

**Bestemmingsplan Surhuisterveen,
Vierstromenland**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Surhuisterveen, Vierstromenland

V A S T G E S T E L D

Inhoud

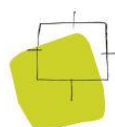
Toelichting met bijlagen

Regels

Verbeelding

1 juni 2016

Projectnummer 005.00.16.01.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving en (juridische) toelichting	7
2.1	Planuitgangspunten	7
2.2	Juridische opzet	7
2.2.1	Toelichting op de regels	8
2.2.2	Gehanteerde bestemmingen	9
2.2.3	Overige aspecten	11
2.2.4	Procedure	12
3	Verantwoording van het bestemmingsplan	13
3.1	Beleidskader	13
3.2	Volkshuisvestelijke onderbouwing	13
3.3	Beeldkwaliteit	14
3.4	Omgevingsaspecten	14
3.4.1	Erfgoed	15
3.4.2	Ecologie	15
3.4.3	Externe veiligheid	16
3.4.4	Bodem	16
3.4.5	Water	16
3.4.6	Geluidhinder	17
3.4.7	Bedrijven en (milieu)hinder	17
3.4.8	Luchtkwaliteit	18
3.4.9	Overig	18
4	Uitvoerbaarheid	19
4.1	Economische uitvoerbaarheid	19
4.1.1	Grondexploitatie	19
4.1.2	Overige kosten	19
4.1.3	Planschade	20
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlagen

Inleiding



Aanleiding

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijke verplichting voor gemeenten ingesteld om bestemmingsplannen actueel te houden. Op grond van de in deze wet opgenomen actualiseringsplicht mogen bestemmingsplannen vanaf 1 juli 2013 niet ouder dan 10 jaar zijn.

ACTUALISERINGSPLICHT

Herziening

Het huidige “*Bestemmingsplan Surhuisterveen, Vierhuisterweg*” dateert van medio 2006 (vastgesteld door de raad d.d. 22-06-2006 en goedgekeurd door Provinciale Staten d.d. 06-02-2007). Dit betekent dat de ‘houdbaarheidstermijn’ hiervan nu wettelijk gezien op zijn einde loopt. Een herziening is daarom nodig. Dit vindt met voorliggend bestemmingsplan plaats.

Plangebied

De ligging, alsook exacte begrenzing van het plangebied blijkt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan en uit de overzichtskaart als opgenomen voorafgaand aan deze bestemmingsplantoelichting. Het plangebied van dit bestemmingsplan is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan kleiner geworden. De woningen en bedrijven aan de Gedempte Vaart en Vierhuisterweg (deels) zijn namelijk buiten voorliggend bestemmingsplan gelaten.

Karakter

Omdat dit bestemmingsplan vanwege de wettelijke noodzaak tot actualisatie is opgesteld, betreft het een op beheer gericht plan dat conserverend van aard is. Dit houdt in dat de actuele situatie in dit bestemmingsplan is vastgelegd en dat geen nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de nieuwe planologisch-juridische basis voor de voortzetting van bestaande functies en bebouwing in het plangebied. Dit betekent dat het plan rechtszekerheid dient te bieden aan belanghebbenden.

Vormgeving

Dit bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de vormgeving van de regels en de verbeelding is aangesloten op de meest recente regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening en is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Het

bestemmingsplan voldoet daarmee aan de digitale verplichtingen zoals die per 1 januari 2010 van kracht zijn.

Planbeschrijving en (juridische) toelichting



2.1

Planuitgangspunten

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk de in aanbouw zijnde nieuwbouwwijk genaamd Vierstromenland en een sportpark.

Van de volgende planuitgangspunten voor dit bestemmingsplan is sprake:

- De op dit moment bestaande situatie (feitelijk dan wel vergund) wordt opnieuw vastgelegd. Hierom is van gemeentewege geen nieuw onderzoek nodig geacht.
- De 2^{de} fase van de nieuwbouwwijk (in het geldende bestemmingsplan opgenomen als 'woondoeleinden uit te werken [WU]') zal conform de recente gemeentelijke woningbouwprogrammering niet worden ontwikkeld (zie voor een nadere toelichting paragraaf 3.2). Deze gronden worden voor 'Agrarisch' bestemd.
- De bestaande woning op het perceel Havenstraat 8 krijgt een reguliere woonbestemming.
- De thans aanwezige (verenigings)gebouwen op het sportpark aan de noordzijde van het plangebied worden van een bouwvlak voorzien.
- De eerder opgenomen waterbestemming wijzigt, voor zover ter plaatse geen water is gerealiseerd, in een agrarische bestemming.
- De bestemming 'woondoeleinden [WGB]' bij het sportpark komt te vervallen.

2.2

Juridische opzet

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

ANALOOG VS. DIGITAAL
BESTEMMINGSPLAN

2.2.1

Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In de *Inleidende regels* zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden. Door een vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten te hanteren, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid hiervan vergroot.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In de *bestemmingsregels* zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van verschillende soorten aanduidingen (gebieds-, functie-, bouw- en maatvoeringaanduidingen) waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld. De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

- Bestemmingsomschrijving: Hierin is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- Bouwregels: Hierin is aangegeven of en hoe er in een bepaalde bestemming gebouwd mag worden. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Wanneer voor andere genoemde bouwwerken gebouwd kan worden, is dit in de regels nader aangegeven.
- Nadere eisen: Met het opnemen van nadere eisen kan het bevoegd gezag aanvullende voorwaarden stellen aan de plaats, oppervlakte, goot- en bouwhoogte van bebouwing. Dit met het oog op onder meer het voorkomen van een onevenredige aantasting van zaken als de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/of de woonsituatie.
- Afwijken van de bouwregels: Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder

voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.

- Specifieke gebruiksregels: Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.
- Afwijken van de gebruiksregels: In voorkomende gevallen kan door het bevoegd gezag onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen worden afgeweken van de gebruiksregels, zoals die eerder zijn genoemd.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om bepaalde werkzaamheden in gebieden met een onderkende waarde (uit bijvoorbeeld landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt) uit te voeren. Het kan hierbij zoal om het dempen of graven van sloten, het aanleggen van verhardingen of het aanplanten van bomen gaan.
- Wijzigingsbevoegdheid: Met een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om gronden te wijzigen in een andere bestemming.

In navolgende paragraaf volgt in het kort een nadere toelichting op de gehanteerde bestemmingen. De in de verschillende bestemmingsregels opgenomen afwijkmogelijkheden zorgen voor enige flexibiliteit in het plan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de bestemmingsregels omvatten de algemene regels. De algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden altijd in een apart hoofdstuk opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In de *overgangs- en slotregels* zijn overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen van de regels opgenomen.

2.2.2

Gehanteerde bestemmingen

In dit bestemmingsplan met de codering “NL.IMRO.0059.BPSv4strland2016-ON01” zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

Agrarisch

De open terreinen in het plangebied die niet (of niet meer) voor woningbouw worden ingevuld, zijn bestemd als ‘Agrarisch’. Dit houdt in dat deze gronden

mogen worden gebruikt voor grasland en akker- en tuinbouwgrond. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Bedrijf - Nutsbedrijf

De westelijk in het plangebied gelegen voorziening voor drinkwaterwinning aan de Havenstraat is bestemd als 'Bedrijf - Nutsbedrijf'.

Groen

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op groenvoorzieningen, paden, sloten, bermen en beplanting. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 m zijn.

Sport

De bestemming 'Sport' geldt voor het sportpark aan de noordzijde van het plangebied. In de bestemming is sprake van bouwvlakken waarmee de aanwezige gebouwen op het terrein zijn geduid. In de bouwregels is bepaald wat de maatvoering van de gebouwen mag zijn.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voortuinen van de woningen. Binnen deze bestemming mogen, in verband met de kwaliteit van het straat- en bouwingsbeeld, geen gebouwen worden gebouwd.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De belangrijkste ontsluitingswegen die langs het plangebied lopen en deels in het plangebied liggen zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming staat de verkeersbestemming voorop. Tevens is deze bestemming bedoeld voor parkeerstroken, paden, groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geldt voor de ontsluitingswegen in het plangebied met parkeerruimte, paden en groenvoorzieningen.

Water

De bestemming 'Water' is gegeven aan alle van betekenis zijnde waterlopen in het plangebied, alsmede oeverstroken, bermen, beplanting en groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen - 1 en Wonen - 2

De woonbestemming is gelegd op de reeds aanwezige dan wel nog te realiseren woningen in het plangebied. De woonfunctie is de hoofdfunctie binnen deze bestemming. Bij de woningen is tevens in beperkte omvang een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalig bedrijf toegestaan. Door middel van bouwvlakken op de verbeelding is de locatie van de hoofdgebouwen vastgelegd. Tevens geldt een bijgebouwenregeling.

Er is gekozen om een tweetal woonbestemmingen op te nemen. Dit heeft te maken met de onderverdeling van de nog te bouwen woningen. Omdat flexibel

mag worden omgegaan met het woningaantal, uitwisselbaarheid binnen de nog te bebouwen woonvelden, kan het aantal woningen niet worden vastgelegd op de verbeelding. Bovendien is het niet de bedoeling om de 2 bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied mee te laten tellen in het maximaal toegestane aantal woningen binnen de woonvelden. Voor het overige treden geen verschillen op tussen de twee woonbestemmingen.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is op de verbeelding opgenomen naar aanleiding van de uitkomsten van het archeologisch onderzoek in maart 2004 (Surhuisterveen, Vierhuisterweg: een inventariserend archeologisch veldonderzoek, mei 2004, rapportnummer 2004-03/10). Deze dubbelbestemming ziet toe op de noodzakelijke archeologische beschermingsregeling ter plaatse.

2.2.3

Overige aspecten

In het bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk wordt vermeld.

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

In de regels zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden en afwijkingen bij omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (onder andere privacy), de milieusituatie (onder andere hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (onder andere voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte-breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende bepaling met betrekking tot een afwijking bij omgevingsvergunning, wijzigingsbevoegdheid of nadere eis zijn één of meer van deze criteria opgenomen.

CRITERIA BIJ NADERE EIS,
WIJZIGING EN AFWIJKEN
BIJ OMGEVINGSVERGUN-
NING

2.2.4

Procedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bieden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website www.officielebekendmakingen.nl voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Verantwoording van het bestemmingsplan

3

3.1

Beleidskader

Dit bestemmingsplan gaat in ieder geval uit van het volgende beleidskader:

Rijksbeleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011);

Provinciaal beleid

- Streekplan Fryslân 2007;
- Grutsk op 'e romte (2014);
- Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (herziene versie, 2011);
- Notitie regionale woningbouwafspraken (2008);
- Verordening Romte Fryslân (2014);

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Achtkarspelen (2013);
- Woonvisie (2014);
- Woningbouwprogramma Achtkarspelen 2014-2020 (2015);
- Welstandsnota NOFA (2007).

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening al maar meer over aan lagere overheden en kiest tegenwoordig voor een selectieve inzet van het rijksbeleid. Voor dit bestemmingsplan geldt op grond van de SVIR en het Barro dan ook geen specifiek beleid. Het planvoornemen wordt verder in overeenstemming met het provinciale beleid en de naderhand in de provinciale verordening vastgelegde beleidsregels geacht. Het bestemmingsplan is verder in lijn met het gemeentelijk gevoerd beleid.

3.2

Volkshuisvestelijke onderbouwing

Uit de “Woonvisie: Wonen voor jong en oud” (vastgesteld door de raad d.d. 11-12-2014) is af te leiden dat de gemeente Achtkarspelen te maken heeft met bevolkingskrimp. De huishoudensontwikkeling kent tot 2022 nog een beschei-

den toename van 250 huishoudens. Deze groei is volledig toe te schrijven aan gezinsverdunding. In de periode na 2022 neemt ook het aantal huishoudens af, en daarmee de vraag naar woningen. Aan grote aantallen nieuwe woningen zal daarom geen behoefte meer zijn.

Het “*Woningbouwprogramma 2014-2020*” (vastgesteld door de raad d.d. 19-03-2015) is een uitwerking van de woonvisie. Hierin zijn de prognoses vertaald naar concrete woningbouwprojecten. Met de plannen die in dit woningbouwprogramma zijn opgenomen wordt ruim voldaan aan de behoefte van 200-250 woningen die in Achtkarspelen nog bestaat. Omdat de vraag naar grote aantallen nieuwe woningen afneemt, is in het woningbouwprogramma afscheid genomen van een aantal grote uitbreidingsplannen. Hierbij is aangegeven dat de bouwmogelijkheden binnen deze projecten zullen worden geschrapt wanneer het betreffende bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Ook van het plan Vierhuisterweg fase II is aangegeven dat het zal worden geschrapt. De juridisch-planologische mogelijkheid hiertoe (bestemming ‘woondoeleinden uit te werken’ in het huidige bestemmingsplan) wordt met voorliggend bestemmingsplan dan ook verwijderd. Dit door een agrarische bestemming conform de bestaande situatie aan deze gronden toe te kennen.

3.3

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn in 2006 in aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota welstandscriteria vastgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geldt als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan en dient verder ter aanvulling op de geldende gemeentelijke welstandsnota van toepassing te worden verklaard.

3.4

Omgevingsaspecten

In het hiernavolgende is kort ingegaan op de diverse omgevingsaspecten in het plangebied. Het gaat hierbij om verschillende wettelijk verplicht te beschouwen aspecten en sectoraal beleid uit oogpunt van ruimtelijke ordening/planologie dan wel milieu bezien. Omdat de bestaande situatie in het plangebied met dit bestemmingsplan opnieuw wordt vastgelegd, is nieuw onderzoek van gemeentewege niet noodzakelijk geacht.

Op voorhand kan worden gesteld dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet op belemmeringen stuit met betrekking tot navolgende omgevingsaspecten. Er is dan ook volstaan met het voor zover noodzakelijk ingaan op het wettelijk kader en het eventueel benoemen van relevante aspecten met betrekking tot het plangebied.

3.4.1

Erfgoed

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden, als onderdeel van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover sprake is van erfgoed dient daarom te worden aangegeven op welke wijze met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening is gehouden. Voor het plangebied is archeologie op basis van de provinciale archeologische beleidskaart (FAMKE) in het geldende bestemmingsplan geborgd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Wat betreft cultuurhistorie geldt dat landschappelijke kenmerken van het gebied in het verleden als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp hebben gediend. Een regeling ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden is daarom niet nodig geacht.

3.4.2

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soorten- en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Verordening Romte Fryslân. Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het planologisch-juridisch vastleggen van de bestaande situatie in het plangebied. Aanzienlijke veranderingen in de bestaande situatie worden hiermee niet voorzien. Er vinden vanwege dit bestemmingsplan niet direct nieuwe grootschalige bouw- of sloop-werkzaamheden, werkzaamheden aan beplanting of aan watergangen plaats die gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten. Ook liggen er geen wettelijk beschermde natuurgebieden in de directe nabijheid van het plangebied die hinder zouden kunnen ondervinden van de activiteiten ter plaatse. Tegen deze achtergrond treden naar verwachting dan ook geen significant negatieve effecten van beschermde waarden in de zin van de Ffw en Nbw op waarvoor nader ecologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning dient in alle gevallen overwogen te worden of toetsing aan de Ffw dient plaats te vinden. Voor alle soorten geldt ook de zorgplicht. Dit houdt in dat alle nadelige gevolgen voor planten en dieren moet worden voorkomen.

voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is. Een ieder dient zich hieraan te houden.

3.4.3

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim; ook bekend als het Activiteitenbesluit). In het plangebied is geen sprake van externe veiligheidsrisico's.

3.4.4

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In relatie tot de volksgezondheid moet het toewijzen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel worden voorkomen. Wat betreft voorliggend bestemmingsplan kan worden gesteld dat geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden voorzien waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk zou zijn. Daarnaast is met dit bestemmingsplan geen sprake van het bestemmen van de gronden met een nieuwe - voor onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem - gevoelige bestemming.

3.4.5

Water

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang. De watertoets wordt gezien als procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. De actualisatie van voorliggend bestemmingsplan is bij Wetterskip Fryslân als waterbeheerder gemeld.

De uitkomsten van het overleg met Wetterskip Fryslân op basis van de watertoets is als bijlage 1 bij dit plan opgenomen. In dit wateradvies is er door Wetterskip Fryslân van uitgegaan dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het wateradvies is aangegeven welke punten

vanuit het wateraspect van toepassing zijn. Bij concrete ontwikkelingen en bij gebruikmaking van eventuele afwijkingsregels en/of wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een wateradvies worden aangevraagd.

Uit het wateradvies blijkt dat hoofdwatergangen en schouwwatergangen in het plangebied aanwezig zijn. Wetterskip Fryslân geeft aan dat deze objecten/belangen niet in de regels en op de verbeelding gejuridificeerd hoeven worden, maar dat de ter plaatse geldende bestemmingen deze objecten/belangen evenwel niet mogen uitsluiten.

Wetterskip Fryslân gaat er verder van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en worden meegenomen in de verdere planvorming. Wanneer dat het geval is, ziet het waterschap verder geen waterhuishoudkundige bezwaren met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan. Een positief wateradvies wordt dan ook afgegeven waarmee de watertoetsprocedure is afgerond.

3.4.6

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken¹. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft. Wanneer binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Dit bestemmingsplan biedt geen nieuw kader voor het oprichten van geluidgevoelige functies. Derhalve is akoestisch onderzoek naar geluidhinder in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

3.4.7

Bedrijven en (milieu)hinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt

¹ In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van industrielawaaï en spoorweglawaaï. In dit bestemmingsplan is dan ook enkel nader ingegaan op wegverkeerslawaaï.

met verkleinde richtafstanden. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe hindersituaties ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogelijk. Verder bestaat er voldoende afstand tussen het veldsportcomplex (milieucategorie 3.1) aan de noordzijde van het plangebied en de reeds gerealiseerde, dan wel nog te realiseren woningbouw.

3.4.8

Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Veranderingen hierin worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn bijdragen van minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ vrijgesteld. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³. De grenswaarde hiervoor ligt per 30-03-2015 op 1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per weekdagemaal. In Fryslân zijn de achtergrondconcentraties voor NO₂ en PM₁₀ laag. Als aannemelijk is dat geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde vormen luchtkwaliteitseisen dan ook geen belemmering voor een plan. Hier is voor dit bestemmingsplan van uitgegaan.

3.4.9

Overig

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ruimtelijke ingrepen worden voorzien, worden geen drempelwaarden uit bijlage D van het Besluit m.e.r. overschreden. Op basis van het onderzoek in dit hoofdstuk worden verder ook geen onaanvaardbare milieueffecten als gevolg van dit bestemmingsplan verwacht.

Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. Er is geen sprake van planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

Uitvoerbaarheid



In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.1

Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie en omvat dan ook een regeling die hoofdzakelijk conserverend van karakter is. Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is daarom voor het plangebied niet relevant. Het onderhavige bestemmingsplan is in feite een herziening en actualisering van bestaande regelgeving. De toegestane functies en de bouwregels zijn op zowel de vigerende regelingen als op de bestaande situatie afgestemd.

4.1.1

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie van derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit, en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Met betrekking tot het onderhavige plan is een realisatie-/samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de bijdragen van de ontwikkelaar inzake bouw- en woonrijp maken geregeld is.

4.1.2

Overige kosten

Met dit bestemmingsplan worden geen grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij recht in het plangebied mogelijk gemaakt. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden door middel van het bij omgevingsvergunning afwijken van de bouw- of gebruiksregels. Dit betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat

voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

4.1.3

Planschade

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn planschadekosten de enige kosten die verder nog uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen. Planschadekosten zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij iedere aanvraag bezien of er planschade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

4.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de inspraakprocedure zijn de gebruikers en omwonenden van het plangebied en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan Vierstromenland kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overlegpartners. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

Inspraak

Het voorontwerp heeft van 25 februari tot en met 23 maart 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Vierstromenland toegezonden aan Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân. Hierop zijn de volgende reacties ontvangen:

Wetterskip Fryslân

Op 29 februari 2016 is per e-mail een reactie ontvangen van Wetterskip Fryslân. Opgemerkt wordt dat het door hen opgestelde wateradvies nog in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Wetterskip Fryslân heeft begin februari een wateradvies opgesteld en toegestuurd. Wetterskip Fryslân gaat ervan uit dat dit advies in het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen. Aan de hand daarvan zal het Wetterskip beoordelen of de uitgangspunten uit het wateradvies goed zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Voor het overige geeft het plan Wetterskip Fryslân geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Wetterskip Fryslân wordt graag op de hoogte gebracht van wijzigingen in het plan omdat die van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

Reactie gemeente

De opmerkingen met betrekking tot onderhouds- en beheersstroken zijn met het Wetterskip besproken. Aangezien deze opmerkingen eerder niet gemaakt zijn ten aanzien van het thans geldende bestemmingsplan, is een deel van deze gronden al uitgegeven aan de huidige bewoners. Voor alle hoofdwatgangen geldt echter dat deze in ieder geval vanaf één zijde vanaf openbaar gebied bereikbaar zijn. De schouwwatergangen liggen alleen in percelen in het plangebied met de bestemming 'Agrarisch', zodat deze niet als bouwkaavel uitgegeven kunnen worden.

Provincie Fryslân

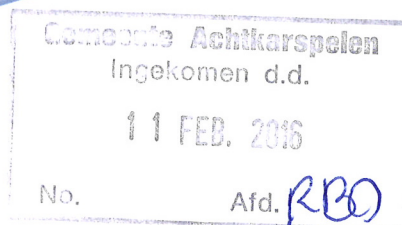
Op 23 maart 2016 is per brief een reactie ontvangen van de provincie Fryslân. Hierin wordt aangegeven dat de provinciale belangen op de juiste wijze in het plan zijn verwerkt. Ten eerste wordt ingestemd met de keuze om afscheid te nemen van de 2^e fase van het project Vierstromenland. Dit wordt gezien als een realistische bijstelling gelet op de demografische ontwikkelingen. Verder geeft het plan geen aanleiding tot het maken van overige opmerkingen.

B i j l a g e n

Bijlagen bij deze toelichting

1. Watertoets
2. Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 1. Watertoets



Gemeente Achtkarspelen
T.a.v. Mevr. J. Camfferman
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Leeuwarden, 9 februari 2016
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: WFN1601630
Tel: 058-292 2135 / A.J. van Strien

Cluster Plannen
Uw kenmerk: 20160121-2-12305



Onderwerp:
Wateradvies Bestemmingsplan Vierstromenland, Surhuisterveen

Geachte mevrouw Camfferman,

Op 21 januari 2016 is door u een digitale watertoets doorlopen voor het actualiseren van het bestemmingsplan 'Vierstromenland' te Surhuisterveen. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

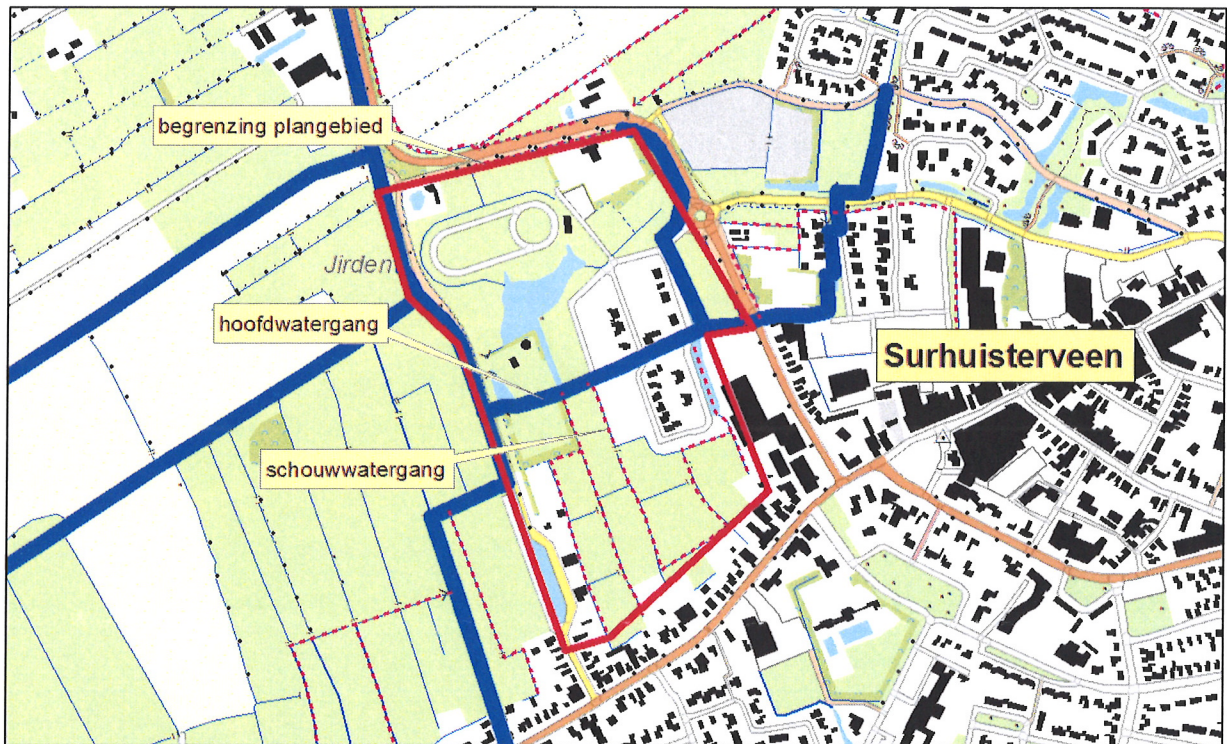
Het bestemmingsplan is een herziening in verband met de 10-jaarlijkse actualisatie. U heeft aangegeven dat er geen nieuwe ingrepen plaats zullen gaan vinden. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zullen er zelfs minder woningen gerealiseerd worden. De geplande 2^e (en 3^e) fase zal worden wegbestemd. De agrarische percelen aan de zuidkant worden niet meer bebouwd.

Wij zijn er bij het opstellen van dit wateradvies dan ook vanuit gegaan dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In dit wateradvies geven wij aan welke punten vanuit het aspect water in het plangebied van toepassing zijn. Bij concrete ontwikkelingen en bij het gebruik maken van eventuele ontheffingsregels, afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden moet opnieuw een wateradvies worden aangevraagd.

Objecten en belangen Wetterskip Fryslân

In het plangebied liggen diverse objecten en spelen diverse belangen van Wetterskip Fryslân. Dit gaat onder andere om hoofdwatervangsten en schouwvatervangsten. De objecten en belangen hoeven niet terug te komen op de Verbeelding en in de Regels. Echter de bestemmingen die de gronden krijgen waar deze objecten en belangen in liggen mogen de functie van de objecten en belangen niet uitsluiten. Zo moet bijvoorbeeld de bestemming van de gronden waar een hoofdwatervangst ligt de functie Water mogelijk maken.

Figuur 1 toont de ligging van het plangebied met daarbij aangegeven de wateraspecten die binnen het plangebied van belang zijn. Bij toekomstige ontwikkelingen kan de gemeente in een vroegtijdig stadium rekening houden met deze aspecten, bijvoorbeeld bij locatiekeuze. De wateraspecten lichten wij in deze brief nader toe.



*Figuur 1 Overzicht plangebied (begrenzing rode lijn) met bijbehorende wateraspecten:
Hoofdwatgangen (blauwe lijn) en schouwwatgangen (stippellijn)*

Hoofdwatgang

Langs en binnen het plangebied liggen hoofdwatgangen. Hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watergangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. Deze beschermingszone dient obstakelvrij te blijven. In dit gebied mag u geen bebouwing, beplanting of andere obstakels realiseren.

Enkele van onze hoofdwatgangen komen door het bestemmingsplan Vierstromenland in/langs bebouwd gebied te liggen. Uit ervaring is gebleken dat het moeilijk is om de beschermingszone zoals die in de Keur is vastgelegd in bebouwd gebied te hanteren. De vele verschillende aanliggende eigenaren zijn vaak geneigd schuttingen te plaatsen en beplanting aan te planten in de obstakelvrije zone. Om problemen met het beheer en onderhoud aan de hoofdwatgang te voorkomen verzoeken we u om de gronden langs de hoofdwatgang niet in particulier eigendom te laten komen. Het gaat dan om de zone van 5 meter vanaf de insteek van de sloot. Mocht dit absoluut niet mogelijk zijn dan dient u de beschermingszone notarieel vast te leggen in de koopakte zodat de (toekomstige) eigenaren van de aanliggende percelen op de hoogte zijn van de ligging van de beschermingszone langs de hoofdwatgang op hun perceel. Graag vernemen wij van u hoe u de beschermingszone in het plan wilt waarborgen, zodat we dit in overleg verder vorm kunnen geven.

Schouwwatergang

In het plangebied liggen schouwwatergangen. Een schouwwatergang is belangrijk voor de aan-, af- en doorvoer van water. De eigenaren van de aanliggende percelen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan de schouwwatergangen. Bij het uitwerken van de plannen is het nodig er rekening mee te houden dat de schouwwatergangen bereikbaar blijven voor onderhoud.

Bij onderhavig bestemmingsplan kan het betekenen dat veel verschillende eigenaren het onderhoud uit moeten voeren. Uit ervaring is gebleken dat eigenaren binnen de bebouwde kom vaak niet op de hoogte zijn van de onderhoudsplicht. Ook is het als gevolg van de inrichting van de erven (schuttingen, beplanting, schuren en dergelijke) vaak niet mogelijk om de schouwsloot op een goede manier te onderhouden. Het heeft dan ook onze voorkeur om de schouwsloten goed bereikbaar te houden vanaf openbaar terrein, zodat deze sloten bereikbaar zijn voor onderhoud door de gemeente. De onderhoudsplicht ligt in dat geval bij de gemeente, omdat de gemeente de eigenaar is van het aanliggende perceel. Wanneer het niet mogelijk is de schouwsloot vanaf openbaar terrein te onderhouden dan is het nodig om de onderhoudsplicht notarieel vastleggen in de koopakte. Hiermee is gewaarborgd dat huidige en toekomstige eigenaren bekend zijn met de schouwplicht die er rust op het perceel. Graag vernemen we van u op welke manier u het onderhoud van de schouwplicht wilt waarborgen. In nader overleg kunnen we hier dan afspraken over maken.

Naast de hoofd- en schouwwatergangen zijn er ook overige wateren. In principe moet het bestemmingsplan al het oppervlaktewater in het plangebied planologisch mogelijk maken.

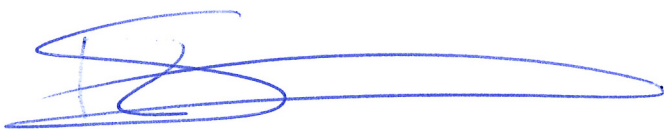
Waar de hoofdwatergangen en schouwwatergangen liggen is terug te vinden op de internetpagina Wetterskip Fryslân, www.wetterskipfryslan.nl/nl/kaarten/leggerkaart.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,



drs. R. Smit,
Manager Cluster Plannen.

Bijlage 2. Beeldkwaliteitsplan

Beeldkwaliteitsplan Vierstromenland, Surhuisterveen





Beeldkwaliteitsplan Vierstromenland, Surhuisterveen

Plannummer 005.00.16.00

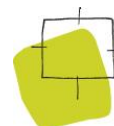
30 maart 2016

(herziening van BKP d.d. 5 januari 2006)

Inhoud:

- inleiding
- toelichting op stedenbouwkundig plan
- de welstandscriteria
- de openbare ruimte

Kaart



BügelHajema

Plek voor ideeën

Inleiding

De gemeente Achtkarspelen heeft een welstandsnota voor haar grondgebied vastgesteld. Het dorp Surhuisterveen is ingedeeld in een aantal type welstandsgebieden. Daaraan is eveneens een welstandsambitie gekoppeld. Het onderhavige plangebied valt onder: “ontwikkelingslocatie”.

Voor dergelijke locaties geldt een specifieke uitwerking. In 2006 werd daartoe het beeldkwaliteitsplan ‘Vierhuisterweg’ opgesteld. Dit plan vormt de basis maar is met voorliggende document op onderdelen herzien vanwege de bijgestelde ontwikkelambities.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt als aanvullend onderdeel van de welstandsnota tegelijkertijd met het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld.

Toelichting op stedenbouwkundig plan

Het plangebied ligt in de oksel van de lintbebouwing langs de Gedempte Vaart en de Vierhuisterweg in Surhuisterveen. Aan de westzijde zal het woongebied in de toekomst grenzen aan een open agrarisch gebied met daarin de Surhuisterveenster Vaart. Van groot belang daarbij is op welke wijze het woongebied zich in het omringende (dorps) landschap voegt.

Ten opzichte van de bestaande lintbebouwing is de nodige afstand aangehouden. Als gevolg van het niet ontwikkelen van de 2^e fase van het plangebied is de oorspronkelijk ingeplande waterpartij die de afscheiding vormde tussen de lintbebouwing en het plangebied komen te vervallen. Nu er minder woningen gerealiseerd zullen worden, is deze extra waterberging niet nodig. De Surhuisterveenster Vaart bevat water op boezempeil en het plangebied wordt bemalen door een gemaal dat in het plangebied aanwezig is. De bebouwing langs de Surhuisterveenster Vaart wordt direct op deze vaart betrokken, waarbij de oevers zullen worden geprivatiseerd. De langzaamverkeersverbinding vanuit Harkema in de richting van de Gedempte Vaart wordt de nieuwe woonwijk binnengeleid.

De ontsluiting van het plangebied wordt middels een rotonde op de hoek Vierhuisterweg/De Nije Jirten verkregen.

Het stratenpatroon en de bebouwingsrichting zijn vooral bepaald door de richting van het plaatselijke slotenpatroon en andere landschappelijke gegevenheden.

Bij de bepaling van de woonclusters en de bepaling van extra welstandscriteria zijn de ligging en de verwachte grootte van de kavels van groot belang geweest. Zo zijn langs de hoofdroute en de randen van de wijk meer eisen uit oogpunt van welstand gesteld. Bouwstroken die wat meer binnen in het plangebied zijn gelegen zijn welstandsvrij verklaard, danwel hebben alleen de eisen van platte afdekking verkregen om het binnengebied de nodige "lucht" te verschaffen.

De woonwijk is afhankelijk van de voorzieningen in het centrum van Surhuisterveen en kent uitsluitend een woonfunctie, vrijstaande woningen op kleine en grote kavels, twee-onder-één-kappers en eventueel rijenbouw.

De welstandscriteria

In het verlengde van het stedenbouwkundig plan is een aantal samenhangende woonclusters onderscheiden. Deze zijn op de bijgevoegde kaart aangegeven met nummers en voor elk deelgebied zijn welstandscriteria geformuleerd.

Gebiedsnummer: 1

Foto's/referentiebeeld	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Ui Re Iv		
 Voorbeeld van bouwvorm. Kleur van de steen moet evenwel in donkere aardkleur. 	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan in een verplichte voorgevelrooilijn	◆		
	Vrijstaande bebouwing	◆		
	Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg; de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de Vierhuisterweg	◆		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw, dan wel achter de voorgevel van het hoofdgebouw, erkers tot een diepte van 1 m uitgezonderd	◆		
	Hoofdvorm			
	Twee bouwlagen met duidelijke kap	◆		
	De massa-opbouw is overwegend enkelvoudig met een duidelijke verwantschap tussen de hoofdgebouwen, maar met de mogelijkheid van kleine maatverschillen (zoals verschil in goot- en nokhoogte)	◆		
	De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de (ambachtelijke) traditionele architectuur	◆		
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt en in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw	◆		
	Aanzichten			
	Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de Vierhuisterweg	◆		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)	◆		
	Traditionele hoofdopzet		◆	
	Differentiatie in detaillering per bouwwerk	◆		
	Opmaak			
	Gevels in steen in donkere aardkleuren; daken zijn voorzien van gebakken pannen	◆		
	Kozijnen, ramen en deuren in traditionele kleurstelling		◆	
	Zorgvuldige en soms verfijnde details	◆		
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆	
	Overige			
	Langs water geen rommelige achterkant	◆		

Ui = Uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Gebiedsnummer: 2

Foto's/referentiebeeld	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Ui Re Iv		
 	Plaatsing			
	Hoofdgebouwen staan tenminste gedeeltelijk in een verplichte voorgevelrooilijn	◆		
	Vrijstaande tot geschakelde bebouwing als twee-onder-één-kap; gevarieerde bebouwing met een zekere ritmiek en een duidelijk herkenbare stijl	◆		
	Gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte	◆		
	Aan- en uitbouwen zijn mee-ontworpen		◆	
	Hoofdvorm			
	Tot twee bouwlagen met kap	◆		
	De gebouwen zijn kantig opgezet	◆		
	De massaopbouw, inclusief aan- en uitbouwen, is enkelvoudig tot samengesteld en per cluster in één bouwstijl (projectmatig)	◆		
	Bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt en in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw		◆	
	Aanzichten			
	Voldoende oriëntatie naar de weg toe	◆		
	Gevelcompositie per cluster in één architectonische taal maar kan per woning leiden tot andere oplossing	◆		
	Opmaak			
	Daken zijn voorzien van pannen	◆		
	Kleur- en materiaalgebruik per cluster gelijk	◆		
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆	
	Overige			
	Parkeren op eigen erf		◆	
	Zoveel mogelijk gecombineerde opritten (ook rekening houden met groenstrook)	◆		

Ui = Uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Gebiedsnummer: 3 (a/b)

Foto's/referentiebeeld	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Ui Re Iv		
  Deelgebied 3a	Plaatsing Hoofdgebouwen staan in een voorgevelrooilijn; kleine verspringing mogelijk Vrijstaande tot geschakelde bebouwing als twee-onder-één kap Gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte (straatzijde) Bij 3a: nokrichting haaks op de weg Aan- en uitbouwen zijn mee-ontworpen	♦		
	Hoofdvorm Tot twee bouwlagen met zadeldak; bij twee bouwlagen schilddak mogelijk Kaprichting per cluster gelijk De gebouwen zijn kantig opgezet De massaopbouw is enkelvoudig tot samengesteld en per cluster verwant; projectmatige bouw is geen 'must' Bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt en in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw	♦		
 Deelgebied 3b	Aanzichten Voldoende oriëntatie naar de weg toe Evenwichtige gevelcompositie die per woning kan leiden tot andere oplossing	♦		
	Opmaak Daken zijn voorzien van pannen Kleur- en materiaalgebruik per cluster verwant Bijgebouwen zijn ondergeschikt	♦		
	Overige Parkeren op eigen erf Zoveel mogelijk gecombineerde opritten (ook rekening houden met groenstrook)	♦		

Ui = Uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Gebiedsnummer: 4 Welstandsvrij

<i>Foto's/referentiebeeld</i>	<i>Gebiedskenmerken en criteria</i>	<i>Algemene gebiedsintentie: Ui Re Iv</i>		
	Plaatsing			
	Nvt			
	Hoofdvorm			
	Nvt			
	Aanzichten			
	Nvt			
	Opmaak			
	Nvt			
	Overige			
	Alleen de voorschriften uit het bestemmingsplan zijn bepalend	◆		
	Parkeren op eigen erf	◆		

Ui = Uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

Gebiedsnummer: 5

Foto's/referentiebeeld	Gebiedskenmerken en criteria	Algemene gebiedsintentie: Ui Re Iv		
 Voorbeeld waarbij woning tweezijdige oriëntatie hebben op de hoek (hier overigens aan het water)	Plaatsing			
	Vrijstaand	◆		
	Gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte	◆		
	Aan- en uitbouwen zijn mee-ontworpen		◆	
	Hoofdvorm			
	Tot twee bouwlagen met eventueel een kapvorm	◆		
	De gebouwen zijn kantig tot kubistisch opgezet	◆		
	De massaopbouw is individueel (per woning verschillend)	◆		
	Bijgebouwen zijn in maatvoering ondergeschikt en in samenhang met de architectuur van het hoofdgebouw		◆	
	Aanzichten			
	Duidelijke oriëntatie naar de weg toe	◆		
	Zeer uitgesproken en evenwichtige gevelcompositie per woning die de massaopbouw ondersteunen	◆		
	Duidelijk evenwicht tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)	◆		
	Opmaak			
	Hoofdgevels in steen of hout; kleur aardtinten	◆		
	Overig kleur- en materiaalgebruik vrij	◆		
	Kleur- en materiaalgebruik van bijgebouwen is ondergeschikt	◆		
	Overige			
	Parkeren op eigen erf			

Ui = Uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = Incidenteel veranderbaar

De openbare ruimte

1. *Hoofdontsluiting/Entree van de wijk*

De hoofdontsluiting van het plangebied is gesitueerd op het punt waar de Nije Jirden op de Vierhuisterweg uit komt. De rotonde accentueert de overgang van het landschap naar de entree van het dorp en heeft een verkeersremmende werking.

In verhardingssoort en kleurstelling wordt tot uitdrukking gebracht, dat uitsluitend het verkeer voor de nieuwe woonwijk dan wel voor de groene long deze weg gebruikt.

2. *De water-/groenstructuur*

De water-/groenstructuur is belangrijk. Het plangebied is namelijk laag gelegen en is een structureel waterverzamelgebied. De bestaande waterlopen zijn zoveel mogelijk ingepast.

De kwaliteit van het water is die van het residu van overstort en de opvang van hemelwater.

De oeverlijnen zijn dan ook als ecologische, kindvriendelijke oevers geprojecteerd (plas-dras-situatie), tenzij dat om constructie-technische redenen niet kan, zoals bij bruggen en dammen met duikers (damwand). Bij wateroversteken vormen dammen met groene taluds en duikers het uitgangspunt.

Er zal een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Dit voert al het huishoudelijke afvalwater en de eerste vervuilde stroom van hemelwater af naar de afvalwaterzuivering; de rest van het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Naast de groene long bevat het plangebied veel kwalitatieve groenvoorzieningen welke deels zijn gecombineerd met water. Het gaat hier vooral om het buffergebied met de achterkanten van de bestaande bebouwing langs de Vierhuisterweg (groenstoffering en waterberging). Verder is uitgangspunt dat bestaande bomen zo goed mogelijk worden ingepast en gehandhaafd.

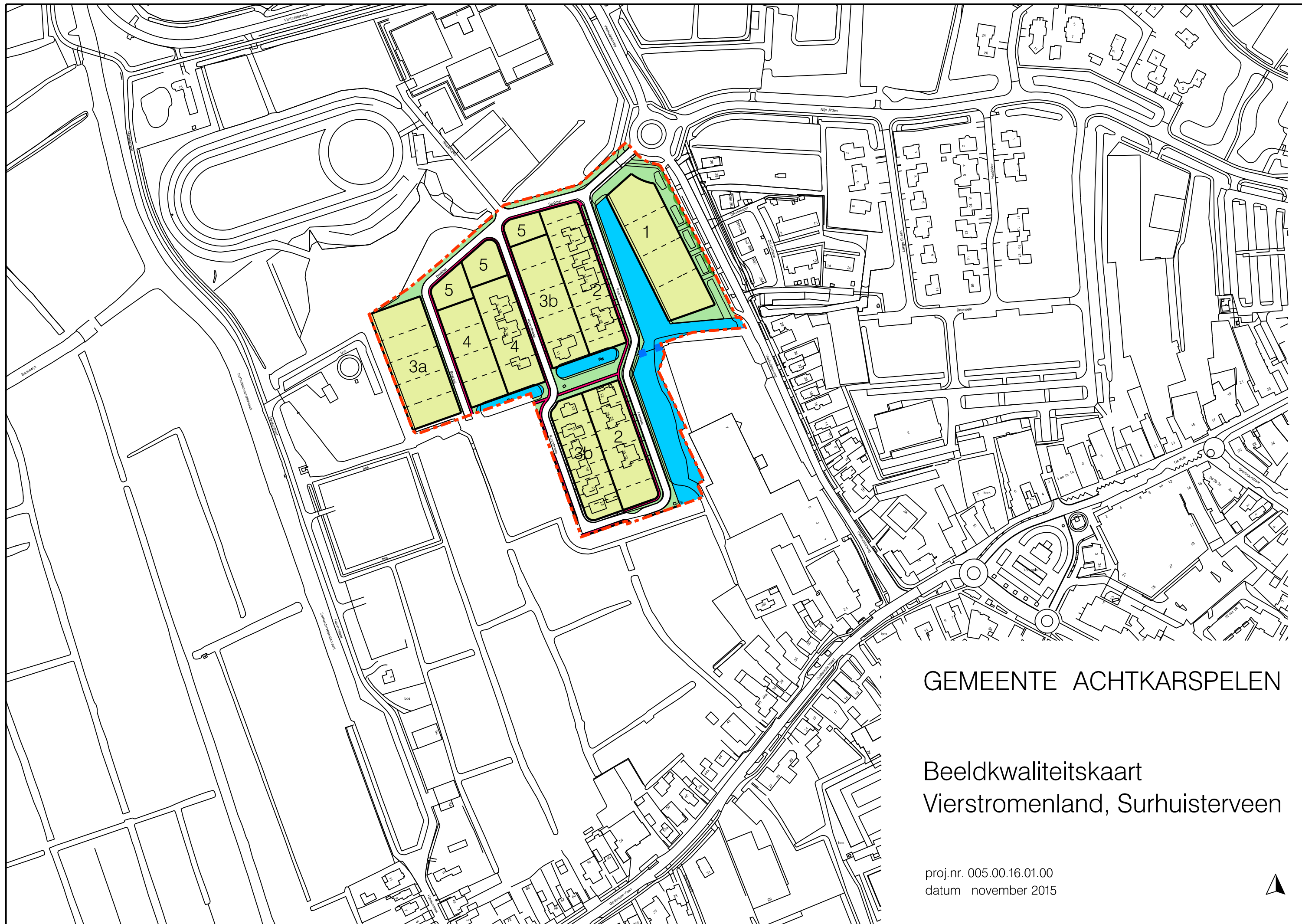
3. *Groene long*

Dit gebied dat aansluit op de buiten het plangebied gelegen lokale ecologische elementen biedt plaats voor de openlucht ijsbaan, een vijftal tennisbanen en versterkt de groene entree vanuit het noorden. De hoofdonthulling van de dorpsuitbreiding kent meteen een opdeling van het verkeer. Het verkeer moet of bij de woningen zijn of bezoekt de groene long met tennisbanen of ijsbaan. Deze voorzieningen worden van elders naar dit plangebied verplaatst. Dus geen recreatieverkeer door de woonwijk. Gestreefd wordt naar een gezamenlijke parkeerplek voor zowel de tennisbanen, alsook de ijsbaan.

4. *Stratenpatroon*

Het plangebied heeft een stratenpatroon dat geïnspireerd is door de richting van de bestaande watergangen. De wegen van het stratenpatroon in de richting van de Surhuisterveenster Vaart leveren een doorkijk op naar het open landschap, zodat er "ruimte" in het plan komt. Langs de wegen zijn groenstroken gereserveerd die ook als leidingruimte dienst doen. Op de rabbatstroken en op eigen erf wordt geparkeerd.

Kaartbijlage



GEMEENTE ACHTKAR SPELEN

Beeldkwaliteitskaart
Vierstromenland, Surhuisterveen

proj.nr. 005.00.16.01.00
datum november 2015



Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf	12
Artikel 5 Groen	13
Artikel 6 Sport	14
Artikel 7 Tuin	16
Artikel 8 Verkeer	18
Artikel 9 Verkeer – Verblijfsgebied	19
Artikel 10 Water	20
Artikel 11 Wonen - 1	21
Artikel 12 Wonen - 2	24
Artikel 13 Waarde – Archeologie	27

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 17 Algemene procedureregels	35

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht	37
Artikel 19 Slotregel	38

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Surhuisterveen, Vierstromenland met identificatienummer NL.IMRO.0059.BPSv4strland2016-VG01 van de gemeente Achtkarspelen;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
3. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van gebruik en/of bebouwen van deze gronden;
4. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
6. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:
een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
7. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. bestaand:
die situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
9. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
10. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

11. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
13. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
14. bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
15. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
17. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
18. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
20. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

21. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen) en een seksinrichting;
22. dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
23. eerste bouwlaag:
de bouwlaag op de begane grond;
24. erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
25. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
26. horecabedrijf:
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaks-functie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
27. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
28. kampeermiddel:
een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
29. maatvoeringsvlak:
een als zodanig aangegeven vlak ter plaatse van de aanduiding "maatvoeringsvlak" ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

30. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
31. mobiele en/of demontabel kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, op een (kleinschalig) kampeerterrein gedurende een periode ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
32. peil:
a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
– de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
– de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd:
– het Nieuw Amsterdams Peil;
33. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
34. seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
35. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
36. vast kampeermiddel:
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

37. verkoop van goederen via internet:
een vorm van detailhandel, dat vanuit een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
38. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasland;
- b. waterlopen en waterpartijen,

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruikersregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als bedoeld in lid 3.1 als standplaats voor kampeermiddelen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het kappen of rooien van opgaand houtgewas.
- b. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning mag worden verleend, indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheden niet onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van de elzensingels en houtwallen.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsbedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Nutsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

- b. ontsluitingswegen,

met de daarbij behorende:

- c. terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. een gebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. waterlopen en waterpartijen,

met daaraan ondergeschikt:

- e. verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het kappen of rooien van opgaand houtgewas.
- b. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor normaal onderhoud en beheer.
- c. De onder a. bedoelde omgevingsvergunning mag worden verleend, indien door uitvoering van het werk of de werkzaamheden niet onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van de elzensingels en houtwallen.

Artikel 6 Sport

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen, waaronder tennisbanen, een skatebaan en een ijsbaan, die tevens als waterberging dienst doet;
- b. gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine,

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen dienen uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer dan 7,5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 2. de hoogte van ballenvangers, lichtmasten en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de sportbeoefening mag niet meer dan 15 m bedragen;
 - 3. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van de verkeerssituatie en een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de in lid 6.2 onder b. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2, sub a. onder 1. en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 6 m mag bedragen.

Het bevoegd gezag kan met het oog op een samenhangend bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van de gebouwen.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de afmeting, situering en vorm van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:

- a. het bouwvlak ten hoogste met 20% wordt vergroot;
- b. de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- c. de bouwregels voor deze bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven;
- d. op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 6.5 is de procedure opgenomen in artikel [17.3](#) van toepassing.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en/of achtertuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken in voortuinen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen:
 - met uitzondering van erkers (tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 m, en een bouwhoogte van ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw) mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - met uitzondering van omgevingsvergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde en vlaggenmasten met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken in achtertuinen geldt de volgende regel:
 - er mogen uitsluitend omgevingsvergunningvrije bouwwerken ex artikel 2.1 lid Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 sub a. voor de bouw en de situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in hoeksituaties met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 2,5 m voor de zijgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan mag worden gebouwd;
- b. de afstand ten opzichte van de weg of het openbaar groen niet minder dan 1 m mag bedragen;

- c. de regels van de bestemming 'Wonen' [11.2. Bouwregels](#) voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor het overige onverkort van toepassing blijven.

Het bevoegd gezag kan met het oog op de verkeerssituatie en een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld voorwaarden verbinden aan de afmetingen en situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen,

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, met dien verstande dat het aantal rijstroken van wegen, straten en paden niet meer dan 2 mag bedragen,

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

Artikel 9 Verkeer – Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (woon)straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen,

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen en waterpartijen,

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

10.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. op deze gronden mogen geen steigers worden gebouwd, met uitzondering van bestaande steigers en andere aanlegvoorzieningen;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 - ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 - verkoop van goederen via internet;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen,

met de daarbij behorende:

- c. erven;
- d. paden;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw dienen uitsluitend woningen te worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal;
 - 3. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 4. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 5. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
 - 6. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
 - 7. de dakhelling van een hoofdgebouw mag, met uitzondering van de bestaande plat afgedekte delen, niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, wanneer de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel en de gronden bestemd als Tuin meer is dan 500 m² mag deze oppervlakte ten hoogste 100 m² bedragen;

2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 75 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 3. ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
 4. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien hoger;
 5. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw is ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw; de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
 7. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

1. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
2. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
3. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel met uitzondering van de verkoop van goederen via internet en overige bedrijfs- en/of de daarvoor benodigde opslagruimte;
4. in de in lid 11.2 onder a. genoemde hoofdgebouwen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen in strijd met de onderstaande regels:
 - a. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m² mag voor het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden aangewend;
 - b. alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan;

- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik;
- d. horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- 5. vanuit de in lid 11.2 onder a. genoemde hoofdgebouwen de verkoop van goederen via internet uit te oefenen in strijd met de onderstaande regels:
 - a. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m², mag worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop;
 - b. alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan;
 - c. er geen fysiek klantencontact plaatsvindt;
 - d. er geen afhaal van goederen plaatsvindt;
 - e. er ter plaatse geen uitstalling van de koopwaar plaatsvindt;
 - f. er geen reclame-uitingen bij de woning zijn toegestaan;
 - g. de bevoorrading gebeurt in de dagperiode (07:00 - 19:00 uur).

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de afmeting, de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak van vrijstaande woningen ten hoogste 150 m² mag bedragen;
- b. de overige bouwvlakken met ten hoogste 20% mogen worden vergroot;
- c. het bouwvlak maximaal 15 m diep is;
- d. het bouwvlak op ten minste 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand minder is;
- e. de diepte van het erf achter het bouwvlak minimaal 5 m bedraagt;
- f. de bouwregels van deze bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven;
- g. op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 11.4 is de procedure opgenomen in artikel [17.3](#) van toepassing.

Artikel 12 Wonen - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 - ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 - verkoop van goederen via internet;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen,

met de daarbij behorende:

- c. erven;
- d. paden;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw dienen uitsluitend woningen te worden gebouwd;
 - 2. het gezamenlijke aantal woningen bedraagt ten hoogste 62 woningen, met dien verstande dat indien een aantal woningen ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven, ten hoogste het aangegeven aantal mag worden gebouwd;
 - 3. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 4. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m;
 - 5. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer en niet minder bedragen dan de aangegeven maximale en minimale goothoogte ter plaatse van de aanduiding "minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)";
 - 6. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dragen dan de aangegeven minimale dakhelling ter plaatse van de aanduiding "minimum dakhelling (graden)".
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen, wanneer de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel en de gronden bestemd als Tuin meer is dan 500 m² mag deze oppervlakte ten hoogste 100 m² bedragen;

2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 75 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 3. ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
 4. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien hoger;
 5. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw is ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw; de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
 6. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
 7. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

1. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
2. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
3. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel met uitzondering van de verkoop van goederen via internet en overige bedrijfs- en/of de daarvoor benodigde opslagruimte;
4. in de in lid 12.2 onder a. genoemde hoofdgebouwen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen in strijd met de onderstaande regels:
 - a. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m² mag voor het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden aangewend;
 - b. alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan;

- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik;
- d. horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- 5. vanuit de in lid 12.2 onder a. genoemde hoofdgebouwen de verkoop van goederen via internet uit te oefenen in strijd met de onderstaande regels:
 - a. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m², mag worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop;
 - b. alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan;
 - c. er geen fysiek klantencontact plaatsvindt;
 - d. er geen afhaal van goederen plaatsvindt;
 - e. er ter plaatse geen uitstalling van de koopwaar plaatsvindt;
 - f. er geen reclame-uitingen bij de woning zijn toegestaan;
 - g. de bevoorrading gebeurt in de dagperiode (07:00 - 19:00 uur).

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de afmeting, de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak van vrijstaande woningen ten hoogste 150 m² mag bedragen;
- b. de overige bouwvlakken met ten hoogste 20% mogen worden vergroot;
- c. het bouwvlak maximaal 15 m diep is;
- d. het bouwvlak op ten minste 2,5 m uit de zijdelingse perceelsgrens blijft, tenzij de bestaande afstand minder is;
- e. de diepte van het erf achter het bouwvlak minimaal 5 m bedraagt;
- f. de bouwregels van deze bestemming voor het overige onverkort van toepassing blijven;
- g. op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 12.4 is de procedure opgenomen in artikel [17.3](#) van toepassing.

Artikel 13 Waarde – Archeologie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord. Het archeologisch onderzoek dient te zijn opgesteld door een ter zake kundig bureau op het terrein van archeologische monumentenzorg.
- b. Indien uit het in lid 13.2, sub a. genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. De verplichting lid 13.2, sub a. geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben een oppervlakte van niet meer dan 50 m² en met een diepte van niet meer dan 30 cm.

Indien het bevoegd gezag voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b. wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het graven of dempen van sloten, het afgraven, ophogen, bodem verlagen, egaliseren, (diep)draineren, diepploegen of het veranderen van het bodemprofiel met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm;
 2. het graven of dempen van watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het verlagen van het waterpeil.
 - b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a. wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- Indien het bevoegd gezag voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b. onder 3. wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd.
- c. Het verbod als bedoeld in sub a. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

13.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden in het plan de bestemming 'Waarde – Archeologie' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid 13.4 is de procedure opgenomen in artikel [17.3](#) van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbelregel

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat antennemasten uitsluitend op meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel, dan wel achter het verlengde daarvan, mogen worden gebouwd;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van lichtmasten, antennemasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie en/of sirenemasten worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 40 m;
- g. het bepaalde in het plan en aanzien van de oppervlakte van bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan en een grotere oppervlakte hebben dan is toegestaan in de regels, met dien verstande dat bij vervanging van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan is toegestaan in de regels er ten hoogste 60% van de gesloopte oppervlakte aan bouwwerken mag worden teruggebouwd en de bouwregels van het overige onverkort van toepassing blijven;
- h. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen worden verhoogd dan wel gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

- i. het bepaalde in het plan ten aanzien van de dakhelling en toestaan dat afwijkende dakvormen als mansardedaken, gebogen dakvormen en platte daken worden gerealiseerd;
- j. het bepaalde in het plan ten aanzien van de oppervlakte van aan- en uitbouwen bij woningen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen ten behoeve van gehandicapten en mindervaliden wordt vergroot met niet meer dan 25 m²;
- k. het bepaalde in het plan ten aanzien van de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw en toestaan dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij plat afgedekte hoofdgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag ten hoogste gelijk is aan de hoogte van dat hoofdgebouw;
- l. het plan in de bestemming 'Wonen' ten aanzien van de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 150 m², met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel en de gronden bestemd als tuin meer dan 1000 m² bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 100 m² bedraagt;
 - 3. de regels van de bestemming 'Wonen' voor het overige onverkort van toepassing blijven.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden het plan wijzigen in die zin dat binnen de bestemming 'Wonen' het aantal woningen wordt vergroot, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een woning ten hoogste 150 m² bedraagt;
 - 2. het aantal woningen dient te passen binnen de regionale woningbouwafspraken en de met Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân overeengekomen woningbouwafspraken;
 - 3. de regels van de bestemming 'Wonen' voor het overige onverkort van toepassing blijven.
- b. Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging op grond van lid a. is de procedure opgenomen in artikel [17.3](#) van toepassing.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Nadere eisen

Op de voorbereiding van toepassen van nadere eisen op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerpbesluit tot nadere eis, waarbij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, ligt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging van te voren in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, op de gemeentelijke website en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in sub a. genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerpbesluit tot nadere eis.

17.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Op de voorbereiding van een besluit tot afwijking bij een omgevingsvergunning is de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht genoemde procedure van toepassing.

17.3 Wijzigingsbevoegdheden

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde procedure van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het Bestemmingsplan Surhuisterveen, Vierstromenland”.

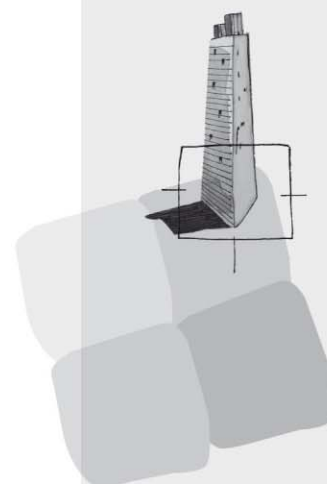
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs BV

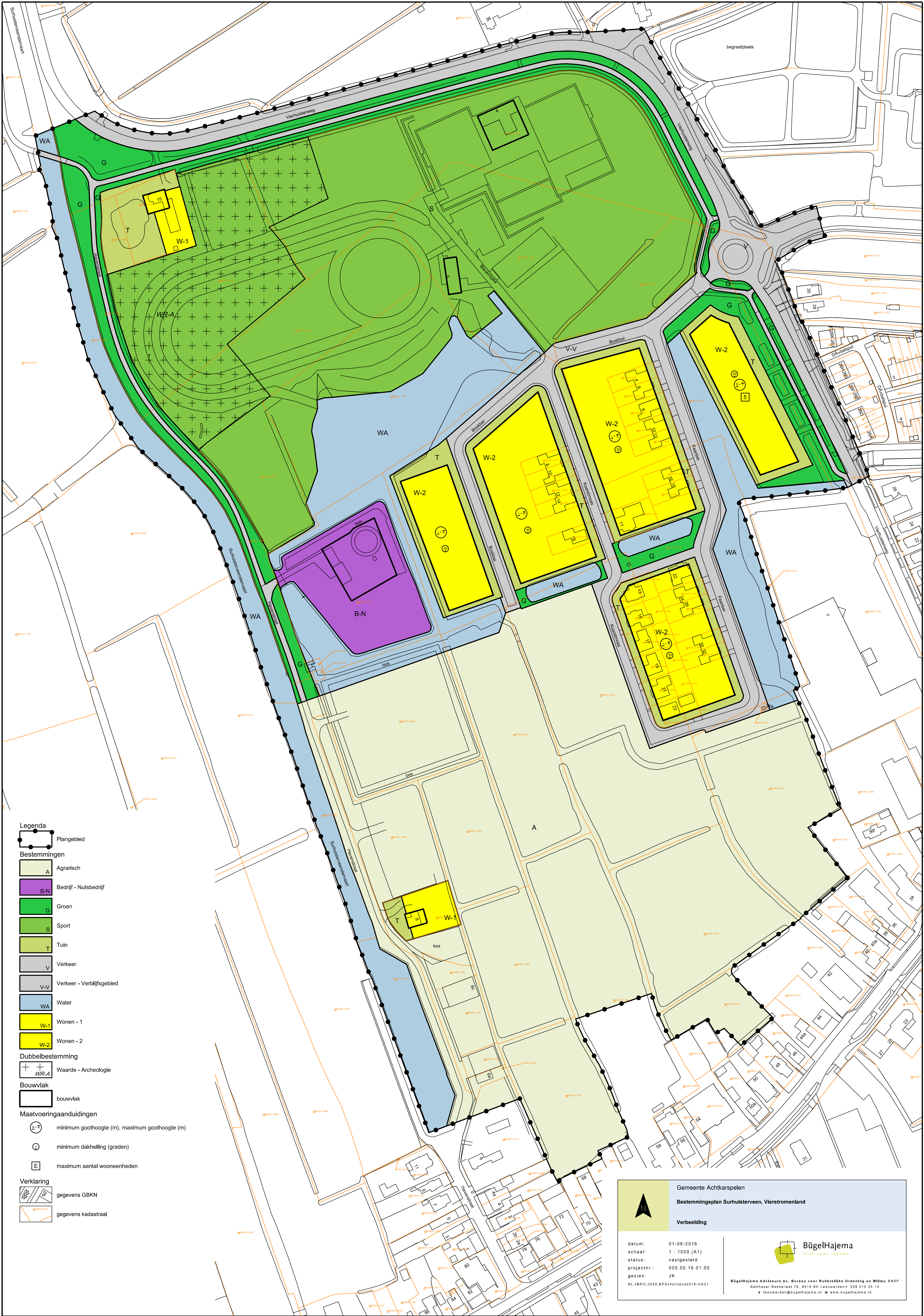
Projectleiding
BügelHajema Adviseurs BV
De heer drs. J.B.T. Kruiger

Projectnummer
005.00.16.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

A
Agrarisch

B-N
Bedrijf - Nutsbedrijf

G
Groen

S
Sport

T
Tuin

V
Verkeer

V-V
Verkeer - Verbliffsgebied

WA
Water

W-1
Wonen - 1

W-2
Wonen - 2

Dubbelbestemming

WA-A
Waarde - Archeologie

Bouwvlak

bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen

± 7
minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)

Q
minimum dakhelling (graden)

E
maximum aantal wooneenheden

Verklaring

gegevens GBKN

gegevens kadastraal

Gemeente Achtkarspelen
Bestemmingsplan Surhuisterveen, Vierstromenland
Verbeelding

datum: 01-06-2016

schaal: 1 : 1000 (A1)

status: vastgesteld

projectnr.: 005.00.16.01.00

gezien: JK

NL.IMRO.0059.BPSv4strind2016-VG01

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15

E leeuwarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl