedrijven uit een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 van de VNG-Basiszoneringslijst, zijn in principe niet toegestaan. Het in het plangebied aanwezige staalconstructiebedrijf (milieucategorie 4) is bij strikte toepassing van de richtlijnen te zwaar, maar door de ligging en het belang voor het dorp, in de gegeven situatie milieuhygiënisch inpasbaar. Omdat het hier gaat om een bestaande situatie waarbij er weinig invloed op de omgeving is, is het staalconstructiebedrijf overeenkomstig de bestaande situatie (voor wat betreft het soort bedrijf) inbestemd.

Wanneer er een bedrijfsverplaatsing of beëindiging van een bedrijf aan de orde is, dan kan de bestemming zódanig worden veranderd dat zich op de betreffende locatie alleen nog een bedrijf uit milieucategorie 1 en 2 kan vestigen, of woningbouw.

¹⁾ Bedrijven en milieuzonering, VNG, SDU uitgevers, Den Haag, 2009.

Voor de bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de milieuvergunning uiteindelijk bepalend is voor de daadwerkelijke milieubelasting.

Voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Elahuizen betreffen de school, met daarin het dorps huis, en de kerk. Deze voorzieningen hebben een belangrijke sociale functie voor het dorp. Dit komt onder meer tot uiting doordat de basisvoorzieningen school en dorps huis onder één dak zijn gebracht. Het bestemmingsplan houdt rekening met deze functiecombinatie.

Voorts is er een kerk met een bijbehorende begraafplaats aanwezig. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie.

Verkeer

In de planperiode zijn geen (ingrijpende) veranderingen te verwachten. De toekomstige woningbouw zal aansluiten bij de aanwezige infrastructuur. Wegen en straten met een verkeersfunctie zijn overeenkomstig bestemd.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

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

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP verplicht bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 behelst de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6.1.1. Vergunningsvrij bouwen

Het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) stelt dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres, en dergelijke, binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

6. 2. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Agrarisch - Cultuurgrond

Op de verbeelding zijn enkele gronden opgenomen onder de bestemming "Agrarische - Cultuurgrond". Op deze gronden die veelal grenzen aan het buitengebied met de weilanden zijn, om de openheid te behouden, geen gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan" is een ijsbaan met lichtmasten toegestaan.

Bedrijf

De bestemming “Bedrijf” is van toepassing op de bedrijvigheid in het plangebied. Aan de noordelijke rand van het dorp is een tweetal bedrijven gelegen. Het staalconstructiebedrijf is naar de bestaande functie bestemd. Bij het opheffen of verplaatsen van dit bedrijf, is het bij recht toegestaan een gelijkwaardig bedrijf, dan wel een bedrijf behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, op de betreffende locatie te vestigen.

Via een algemene wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming, aangezien deze functie na verplaatsing / beëindiging van de betreffende bedrijfsfunctie het meest geschikt is voor de dorpskom van Elahuizen. Voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid moet aan een aantal randvoorwaarden voldaan worden.

In de regels wordt voor de betreffende (milieu)categorieën is verwezen naar de in de bijlage opgenomen Bedrijvenlijst. Deze is gebaseerd op de Basiszoneringslijst van de VNG. Het bestemmingsplan biedt alleen een regeling over de aard van de bedrijven. De daadwerkelijke milieueffecten worden meer specifiek geregeld door middel van de *Wet milieubeheer*.

Algemeen geldt dat, met het oog op de gewenste flexibiliteit om nieuwe (maar vergelijkbare) bedrijfspvormen te vestigen, een ontheffingsregeling in het plan is opgenomen.

In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfsoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de Bedrijvenlijst zijn opgenomen, maar die toch aanvaardbaar kunnen zijn.

Aan- en uitbouwen zijn geen onderdeel van de bedrijfswoning. Aan- en uitbouwen kunnen dus ook buiten de aanduiding “bedrijfswoning” worden gebouwd.

Groen

Verscheidene groenelementen in het plangebied vallen onder de bestemming “Groen”. Ter behoud en versterking van deze open ruimten mogen hier geen gebouwen worden gebouwd.

Wel biedt de bestemming de mogelijkheid tot het realiseren van speelvoorzieningen, waardoor de relatie tussen de groengebieden en de omringende bebouwing versterkt wordt.

Maatschappelijk

In het dorp is een aantal voorzieningen aanwezig die onder de bestemming “Maatschappelijk” vallen. Het gaat hierbij om de school, het dorps huis en de kerk.

Er is gekozen voor een ruime bestemmingsomschrijving om rekening te houden met functieverbreiding of -intensivering. Met het oog op de bebouwing binnen deze bestemming is de maatvoering per bestemmingsvlak gespecificeerd en op de verbeelding aangegeven.

Voor zover ruimtelijk aanvaardbaar en voor het functioneren van de voorziening noodzakelijk, zijn enige uitbreidingsmogelijkheden geboden.

Tevens kan bij beëindiging / verplaatsing van een maatschappelijke functie de bestemming gewijzigd worden naar een woonbestemming, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats is onder de bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats" gebracht. Gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer op de begraafplaats zijn toegestaan. De locatie hiervan is niet vastgelegd, omdat het bouwvolume hiervan minder van invloed is op de ruimtelijke uitstraling van het geheel.

Verkeer - Verblijf

Onder deze bestemming vallen onder andere woonstraten, de paden en de parkeer- en groenvoorzieningen. Het betreft hier zowel gronden die een verkeersfunctie voor de directe omgeving hebben als gronden die een verblijfsfunctie voor de omliggende bebouwing hebben. In het plangebied zijn dit alle wegen.

Voor zover herinrichtingsmaatregelen ter verfraaiing van de woonomgeving en verbetering van de verkeersveiligheid gewenst zijn, biedt deze bestemming hiervoor voldoende ruimte.

Water

Al het water in het plangebied is geregeld onder een gelijknamige bestemming. Naast de waterhuishoudkundige functie biedt deze bestemming ruimte voor aanleggelegenheden, ter plaatse van de aanduiding "steiger".

Wonen

De bestemming "Wonen" heeft betrekking op de woonbebouwing en regelt daarmee het merendeel van de bebouwing binnen het plangebied. Naast de woningen met de bijbehorende bijgebouwen, is een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan.

Ook tuinen, erven, (binnen)terreinen en, in beperkte mate, woonstraten en paden en parkeer- en groenvoorzieningen en water, kortom alle gronden die tot de directe woonomgeving behoren, zijn onder deze bestemming gebracht.

Binnen de bebouwingsbepalingen voor deze bestemming is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op het perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmassa. Daarnaast worden bijgebouwen gezien als gebouwen die zowel *functioneel* als *ruimtelijk* ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van het hoofdgebouw. Als voorbeelden hiervan kunnen een garage en een berging genoemd worden. Een bijgebouw kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, anders dan vergunningvrij zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen uitgesloten".

Tenslotte zijn aan- en uitbouwen die *ruimtelijk* ondergeschikt zijn, maar *functioneel* deel uitmaken van het hoofdgebouw toegestaan, zoals een uitbreiding van de woonkamer of een serre. De ondergeschiktheid manifesteert zich uitsluitend in ruimtelijke zin, bijvoorbeeld door een lagere nokhoogte, een terugrooiing, en dergelijke. De bereikbaarheid of de scheiding van andere ruimtes is voor deze ruimtelijke benadering niet van belang.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2", "Wonen - 3" en "Wonen - 4". Dit onderscheid uit zich met name in de maatvoering. "Wonen - 1" is de meest voorkomende woonbestemming. Dit betreffen woningen met één bouwlaag met kap. Binnen "Wonen - 1" is voor hoofdgebouwen een goothoogte van maximaal 4 meter toegestaan en een dakhelling tussen 30° en 60°. Voor "Wonen - 2" gelden dezelfde bouwregels als "Wonen - 1", alleen mogen de woningen in "Wonen - 2" pas na 1 januari 2010 ontwikkeld worden.

De hoofdgebouwen binnen "Wonen - 3" mogen een goothoogte van maximaal 6 meter krijgen met een dakhelling tussen 30° en 60°. Dit betreffen woningen met twee bouwlagen met kap. Voor de hoofdgebouwen binnen de bestemming "Wonen - 4" tenslotte is een bouwhoogte van maximaal 10 meter toegestaan.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60 m².

De woonfunctie mag bij recht worden gecombineerd met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Dit is bedrijvigheid die in een woonhuis (met behoud van de woonfunctie) kan worden uitgeoefend en die is gericht op het verlenen van diensten. Deze beroepen / bedrijvigheid worden / wordt aanvaardbaar geacht in woongebieden. Bij de regels is een lijst opgenomen (bijlage 1) met daarin de beroepen en bedrijvigheid die zijn / is toegestaan bij het wonen.

6. 3. Dubbelbestemming

Naast de basisbestemmingen die hiervoor zijn beschreven, is er sprake van een dubbele bestemming in het plangebied. Deze bestemming is als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Het gaat hierbij om de bestemming "Waarde - Archeologie".

Waarde - Archeologie

Zoals is gebleken in paragraaf 4.4, heeft een deel van het plangebied een hoge archeologische waarde. De bescherming van de archeologische waarden is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er activiteiten in het gebied plaatsvinden die onevenredige afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden.

Bij zowel de aanvraag van een aanlegvergunning voor grondbewerkingen dieper dan een halve meter beneden het maaiveld en groter dan 50 m² als een bouwaanvraag voor bouwwerken groter dan 50 m², kan een archeologisch rapport worden verlangd. Uit het archeologisch rapport moet blijken of zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal de provinciaal archeoloog worden geraadpleegd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen niet leiden tot weigering van de bouwvergunning, wel kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken. In de basisbestemmingen zijn hiervoor regels opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft eind 2006 ter inzage gelegen. Tevens is het plan aan een aantal vooroverlegpartners voorgelegd. Ten aanzien van alle ingekomen inspraakreacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt.

Vervolgens doorloopt het ontwerp-bestemmingsplan de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder (dus ook door de overlegpartners).

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Vervolgens wordt het bestemmingsplan op 1 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) was het al verplicht de financiële haalbaarheid van ruimtelijke plannen aan te tonen. De mogelijkheden voor (gemeentelijk) kostenverhaal op particulieren en/of projectontwikkelaars waren beperkt. Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal en hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (door middel van een overeenkomst), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. Voor het nieuw te ontwikkelen gebied in het noordwesten van Elahuizen is een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen de ontwikkelende partij en het gemeentebestuur van Gaasterlân-Sleat.

Waar het gaat om het aspect economische uitvoerbaarheid zijn in de overeenkomst afspraken neergelegd over de realisering en de kostenverdeling. Het principe is dat uitvoering door de private partij plaatsvindt binnen de planologische randvoorwaarden die de gemeenteraad met dit bestemmingsplan vaststelt.

Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Wro met betrekking tot economische uitvoerbaarheid. Gezien dit feit kan de beoogde ontwikkeling vanuit gemeentelijke optiek uitvoerbaar worden geacht.