bestemmingsplan Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema

concept



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema

concept 01-03-2021

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 6

Hoofdstuk 3 Beleid 6
3.1 Rijksbeleid 6
3.2 Provinciaal beleid 7
3.3 Gemeentelijk beleid 8

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 9
4.1 (Milieu)hinder van bedrijvigheid 9
4.2 Externe veiligheid 11
4.3 Bodem 11
4.4 Archeologie en cultuurhistorie 12
4.5 Ecologie 12
4.6 Water 15
4.7 Geluidhinder 15
4.8 Luchtkwaliteit 16
4.9 Verkeerseffecten 16
4.10 M.e.r.-beoordeling 16

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting 17
5.1 Het digitale bestemmingsplan 17
5.2 Bestemmingsplanprocedure 18
5.3 Bestemmingen 18

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 19
6.1 Economische uitvoerbaarheid 19
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19

Bijlagen bij de toelichting 20

Bijlage 1 Beknopt historisch onderzoek 20

Bijlage 2 Aerius - max toelaatbare emissie per jaar 22

Bijlage 3 Watertoets 28

Regels 31

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 31
Artikel 1 Begrippen 31
Artikel 2 Wijze van meten 34

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 34
Artikel 3 Gemengd 34

Hoofdstuk 3 Algemene regels 38
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 38
Artikel 5 Algemene afwijkingsregels 38

Artikel 6	Overige regels	39
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**39**
Artikel 7	Overgangsrecht	39
Artikel 8	Slotregel	40
Bijlagen bij de regels		**41**
Bijlage 1	**Staat van bedrijven**	**41**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het opstellen van een bestemmingsplan waarmee de huidige bestemming 'Horeca' aan Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema wordt gewijzigd in de bestemming 'gemengde doeleinden' in lijn met de nabijgelegen percelen waarbij de huidige snackbar op nummer 37 behouden blijft en op het perceel Reitsmastrjitte 37 één extra huurwoning wordt toegestaan op de beganegrond in de bestaande bebouwing. Het voornemen is niet mogelijk binnen de kaders van de geldende beheersverordening Dorpen Achtkarspelen. Om de gewenste wijziging mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema in de gemeente Achtkarspelen. In onderstaand figuur is de locatie. Als begrenzing worden de kadastrale grenzen van beide kavels gehanteerd. De exacte begrenzing blijkt uit de verbeelding behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.



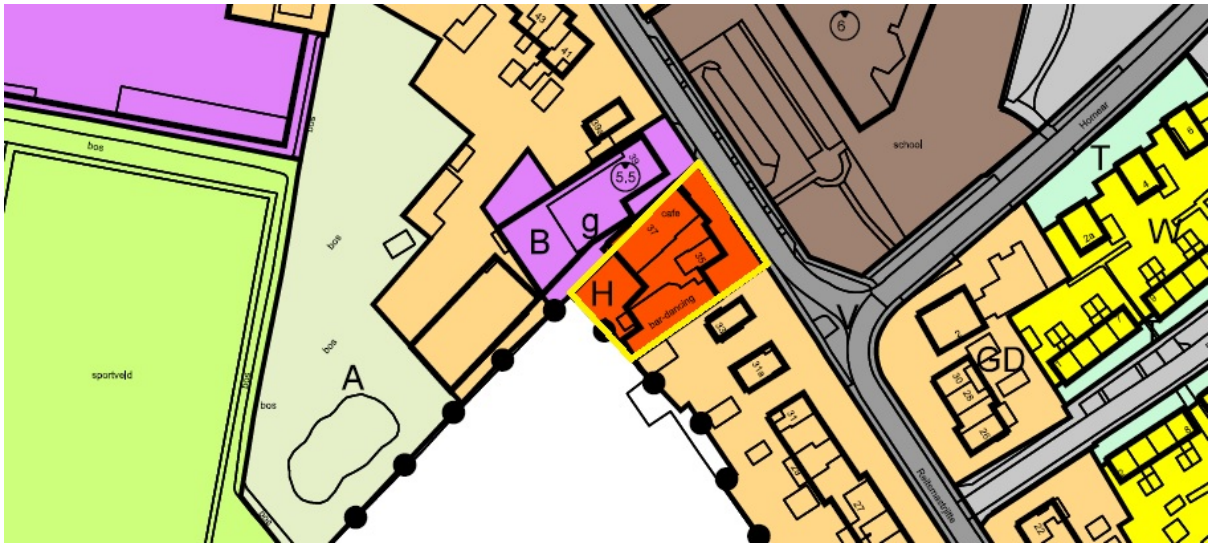
Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in de beheersverordening Dorpen Achtkarspelen, dat op 16 juni 2016 door de gemeenteraad van Achtkarspelen is vastgesteld. In deze beheersverordening hebben de gronden de bestemming Horeca. De voor 'Horecadoeleinden (Horeca)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek en/of bar-dancing;
- bedrijfswoningen;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen.

Het huidige gebruik wonen, niet zijnde een bedrijfswoning, is niet in overeenstemming met de bestemming. Het toevoegen van een extra woning is niet mogelijk binnen de huidige bestemming.



Figuur 2. Uitsnede beheersverordening.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Om de gewenste wijziging mogelijk te maken wordt de bestemming 'Horecadoeleinden (horeca)' gewijzigd naar de bestemming 'Gemengde Doeleinden' inclusief de mogelijkheid van een snackbar in overeenstemming met de nabijgelegen percelen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit plan raakt geen van de 14 belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een motiveringseis die in de SVIR is geïntroduceerd. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Als definitie voor stedelijke ontwikkeling is in het Bro opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Er is in de wetgeving geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. In een onlangs gepubliceerde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging mogelijk zonder bouwmogelijkheden inclusief het toevoegen van één woning ten op zichte van de huidige situatie. Door dit aantal is het plan op basis van de bovengenoemde jurisprudentie niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets geldt. Nu er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft de laddertoets verder niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 21 oktober 2020 is de omgevingsvisie Fryslân vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet in 2021 in werking treedt. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Voor deze functiewijziging en de toevoeging van één woning is het onderwerp Vitaal van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Deze bestaande woning een woonfunctie geven is van belang om ook in dit gebied leegstand te voorkomen.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Volgens de provinciale begrenzing ligt het plangebied in het stedelijk gebied.

In bestaand stedelijk gebied geeft de provincie veel vrijheid aan gemeenten. Dit betekent dat er in principe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn in bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied maakt onderdeel uit van de bebouwing in de kern Harkema; het wordt omgeven door bebouwing. Op basis van voorgaande beschrijving maakt het dan ook deel uit van het bestaand stedelijk gebied. De uitvoerbaarheid

van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door provinciale regelgeving als opgenomen in de Verordening Romte Fryslân.

De verordening stelt regels aan onder andere het aspect woningbouw. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân hebben regionale woningbouwafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2020-2025. Op basis hiervan wordt een nieuwe woningbouwprogrammering opgesteld. Deze wordt april 2021 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld en dan voorgelegd aan Gedeputeerde Staten. Woningbouwplannen die binnen de afspraken vallen, kunnen vooruitlopend op de woningbouwprogrammering doorgang vinden. Dit plan past binnen de afspraken. In paragraaf 3.3.2 wordt dit toegelicht. Daarmee is deze ontwikkeling passend conform de Verordening Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Achtkarspelen

In de structuurvisie (vastgesteld op 24 januari 2013) wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Deze visie blikt vooruit op de ontwikkelingen in de dorpskernen voor de komende 15 jaar. De leefbaarheid en het samen leven in de dorpen staan centraal in de Structuurvisie. Dit centrale thema is uitgewerkt in verschillende onderwerpen zoals wonen, werken en voorzieningen.

Voor het plangebied zijn vooral de doelstellingen met betrekking tot wonen van belang. De gemeente beschouwt wonen in het algemeen als potentiële economische impuls. Achtkarspelen wil zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke woongemeente. Er moeten voldoende woningbouwmogelijkheden komen om de voor de komende jaren voorspelde woningvraag op te vangen.

3.3.2 Woonvisie Achtkarspelen (2020)

Op 19 november 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 vastgesteld. De inwoners van Achtkarspelen zijn trots op hun woonomgeving en zijn betrokken bij het reilen en zeilen in hun woonplaats en gemeente. Dat blijkt niet alleen uit het bloeiende verenigingsleven, maar ook uit de betrokkenheid bij het woonbeleid.

De Woonvisie Achtkarspelen is opgesteld samen met alle betrokken partijen op het vlak van het wonen in onze gemeente: Plaatselijke Belangen, huurdersorganisaties, de woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorg- en welzijnspartijen en niet te vergeten onze inwoners. Met elkaar delen we de verantwoordelijkheid om het wonen in onze gemeente en alle dorpen nog prettiger te maken voor huidige en toekomstige bewoners. Hoe gaan we om met initiatieven van particulieren en andere partijen? Hoe garanderen we dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor de doelgroep die daar behoefte aan heeft? Hoe zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij dat willen? En wat kunnen we doen om starters goed op weg te helpen om de woningmarkt te betreden?

Om daarop een antwoord te geven hebben we een vooruitstrevende visie opgesteld waarin we willen inzetten op:

- Zorgvuldige inzet op nieuwbouw en daarbij de mogelijkheid van toename van woningen in elk dorp.
- Investeren in de bestaande voorraad: de kwaliteit van woningen vergroten en woningen met te weinig kwaliteit opruimen.
- Starters voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden door doorstroming te bevorderen.

- Sterker inzetten op tijdelijke woningbouw om de grootste acute vraagdruk weg te nemen.
- Inzetten op wonen met zorg.
- Streven naar leefbare dorpen.

Aan de Woonvisie wordt een woningbouwprogramma gekoppeld. In dit plan wordt niet gebouwd en is er sprake een functiewijziging waarbij inpandig één extra huurwoning wordt toegevoegd. De functiewijziging met het toevoegen van één extra huurwoning die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, draagt bij aan oplossingen voor een aantal van de genoemde opgaven.

Het woningbouwprogramma maakt onderdeel uit van de Woonvisie. Hierin worden de beleidsspeerpunten vertaald naar concretere woningbouwprojecten, waarmee deze projecten verder kunnen worden uitgewerkt. Door de provincie Fryslân wordt de woonvisie en het woningbouwprogramma getoetst aan de ruimtelijke doelstellingen die voortvloeien uit Omgevingsvisie Fryslân en zijn doorvertaald in de provinciale verordening Romte Fryslân.

De nadruk ligt de komende jaren op binnenstedelijk bouwen. De gemeente weegt bij nieuwbouwplannen af of het plan een aanvulling is op de bestaande voorraad. In het woningbouwprogramma is opgenomen aan welke projecten woningbouwruimte wordt toebedeeld. Met dit plan wordt één extra huurwoning toegevoegd en past in het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden die voor ieder ruimtelijk plan gelden. Dit zijn met name milieuaspecten.

4.1 (Milieu)hinder van bedrijvigheid

Wettelijk kader
Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, als uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende functies zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). 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 gebieden met functiescheiding (omgevingstype 1: rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied). De grootst aangegeven afstand is bepalend.

Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De genoemde maten zijn evenwel richtinggevend en met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De richtafstanden zijn overigens niet alleen gekoppeld aan de milieucategorie van een te beoordelen bedrijf/voorziening maar ook aan de karakterisering van de omgeving. Zo kan in geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging in plaats van functiescheiding, worden gewerkt met een verkleinde richt-afstand. Hiertoe kan de minimale richtafstand met één afstandsstap worden verkleind.

Het geldend bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. Een studie hiernaar vormt een goede toetsing van het aspect bedrijven- en milieuhinder.

In de directe omgeving van de locatie zijn diverse functies gesitueerd en planologisch mogelijk gelet op de bestemming gemengd. Gelet op de locatie, de ligging en de diverse functies rondom de locatie kan gesteld

worden dat er geen sprake is van een rustig woongebied maar dat het gebied karakteriseerd kan worden als een gemengd gebied (omgevingstype 2). Zoals hiervoor al aangegeven kan in een gemengd gebied gewerkt worden met een verkleinde richtafstand. Hiertoe kan de minimale richtafstand met één afstandsstap worden verkleind. Een richtafstand van 100 meter wordt 50 meter, 30 meter wordt 10 meter en 10 meter wordt 0 meter. Aangenomen wordt namelijk dat een dergelijke omgeving al een hogere milieubelasting kent.

Toetsing

Tankstation

In de directe omgeving van het plangebied ligt een onbemand tankstation zonder LPG. Een tankstation zonder LPG is een categorie 2 bedrijf met een grootste afstand voor geur en geluid van 30 meter. Voor gevaar moet een richtafstand worden gehanteerd van 10 meter. Omdat er sprake is van een gemengd gebied wordt de grootste richtafstand (geur en geluid) verkleind naar 10 meter. Het gebouw waar de extra woning in gerealiseerd wordt ligt op minimaal 15 meter afstand. Gezien de stedelijke aard van dit gebied, de voorgaande invullingen van het plangebied, de interval van het vullen (geen constante gebeurtenis) en andere bewoning met dezelfde richtafstand kan dit niet worden beschouwd als een belemmering.

Cafetaria

In het pand waar de extra woning wordt gerealiseerd zit ook een cafetaria. Een cafetaria is een categorie 1 bedrijf met een grootste afstand voor alle aspecten van 10 meter. Omdat er sprake is van een gemengd gebied wordt de grootste richtafstand verkleind naar 0 meter. Gezien de stedelijke aard van dit gebied, de voorgaande invullingen van het plangebied en andere bewoning met dezelfde richtafstand kan dit niet worden beschouwd als een belemmering.

Tenniscomplex

Ten zuidoosten van de locatie is een tenniscomplex gesitueerd. Een tenniscomplex met verlichting is een milieucategorie 3.1 bedrijf en geldt in beginsel een minimale richtafstand van 50 m (op basis van geluid) ten opzichte van hindergevoelige bebouwing. Dit is het geval wanneer er sprake is van omgevingstype 1 en er uitgegaan moet worden van een situatie van functiescheiding. Ondanks dat er sprake is van functiemenging is bij het planvoornemen rekening gehouden met de geldende afstanden in geval van functiescheiding. De sportbestemming ten behoeve van het tenniscomplex ligt dan ook op minimaal 50 m afstand van (de gevels van) omringende woningen. Tussen het tenniscomplex en de woningen ligt een groenzone (ook als zodanig bestemd) met een minimale maat van 50 meter. Daarmee wordt aan de afstandseis voldaan.

Basisschool

Ten (noord)oosten van de locatie is een basisschool gesitueerd. Een basisschool is een milieucategorie 2 waar in beginsel een minimale richtafstand van 30 m (op basis van geluid) geldt ten opzichte van hindergevoelige bebouwing. Dit is het geval wanneer er sprake is van omgevingstype 1 en er uitgegaan moet worden van een situatie van functiescheiding. Omdat er sprake is van een gemengd gebied (omgevingstype 2) wordt de grootste richtafstand verkleind naar 10 meter. De afstand van de grens van de inrichting (de bestemming Maatschappelijk) tot de gevel van de woning bedraagt circa 16 meter. Daarmee wordt aan de afstandseis voldaan.

Conclusie

Uitwaartse werking

In de directe omgeving zijn in de huidige situatie al (bedrijfs)woningen gesitueerd op een kortere of vergelijkbare afstand dan de nieuw te realiseren woning ten opzichte van de aanwezige bedrijfsfuncties. Het toevoegen van een extra woning in onderhavig plan leidt dan ook niet tot een verdere beperking van de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van de aanwezige bedrijven dan reeds het geval is.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de toevoeging van de extra woning. Uit de toetsing blijkt dat voor alle relevatie functies voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden en is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

(Milieu)hinder van bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.2 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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 en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risico-kaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven.

Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn. De dichtstbijzijnde gastransportleiding ligt op een afstand van 1,25 kilometer en leidt niet tot beperkingen op het perceel.

Er zijn geen bedrijven / risicobronnen die werken met stoffen die vallen onder de werking van het aspect externe veiligheid die een invloedsgebied hebben op het plangebied. Als gevolg van dit plan ontstaan dus geen extra risico's zodat een nadere analyse niet nodig geacht wordt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Wettelijk kader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Uit de gegevens van het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat er geen informatie voor deze locatie

beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Er is sprake van een inpandige wijziging waarbij de beganegrond wordt gewijzigd in 1 woning. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats.

Door de initiatiefnemer is een formulier 'historische toets' ingevuld (Bijlage 1). Uit de ingevulde antwoorden blijkt dat er geen sprake is van een verdachte locatie ten aanzien van bodemverontreiniging.

Uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente blijkt dat op het naastgelegen perceel (Reitsmastrjitte 39) een tankstation is gevestigd. In het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken op deze locatie tonen aan dat er licht verhoogde gehalten aan minerale olie in de grond en licht verhoogde concentraties aan minerale olie en benzeen in het grondwater zijn gemeten. Deze licht verhoogde waarden geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Er kan voor het perceel Reitsmastrjite 37 worden uitgegaan van een homogene zone (functieklasse: Wonen en kwaliteitsklasse: Landbouw/natuur (=Achtergrondwaarde)) zoals vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart.

Conclusie
Op basis van dit vooronderzoek zijn er ten aanzien van de bodemkwaliteit geen milieu hygiënische beperkingen te verwachten voor de functie Wonen op het perceel Reitsmastrjite 37 Harkema. Het aspect bodem geeft geen beperkingen voor de gewenste functiewijziging van het perceel.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader
De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet 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 een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische restanten rekening wordt gehouden.

Onderzoek
Er is sprake van een bestaande bebouwde situatie waarvoor verder geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd. Bovendien is er in de geldende beheersverordening geen beschermingsregime opgenomen ten aanzien van mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

Wettelijk kader
Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora- en faunasoorten vastgelegd, alsook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming was geregeld. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld.

Toetsing ecologie
Het bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging. De bestaande gebouwen worden niet gesloopt. Ten aanzien van mogelijke beschermde plant- en diersoorten zal er geen verandering plaatsvinden waarvoor specifiek onderzoek gedaan moet worden.

Mocht er in de toekomst wel sprake zijn van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dan is de Wet natuurbescherming daarop van toepassing en zal op dat moment moeten worden aangetoond dat de plannen uitvoerbaar zijn.

Toetsing stikstof
Een AERIUS- berekening van de stikstofuitstoot van het planvoornemen moet uitwijzen of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb. Op het moment dat er gebouwen worden gesloopt of gebouwd en/of delen van het terrein opnieuw worden ingericht moeten de effecten van het plan voor de gebiedsbescherming als bedoeld in de Wet natuurbescherming in kaart brengen. Daarvoor zou dan een stikstofdepositieberekening uitgevoerd moeten worden met behulp van het model Aerius.

Om te beoordelen of een AERIUS-berekening moet worden uitgevoerd heeft het Rijk de handreiking 'Woningbouw en AERIUS' beschikbaar gesteld. Deze handreiking helpt om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen.

De algemene conclusie is dat bij maximaal 50 laagbouwwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar is alsnog een AERIUS berekening nodig.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Figuur 3. Indicatieve depositie



Figuur 4. Afstand tot Natura2000 gebieden

Uit figuur 3 blijkt dat bij de aanleg van 50 woningen op een afstand van 10 kilometer van het natuurgebied er (indicatief) sprake is van 0,00 mol/ha/haar. Uit figuur 4 blijkt dat het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied op een afstand van 10 kilometer is gelegen van Harkema.

Omdat er enkel sprake is van een functiewijziging met de inpandige toevoeging van een extra woning en er geen sprake is van sloop-, bouw- of (her)inrichting van het terrein moet enkel uitgegaan worden van het aantal verkeersbewegingen die de functies genereren in de gebruiksfase.

In de huidige situatie is er sprake van een horecabestemming waarbinnen een horecabedrijf is toegestaan inclusief de al aanwezige bedrijfswoning. Een horecabedrijf is volgens het bestemmingsplan 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. In de toekomstige situatie wordt er een woning toegevoegd. Een enkele woning genereert minder verkeersbewegingen dan de huidige toegestane horecabestemming.

Daarnaast is berekend wat de maximale toelaatbare emissie per jaar op de locatie is voordat er een depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt. Uit deze berekening blijkt dat de maximale totaatbare emissie per jaar 973,60 kg/j bedraagt. Deze berekening is als Bijlage 2 bijgevoegd. Ter illustratie. Dit betekent dat er door de toevoeging van deze extra woning circa 9000 autobewegingen extra per dag moeten plaatsvinden om aan de maximale emissie per jaar te komen. Hierbij is overigens nog geen rekening gehouden met het verdwijnen van de horecafunctie.

Gelet op de handreiking 'Woningbouw en Aerius' en de maximale toelaatbare emissie per jaar op de locatie is een Aerius berekening niet nodig.

Conclusie

Het aspect ecologie geeft geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Water

Wettelijk kader
Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Toetsing
De waterbeheerder in het plangebied en in de directe omgeving hiervan is Wetterskip Fryslân. Op 9 december 2020 is de digitale watertoets aangevraagd en uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Het advies naar aanleiding van de watertoets is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen (Bijlage 3).

Conclusie
Het aspect water geeft geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Geluidhinder

Wettelijk kader
De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. De 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan een in de wet bepaalde norm. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Een uitzondering geldt voor:
- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Wel dient er sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Toetsing
De locatie ligt binnen een 30 km/uur-zone waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast geldt dat er in het pand al een woning aanwezig is en de situatie vanwege wegverkeer en de overige bedrijven niet veranderd. Bovendien liggen andere woningen al dichter bij de weg. De woonfunctie is in de huidige situatie reeds aanwezig en door de toevoeging van één woning in het bestaande pand is een akoestisch onderzoek naar onze inschatting niet noodzakelijk. Daarbij speelt dat de planlocatie tevens ligt aan een 30 km/uurweg uitgevoerd in asfalt. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

Conclusie
Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het realiseren van de woning.

4.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 of PM10) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.610 auto's (bij 100% autoverkeer), dan wel 130 vrachtwagens (bij 100% vrachtverkeer) per dag leidt (grenswaarden 2018). Kenniscentrum InfoMil vermeldt op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM10-normen voldoet, dit ook geldt voor de PM2,5-normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor PM2,5 niet nodig, als aan de PM10 normen wordt voldaan.

Toetsing
Er worden middels onderhavig plan geen nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt, waarvoor beperkingen gelden vanuit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren omdat het bestemmingsplan onder de regeling NIBM valt.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Verkeerseffecten

Met het voornemen wordt het gebruik gewijzigd van horecadoeleinden naar gemengde doeleinden inclusief de toevoeging van één extra woning. Aangenomen wordt dat voor de gemengde bestemming maximaal hetzelfde aantal ritten per dag zal plaatsvinden waardoor en de ontwikkeling geen significante toename van de verkeersgeneratie als gevolg heeft. Er treden geen nieuwe effecten op. Voor wat betreft de wegcapaciteit van de Reitsmastrjitte is het aannemelijk te stellen dat deze voldoende is in relatie tot voorliggend plan. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren van zowel de medewerker als bezoekers.

Conclusie
Voorliggend voornemen levert dan ook geen verkeerskundige problemen op en is wat betreft dit aspect uitvoerbaar.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

Toetsing
De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggende ruimtelijke onderbouwing is categorie D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing, te weten: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

De ontwikkeling die met voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft het functiewijziging en de mogelijkheid voor het realiseren van één extra woning in de bestaande bebouwing. Gelet hierop en jurisprudentie is het plan niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor de M.e.r.-beoordeling geldt.

Conclusie
Een plan-MER of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Relevante omgevingsaspecten zijn daarnaast in voorgaande paragraven afdoende aan de orde geweest.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de juridische aspecten van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1 Het digitale bestemmingsplan

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008, en de RO-standaarden, op 1 juli 2013, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de genoemde wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Inhoud bestemmingsplan
Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:
1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

Additionele voorzieningen
In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht
Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo. In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Voorbereidingsprocedure
Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure
Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure
Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de Inspectie leefomgeving en transport (voormalige VROM-inspectie) of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de Inspectie leefomgeving en transport of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5.3 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent één bestemming: ‘Gemengd’.

Gemengd
Het perceel heeft de bestemming gemengd gekregen in overeenstemming met de percelen in de directe omgeving. Deze bestemming biedt mogelijkheden voor functiemenging. Dit is grotendeels gebaseerd op de bestaande situatie. Naast het wonen zijn detailhandel, maatschappelijke instellingen, kantoren, dienstverlenende bedrijven en instellingen en bedrijven die zijn genoemd in de Staat van Bedrijven onder milieucategorie 1 en 2 binnen de bestemming begrepen. Daarnaast is de bestaande cafetaria als zodanig aangeduid. Tot slot wordt opgemerkt dat in de specifieke gebruiksregels ook een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is noodzakelijk omdat de horeca-activiteiten die nu plaats kunnen vinden in de toekomst niet meer gewenst zijn. Alleen horeca-activiteiten zoals benoemd in lid 3.1, sub c, (een cafetaria) van dit bestemmingsplan zijn straks gewenst en toegelaten. Als gevolg van rijkswetgeving zijn echter een aantal horeca-activiteiten die nu reeds plaats kunnen vinden straks op grond van het overgangsrecht nog mogelijk. Omdat bij een voortzetting van die betreffende horeca-activiteiten er ter plaatse van de nieuwe huurwoning mogelijk geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, moeten de horeca-activiteiten gestaakt zijn alvorens de nieuwe huurwoning als zodanig wordt gebruikt. Wel wordt

een overgangstermijn van twaalf maanden geboden. Ook wordt benadrukt dat het niet gaat om de horeca-activiteiten als bedoeld in lid 3.1, sub c.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

Onderzoeks- en plankosten
De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt eveneens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Planschade
Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ondertekend.

Conclusie
Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de initiatiefnemer. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en (voor)overleg
PM

Tervisielegging ontwerp
Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. De op het planvoornemen verkregen reacties worden beantwoord in het kader van de vaststelling van het plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beknopt historisch onderzoek

Formulier beknopt historisch onderzoek locatie

Gegevens indiener

Naam, voorletters :	[redacted]		
Bedrijfsnaam :			
Adres :	[redacted]		
Postcode + woonplaats	9281 LB Harkema		
Adres onderzoekslocatie	Reitsmastrjitte	Nr	37
Postcode + woonplaats	9281 LB Harkema		
Telefoon	[redacted]		
Email			

Historische informatie locatie

Is er sprake van een gedempte sloot?	☐	ja	☒	nee
Is er sprake van een puinverharding?	☐	ja	☒	nee
Is er op de locatie puin aanwezig of is er sprake van zintuiglijk waarneembare puinbijmenging?	☐	ja	☒	nee
Is de locatie verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging vanwege activiteiten uit het verleden?	☐	ja	☒	nee
Is er op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt, of is op andere wijze bekend, dat er een verontreiniging aanwezig is?	☐	ja	☒	nee
Staat de locatie bekend als een ernstig geval van bodemverontreiniging (Wbb-Locatie)?	☐	ja	☒	nee
Is er sprake van een (bedrijfs)locatie met bodembedreigende activiteiten?	☐	ja	☒	nee
Liggen of hebben op het terrein tanks (ondergronds en/of bovengronds) gelegen?	☐	ja	☒	nee

Indien één of meerdere vragen met ja beantwoord zijn, is er sprake van een verdachte locatie ten aanzien van bodemverontreiniging. Een uitgebreider historisch onderzoek of een (chemisch) bodemonderzoek kan meer uitsluitsel geven.

Indien alle bovenstaande vragen met nee beantwoord zijn en sprake is van een homogenen zone volgens de bodemkwaliteitskaart.

Verklaring en ondertekening

naar waarheid ingevuld,

Naam: [redacted]

Datum 18/02/2021, Plaats Harkema, Handtekening [redacted] .....

Bijlage 2 Aerius - max toelaatbare emissie per jaar

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
n.v.t.	Reitsmastrjitte 35 en 37, 9281 LB Harkema

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Reitsmastrjitte 35 en 37	RiNSrc1pS6Ys

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
02 februari 2021, 12:57	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	973,60 kg/j
NH3	-

Resultaten

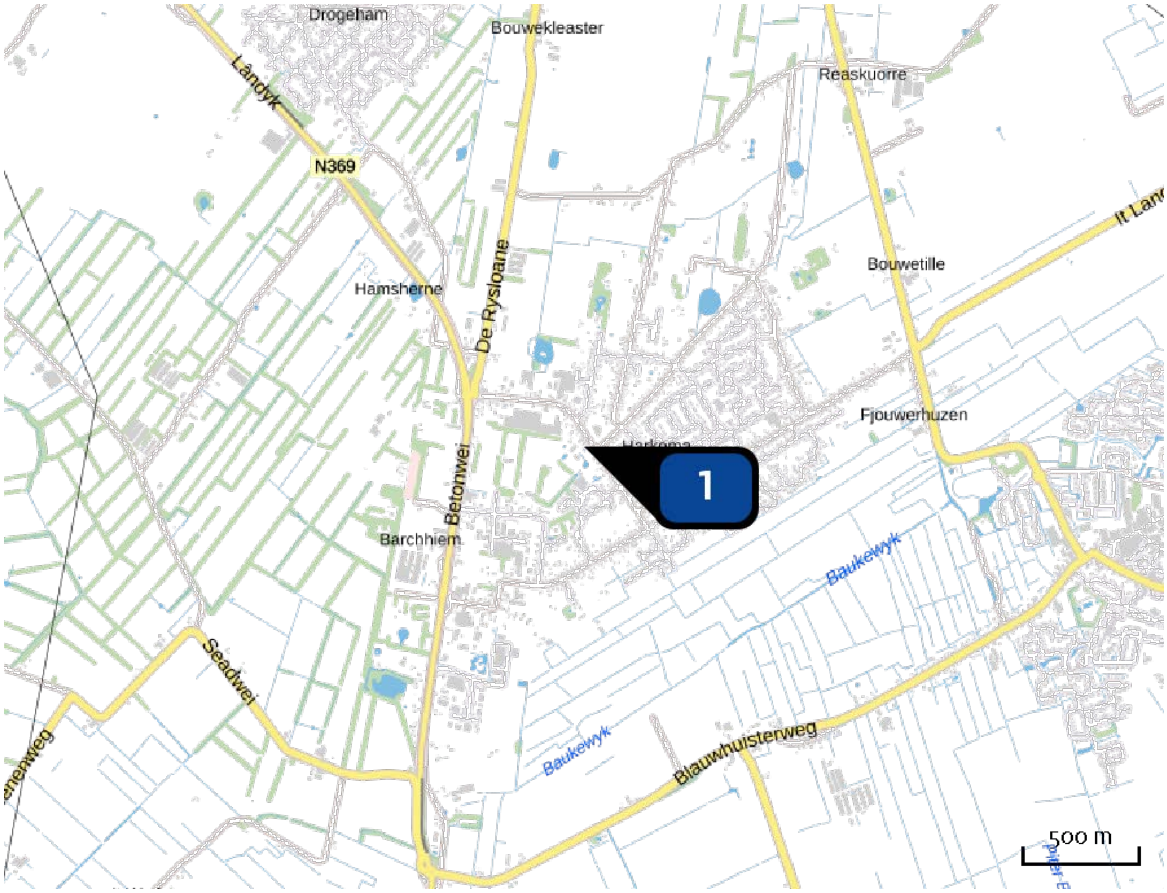
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Max. toelaatbare emissie NOx per jaar op locatie zonder dat er een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr optreedt.

Locatie
Situatie 1

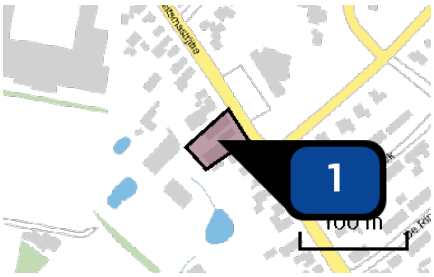


Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Max toelaatbare emissie Anders... | Anders...	-	973,60 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Max toelaatbare emissie
Locatie (X,Y)	204606, 577910
Uitstoothoogte	0,0 m
Oppervlakte	0,2 ha
Spreiding	0,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Continue emissie
NOx	973,60 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201216_c759386971
Database	versie 2020_20201216_c759386971

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 3 Watertoets

datum 9-12-2020
dossiercode 20201209-2-25012

Wateradvies geen waterschapsbelang
Project: Bestemmingsplan Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema
Gemeente: Achtkarspelen
Aanvrager: M. Kaspers
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw M. Kaspers,

Voor het plan Bestemmingsplan Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	**Stedelijk (>200 m^2)**	**Landelijk (>1.500 m^2)**
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Procedure
Via www.dewatertoets.nlhebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Privacyverklaring
Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema met identificatienummer NL.IMRO.0059.PHHaReitsma3537-CO01 van de gemeente Achtkarspelen;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 beperkt kwetsbaar object:

een object waar ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.9 bestaand:

die situatie zoals die is op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 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;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.22 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 garagebdrijf (en naar de aard daarmee gleijk te stellen bedrijven en inrichtingen) en een seksinrichting;

1.23 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.25 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;

1.26 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.28 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;

1.29 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.30 peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoeganbg direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;

1.31 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.32 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 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;

2.5 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' 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. gebouwen ten behoeve van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en kantoren, bedrijven als genoemd onder categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijven, mits op de bestaande plaats en met de eventueel daarbijbehorende bedrijfswoningen en met inachtneming van het bepaalde onder c;
c. een cafetaria, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:
e. wegen en paden;
f. groenvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen,

met de daarbijbehorende:
h. tuinen, erven en terreinen;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a. en b. genoemde gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:
    1. het aantal (bedrijfs)woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het maximum aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”;
    2. een gebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
    3. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 6 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is;
    4. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 11 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is;
    5. de dakhelling van een gebouw mag, met uitzondering van de bestaande plat afgedekte delen, niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
    6. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2,5 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de in lid 3.1 onder a. genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
    1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel, dan wel achter het verlengde daarvan, worden gebouwd;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m² bedragen en voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² niet meer dan 100 m². Bij de berekening van de oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen telt de oppervlakte van omgevingsvergunningvrije bouwwerken niet mee;
    3. 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;
    4. ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen en voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel dan wel achter het verlengde daarvan, mag worden bebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
    5. 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;

6. 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;
7. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
8. 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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de in lid 3.1 onder b. genoemde gebouwen en de daarbij behorende (al dan niet inpandige) bedrijfswoningen en voor de bouw van de in lid 3.1 onder b. genoemde gebouwen (met uitzondering van bedrijfswoningen) buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
   1. aan- en uitbouwen en (bij)gebouwen mogen uitsluitend op meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel, dan wel achter het verlengde daarvan, worden gebouwd;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en (bij) gebouwen per bouwperceel mag niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten dienste van het wonen niet meer dan 75 m² of, wanneer het bouwperceel groter is dan 500 m² niet meer dan 100 m² mag bedragen;
   3. ten hoogste 60% van het erf buiten het bouwvlak gelegen en voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel dan wel achter het verlengde daarvan, 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 (bij)gebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand (bij)gebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
   5. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd (bij)gebouw is ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw; de bouwhoogte van een vrijstaand (bij)gebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
   6. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een (bij)gebouw mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
   7. de afstand tussen vrijstaande (bij)gebouwen onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw en de bedrijfswoning met aan- en uitbouwen en aangebouwde (bij)gebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.

d. 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, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

3.3 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 3.2 onder d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik 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 gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijven;
2. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
3. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een garagebedrijf (en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen), horecabedrijf of een seksinrichting, met uitzondering van het bepaalde in lid 3.1 sub c;
4. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel (waaronder supermarkten), met uitzondering van detailhandel op de bestaande plaats als bedoel in lid 3.1 sub b., detailhandel voortvloeiend uit en ondergeschikt aan het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik en detailhandel in de vorm van verkoop van goederen via internet;
5. in de in lid 3.1 sub a. genoemde gebouwen 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 voorzover ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik;
    d. horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
6. vanuit de in lid 3.1 sub a. genoemde gebouwen 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);
7. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van nieuwe woningen als bedoeld in 3.1, sub a, zonder dat horeca-activiteiten zijn beeindigd, niet zijnde de actiteiten als bedoeld in 3.1, sub c, zoals die plaatsvonden ten tijden van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. De betreffende beëindiging van de horeca-activiteiten, niet zijnde de actiteiten als bedoeld in 3.1, sub c, dient in stand te worden gehouden. In afwijking van het vorengaande mogen de gronden en bowwerken worden gebruikt ten behoeve van woningen als bedoeld in 3.1, sub a, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na ingebruikneming van de woningen uitvoering is gegeven aan de beëindiging en instandhouding van die beëindiging, teneinde te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de verkeerssituatie en de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.4 en toestaan dat maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, kantoren of bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijven of die naar de aard en/of de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, worden gevestigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 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, dienstwoningen en bedrijfswoningen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen ten behoeve van gehandicapten en mindervaliden wordt vergroot met niet meer dan 30 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.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Voldoende parkeergelegenheid

1. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
2. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan:
   a. aan de beleidsregel ten aanzien van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning;
   b. bij ontbreken van een beleidsregel als genoemd onder 1, aan de CROW-parkeernomen zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning.
3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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.

7.2 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Reitsmastrjitte 35 en 37 te Harkema”.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

Bijlage

Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30			10		30	D	2
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28,	A	Kantoormachines- en	30	10	30			10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
	33		computerfabrieken incl. reparatie										
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire	10	10	30			10		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			goederen										
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2