



**Gemeente De Fryske Marren**  
**Bestemmingsplan Oudehaske**



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



**BESTEMMINGSPLAN OUDEHASKE**

**CODE 096008 / 31-10-17**



**GEMEENTE DE FRYSKE MARREN 096008 / 31-10-17**  
**BESTEMMINGSPLAN OUDEHASKE**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Ruimtelijke structuur	3
2. 2. Functionele structuur	4
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Milieuzonering	9
4. 2. Geluid	10
4. 3. Water	10
4. 4. Bodem	12
4. 5. Archeologie	12
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	15
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>17</b>
5. 1. De woonfunctie	17
5. 2. De bedrijven	17
5. 3. De voorzieningen	18
5. 4. Openbare ruimte	18
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>19</b>
6. 1. Het juridisch systeem	19
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	19
6. 3. Toelichting op dubbelbestemmingen	26
<b>7. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE</b>	<b>27</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	27
7. 3. Handhaving	28
<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Reactienota inspraak- en overleg</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Raadsstukken vaststelling</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Akoestisch rapport Jousterweg 51a</b>



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Voor u ligt het nieuwe bestemmingsplan voor een groot deel van Oudehaske van de gemeente De Fryske Marren. Het plangebied bestaat uit de oude kom van het dorp, de uitbreidingswijken en enkele recreatieterreinen. Het bedrijventerrein in het noordoosten van het dorp, een perceel aan de Julianastraat en een perceel in het oosten van het dorp maken geen deel uit van dit bestemmingsplan. Voor het bedrijventerrein geldt een actueel bestemmingsplan en voor het perceel aan de Julianastraat en het perceel aan de oostzijde van Oudehaske worden nieuwe bestemmingsplannen opgesteld voor een multifunctioneel centrum met maatschappelijke voorzieningen en een parkzone. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Dit is afgestemd op de omliggende bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt deels de beheersverordening *Joure, Langweer, Nijhaske, Oudehaske en het Buitengebied*. In de beheersverordening zijn de bestemmingsplannen *Oudehaske Kom* en *Oudehaske - Oost* (beide vastgesteld in 1995) grotendeels verwerkt.

Het nieuwe bestemmingsplan geeft één regeling voor een groot deel van Oudehaske en heeft overwegend een conserverend karakter. Dit betekent dat er in het nieuwe bestemmingsplan geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen zijn opge-

nomen. Het uitgangspunt is dat de bestaande (planologische) situatie wordt vastgelegd en dat wordt aangesloten bij de geldende planologische regelingen. Wel is het meest recente beleid van de gemeente opgenomen en is rekening gehouden met actuele ontwikkelingen.

## **1. 2. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur van het dorp en van de directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het algemene beleidskader van de provincie en van de gemeente aangegeven ten aanzien van het dorp. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens een verantwoording gegeven ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de planuitgangspunten die voor de verschillende functies en voorzieningen in het plan worden gehanteerd. De vertaling van het beleid en van de voorwaarden vanuit de milieu- en omgevingsaspecten naar de juridische regeling, vindt plaats in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de grondexploitatie en economische en uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte gaat het laatste hoofdstuk in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de bestemmingsplanprocedure.





Na de Tweede Wereldoorlog is Oudehaske tevens uitgegroeid tot een recreatiedorp met meerdere kampeerterreinen. Geleidelijk is dit kenmerk verdrongen als gevolg van een sterke toename van de woonfunctie. Deze woonfunctie is ontstaan langs de Jousterweg en de Badweg. Het dorp is dan ook van oorsprong een lintdorp. Ter hoogte van de aansluiting met de Badweg is de bebouwing enigszins geconcentreerd. Naarmate men de randen van de bebouwde kom nadert, is de structuur van de bebouwing wat losser en dringt het buitengebied naar binnen. Oudehaske is daarmee ook vooral een groen dorp, dit wordt in het centrum versterkt door de aanwezige bebouwing.

Met de toename van de bevolking ontstond in de jaren '60 van de vorige eeuw behoefte aan een planmatige groei van het woningbestand. Het dorp werd ten oosten van de Badweg uitgebreid. Later werd, als gevolg van vraag naar recreatiewoningen, een plan ontwikkeld aan de Wiidswâl, bedoeld voor de bouw van een tweede woning aan het water. Momenteel wordt een groot deel van deze woningen permanent bewoond. De Menning betreft de laatste planmatige uitbreiding van het dorp. Hier bestaan nog mogelijkheden voor de bouw van enkele woningen. In het dorp bevinden zich verschillende typen woningen, namelijk (half)vrijstaande en rijenwoningen in één of twee lagen met een kap.

## **2. 2. Functionele structuur**

Oudehaske is met name een dorp waar het wonen centraal staat. Daarnaast is de recreatieve functie een relatief veel voorkomende functie in het dorp, zowel wat betreft de dag- als verblijfsrecreatie. Langs de Jousterweg (tussen de Toel en het Grevelinkboskje) bevinden zich sportvelden, waar onder andere gevoetbald en getennist kan worden. In het noorden van het dorp (buiten het plangebied langs de Hasker Utgongen) is een concentratie van bedrijvigheid aanwezig, waaronder een supermarkt. Verspreid over het dorp is ook op enkele locaties bedrijvigheid aanwezig, met name langs de doorgaande weg. Hier is sprake van een gemengd gebied, met een concentratie van centrumvoorzieningen centraal in het dorp. De maatschappelijke functie in het dorp komt onder andere terug in de vorm van twee basisscholen, een buurthuis, een kerk en een begraafplaats, die zich concentreren langs de Julianastraat en De Vervening. In de toekomst is het de bedoeling de maatschappelijke functies in het dorp meer te concentreren in een multifunctioneel centrum. Hiervoor geldt een apart bestemmingsplan.

In het gehele dorp is een 30 km/uur-regime van toepassing. De Jousterweg en de Badweg zijn hierin de belangrijkste wegen met een meer doorgaand karakter. Buiten de bebouwde kom hebben deze een maximumsnelheid van 60 km/uur. Bij de overige wegen in het plangebied staat de verblijfsfunctie voorop. Oudehaske is als een groen dorp te karakteriseren. Het groen rondom het dorp bestaat voornamelijk uit agrarische gronden (aan de noord- en westzijde) en natuurgebied (bij het Nannewiid). Aan de oostzijde van het dorp wordt een ecologische parkzone gerealiseerd die in een separaat bestemmingsplan is geregeld. De groenpartijen in het dorp zelf bestaan uit de sportvelden en plantsoen.

De recreatieterreinen en de begraafplaats bevinden zich in een groene setting. Een andere belangrijk groenelement in het dorp betreft de (dichte) laanbeplanting in het beeld van de Josterweg richting Nijehaske. Water bevindt zich met name in het zuiden van het dorp. Het Nannewiid is hierin de belangrijkste component. Vanuit dit water zijn er diverse inhammen het dorp in. Ook rondom de woningen in de meest recente uitbreidingen van het dorp (De Menning) bevinden zich enkele grotere waterpartijen. Het water in het dorp heeft, naast een functie voor de waterberging, vooral een landschappelijke functie die het karakter van het dorp en de leefbaarheid hierin versterkt. Tenslotte bevindt zich aan de oostkant van het dorp een hoogspanningsverbinding en langs de Badweg een rioolpersleiding.

### 3. BELEIDSKADER

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.

Oudehaske maakt als “overige kern” in het streekplan deel uit van het “buntingsgebied Heerenveen - Joure”. Bij de overige kernen kunnen, naast opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden, aanvullend op het woningaanbod in Heerenveen en Joure. Daarmee komt een compleet palet aan woonmilieus in het stedelijk buntingsgebied beschikbaar. De nadruk ligt hier op de kwaliteit en niet op de kwantiteit van de woningbouw. Ten zuidoosten van Oudehaske wordt ruimte geboden voor een beperkte woningbouwontwikkeling, afgestemd op de woningbouw in Heerenveen en Joure en met een voldoende ruime en groene buffer ten opzichte van Heerenveen. Rekening zal worden gehouden met compensatie van de aanwezige hoge weidevogelwaarden. Deze mogelijkheid is in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Voor de vestigingsmogelijkheden in een overige kern zijn er mogelijkheden voor lichte bedrijven (tot milieucategorie 2 en in enkele gevallen milieucategorie 3) tot 2.500 m<sup>2</sup> en zeer klein kantoren (tot 600 m<sup>2</sup>) passend bij de schaal van de kern.

In het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en er worden geen mogelijkheden geboden voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. De bestemmingsplanregeling is afgestemd op de *Verordening Romte Fryslân 2014*.

#### 3. 2. Gemeentelijk beleid

##### ***Woonvisie De Friese Meren 2014-2018***

In de woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2014-2018. Dit beleid vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties.

Door de gemeenteraad zijn uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld in de rapportages Demografische veranderingen in De Fryske Marren (december 2012), Woningmarktanalyse De Friese Meren (juni 2013) en Uitvoeringsprogramma Wonen 2013 tot 2020 (juni 2013). De hoofddoelstelling van het woonbeleid is 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 en aan de hand van wijzigingsbevoegdheden. 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. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstelling van de woonvisie.

### **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 bestemmingsplanvoorschriften/regels, 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 welstandnota gaat met name in op de huidige situatie. Voor de bestaande woonmilieus 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. Oudehaske en de Jousterweg tussen Joure en Haskerhorne zijn 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 sluiptverkeer 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. Een goede toepassing om dit mogelijk te maken is het "shared space"-principe. Voor langzaam verkeer wordt de verbinding tussen Joure en Heerenveen via Haskerhorne en Oudehaske aangemerkt als een bovenlokaal fietsnetwerk. Fietsers dienen gebruik te maken van de vrijliggende (brom)fietspaden die aanwezig zijn buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom maken fietsers gebruik van dezelfde wegenstructuur als het gemotoriseerde verkeer.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen dan wel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld (verder genoemd de VNG handreiking). 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".

Met name de omgeving de Jousterweg kan worden aangemerkt als een "gemengd gebied", waar naast de woonfunctie ook diverse andere functies mogelijk zijn. Dit geldt des te meer voor het centrum van het dorp. De overige delen van het plangebied kunnen worden gekarakteriseerd als een "rustige woonwijk", waarin zich ook enkele andere functies bevinden. De in het plangebied aanwezige milieubelastende functies zijn ter plekke vastgelegd op een daartoe afgestemde bestemming, waarin mogelijkheden bestaan om functies uit ten hoogste de milieucategorie 2 toe te staan. Aan de Jousterweg 133 bevindt zich een bedrijf uit een hogere milieucategorie. Hiervoor is een aanduiding in de bestemmingsplanregeling opgenomen. Na vertrek van het bedrijf is alleen eenzelfde bedrijf of een ander bedrijf uit ten hoogste milieucategorie 2 op deze locatie toegestaan. De motivatie ten aanzien van de milieuzonering voor het bedrijf aan de Jousterweg 51a is verwoord in paragraaf 6.2. De bouwvlakken van de milieubelastende functies zijn afgestemd op huidige (planologische) situatie c.q. de huidige contouren van de bebouwing. Vanwege de aanwezige woonfuncties in de omgeving, zijn uitbreidingen van bedrijvigheid en voorzieningen slechts mogelijk na een gedegen ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische afweging. De huidige bedrijven kunnen binnen de gegeven ruimtelijke en milieugrenzen blijven functioneren, waartoe de milieubelasting op de omgeving niet kan verergeren. Dit geldt ook voor de mogelijkheden op het bedrijventerrein aan de noordzijde van het dorp in relatie tot de geboden mogelijkheden in het plangebied.

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen te verwachten.

#### 4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen / functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen.

Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

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

De bebouwde kom van Oudehaske is ingericht als 30 km/uur gebied, waarmee de zoneplicht vervalt. Het voorliggende plan heeft betrekking op een reeds bebouwd gebied. Dit betekent dat het hier, in het kader van de Wgh, een bestaande situatie betreft. Aangezien het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, hoeft voor de bestaande situaties geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Volgens de Wgh zijn er wat betreft wegverkeergeluid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

#### 4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

##### **Waterbeleid**

In het waterbeleid is het accent de laatste jaren sterk komen te liggen op de watersysteembenadering en op het integraal waterbeheer. Het rijksbeleid en het provinciaal beleid zijn gericht op de ruimtelijke functietoedeling, op het terugdringen van het areaal aan verdroogde gebieden (kwantiteitsbeheer) en het beschermen tegen wateroverlast. Daarnaast wordt uitgegaan van verbetering van de kwaliteit van het water (kwaliteitsbeheer).

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak gekregen met betrekking tot het waterbeheer. In de waterbeheerplannen dienen zij functies aan het water toe te kennen. Daarbij dienen zij tevens te zorgen voor afstemming met het ruimtelijk beleid. Wetterskip Fryslân is in de gemeente De Fryske Marren primair verantwoordelijk voor het waterbeheer.



Een andere belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is het aspect van de Watertoets. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de *Vierde Nota Waterhuishouding*, het *Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw*, de *Europese Kaderrichtlijn water*, de *Nota Ruimte* en de *Beleidslijn Ruimte voor de rivier*.

De Watertoets toetst ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst” die wordt behaald bij de Watertoets ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeherende instantie bij ruimtelijke plannen en bij de informatievoorziening.

In het kader van de Watertoets is afgesproken dat ieder ruimtelijk plan een waterparagraaf zal bevatten waarin een aantal aspecten worden behandeld. In de *Handreiking Watertoets 2* is aangegeven welke verschillende aspecten in een waterparagraaf aan de orde dienen te komen. Bovendien dient in een bestemmingsplan een wateradvies te worden opgenomen, waarin het betreffende waterschap aangeeft akkoord te zijn met de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en met de waterhuishoudkundige inpassing daarvan.

#### ***Uitgangspunten plangebied***

Het plan is overwegend conserverend van aard. De bestaande waterpartijen in het plangebied blijven gehandhaafd. De waterhuishouding in het plangebied zal door de actualisering van het bestemmingsplan in principe niet worden beïnvloed. Voor zover het binnen de bestemmingen mogelijk is, zal bij nieuwe ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, ten behoeve van de waterberging 10% van het (nieuw) te verhard oppervlak gecompenseerd moeten worden in de vorm van open water.

De structuurbepalende waterlopen die een belangrijke visuele functie hebben voor de woonomgeving of de waterlopen die een belangrijke functie hebben bij het opvangen en het afvoeren van het water in het plangebied, zijn specifiek bestemd als water.

#### ***Overleg met Wetterskip Fryslân***

Het bestemmingsplan is voor een wateradvies naar Wetterskip Fryslân verstuurd via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) en in het kader van het overleg. Het wateradvies is als overlegreactie bij de reactienota in bijlage 1 opgenomen. Zoals in deze bijlage is aangegeven, is het bestemmingsplan aangepast aan de reacties van het wateradvies. Het waterschap geeft op basis hiervan een positief wateradvies waarmee de watertoets is afgerond.

#### 4. 4. Bodem

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

De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect, zeker voor de ontwikkeling van nieuwe functies in het plangebied. Met behulp van de Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân, kan in kaart worden gebracht of er op deze locaties mogelijke knelpunten zijn wat betreft het aspect bodem(verontreiniging). Voor de invullocaties worden op basis van historisch gebruik geen urgente milieuproblemen verwacht, maar er zal zeker rekening gehouden moeten worden met verdachte en/of verontreinigde locaties. Bij de daadwerkelijke planontwikkeling zal dit door middel van gericht bodemonderzoek nader onderzocht worden.

Waar nodig wordt naar aanleiding van bodemonderzoek de aanwezige bodemverontreiniging functiegericht en kosteneffectief gesaneerd. De *Wet bodembescherming* vormt daarbij het kader. Deze wet waarborgt dat de risico's voor de volksgezondheid en milieu bij het geplande gebruik zijn afgedekt.

Het voorliggende plan vormt voornamelijk een conserverende regeling voor een reeds bebouwd gebied. Er zijn ten aanzien van de bodemkwaliteit geen knelpunten bekend. In het geval van een nieuwe ontwikkeling (verbouw en/of vervangende nieuwbouw), zal een bodemonderzoek zekerheid moeten bieden omtrent de bodemkwaliteit.

#### 4. 5. Archeologie

De *Wet op de archeologische monumentenzorg* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Volgens de advieskaart *Steentijd - Bronstijd* beveelt de provincie een quickscan (voor een klein deel in het oosten van het plangebied) en een karterend onderzoek 1 aan (voor het overige deel van het plangebied). Op grond van de advieskaart *IJzertijd - Middeleeuwen* beveelt de provincie karterend onderzoek 3 aan voor het gehele plangebied.

Het voorliggende plan is overwegend conserverend, zodat een verkennend onderzoek in het plangebied niet nodig is. Het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

#### 4. 6. Ecologie

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen gebiedsbescherming (gebieden die onder de werking van de *Natuurbeschermingswet* vallen zoals Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

### **Gebiedsbescherming**

In het plangebied liggen geen gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebieden. Ook in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen van dit soort gebieden. Wel ligt het EHS-gebied de Nanneveld tegen het dorp aan, zoals in het volgende figuur te zien is.



*Figuur 3. EHS-gebied Nanneveld*

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverende regeling biedt voor het bestaande gebied, waarmee geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, zijn er vanuit de gebiedsbescherming geen belemmeringen.

### **Soortenbescherming**

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewe-

zen, 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 verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten, zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld.

Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Zoals eerder vermeld, gaat het bestemmingsplan vrijwel geheel uit van een conserverende regeling. Het plangebied is reeds lange tijd bebouwd gebied en bestaat uit de bebouwde kom. Er bevinden zich op enkele locaties waterpartijen en/of groengebiedjes in het plangebied. Het plan is voornamelijk gericht op het behoud van de huidige situatie, wat dus inhoudt dat zowel de bestaande bebouwing als ook het groen en het water grotendeels gehandhaafd blijft. Ten aanzien van ecologie zijn er geen belemmeringen te verwachten. Om deze reden kan gesteld worden dat er geen sprake is van een versturende werking naar de soorten in de omgeving.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de categoriale inrichtingen, waarvoor min of meer gestandaardiseerde effectafstanden en risicocontouren worden gehanteerd, en niet-categoriale inrichtingen, waarvoor een standaardbenadering niet mogelijk is en afstanden en contouren individueel bepaald dienen te worden op basis van een kwalitatieve risicoanalyse of QRA (Qualitative Risk Analysis).

In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. Volgens de provinciale risicokaart zijn er in (de nabijheid van) het plangebied geen risicovolle inrichting of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig die beperkingen leggen op de functies in het plangebied. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* 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 luchtkwaliteit* 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 luchtkwaliteit* 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.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak en bepaalde inrichtingen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft de *Wet luchtkwaliteit* geen consequenties. Het gaat immers grotendeels om een conserverend bestemmingsplan.

## 5. PLANUITGANGSPUNTEN

Aan de hand van de beschrijving van het plangebied en het beleid ten aanzien van de verschillende functies hier, worden in dit hoofdstuk de uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling geformuleerd.

### 5. 1. De woonfunctie

Het algemene uitgangspunt voor het plangebied is dat de woonfunctie hier zal worden behouden en zelfs versterkt. Om de kwaliteit van het wonen in de toekomst te kunnen garanderen, biedt het voorliggende plan ook de mogelijkheden tot een kwaliteitsverbetering van de woonfunctie.

Hiermee kan een aanpassing van de voorraad aan de eisen van de tijd worden doorgevoerd. Ook biedt het voorliggende plan ruimere mogelijkheden tot de bouw van bijbehorende bouwwerken bij woningen. Hiermee wordt ingesprongen op de in de loop der jaren toegenomen ruimtebehoefte.

Het is echter, om een te volgebouwd straatbeeld te voorkomen, van groot belang om een goede afweging te maken over de locatie en de omvang van de bijbehorende bouwwerken. In het voorliggende plan is het uitgangspunt dat bijbehorende bouwwerken in ieder geval één meter achter de voorgevel worden gebouwd. Ook is het in diverse gevallen gewenst dat bijbehorende bouwwerken achter het verlengde van de zijgevel worden gebouwd, zodat zij-erven open blijven. Dit geldt voor de zijgevels die vanaf de openbare ruimte zichtbaar zijn.

### 5. 2. De bedrijven

De Jousterweg is van oudsher een gebied waarin zich een menging van functies voordoet. Hier geldt het uitgangspunt dat naast de woonfunctie hier ook ruimte is voor andere, lichte (bedrijfs)functies. In het centrumgebied gelden hier ruimere mogelijkheden voor dan in de andere plekken van het lint.

De bedrijven die nu in het plangebied aanwezig zijn, blijven toegestaan. Een belangrijke voorwaarde is dat de hinder voor de woonfunctie en de woonomgeving niet toeneemt.

Dit houdt enerzijds in dat er zich in het plangebied geen nieuwe, hinderlijke bedrijven mogen vestigen op een afstand van woningen die korter is dan de betreffende afstand die in de VNG-Basiszoneringslijst wordt genoemd.

Anderzijds zijn er in de bestaande situatie ook al woningen binnen de richtlijnafstanden van de aanwezige bedrijven gelegen. Om de hinder van de bestaande bedrijven niet te laten toenemen, zullen daarom in principe geen nieuwe geluidgevoelige functies (woningen, zorginstellingen of scholen) binnen de richtlijnafstand van de bedrijven worden gevestigd. Bedrijven uit een zwaardere milieucategorie (hoger dan milieucategorie 2) blijven alleen toegestaan op de huidige locatie. Wel is er in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die het mogelijk maakt dat er zich, na vertrek of beëindiging van één van deze te zware bedrijven, op die locatie niet opnieuw een te zwaar bedrijf vestigt.

### **5. 3. De voorzieningen**

Voor het grootste deel van de in het plangebied aanwezige voorzieningen, (zoals de scholen, de kerk, de sportvelden en de begraafplaats) is het beleid gericht op instandhouding. In het dorp is sprake van één ontwikkelingsgericht project (het multifunctioneel centrum). Dit is in een apart bestemmingsplan geregeld en daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

### **5. 4. Openbare ruimte**

Voor het plangebied is ook voor de woonomgeving het streven gericht op een duurzame inrichting. In het plan is er daarom ten aanzien van het groen voor gekozen om de groengebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke structuur of die een afscherpende functie hebben, specifiek te bestemmen. Voor de nieuwe parkzone in het dorp is een apart bestemmingsplan opgesteld. Ook de waterpartijen die van belang zijn voor de ruimtelijke structuur of een functie hebben in de waterberging, zijn specifiek bestemd.

Het beleid van de gemeente De Fryske Marren is, ook voor het plangebied, gericht op het duurzaam veilig inrichten van de wegen. Zoals vermeld, zijn de wegen in het plangebied reeds allemaal ingericht als verblijfsgebied, wat inhoudt dat hier een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de openbare ruimte bevinden zich hoogspanningsverbindingen en een rioolpersleiding. Het uitgangspunt hiervoor is dat deze worden beschermd.



## 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de bestemmingen en bijbehorende planregels.

### 6. 1. Het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML-bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar de verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet bovendien aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik of begrenzen toegelaten vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel verbieden alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

### 6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van alle bestemmingen zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen.

Daarnaast zijn in het bestemmingsplan enkele algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen waarmee de maatvoeringen en functies op de percelen in het plangebied veranderd kunnen worden.

### Agrarisch

Deze bestemming ligt op enkele percelen open grond die zich in het noorden en het zuidoosten van het plangebied bevinden. Het gaat hier veelal om gronden die in gebruik zijn als weiland. Op of in deze gronden mogen, om de openheid ervan te handhaven, geen gebouwen worden gebouwd. Een uitzondering hierop wordt gevormd door het agrarisch bedrijf aan de Jousterweg 139. De regeling voor dit bedrijf is afgestemd op regeling uit het oude bestemmingsplan.

Langs de Badweg zijn volkstuinen en een parkeerterrein aanwezig, deze zijn geregeld door middel van een aanduiding in de bestemmingsplanregeling.

### Centrum

In het centrumgebied van Oudehaske zijn de functionele mogelijkheden divers. Naast het wonen zijn hier ook bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, kantoren (tot een maximum vloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup>) en dienstverlenende bedrijven toegestaan. De functionele mogelijkheden zijn vergelijkbaar met de mogelijkheden binnen de aanduiding "centrum" in de bestemming "Gemengd". Omdat het bouwbedrijf aan de Jousterweg 133 uit een hogere categorie is, is dit apart met een aanduiding geregeld bovenop de reguliere mogelijkheden. Ook het horecabedrijf aan de Jousterweg 151 is geregeld door middel van een aanduiding.

Het centrumgebied van Oudehaske heeft een grotere dichtheid dan de overige delen van het dorp. Om deze reden is er een maximaal bebouwingspercentage van 80% opgenomen. De hoofdgebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd, de goot- en bouwhoogten hiervan zijn afgestemd op de huidige situatie. Hiermee wordt het huidige gevarieerde bebouwingsbeeld van de oorspronkelijke kern van het dorp gerespecteerd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dezelfde regeling als in de woonbestemmingen (zie hierna). In het centrumgebied is het huidige aantal woningen vastgelegd.

### Detailhandel - Hoveniersbedrijf

Deze bestemming ziet op een regeling voor één specifiek perceel met één bedrijf: Jousterweg 51a. De bestemming is er op gericht het aanwezige bedrijf specifiek te bestemmen en vast te leggen op aanwezige bedrijfsactiviteiten en de aanvaardbare omvang daarvan. In 1997 is een artikel 19WRO procedure gevoerd om hier een tuincentrum en hoveniersbedrijf met bedrijfswoning mogelijk te maken. Sindsdien is er niet eerder een passende bestemming voor het perceel vastgesteld. In 2001 was het perceel opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de toenmalige gemeente Skarsterlân, maar Gedeputeerde Staten onthielden goedkeuring aan de bestemming omdat naar hun mening het perceel tot de bebouwde kom moest worden gerekend en om die reden meer uitbreidingsruimte moest krijgen dan de 10% toegekend in het bestemmingsplan Buitengebied. Vervolgens is gewacht op het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Uiteindelijk is echter gekozen het perceel mee te nemen in het bestemmingsplan voor de dorpskom, het bestemmingsplan Oudehaske. In de loop van de jaren heeft het bedrijf zich al dan niet noodgedwongen aan marktontwikkelingen aangepast en heeft de ondernemer enkele al dan niet ondergeschikte bedrijfsactiviteiten aan de bedrijfsvoering van het tuincentrum en het hoveniersbedrijf toegevoegd.

Het gaat daarbij om de handel in goederen die binnen een tuincentrum en hoveniersbedrijf zijn toegelaten, opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, opslag en verkoop van zonnepanelen en -collectoren, zonneboilers en daarmee gerelateerde producten ten behoeve van plaatsing op locatie en bloemisterijartikelen en -drukwerk. Bedrijfsactiviteiten die qua aard van de werkzaamheden (verkoop en opslag, en werkzaamheden op locatie) in het verlengde van de bedrijfsactiviteiten van een tuincentrum en een hoveniersbedrijf liggen. Voorts zijn de bouw mogelijkheden afgestemd op wat destijds is vergund. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat het hier, in vergelijking met de gemiddelde omvang van een hoveniersbedrijf in combinatie met een tuincentrum en enige andere activiteiten, om een kleinschalige bedrijfsvestiging (familiebedrijf) gaat, die passend is geacht buiten de grenzen van een bedrijventerrein aan de dorpsrand van het dorp Oudehaske. De aard en omvang van het bedrijf blijft met de toevoeging van enkele bedrijfsactiviteiten zodanig binnen de marges van wat met artikel 19 WRO is vergund, dat deze toevoeging van werkzaamheden ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht. De omvang van het bedrijf neemt ten opzichte van de vergunde situatie niet toe. Alleen de aard van de werkzaamheden is op de feitelijke situatie toegespitst binnen de milieuruimte die ook met de toegelaten bedrijvigheid kan worden ingenomen. De aard en omvang is daarmee zodanig, dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de woonpercelen in de omgeving. Binnen de bedrijfsvoering van een tuincentrum en hoveniersbedrijf worden ter voorbereiding van de werkzaamheden op locatie, af en toe onder andere balken en stenen gezaagd en tegels geslepen. Die ruimte is in planologische zin met artikel 19 WRO toegekend en planologisch aanvaardbaar geacht. De bedrijfsactiviteiten richten zich ter plaatse voorts op verkoop, opslag van de te verkopen artikelen en het uitvoeren van werkzaamheden op locatie. Met betrekking tot de zonnepanelen worden in 80% van de gevallen de zonnepanelen afgeleverd op de locatie waar de panelen worden geplaatst. De "ladder voor duurzame verstedelijking" is vanwege de kleinschalige ontwikkelingsruimte ervan niet van toepassing. Het grootste deel van de dag vinden er geen werkzaamheden op het perceel plaats. De beperkte toevoeging van de bedrijfsactiviteiten anders dan het tuincentrum en het hoveniersbedrijf, heeft geen invloed op de parkeerbehoefte. Zo lang het bedrijf ter plaatse is gevestigd, is het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein ruim voldoende gebleken. In het bestemmingsplan is een parkeerbepaling opgenomen die is afgestemd op andere recente bestemmingplannen in de gemeente. De opslag en verkoop blijven binnen hetgeen op grond van het Activiteitenbesluit is toegelaten. Er worden daarmee geen wet- en regelgeving overtreden. De verkoop van consumentenvuurwerk en de bijbehorende noodzakelijke opslagvoorziening is geen ongebruikelijke vorm van detailhandel binnen de bedrijfsvoering van bouwmarkten en tuincentra. Op deze locatie is die verkoop milieutechnisch aanvaardbaar geacht en vergund in overeenstemming met de daarop van toepassing zijnde regelgeving. In aanvulling op de daarvoor specifiek van toepassing zijnde regelgeving is er in ruimtelijk-planologische zin voldoende afstand tot omwonenden en is deze vorm van verkoop aanvaardbaar.

Met artikel 19 WRO is zoals genoemd hier een tuincentrum en hoveniersbedrijf toegelaten. Op basis van de VNG Bedrijven en milieuzonering is een tuincentrum van gemiddelde omvang een categorie 2 bedrijfsvestiging met een grootste afstand van 30 m. De toegevoegde bedrijfsactiviteiten zijn met de uitoefening van een tuincentrum vergelijkbaar binnen de branche van detailhandel. De kas ten behoeve van het tuincentrum op het perceel heeft een oppervlakte van circa 712 m<sup>2</sup>. Een hoveniersbedrijf met een bruto oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, is een categorie 3 bedrijf met een grootste afstand van 50 meter. In theorie kan alle ruimte op het perceel ten behoeve van het hoveniersbedrijf in gebruik worden genomen en kan daarom een omvang groter dan 500 m<sup>2</sup> krijgen. In beide gevallen is geluid de oorzaak van de maatgevende afstand.

Het gebied is te kenschetsen als een gemengd gebied. In dat geval mag rekening worden gehouden met een lagere categorie. In dat geval kan de afstand respectievelijk verkleind worden naar 10 meter en 30 meter. De toegevoegde bedrijfsactiviteiten, die bestaan uit de verkoop van producten en de opslag daarvan, vallen op basis van de VNG richtlijn binnen categorie 1.

De afstand tot het naaste woonperceel bedraagt minder dan 30 meter. Ondanks dat het hoveniersbedrijf planologisch legaal aanwezig is, veroorzaakt deze op basis van het aspect geluid de grootste afstand. Om te beoordelen in hoeverre het aanvaardbaar is om het hoveniersbedrijf opnieuw op deze locatie planologisch toe te laten, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek, dat als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen, is gebleken dat de geluidbelasting van het bedrijf op Jousterweg 51a op de omgeving aanvaardbaar is

Van een verzwaring van de milieubelasting ten opzichte van de planologisch generaliseerde situatie van het tuincentrum en hoveniersbedrijf is geen sprake. Een cumulatief effect blijft binnen de marge van de milieubelasting die met artikel 19 WRO toelaatbaar is geacht en die nu opnieuw planologisch toelaatbaar is. De aard van de toegevoegde bedrijfsactiviteiten is zodanig dat daarvan geen toename van geluidhinder uitgaat in vergelijking met de bedrijfsactiviteiten die vanuit de uitoefening van het tuincentrum en het hoveniersbedrijf al mogelijk zijn. De bedrijfssituatie is passend op deze locatie en leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat voor de omwonenden.

#### Gemengd

Een groot deel van de lintbebouwing aan de Jousterweg is voorzien van een gemengde bestemming. Naast het wonen zijn hier ook bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dichter naar het centrumgebied, ter plekke van de aanduiding "centrum" zijn tevens detailhandel, kantoren en dienstverlenende bedrijven toegestaan. De functionele mogelijkheden zijn hier gelijk aan de bestemming "Centrum".

De gebouwen en overkappingen ten aanzien van de toegestane functies moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, hierbij is wat betreft het wonen het bestaande aantal woningen als maximum vastgelegd. De bebouwingsmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken zijn afgestemd op de woonbestemmingen (zie hierna).

### Groen

Het in het dorp aanwezige groen dat van structuurbepalend belang is, is onder deze bestemming gebracht. Het groen heeft vooral een visuele waarde en dient om de kwaliteit van de woonomgeving te waarborgen. Bovendien is er in het plangebied op meerdere locaties een speelveld aanwezig, deze zijn in zijn algemeenheid toegestaan binnen de bestemming. Ten (zuid)oosten van de begraafplaats bevindt zich een dierenweide. Deze is ter plekke aangeduid op de verbeelding en hiermee volgens de bestaande situatie wordt geregeld.

Het is behalve bij de dierenweide niet toegestaan om in de groengebieden gebouwen te bouwen. De hoogte van andere bouwwerken (bijvoorbeeld ten behoeve van de speelvelden), mag maximaal 5,00 meter bedragen.

### Groen - Afschermdende beplanting

De bestemming "Groen - Afschermdende beplanting" is van toepassing op een stuk grond tussen de Jousterweg 51a en 53, zoals gemotiveerd in bijlage 2. Deze strook grond is bedoeld voor de realisatie van afschermdende beplanting en een erfafscheiding zoals opgenomen in bijlage 5 van de regels.

### Maatschappelijk

Het grootste deel van de voorzieningen in het plangebied zijn onder de bestemming "Maatschappelijk" gebracht. Het betreft hier het cluster van maatschappelijke voorzieningen aan de Julianastraat en De Vervening. Hier staat een herontwikkeling op stapel waarvoor een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld is. De maatschappelijke functies zijn onderling uitwisselbaar. Naast het gebruik voor educatieve en sociaal-medische doeleinden, zijn ook sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening mogelijk.

De voor de maatschappelijke functies benodigde gebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Hiermee leggen de bouwvlakken dus de locatie van de gebouwen vast en is er nog enige ruimte voor de uitbreiding van gebouwen. De maximale toegestane hoogte van de gebouwen wordt in de bouwvlakken op de verbeelding aangegeven en is afgestemd op de huidige situatie.

### Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaats in het plangebied heeft een specifieke bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats" gekregen. Er is een beperkte oppervlakte toegestaan voor gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud. De bestemmingsregeling is gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische waarden en ruimtelijke kwaliteit van de begraafplaats.

### Recreatie

De recreatierterreinen aan de Jousterweg en aan de Badweg zijn onder deze bestemming gebracht. Hier zijn kampeerterrainen toegestaan en beheersvoorzieningen.

Voor de beheersgebouwen is een bouwvlak opgenomen. Op beide terreinen is ook een bedrijfswoning en horeca aanwezig, die ter plekke zijn vastgelegd door middel van een aanduiding. Dit geldt ook voor de aanwezige groepsaccommodatie aan de Jousterweg.

Bij het recreatieterrein aan de Badweg bevindt zich aan het Nanneveld een strekdam. Ook deze is geregeld door middel van een aanduiding.

### Sport

Het sportterreincomplex aan de Jousterweg is onder deze bestemming gebracht. Binnen de bouwvlakken zijn ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> aan gebouwen en overkappingen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 meter. Met uitzondering van erfafscheidingen (die tot 3 meter hoog mogen worden gebouwd) zijn andere bouwwerken tot 10 meter hoog toegestaan. Voor lichtmasten is deze hoogte op 15 meter gesteld.

### Verkeer

Het deel van de Badweg dat zich buiten de bebouwde kom bevindt, is geregeld onder de bestemming verkeer. Hier staat de verkeersfunctie en minder de verblijfsfunctie voorop.

### Verkeer - Verblijf

De overige wegen in het dorp zijn geregeld onder de bestemming "Verkeer - Verblijf". Deze wegen hebben ook een belangrijke taak voor de verblijfsfunctie. Naast straten vallen hier onder andere ook parkeer-, groenvoorzieningen en water onder.

Uitgangspunt is dat de openbare (verblijfs)functie ten dienste staat van de woonomgeving. De bestemming biedt ruimte voor zowel herinrichtingsmaatregelen als verbeteringen van de verkeersveiligheid van de woonstraten.

### Water

De bestemming "Water" is gegeven aan alle van betekenis zijnde waterlopen en waterpartijen in het plangebied en de bijbehorende bermen en beplanting, walbeschoeiingen, bruggen, duikers en/of dammen en dergelijke. Het gaat dan om waterlopen in het plangebied die een functie hebben in de waterhuishouding (berging en afvoer) of die vanuit visueel oogpunt van belang zijn.

De bouwwerken mogen in de bestemming maximaal 5,00 meter hoog zijn, ten opzichte van het waterpeil.

### Wonen - 1 en Wonen - 2

Deze bestemmingen hebben betrekking op de woonhuizen in het plangebied. De bestemming "Wonen - 1" heeft betrekking op woonhuizen die bestaan uit één bouwlaag met een kap. In de bestemming "Wonen - 2" zijn de hogere woonhuizen in het plangebied geregeld.

In deze bestemmingen zijn, in beperkte mate, de omgevingsfuncties ondergebracht. Dit betreft functies zoals woonstraten, paden, parkeer- en groenvoorzieningen die tot de directe omgeving van de woning behoren. De omgevingsfuncties staan dan ook ten dienste van de woonfunctie.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken. De bouwregels voor de hoofdgebouwen zijn erop gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. Dit betekent dat het maximaal aantal woonhuizen (wooneenheden), alsmede het maximaal aaneen te bouwen woonhuizen (wooneenheden) is vastgelegd volgens de huidige situatie. Binnen de woonbestemmingen is de maatvoering van de hoofdgebouwen als volgt geregeld:

	<b>Wonen - 1</b>	<b>Wonen - 2</b>
<b>Goothoogte hoofdgebouw</b>	3,50 m.	6,50 m.
<b>Toegestane dakhelling</b>	25° - 60°.	25° - 60°.

Een aantal panden in het plangebied is afwijkend van deze regeling. Deze situaties zijn volgens de bestaande situatie met aanduidingen in de woonbestemming geregeld. Het betreft woonhuizen met een plat dak.

Een deel van de woonhuizen ligt aan het water. In verband met de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied en de daarbij behorende wens om de oevers vrij te houden, is een bebouwingsvrije oeverzone langs het aanwezige water gewenst. Daarom is een bepaling opgenomen dat er geen bouwwerken op een afstand van minder dan 5,00 meter uit de bestemming "Water" mogen worden gebouwd. Via een afwijking met omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken. Het bevoegd gezag kan onder voorwaarden toestaan dat bouwwerken op een afstand van minder dan 5,00 meter ten opzichte van de bestemming "Water" worden gebouwd.

Door middel van afwijkingsmogelijkheden en de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Wonen - 1" kunnen de woonhuizen worden voorzien van een extra bouwlaag of een andere dakvorm (kap in plaats van plat dak of andersom).

In verband met het voorkomen van een rommelig straat- en bebouwingsbeeld moet bij het bouwen van bijbehorende bouwwerken een bepaalde afstand tot het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens in acht worden genomen. Bovendien is, om volgebouwde en ongewenste situaties op erven te voorkomen, een maximum gesteld aan de gezamenlijke oppervlakte voor de bijbehorende bouwwerken en de afstand en bouwhoogte hiervan ten opzichte van de omliggende percelen en het hoofdgebouw. Hierbij wordt ook een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om onder voorwaarden hiervan af te wijken. De bestaande situaties waar dat al het geval is, zijn volgens de bestemmingsplanregeling toegestaan.

Ook is in de woonbestemmingen een regeling voor andere bouwwerken opgenomen.

De woningen aan de Wiidswâl 6 en 65 worden recreatief gebruikt. In het bestemmingsplan is dit recreatieve gebruik geregeld met een aanduiding op de verbeelding en een regeling in de planregels. Hierdoor is behalve permanente bewoning ook recreatieve bewoning van deze woningen toegestaan.

De woonfunctie mag worden gecombineerd met bed & brochje, mantelzorg, een aan-huis-verbonden beroep of een lichte bedrijfsmatige functie (voor de toegestane functies wordt verwezen naar de bijlage bij de regels). Hieraan zijn voorwaarden verbonden, zodat de bedrijfsmatige activiteiten niet ten koste gaan van de woonfunctie.

#### Wonen - Woongebouw

In het plangebied is aan de Jousterweg 78 en aan de Haskerfinne 18-40 een complex met meerdere woningen aanwezig. Deze complexen zijn bestemd als "Wonen - Woongebouw". Ook hier zijn weer de omgevingsfuncties die ten dienste staan van de woonfunctie, zoals woonstraten, paden, parkeer- en groenvoorzieningen, binnen de bestemming gebracht.

De bouwhoogte van de woongebouwen is afgestemd op bestaande situatie en de vorm van de woongebouwen is vertaald in het bouwvlak op de verbeelding. Voor het bijgebouw bij het appartementengebouw aan de Jousterweg is een aanduiding op de verbeelding opgenomen waarmee dit gebouw volgens de bestaande situatie is toegestaan. Omdat de woningen/appartementen bij het complex aan de Haskerfinne zijn voorzien van in pandige bergruimte, is de bouw van bijbehorende bouwwerken hier niet toegestaan.

### **6. 3. Toelichting op dubbelbestemmingen**

Er is sprake van twee dubbelbestemmingen die over de andere bestemmingen in een deel van het plangebied worden gelegd. Het gaat hierbij om de volgende bestemmingen:

#### Leiding - Hoogspanningsverbinding

Om de hoogspanningsverbindingen op een goede wijze te bestemmen en te beschermen is ter plekke van deze dubbelbestemming sprake van een bebouwingsvrije zone aan weerszijden van het hart van de hoogspanningsverbindingen. Door middel van een afwijking met een omgevingsvergunning is het mogelijk om onder voorwaarden in deze zone te bouwen.

#### Leiding - Riool

5 meter aan weerszijden van de rioolpersleiding geldt de dubbelbestemming "Leiding - Riool" opgenomen. Op de hiervoor bestemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.



## **7. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie, waarbij wat betreft de uitvoerbaarheid een onderscheid gemaakt wordt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het overleg en de inspraak bestond voor belangenorganisaties en burgers de mogelijkheid te reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in dit voorontwerpbestemmingsplan. Om een ieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, is overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, een Inspraakprocedure gevolgd.

In dezelfde fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ten aanzien van alle ingekomen reacties heeft de gemeente een standpunt ingenomen, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt. In de bijlage zijn de resultaten van het inspraak en het Overleg met daarbij de gemeentelijke reactie daarop opgenomen. Tevens is het bestemmingsplan op één punt ambtshalve aangepast. Dit betreft het opnemen van een parkeerbepaling in de regels van het bestemmingsplan omdat de stedenbouwkundige bepalingen uit de gemeentelijke Bouwverordening niet meer van toepassing zijn op bestemmingsplannen.

Daarna is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is gelegenheid geweest tot het mondeling en schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad. Op basis hiervan is het bestemmingsplan op 26 oktober 2016 gewijzigd vastgesteld. In bijlage 2 zijn de raadsstukken van de vaststelling opgenomen.

Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend. Het ingediende beroepschrift heeft hangende de procedure bij de Raad van State aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Op 31 oktober 2017 heeft de gemeenteraad een herstelbesluit genomen op grond waarvan delen van de toelichting, de regels en de verbeelding, betrekking hebbend op het perceel Jousterweg 51a, zijn aangepast. Tegen dit herstelbesluit kan opnieuw beroep worden aangetekend. Eventueel beroep tegen het herstelbesluit wordt door de Raad van State meegenomen in de beroepsprocedure die nog aanhangig is. In bijlage 2 zijn tevens de raadsstukken van het herstelbesluit opgenomen.

### **7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid**

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het 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, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen 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.

Het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op de geldende regelingen voor het plangebied. Ook de toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de geldende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd. Om deze redenen is geen exploitatieplan vastgesteld.

Ten principale verandert er thans niets aan de economische onderbouwing. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor het voorliggende bestemmingsplan niet relevant.

### **7. 3. Handhaving**

Handhaving beoogt de rechtszekerheid en gelijke behandeling van de burgers te versterken, de doelstelling van het bestemmingsplan te effectueren en negatieve effecten van ongewenste situaties te voorkomen.

Het door de gemeente opgestelde “Integrale controle- en handhavingsprogramma” geeft inzicht in de handhavingsmogelijkheden, het bestaande en het gewenste handhavingsniveau, de relaties tussen de diverse afdelingen en externe partners bij de handhaving, de problemen die een rol spelen bij handhaving en de standaardisatie van handelingen met betrekking tot handhaving.

Voor de inhoud van het handhavingsbeleid kan hier korthedshalve worden verwezen naar het genoemde “Integrale controle- en handhavingsprogramma”.

===