

GEMEENTE LEMSTERLAND

bestemmingsplan

Binnen de Rondweg

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	2
2. Onderzoek	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Kenschets van het plangebied	3
2.3. Milieuhygiënische aspecten	4
2.4. Externe veiligheid	5
2.4.1. LPG	6
2.4.2. Transport van gevaarlijke stoffen	6
2.5. Water	7
2.6. Prostitutiebeleid	8
2.7. Vogel- en Habitatrichtlijn	8
2.8. Flora- en faunawet	8
2.9. Archeologische waarde	9
3. Het plan	11
4. Toelichting op de voorschriften	14
4.1. Algemeen	14
4.2. Nadere toelichting op de voorschriften	14
5. Economische uitvoerbaarheid	22
6. Inspraak en overleg	23
6.1. Inspraak	23
6.2. Overleg	24

1.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Binnen de Rondweg" voorziet in de juridisch-planologische regeling van het bestaand stedelijk gebied in de gemeente Lemsterland waar gewoond en gewerkt wordt en waar gebruik wordt gemaakt van diverse voorzieningen. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard, dat wil zeggen dat het is gericht op het regelen van de bestaande functies in het plangebied. Daarbij is rekening gehouden met de wijzigingen die in de loop der tijd zijn opgetreden.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het actualiseringproces van de vigerende plannen in Lemmer. Dit plan vervangt de bestemmingsplannen "*Lemmer West*" (goedgekeurd d.d. 16 april 1985), "*Lemmer-Rien*" (goedgekeurd d.d. 17 juli 1981) en gedeeltematig "*Lemmer kom*" (goedgekeurd d.d. 13 juli 1983).

De gemeente Lemsterland heeft het noodzakelijk gevonden te komen tot één algehele herziening van de vigerende bestemmingsplannen.

- a. Gelet op de datum van de vigerende plannen is een actualisering gewenst. Deze actualisering heeft enerzijds betrekking op een aanpassing aan de verschillende feitelijke situaties (waarin al dan niet is voorzien door middel van een partiële herziening). Anderzijds betreft de actualisering een aanpassing aan gewijzigde beleidsinzichten.
- b. Verder wordt met de onderhavige herziening tegemoetgekomen aan het gestelde in artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dit artikel is de verplichting opgenomen om een bestemmingsplan ten minste eens in de tien jaar te herzien. Deze verplichting is overigens niet gesanctioneerd, waardoor geen sprake is van aantasting van de juridische status van een plan bij overschrijding van deze termijn.
- c. Door middel van het samenvoegen van de vigerende bestemmingsplannen in één plan wordt een eenduidig beeld verkregen van de gehele woonwijk.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Binnen de Rondweg" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ twee plankaarten en een verklaring, 1:1.000 (tek. no. LM0004AA);
- ♦ voorschriften.

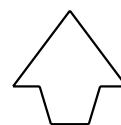
Op de plankaarten zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en te bouwen opstallen aangegeven. In gevolge het bepaalde in artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening zijn in de planvoorschriften regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de planbeschrijving zijn opgenomen.

De indeling van deze toelichting is als volgt. In dit hoofdstuk volgt nog de situering van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven naar aanleiding van de inventarisatie van het gebied en komen diverse onderzoeksaspecten aan bod. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een nadere beschouwing gegeven over de juridisch-technische



afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED



schaal 1 : 10.000

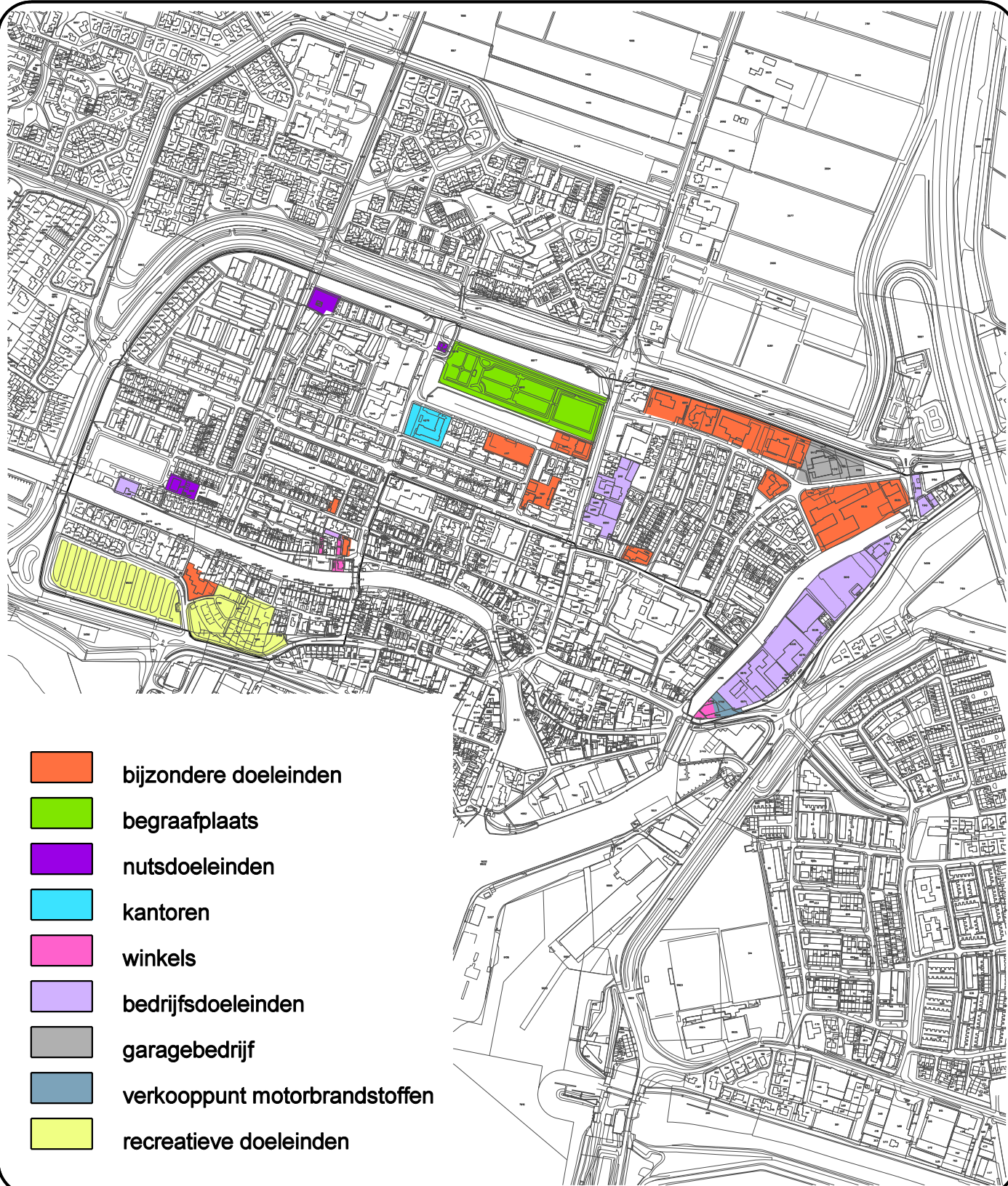
tek.nr. LM0004AA

plotdatum: 26-10-07

aspecten van de regelgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Het laatste hoofdstuk bevat een beschouwing over de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden en ten westen van de kern van Lemmer. Op afbeelding 1 wordt de begrenzing van het plan weergegeven. Het gebied wordt aan de noord- en westkant ontsloten door de Rondweg, welke tevens de plangrens vormt. Aan de zuidwestzijde grenst het plan aan de Plattedijk. De plangrens sluit aan op de kern van Lemmer ter plaatse van de Wiepke Hofstraat, de Parkstraat, de Flevostraat en het Waaigat.



afbeelding 2

FUNCTIES



schaal 1 : 9000

tek.nr. LM0004AA

plotdatum: 26-10-07

2.1. Algemeen

Ingevolge artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro '85) dienen burgemeester en wethouders ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkelingen van het gebied.

Zoals in de inleiding reeds is vermeld, betreft het onderhavige plan voornamelijk een aanpassing aan de huidige regelgeving en opvattingen aangaande de ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan wordt dan ook gekenmerkt door het regelen en vastleggen van de bestaande functies en structuren. Als algemeen gegeven en uitgangspunt geldt dat ontwikkelingen zoals die in het verleden tot stand zijn gekomen als een gegeven worden geaccepteerd. Een en ander betekent, dat een uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk is. In dit hoofdstuk zal hierna aandacht worden besteed aan de inventarisatie van het plangebied. In paragraaf 2.3 komen de milieuhygiënische factoren aan de orde. In dit hoofdstuk wordt verder nog ingegaan op de onderzoeksaspecten, externe veiligheid, water, prostitutiebeleid, Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en archeologie.

2.2. Kenschets van het plangebied

In deze paragraaf zal een kenschets gegeven worden van het plangebied. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur en de functionele opbouw (zie afbeelding 2).

Het gebied wordt aan de noord- en westkant ontsloten door de Rondweg, welke aan de oostzijde aansluit op de Rijksweg A6. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de kern van Lemmer. Het overgrote deel van het plangebied heeft een woonfunctie. Het stratenpatroon is rechtlijnig met daarlangs voornamelijk rijenwoningen met kap. Aan de Zijlroede zijn de woningen georiënteerd op het water. Naast woningen komen er in het plangebied ook veel andere functies voor.

Zo is er aan de noordzijde van het plangebied, aan de Albert Koopmanstraat en de Riensingel een diversiteit aan functies aanwezig. Er zijn gymnastiekzalen, een dierenartscentrum, een huisartsenpraktijk, het zwembad Suderse, een openbare bibliotheek, een garagebedrijf, diverse gebouwen van de scholengemeenschap "Zuyderzeecollege" en een kerk gevestigd. Deze vormen tezamen een wand langs de Rondweg. Aan de oostzijde van het plangebied zijn langs de Zeedijk meerdere bedrijven gevestigd. Het betreft onder meer de bouwmarkt Karwei, een tankstation en jachttimmerbedrijf Aquamar. Naast bedrijven zijn er ook enkele (bedrijfs-)woningen gevestigd. In het plangebied is een zendmast aanwezig ten oosten van de woonschepenhaven. In het gebied ten zuiden van de begraafplaats zijn het politiegebouw, de brandweer, het groene kruis en de Daltonschool St. Jozef gelegen. In het Flevohuis aan de Flevostraat zijn diverse maatschappelijke stichtingen, maar ook een muziekschool en een kinderopvang gevestigd. Aan de Spaanderbank is een speeltuin aanwezig. Verder zijn er verspreid over het plangebied nog diverse bedrijfjes gevestigd.

In het plangebied zijn twee belangrijke waterwegen gelegen, te weten de Zijlroede en de Lemster Rien. Ten noorden van de Zijlroede zijn woonschepen gelegen in een haven welke aansluit op deze watergang. Wat betreft het groen in de wijk kan worden vermeld dat de gronden waar

vroeger een trambaan was gelegen een groene as vormt in de wijk. Tussen de Rondweg en de bebouwing in het plangebied is een groenstrook gelegen. De begraafplaats, gelegen ten zuiden van deze strook is omgeven met groene randen en draagt daarmee bij aan het groene karakter. In de zuidwesthoek van het plangebied is momenteel nog de camping "Ooievaarsnest" gelegen. Op deze locatie zal een park met een appartementencomplex gerealiseerd worden. Het grote parkeerterrein ten westen van deze locatie dient tevens als evenemententerrein en kan 's winters als ijsbaan gebruikt worden.

2.3. Milieuhygiënische aspecten

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het van belang om na te gaan in hoeverre milieuhygiënische factoren belemmeringen opleveren voor de voorgestane ontwikkelingen. Gelet echter op het feit, dat het voorliggende plan hoofdzakelijk gericht is op het beheer van de bestaande situatie, is het onderzoek naar de milieuhygiënische aspecten vrij beperkt gebleven. Hierna zal aandacht worden besteed aan een aantal relevante milieufactoren.

Industrielawaai

Hoofdstuk V van de Wgh geeft regels die in acht genomen moeten worden, indien sprake is van inrichtingen die onder meer door het productieproces als uitermate hinderlijk moeten worden beschouwd ofwel "grote lawaaimakers" (voorheen de zogenaamde "categorie A-inrichtingen").

Een deel van het plangebied vormt een onderdeel van het gezonde industrieterrein "Buitengaats- Lemmer-Rien". Binnen de 50 dB(A)-contour liggen twee delen van het gebied: ten eerste het gebied in de directe omgeving van de jachtwerf en ten tweede de omgeving van de locatie Ooievaarsnest. Omdat op deze tweede locatie sprake is van een ontwikkeling is een verzoek om hogere grenswaarde aangevraagd.

Op het industrieterrein is binnen de plangrens van onderhavig plangebied de grote lawaaimaker jachtwerf R. v.d. Berg gelegen. Dit is een bedrijf als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Deze inrichtingen zijn in het voorliggende plan niet toegestaan. Voor de jachtwerf is een aanduiding op de plankaart opgenomen welke de huidige situatie toelaat.

Wegverkeerslawaai

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

In het kader van de bouwplannen van de 1^e fase aan de Flevostraat, Urkerstraat en Schoklandstraat te Lemmer, heeft de geluidmeetdienst een akoestische berekening gemaakt van de geluidbelasting op de dichtst bij de Rondweg gelegen te bouwen woningen. De geluidbelasting op deze gevels (Urkerstraat) op 80 meter uit de as van de Rondweg, overschrijdt de voorkeurs-

grenswaarde van 50 dB(A) niet. Uit het een en ander kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting op fase 2 (140 en meer meters van de Rondweg verwijderd) alleen maar lager zal uitkomen.

De dichtst bij de Rondweg gelegen grens van de locatie Heeres aan de Villa Novalaan (Lange-streek) is ca. 180 meter uit de as van de Rondweg gelegen. Gezien de afstand van de Rondweg in relatie met de Urkerstraat (meer dan 2x zo groot) zal hier zeker onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) worden gebleven, ook al is de verkeersintensiteit op dit deel van de Rondweg iets hoger. Bij een afstandsverdubbeling is een verlaging van het geluidsniveau met 3 dB(A) een reële aanname. Om dat op te heffen dient de verkeersintensiteit 2 keer zo groot te zijn. Dit is zeker niet het geval.

Aan de Plattedijk is op de locatie van de voormalige camping "Ooievaarsnest" een appartementencomplex geprojecteerd. Voor de nieuwbouw op deze locatie geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Zowel de Plattedijk als de andere wegen in de omgeving vallen binnen de zone waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt. De afstand tot de Rondweg bedraagt meer dan 200 meter. Er zal voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit.

Relatie bedrijven/woningen

De milieuvergunningen van de bedrijven in het gebied zijn afgestemd op de directe omgeving. Aangezien het plan de bestaande situatie regelt hoeft hieraan geen nadere aandacht te worden besteed. De bedrijven gelegen aan de Zeedijk zullen op termijn een andere locatie vinden.

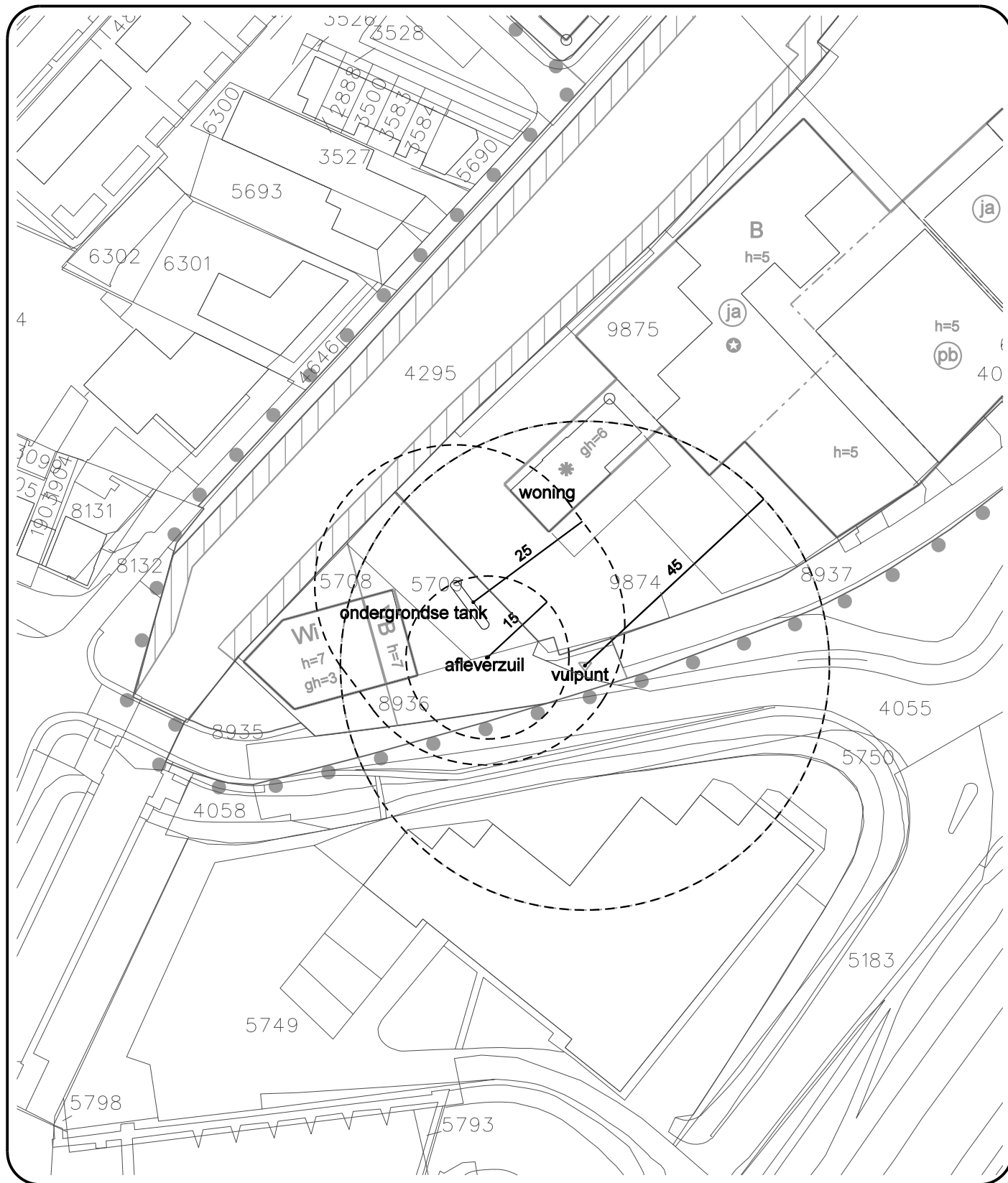
Bodemonderzoek

Daar in hoofdzaak sprake is van een consoliderend bestemmingsplan waarbij niet wordt voorzien in verdere planologische uitbreidingsmogelijkheden, is een gericht bodemonderzoek niet noodzakelijk. Indien sprake is van uitbreidingsmogelijkheden binnen aangegeven bebouwingsvlakken zal het bedoelde onderzoek in het kader van de verlening van de bouwvergunning aan de orde komen. Het plan geeft op enkele locaties wel nieuwe mogelijkheden. Het betreft de locatie Ooievaarsnest, de locatie Flevohuis en de locatie aan de Zijlroede ter plaatse van het huidige horecapand. Deze laatste twee locaties hebben een globale bestemming "woondoel-einden" gekregen. Ook voor deze locaties geldt dat een bodemonderzoek zal plaatsvinden in het kader van de verlening van de bouwvergunning.

2.4. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid betreft de beheersing van risico's en richt zich onder meer op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen.

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



afbeelding 3

LPG - zonering



schaal 1 : 1000

tek.nr. LM0004AA

plotdatum: 26-10-07

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

In de omgeving van het plangebied zijn behalve het tankstation met LPG aan de Zeedijk geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

2.4.1. LPG

In verband met het plaatsgebonden risico en gelet op de doorzet LPG moeten de volgende afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten in acht worden genomen:

- ♦ 15 meter vanaf de afleverzuil;
- ♦ 25 meter vanaf het ondergrondse reservoir;
- ♦ 45 meter vanaf het vulpunt.

Deze afstanden zijn voor het betreffende tankstation op afbeelding 3 in beeld gebracht.

In het onderhavige geval is binnen een afstand van 45 m vanaf het vulpunt en binnen een afstand van 25 m vanaf de ondergrondse tank een kwetsbaar object (woning) gelegen dat niet tot de inrichting behoort. Met de bij de inrichting behorende woning hoeft geen rekening te worden gehouden. Gelet op het Besluit externe veiligheid inrichtingen moeten vóór 2010 de genoemde afstanden in acht worden genomen. Op dit moment wordt nog bezien op welke wijze hieraan kan worden voldaan.

Voor het groepsrisico bedraagt het invloedsgebied 150 meter vanaf het vulpunt. Binnen deze afstand liggen diverse kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Daar het een bestaande situatie betreft en binnen dit invloedsgebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, brengt het plan geen verandering voor het groepsrisico met zich mee.

2.4.2. Transport van gevaarlijke stoffen

Bij transport van gevaarlijke stoffen kan onderscheid worden gemaakt in transport over wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en over het water is in of nabij het plangebied geen sprake. Hierna wordt ingegaan op transport over de weg (A6) en de in het plangebied aanwezige aardgastransportleidingen.

Route gevaarlijke stoffen

Langs de A6 is een onderzoekszone gelegen in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Het noordoostelijke puntje van het plangebied is binnen deze zone gelegen. Gelet op de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen uit augustus 2004 van de minister van VROM en de risicoatlas voor het persoonlijk risico uit 2003 ligt de 10^{-6} contour op minder dan 10 m uit de as van de weg. Blijkens de risicoatlas voor het groepsrisico uit 2003 bedraagt het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. In het kader van dit bestemmingsplan behoeven deze aspecten dan ook geen nadere aandacht.

Aardgastransportleidingen

Binnen het plangebied zijn meerdere aardgastransportleiding gelegen (diameter 8", druk 40 bar). Deze hebben op de plankaart een dubbelbestemming "aardgastransportleiding" gekregen. Op basis van de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgasleidingen" uit 1984 van de minister van VROM geldt hiervoor een toetsingsafstand van 20 m. Binnen deze afstand zijn diverse kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gelegen. Omdat het een bestaande situatie betreft dient in elk geval rekening te worden gehouden met de minimaal aan te houden bebouwingsafstand van 4 m. Binnen 4 m aan weerszijde van de gasleiding is het oprichten van enig bouwwerk en/of het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting niet toegestaan. Tevens is binnen deze strook het uitvoeren van werkzaamheden, die een veilig en bedrijfszeker gastransport in gevaar kunnen brengen of gevaar voor personen en/of goederen kunnen opleveren niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van de leidingbeheerder.

2.5. Water

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet het watersysteem en de waterhuishouding worden bestudeerd. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een grotendeels consoliderend plan, waarbij nauwelijks veranderingen mogelijk worden gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding in en om het plangebied. De grootste verandering betreft de realisatie van een appartementencomplex en de inrichting van een parkje met vijver op de locatie Ooievaarsnest.

In het overleg met het Waterschap heeft het Waterschap aangegeven dat gezien de geringe wijzigingen het plan geen uitgebreide beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties in deze waterparagraaf behoeft. Verder wijst het Waterschap erop dat voor het graven van de vijver en het verbinden van de vijver met het oppervlaktewater een ontheffing is vereist op de keur van het Waterschap.

Waterkering

Door klimaatveranderingen wordt een zeespiegelsteiging verwacht. Vooruitlopend op mogelijke versterking van de primaire waterkering wordt in principe geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegestaan in een zone van 100 meter binnendijs. In het onderhavige bestemmingsplan is de ontwikkeling van de locatie van de voormalige camping "Ooievaarsnest" meegenomen. Op deze locatie zal een appartementencomplex worden gerealiseerd. De locatie ligt op een afstand van circa 20 meter van de binnentoe van de huidige dijk.

Burgemeester en wethouders hebben het Wetterskip verzocht om de exacte maat tussen de teen van de dijk en het nieuwe gebouw aan te geven. Dit verzoek is op 15 december 2004 met een delegatie van het Wetterskip besproken. Afgesproken was dat het Wetterskip nog in 2004 opdracht zou geven voor een nader onderzoek door Geo Delft en dat het resultaat daarvan eind januari 2005 bekend zou zijn.

Op 31 januari 2005 is van het Wetterskip vernomen dat de opdracht voor het uitvoeren van het onderzoek nog verleend moest worden en dat het resultaat daarvan niet voor 1 maart 2005 beschikbaar zal zijn.

Tijdens het werkbezoek van de gedeputeerde aan Lemsterland op 21 januari 2005 is aangegeven dat de provincie de locatie Ooievaarsnest als een locatie beschouwd in bestaand "stedelijk" gebied en dat daarom volstaan kan worden met een smallere reserveringszone.

2.6. Prostitutiebeleid

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

2.7. Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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

Met behulp van deze kaart is de ligging ten opzichte van de in het kader van de vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone "IJsselmeer" bekeken alsmede de ligging ten opzichte van het Nb-wetgebied "Friese IJsselmeerkust". De afstand tot deze gebieden bedraagt meer dan 250 meter. Het is niet waarschijnlijk dat er sprake is van beïnvloeding van flora en fauna in deze gebieden.

2.8. Flora- en faunawet

Op grond van de Flora- en Faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor activiteiten zoals woning-

bouw, die een bedreiging vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden aangevraagd. Het onderhavige plan is grotendeels consoliderend van aard. Voor dit deel zijn er dan ook geen consequenties voor flora en fauna.

Op een aantal locaties binnen het plangebied is sprake van nieuwbouw. Het betreft de locatie aan de Flevostraat, de locatie Heeres aan de Villa Novalaan en de locatie van de voormalige camping Ooievaarsnest, waar sprake is van nieuwbouw in de vorm van een appartementencomplex.

Aan de hand van de ecologische basiskaart van de gemeente is nagegaan of er beschermde soorten aanwezig zijn. Op het kerkhof, gelegen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan broedt een fikse kolonie Roeken. De Roek is een broedvogel welke valt onder de (zeer) algemene soorten broedvogels.

De nieuwbouwlocatie aan de Flevostraat is nabij de begraafplaats gelegen. Aangezien het nieuwbouw betreft op een locatie die daarvoor ook altijd bebouwd is geweest zullen er geen nadelige consequenties voor de Roeken zijn. Een aparte ecologische beoordeling is niet noodzakelijk. Nader bekeken kan worden of buiten het broedseizoen gebouwd moet worden.

2.9. Archeologische waarde

Ingevolge het “Verdrag van Malta/ Valetta” is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Inventarisatiekaart Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen. Het plangebied betreft een op deze kaarten grotendeels niet gekarteerd gebied omdat het bestaande bebouwing betreft. In het plangebied zijn volgens de Archeologische Monumentenkaart geen archeologische vindplaatsen bekend. Een klein deel van het gebied ligt volgens de IKAW binnen het gebied met een lage verwachtingswaarde.

In de periode 2002-2004 is door Archeologisch Adviesbureau RAAP een inventariserend archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd in de gemeente Lemsterland. Het rapport wordt vergezeld van meerdere kaarten, waaronder een archeologische verwachtingskaart voor de periode Steentijd tot en met Vroege Bronstijd. Deze kaart is een verfijning van de door de provincie en het rijk samengestelde Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE). Het is in hoofdzaak gebaseerd op de analyse van landschappelijke en bodemkundige kenmerken van bekende vindplaatsen en geeft een indruk van de verwachte vindplaatsdichtheid.

Vindplaats binnen het plangebied (catalogusnr. 5) uit de Romeinse tijd. Het betreft de vondst van een fragment van een koperen munt. De losse vondst wijst niet op een nederzetting uit de Romeinse tijd, aangezien het gebied waarschijnlijk in die tijd onbewoonbaar en moeilijk toegankelijk was.

Het meest westelijke deel van het plangebied heeft een kwetsbaarheid klasse 3 en 4. Archeologische waarden zullen hier over het algemeen niet bedreigd worden door de meeste bodemingrepen, maar wel door de gebruikelijke bouwwerkzaamheden.

Uit de historisch geografische overzichtskaart blijkt verder dat het plangebied een veenontginingengebied betreft. De Rondweg en de Straatweg zijn historische wegen. De ligging van de voormalige tramweg is nog steeds terug te vinden in het gebied. Door het autoverkeer werd deze overbodig en in 1968 afgeschaft. De Zijlroede en de Lemster Rien zijn reeds lang bestaande watergangen. Hierlangs stonden vroeger windwatermolens. Ook was er een korenmolen in het gebied.

De kaarten hebben slechts een signaalfunctie. Bij ontwikkelingen zal in het kader van de verlening van de bouwvergunning een provinciaal archeoloog danwel een archeologisch adviesbureau om advies en eventueel nader onderzoek gevraagd moeten worden.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven heeft het onderhavige plan overwegend een consoliderend karakter. Dit betekent in het algemeen dat met de toekenning van een bestemming zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de huidige functies.

Daarnaast wordt met het opstellen van dit plan beoogd een zodanig plan te ontwerpen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

Ten aanzien van de planopzet (voorschriften en plankaart) kan worden opgemerkt dat deze in zijn algemeenheid afwijkt van de oude vigerende planopzet. Dit is het gevolg van de ruime tijd die is verstreken tussen het tot stand komen van het oorspronkelijke (basis-)plan en het onderhavige plan. De inzichten met betrekking tot de planopzet zijn in die periode, mede ten gevolge van jurisprudentie en maatschappelijke ontwikkelingen, gewijzigd.

Bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan heeft een inventarisatie van de bestaande situatie plaatsgevonden, waarbij tevens is nagegaan of er structurele wijzigingen in het plangebied noodzakelijk zijn. Geconcludeerd is, dat dit niet direct het geval is. Ten aanzien van de juridische planregeling, waarin beperkingen zijn gesteld ten aanzien van maatvoeringen, gebruiksvormen en dergelijke, wordt verwezen naar het hoofdstuk "toelichting op de voorschriften". Hierna zal een aanvullende beschrijving van de planregeling worden gegeven. Hiertoe worden de belangrijkste functies in het plangebied toegelicht. Een en ander spitst zich toe op de plankaart.

Ten aanzien van de binnen het plangebied aanwezige woningbouw is als uitgangspunt genomen dat er geen redenen aanwezig zijn om niet tot toekenning van een positieve (woon-)bestemming over te gaan. Derhalve is aan iedere woning binnen het plangebied een positieve bestemming toegekend die is afgestemd op de verschijningsvorm van de betreffende woning. De opzet van de bestemmingsplankaart in combinatie met de voorschriften gaat er dan ook vanuit dat de bestaande situatie (vrijstaand, halfvrijstaand, rijenwoningen en dergelijke) en de verschijningsvorm (bepaald door de goothoogte en de kap) in principe gehandhaafd zal worden. Dit wil overigens niet zeggen dat er binnen de aangegeven bouwstroken geen wijzigingen meer mogelijk zijn. Omdat het plan vrijwel geheel bestaande woningen regelt, betreft dit echter ondergeschikte wijzigingen.

Het plan kent de volgende twee gedetailleerde woonbestemmingen:

- ♦ *woonhuizen*;
- ♦ *meergezinshuizen*.

Bij de bestemming "woonhuizen" zijn de bebouwingsgrenzen in het algemeen langs de voorgevels en zijgevels van de woningen c.q. woningblokken gelegd. Aan de achterzijde is de bestaande situatie in beginsel niet bepalend geweest voor de bebouwingsgrens; gekozen is voor een standaarddiepte van de bebouwingsstrook van 10 of 12 meter. Dit biedt voldoende mogelijkheden om zonder aantasting van de stedenbouwkundige karakteristiek van de verschillende woonomgevingen tot uitbreiding van de woningen of het bouwen van bijgebouwen over te gaan. Daarnaast is het een maat die voldoende mogelijkheden biedt tot het creëren van een woning

met een oppervlakte die is afgestemd op de thans geldende normen ten aanzien van de woonkwaliteit, voor zover deze wordt bepaald door oppervlakte en inhoud van een woning. Op de plankaart komen binnen de bouwstroken van de woningen aanduidingen voor die de goothoogte en in sommige gevallen ook de hoogte vastleggen.

Voor de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen is een regeling opgenomen die aansluit bij het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. De verwachting is dat als de mogelijkheden zijn benut die het bestemmingsplan biedt, er vanwege de 50% norm van artikel 2 onder a en b van het Besluit geen ruimte meer is om vergunningvrij nog gebouwen te realiseren.

Voor meergezinshuizen geldt dat bij het leggen van de bebouwingsgrenzen steeds zoveel mogelijk is aangesloten bij de bestaande bebouwing. Voor meergezinshuizen geldt de aan-, uit- en bijgebouwenregeling zoals die bij de bestemming woonhuizen is opgenomen niet.

Bij de woonfunctie is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Het betreft hier beroepsuitoefeningen, die door hun aard aanvaardbaar moeten worden geacht binnen het woonmilieu en waarvan mag worden aangenomen dat daarvan geen negatieve invloed uitgaat. Onder aan huis gebonden beroepen worden geen ambachtelijke beroepen zoals kapper of schoonheidsspecialiste begrepen. Verder dient de woonfunctie hoofdzaak te blijven en dienen de uiterlijke kenmerken van de woonsfeer van het betreffende perceel, zoals die sfeer tot uitdrukking komt in de gevelindeling, tuinaanleg en -gebruik zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven.

Bij de bestemmingsregeling voor de tuinen is uitgegaan van het principe dat die gebieden die uit ruimtelijke overwegingen onbebouwd moeten blijven en ook als zodanig in gebruik zijn, de bestemming "tuinen" krijgen. Bij de meeste woningen betreft dit de voorerven van de woningen; in hoeksituaties of bij eindwoningen ook de zijerven.

In het plan zijn enkele mogelijkheden voor ontwikkeling opgenomen. Voor de locatie aan de Flevostraat en de locatie Heeres aan de Villa Novalaan is een globale bestemming "woondoel-einden uit te werken I" respectievelijk "woondoel-einden uit te werken II" opgenomen. Voor deze gebieden zal voordat daadwerkelijk tot ontwikkeling over kan worden gegaan een uitwerkingsplan opgesteld moeten worden op basis van de uitwerkingsregels zoals die in de voorschriften zijn vermeld. De locatie van de voormalige camping Ooievaarsnest is gedetailleerd bestemd. Het beoogde appartementencomplex kan op basis van dit plan gerealiseerd worden.

De bestemming "groenvoorzieningen" betreft, evenals de bestemming "tuinen", gronden welke onbebouwd dienen te blijven. In tegenstelling tot de bestemming "tuinen" zijn deze gronden echter niet gerelateerd aan een bouwperceel. Over het algemeen gaat het hier om openbaar groen wat niet direct onderdeel uitmaakt van de ontsluitingsstructuur. Binnen de bestemming "groenvoorzieningen" zijn ook voetpaden en speelvoorzieningen juridisch geregeld. Voor de watergangen in het gebied geldt dat deze de bestemming "water" hebben gekregen.

De wegen welke een ontsluitingsfunctie hebben voor de omliggende buurt hebben de bestemming "verkeersgebied" gekregen. De overige wegen, dat wil zeggen de woonstraten die slechts een functie vervullen ter ontsluiting van de aanliggende erven, zijn bestemd tot "openbaar erf".

De regeling van de overige in het plan aangegeven bestemmingen zijn afgestemd op de huidige situatie. Het betreft onder meer bijzondere doeleinden, kantoren, bedrijfsdoeleinden, een begraafplaats en een parkeerterrein.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn voormalige categorie A-inrichtingen uitgesloten. Een uitzondering daarop is de jachtwerf welke juridisch is geregeld door middel van een aanduiding op de plankaart.

Voor een toelichting op de juridische planregeling, waarin beperkingen/eisen zijn gesteld ten aanzien van gebruik, maatvoeringen, gebruiksvormen en dergelijke, wordt verwezen naar het hoofdstuk 'toelichting op de voorschriften'.

4. Toelichting op de voorschriften

4.1. Algemeen

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

De voorschriften geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de voorschriften is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hier- toe zijn in het bestemmingsplan enkele vrijstellingsbepalingen opgenomen.

De bevoegdheid om vrijstelling van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toe- gekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

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

- I. Definities;*
- IIA. Gedetailleerde bestemmingen;*
- IIB. Globale bestemmingen;*
- III. Algemene bepalingen.*

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

In paragraaf IIA worden specifieke voorschriften gegeven voor de op de kaart aangegeven be- stemmingen. De artikelen bestaan uit een doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften en zo nodig uit vrijstellings-, wijzigings- of specifieke gebruiksbepalingen. In beginsel is de doelein- denomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Paragraaf IIB bevat globale bestemmingen die nog moeten worden uitgewerkt als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

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

4.2. Nadere toelichting op de voorschriften

Woonhuizen (artikel 3)

In de doeleindenomschrijving is opgenomen dat gronden zijn bestemd voor woonhuizen. Gelet op de definitie daarvan (zie artikel 1) betekent dit dat de gronden zijn bestemd voor gebouwen die slechts één woning omvatten. Het is de bedoeling dat per bouwperceel slechts één woning wordt opgericht. Vaak zal het bouwperceel gelijk zijn aan het kadastrale perceel; dit is echter niet altijd het geval, met name niet bij huurwoningen. Een perceel is geen bouwperceel als niet

kan worden voldaan aan de bouwvoorschriften van de bestemming. Een en ander betekent dat bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor zelfstandige bewoning. Zij mogen derhalve niet worden gebruikt voor bewoning door een ander huishouden dan dat, dat is gehuisvest in de woning waar het bijgebouw bij is gebouwd. Een bijgebouw mag bijvoorbeeld wel worden gebruikt als hobbykamer van het huishouden dat in de woning is gevestigd.

De woningen zijn bestemd voor permanente bewoning. Recreatieve bewoning is dus niet toegestaan.

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

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

Hoofdgebouwen moeten in het bebouwingsvlak worden gebouwd. Woonhuizen kunnen aaneengebouwd of vrijstaand zijn. De afstand van een vrijstaand woonhuis (het hoofdgebouw) en van een blok aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelsgrens moet tenminste 5 respectievelijk 3 meter bedragen. Een uitzondering geldt als er een andere afstand bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, in welk geval die andere afstand mag worden aangehouden.

Op de plankaart is soms het aantal maximaal aaneen te bouwen woningen aangegeven. Dit moet niet verward worden met het maximale aantal woningen. Als binnen een bouwblok is aangegeven dat er maximaal drie woningen aaneen mogen worden gebouwd, mogen er meerdere keren drie woningen aaneen worden gebouwd.

Hetgeen aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebouwd is conform de in januari 2001 vastgestelde bijgebouwenregeling, met dien verstande dat de terminologie is aangepast aan het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en hetgeen in de toelichting daarop is vermeld. Kort gezegd is een uitbouw een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw, een aanbouw een aan het hoofdgebouw toegevoegde ruimte en een bijgebouw een op zich zelf staand gebouw (al dan niet vrijstaand). Dit betekent dat (aangebouwde) bijgebouwen niet rechtstreeks vanuit de woning toegankelijk mogen zijn, doch alleen buitenom, in tegenstelling tot aanbouwen, die wel vanuit de woning toegankelijk zijn. Bij twijfel over de uitleg van de bijgebouwenregeling dient de uitleg conform de andere plannen in Lemsterland te zijn waarin de bijgebouwenregeling is opgenomen.

Van vrijstaande bijgebouwen is de goothoogte gemaximeerd op 3 meter en de hoogte op 5 meter. Dit betekent dat zij een kap mogen hebben. De hoogte van aanbouwen, uitbouwen en

aangebouwde bijgebouwen is gemaximeerd op 3 meter. Dit betekent dat zij geen kap mogen hebben, alleen een platte afdekking. Onder voorwaarden is vrijstelling ten behoeve van het plaatsen van een kap is mogelijk.

De hoogte van andere-bouwwerken achter de voorgevel of het verlengde daarvan of achter het verlengde van een naar de weg gekeerde zijgevel mag ten hoogste 2,50 meter bedragen. Deze bepaling is met name van belang voor erfafscheidingen. Vóór de voorgevel of het verlengde daarvan en vóór een naar de weg gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan (het betreft hier hoeksituaties) mag de hoogte 1 meter bedragen.

Meergezinshuizen (artikel 4)

Blijkens de doeleindenomschrijving en gelet op artikel 1 onder u zijn de voor "meergezinshuizen" aangewezen gronden bestemd voor gebouwen die twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvatten.

De regeling maakt onderscheid tussen gebouwen en andere-bouwwerken. Anders dan bij "woonhuizen" is geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Dat betekent dat zowel de hoofdgebouwen als de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen binnen het bebouwingsvlak moeten worden gebouwd. Overigens laat deze bepaling de bebouwingsmogelijkheden op grond van het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken onverlet.

Tuinen (artikel 5)

Deze bestemming is met name gegeven aan voor- en zijerven bij woonhuizen. Zie hetgeen daarover is opgemerkt bij de toelichting op artikel 3. Gronden met een tuinbestemming mogen slechts worden bebouwd met andere-bouwwerken met een hoogte van maximaal 1 meter. Constructies voor het in en uit het water tillen van boten zijn niet toegestaan. De reden hiervan is dat het ongewenst is als een boot gedurende het hele winterseizoen boven het water hangt. Uit stedenbouwkundig oogpunt is dat niet gewenst. De bepaling is uiteraard alleen relevant voor zover de tuin aan het water is gelegen. Constructies voor het op de kant trekken van boten zijn wel toegestaan.

Bijzondere doeleinden (artikel 6)

Blijkens de doeleindenomschrijving zijn de voor "bijzondere doeleinden" aangewezen gronden bestemd voor educatieve, sociale, medische en/of maatschappelijke doeleinden. Onder deze beschrijving zijn onder meer ondergebracht de sporthal, het zwembad, de openbare bibliotheek, verschillende scholen, een internaat, een kruisvereniging en de brandweer.

De regeling maakt onderscheid tussen gebouwen en andere-bouwwerken. Gebouwen moeten binnen het bebouwingsvlak worden gerealiseerd. Vanwege het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is het bebouwingsvlak in beginsel om de bestaande bebouwing gelegd, zodat geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn en herbouw op dezelfde plaats moet plaatsvinden. Vanwege de vorm van de langs de Albert Koopmanlaan gelegen gebouwen is daar gekozen voor een regeling met een bebouwingspercentage. Per bouwperceel moet daar een maximaal bebouwingspercentage van 60% in acht worden genomen. Deze regeling laat bij

eventuele herbouw iets meer ruimte voor een eigentijdse invulling. Onder bouwperceel wordt het hele perceel begrepen en niet slechts het bebouwingsvlak.

Aan de Albert Koopmanlaan is een ondergronds bergbezinkbassin gelegen. Vanwege de grootte van dit bassin is ervoor gekozen dit positief te bestemmen door het opnemen van de aanduiding "bergbezinkbassin toegestaan".

Nutsdoeleinden (artikel 8)

In het plangebied komen drie percelen voor met de bestemming "nutsdoeleinden". De nutsfuncties op de percelen zijn verschillend: aan de Woonschepenhaven is een zend-/ontvangmast geplaatst met een forse hoogte en een bijbehorende werkruimte met enige omvang, aan de Urkerstraat staat een gasdrukregel- en meetstation op een fors perceel en naast de begraafplaats is een gebouw ten behoeve van het waterschap. Met de regeling is beoogd de functies consoliderend te bestemmen en daarbij enige flexibiliteit mogelijk te maken ten aanzien van de inrichting van de percelen.

Winkels (artikel 10)

Binnen het plangebied liggen een paar panden met een winkelbestemming. Met uitzondering van de winkelbestemmingen aan de Polle bestaat er bij de overige locaties geen bezwaar tegen wijziging van de winkelbestemming in een woonbestemming. Om die reden is voor die bestemmingen een wijzigingsmogelijkheid opgenomen.

In artikel 10 wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere-bouwwerken. Bij de gebouwen wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Gelet op de grootte van de percelen zijn er concreet niet of nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden.

Bedrijfsdoeleinden (artikel 11)

Deze bestemming betreft gronden die in de huidige situatie worden gebruikt door bedrijven. In de voorschriften is een systeem opgenomen dat is gekoppeld aan de als bijlage toegevoegde bedrijvenlijst. Alleen de categorieën 1 en 2 van deze lijst zijn toegestaan, alsmede, indien de aanwezige bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, de met name genoemde bedrijfsactiviteiten. De categorie-indeling komt voort uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonerings" en geeft afstanden die kunnen worden aangehouden ten opzichte van "rustige woonwijken".

Omdat de bedrijvenlijst uitgaat van gemiddelde bedrijven en aanzienlijke afwijkingen mogelijk zijn van deze gemiddelde bedrijven is in lid C een vrijstellingsregeling opgenomen ten behoeve van bedrijven die niet passen binnen de aangegeven categorieën, maar niettemin qua belasting gelijk te stellen zijn aan bedrijven uit de betreffende categorie. Het bedrijf zal daarover de nodige informatie dienen te verschaffen.

Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd; nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegelaten.

Voor de gronden met de aanduiding "vulpunt LPG-zone" is geen aparte regeling opgenomen. Door de situering van het bebouwingsvlak is de vestiging van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten binnen die zone niet mogelijk.

Verkooppunt motorbrandstoffen (artikel 13)

Voor het tankstation aan de Zeedijk is geregeld dat ook de verkoop van LPG is toegestaan. Het tankstation voldoet echter niet aan de afstanden die op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen moeten worden aangehouden van het vulpunt en de ondergrondse tank tot (beperkt) kwetsbare objecten. Op basis van het Besluit moet voor 2010 aan de afstanden worden voldaan. Het verwijderen van de (beperkt) kwetsbare objecten binnen een straal van 45 m lijkt geen reële optie. Wellicht kan het vulpunt worden geplaatst. Een andere mogelijkheid is het verwijderen van de LPG-tank en het staken van de verkoop van LPG. Omdat op dit moment nog niet bekend is op welke wijze aan het Besluit zal worden voldaan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor beide mogelijkheden.

Recreatieve doeleinden (artikel 14) en **Parkeerterrein** (artikel 19)

Gronden aangewezen voor recreatieve doeleinden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van een natuurijsbaan (lid A). Op de plankaart is alleen het bestaande gebouw ten behoeve van de ijsvereniging als zodanig bestemd. De natuurijsbaan zelf is niet als zodanig bestemd, omdat die het grootste deel van het jaar dienst doet als parkeerterrein. In de doeleindenomschrijving voor parkeerdoeleinden is opgenomen dat de grond mag worden gebruikt voor natuurijsbaan met bijbehorende voorzieningen. Bij dit laatste moet onder meer worden gedacht aan verlichting en banken.

Groenvoorzieningen (artikel 15)

De gronden, aangewezen voor groenvoorzieningen, zijn bestemd voor groen, water, paden, parkeerstroken, speelvoorzieningen en kunstwerken. Het begrip groenvoorzieningen moet ruim worden uitgelegd. Zo impliceert de functie water dat zowel watergangen, waterpartijen als waterhuishoudkundige voorzieningen (al dan niet ondergronds) kunnen worden aangelegd. In één van de groenstroken is een bergbezinkbassin van enige omvang aangelegd; vanwege de grootte is dit positief bestemd door middel van de aanduiding "bergbezinkbassin toegestaan". Dat in de doeleindenomschrijving van de bestemming groenvoorzieningen het woord "ondergronds" staat, betekent overigens niet dat in andere bestemmingen niet ondergronds zou kunnen worden gebouwd. In beginsel mag wat bovengronds mag worden gebouwd ook ondergronds worden gebouwd.

Ter plaatse van de bestemming "aardgastransportleiding" geldt een zone van 8 meter waarbinnen rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een leiding voor het transport van aardgas. Zo mogen daar geen diepwortelende beplantingen worden aangebracht.

Ten behoeve van de overige kabels en leidingen zijn geen voorschriften opgenomen vanuit de gedachte dat de aanleg een privaatrechtelijke kwestie is zonder ruimtelijke uitstraling.

Binnen de bestemmingen groenvoorzieningen komt de aanduiding "speelterrein" voor. Dit betekent geenszins dat in groenvoorzieningen waar deze aanduiding niet voorkomt geen speelterrein zou kunnen worden gerealiseerd. Alleen vanwege de grootte is een aanduiding opgenomen.

Water (artikel 16)

Gronden aangewezen voor water zijn bestemd voor de waterhuishouding, watergangen ten behoeve van het verkeer te water en woonboten (dit laatste alleen waar dat op de kaart is aangegeven). Een woonboot is een boot die uitsluitend of hoofdzakelijk dient voor bewoning (artikel 1). Het regime van de Woningwet is niet van toepassing op woonboten. Dit betekent dat voor het bouwen van, op of aan een woonboot geen bouwvergunning nodig is en dus geen toetsing aan het bestemmingsplan plaatsvindt. Voor de woonboten zijn daarom geen nadere bouwvoorschriften gegeven. Toetsing aan het bestemmingsplan vindt echter wel plaats indien een woonboot wordt voorzien van zodanige constructie (bijvoorbeeld een in het water geplaatste palenfundering) dat moet worden geoordeeld dat sprake is van een bouwwerk als bedoeld in de Woningwet. Daar het de bedoeling is dat de woonboten drijvende objecten blijven, is bepaald dat niet mag worden gebouwd ten behoeve van woonboten. Het leggen van een loopplank wordt niet beschouwd als bouwen en is toegestaan op grond van de gebruiksbepaling.

De gronden (lees: het water) met de aanduidingen "aanlegsteigers en ligplaatsen toegestaan" of "ligplaatsen toegestaan" mogen worden gebruikt als ligplaats. Ten behoeve van een ligplaats mag alleen een aanlegsteiger worden gebouwd binnen het gebied met de aanduiding, "aanlegsteigers en ligplaatsen toegestaan".

Bij andere-bouwwerken moet onder meer gedacht worden aan palen, kademuren, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke. Constructies voor het in en uit het water tillen van boten zijn niet toegestaan. Zie hetgeen daarover is opgemerkt bij de bestemming tuinen.

Verkeersgebied (artikel 17) en **Openbaar erf** (artikel 18)

De grond met de bestemming "verkeersgebied" heeft een andere ontsluitingsfunctie dan de grond met de bestemming "openbaar erf".

In beide gevallen moet de doeleindenomschrijving ruim worden geïnterpreteerd. Zo vallen ook bushaltes, hondenuitlaatplaatsen en reclamezuilen onder de bestemmingen.

Autoboxen (artikel 20)

Autoboxen mogen uitsluitend worden gebruikt voor de stalling van (motor)voertuigen.

Aardgastransportleiding (artikel 21)

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

Woondoeleinden uit te werken I / II (artikel 22)

Om nog enige ruimte te laten in de situering van de 29 woningen tussen de Flevostraat en de Schoklandstraat en de 4 woningen tussen de Villa Novalaan en de Zijlroede is gekozen voor een uitwerkingsbevoegdheid. Alleen de randvoorwaarden (hoogte, breedte, dakhelling) zijn aangegeven.

Aanvullende vrijstellingsbevoegdheden (artikel 23)

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

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

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze bepaling mogelijk worden gemaakt. Voorts is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen en voor een aantal andere bouwwerken. Met vrijstelling kunnen ook (hoek)erkers worden opgericht. De vrijstellingsmogelijkheid is over twee bepalingen verdeeld, omdat in feite van twee bepalingen vrijstelling wordt verleend: bij een erker aan de voorgevel van de bepaling dat gebouwen binnen het bebouwingsvlak (en daarmee binnen de bestemming) moeten worden gebouwd en bij een erker aan de zijgevel van de bij woonhuizen opgenomen bepaling dat de afstand van het bijgebouw tot de voorgevel en het verlengde daarvan tenminste 3 meter moet bedragen. De erker mag maximaal 1,50 meter diep zijn, gemeten uit de zijgevel. Gekozen is voor het begrip diepte ten opzichte van de zijgevel in aansluiting op het Besluit vergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, waarin dit begrip ook voorkomt.

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

Dubbeltelbepaling (artikel 24)

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

Gebruiksbeepaling (artikel 25)

Voor de redactie van de gebruiksbeepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming bepalend.

In verband met het schrappen van het bordeelverbod is in lid B expliciet opgenomen dat onder strijdig gebruik in ieder geval wordt verstaan het gebruiken van gebouwen ten behoeve van een

seksinrichting. Het feit dat een bijzondere gebruiksbepaling is opgenomen betekent niet dat met behulp van een a contrario-redenering ander gebruik toelaatbaar moet worden geacht. Het gebruik zal steeds moeten worden getoetst aan de doeleindenomschrijving in samenhang met de plankaart en de bouwvoorschriften.

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

Overgangsbepalingen (artikel 26)

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

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

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

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

In lid B is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag worden gehandhaafd. Onder 2 is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan. Deze bepaling laat de wrakingsjurisprudentie onverlet. In lid C is geregeld in hoeverre wijziging van het gebruik is toegestaan.

Strafbepaling (artikel 27)

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

5.

Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 9 van het Bro '85 dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onder meer een onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het onderhavige geval is sprake van een consoliderend plan, waaraan derhalve voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid wordt daarom achterwege gelaten.

6.

Inspraak en overleg

6.1. Inspraak

In het kader van de inspraak ex artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het bestemmingsplan van 29 april tot 1 juni 2004 ter inzage gelegen. De twee op het plan gegeven schriftelijke reacties worden hierna kort weergegeven.

De heer van der Zwan (Makelaardij Rodenburg)

Verzoek om de bestemming wonen op het adres Flevostraat 13 te wijzigen in een bestemming voor woon/kantoorruimte. Het is gewenst om in de toekomst de garage als kantoor in gebruik te kunnen nemen.

Reactie gemeente

Voor dit pand geldt de bestemming "woondoeleinden". Hier geldt dat gebouwen mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een ondergeschikte beroeps/bedrijfsfunctie, mits de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft. Uitgangspunt is dat maximaal 30% van de begane grond oppervlakte van het geheel aan hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor bedoelde ondergeschikte beroep- en bedrijfsfunctie. Wijziging in een bestemming "kantoren" is niet noodzakelijk.

G.H. Pabbuwee (woonschepenhaven 14Ws)

De ondergrond op de plankaart geeft ter plaatse van de percelen 6136 en 5068 niet de huidige situatie weer. De bestemming is ter plaatse van perceel 6136 gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan van groenvoorzieningen naar tuinen. Gevraagd wordt een zone vanaf de waterkant op te nemen in de voormalige groenvoorzieningen. Deze zone zal vrij worden gehouden van obstakels, en zal dienen als een soort jaagpad. Op deze manier kunnen de woonschepen tijdens een hellingbeurt of vervanging makkelijker en veiliger uit de woonschepenhaven worden gehaald.

Reactie gemeente

In de zienswijze van de heer Pabbuwee wordt gesproken over twee zaken. Ten eerst is de heer Pabbuwee van mening dat de ondergrond van de percelen kadastraal bekend gemeente Lemsterland, sectie A, nummers 6136 en tussen 6136 en 5068 niet overeenkomen met de werkelijkheid. De heer Pabbuwee geeft niet aan op welke punten de ondergrond niet overeenkomt met de werkelijkheid. Gelet op de gegevens van het Kadaster en opname ter plaatse, kan echter worden gesteld dat de situatie op de plankaart wel overeen komt met de situatie ter plaatse.

Ten tweede wil de heer Pabbuwee dat een zone wordt ingericht vanaf de waterkant in de voormalige groenvoorziening (nu "tuinen", deels perceel 6137 en deels 6136). De mond van de haven zal dan zo makkelijker te bevaren zijn. De rechter oever van de mond van de Woonschepenhaven wordt nu echter gebruikt als tuin. Het doel dat de heer Pabbuwee voor ogen staat kan dan ook niet worden gerealiseerd zonder het huidige gebruik te verstoren.

De heer Pabbuwee staat het makkelijker en veiliger laten verlaten van woonschepen voor ogen, wanneer hij zijn tweede suggestie doet. Dit doel staat echter niet in verhou-

ding met het middel dat de heer Pabbruwee voorstelt. Wanneer het immers onmogelijk en/of onveilig blijkt te zijn dat een woonschip de Woonschepenhaven verlaat, kan tijdelijk een woonschip worden verhaald.

6.2. Overleg

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

1. *Provincie Fryslân, Commissie van Overleg;*
2. *PTT Telecom, UTN Straalverbinding*
3. *Rijkswaterstaat, directie IJsselmeer*
4. *Wetterskip Fryslân*
5. *VROM Inspectie Noord*
6. *HID Rijkswaterstaat*
7. *LVN Noord*
8. *Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord*
9. *Rijksdienst Monumentenzorg*
10. *Ministerie van Defensie, Afdeling Ruimtelijke Ordening*
11. *Nederlandse Gasunie*

Uitsluitend de Provincie Friesland heeft een reactie gegeven. Het plan is besproken in de vergadering van de commissie van 3 juni 2004. De reactie is hierna in samengevatte vorm weergegeven.

Externe veiligheid (categorie 2)

In en nabij het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. De commissie adviseert om in de toelichting nader in te gaan op de in de circulaire van het ministerie van VROM (26-11-1984) vermelde toetsingsafstanden (afhankelijk van diameter en de bedrijfsdruk van de leiding), met name gelet op de in het plan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden ten aanzien van de bestemming bijzondere doeleinden langs de Rondweg.

Reactie gemeente

De toelichting en de plankaart zijn naar aanleiding van de opmerking aangepast. De toetsingsafstand voor de in het plan voorkomende leidingen is 20 meter. Hier mag van worden afgeweken indien technische, planologische en/of economische overwegingen hiertoe noodzakelijk zijn. Het betreft hier een bestaande situatie waarbij de afstand tot de leiding reeds veel minder is. De minimaal aan te houden afstand ten opzichte van bijzondere objecten bedraagt 4 meter. De op de plankaart aangegeven bouwgrens van de bestemming "bijzondere doeleinden" is hierop aangepast.

Vrijwaringszone waterkering (categorie 2)

Door klimaatveranderingen wordt een zeespiegelsteiging verwacht. Vooruitlopend op mogelijke versterking van de primaire waterkering wordt in principe geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegestaan in een zone van 100 meter binnendijs. In het onderhavige bestemmingsplan is de ontwikkeling van een appartementencomplex op het terrein van de voormalige

camping "Ooievaarsnest" opgenomen. De locatie ligt op een afstand van circa 20 meter van de binnenteen van de huidige dijk. De commissie is van oordeel dat nader overleg met het Wetterskip Fryslân en waar nodig met Rijkswaterstaat en provincie Fryslân over de in dit geval in acht te nemen afstanden moet worden gepleegd.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de brief van het Wetterskip Fryslân d.d. 26 oktober 2004 hebben burgemeester en wethouders bij brief van 9 november 2004 aan het Wetterskip verzocht om de exacte maat tussen de teen van de dijk en het nieuwe gebouw aan te geven. Dit verzoek is op 15 december 2004 met een delegatie van het Wetterskip besproken. Afgesproken was dat het Wetterskip nog in 2004 opdracht zou geven voor een nader onderzoek door Geo Delft en dat het resultaat daarvan eind januari 2005 bekend zou zijn.

Op 31 januari 2005 is van het Wetterskip vernomen dat de opdracht voor het uitvoeren van het onderzoek nog verleend moest worden en dat het resultaat daarvan niet voor 1 maart 2005 beschikbaar zal zijn.

Tijdens het werkbezoek van de gedeputeerde aan Lemsterland op 21 januari 2005 is aangegeven dat de provincie de locatie Ooievaarsnest als een locatie beschouwd in bestaand "stedelijk" gebied en dat daarom wel volstaan kan worden met een smallere reserveringszone.

Plantetechnisch/ juridisch (categorie 3)

- a. Het water de Zijlroede is in beheer bij de provincie Fryslân. De vaarwegenverordening Friesland is van toepassing. De commissie is van mening dat de planvoorschriften in artikel 16 (Water) aangevuld moeten worden met het volgende: Binnen de beheersgrens van 15 meter is ontheffing nodig voor alle werken en werkzaamheden en de in acht te nemen bebouwingsvrije zone bedraagt 10 m.

Reactie gemeente

In een bestemmingsplan kan niet worden geregeld dat een ontheffing nodig is op grond van de Vaarwegenverordening. Het is de Vaarwegenverordening die bepaalt waarvoor een ontheffing nodig is. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze vaarwegenverordening.

- b. De meeste wegen in het plangebied hebben de bestemming "verblijfsgebied". De Commissie wijst er op dat bij de inrichting van de Spaanderbank, de Parkstraat en de Straatweg rekening moet worden gehouden met het feit dat deze route een functie heeft voor gebruik door het openbaar vervoer.

Reactie gemeente

De bestemming "verblijfsgebied" regelt niet de inrichting van de wegen. Het gebruik door openbaar vervoer geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

- c. Voor de buiten het plangebied gelegen provinciale weg (rondweg) is een beheerzone van 30 meter uit de beheersgrens van de weg van toepassing. Bij activiteiten binnen deze zone moet overleg met de wegbeheerder plaatsvinden.

Reactie gemeente

De opmerking leidt niet tot aanpassing van het plan.

- d. In de legenda bij woondoeleinden uit te werken I, II en III ontbreekt de III

Reactie gemeente

De bestemming "woondoeleinden uit te werken III" is komen te vervallen. De gemaakte opmerking is dan ook niet meer relevant.

- e. De commissie merkt op dat de aanduiding "speelterrein" slechts één keer voorkomt in plaats van twee keer en verzoekt aanpassing.

Reactie gemeente

De toelichting en de voorschriften zijn aangepast naar aanleiding van deze opmerking.

- f. Met betrekking tot de archeologische paragraaf wenst de commissie aanpassing van de tekst ondanks het feit dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Voor Fryslân wordt de FAMKE gebruikt.

Reactie gemeente

In de toelichting is een beschrijving toegevoegd van zowel de FAMKE als van het archeologisch onderzoek van bureau RAAP.

maart 2003,

gew: maart 2004,

maart 2005.