

**Bestemmingsplan Aldeboarn - Partiële
herziening woningbouw Prikwei-West**



BügelHajema
Plek voor ideeën

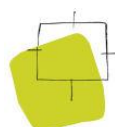
Bestemmingsplan Aldeboarn - Partiële herziening woningbouw Prikwei-West

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

Separaat bijgevoegd:
Beeldkwaliteitsplan

14 augustus 2014
Projectnummer 025.76.02.11.05



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleidskader	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving	11
3.1	Motivatie voor herziening	11
3.1.1	Koerswijziging	11
3.1.2	Vraag naar kleinere woningen	11
3.1.3	Gevolgen voor de woningmarkt	12
3.2	Inhoud van het plan	12
4	Randvoorwaarden	15
4.1	Hinder bedrijvigheid	15
4.2	Verkeerslawaaï	15
4.3	Verkeer en parkeren	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Bodemkwaliteit	17
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.7	Ecologie	19
4.8	Externe veiligheid	19
4.9	Water	20
5	Juridische toelichting	23
5.1	Bestemmingsplanprocedure	23
5.2	Juridische vormgeving	24
5.3	Toelichting op de bestemmingen	25
6	Economische haalbaarheid	27

Inleiding



Aan de noordwestkant van Aldeboarn in de gemeente Boarnsterhim is een bouwplan in uitvoering voor de bouw van in eerste aanleg 30 woningen, in de vorm van vrijstaande en dubbele woningen op ruime kavels. Door de marktomstandigheden blijkt het moeilijk om alle kavels uit te geven. Door de ontwikkelaar van het plan is daarom voorgesteld om een aantal kavels te splitsen en meer, kleinere woningen te bouwen. Dit type woningen is eenvoudiger te verkopen of verhuren. In totaal gaat het om 8 kleinere woningen in plaats van 4 grotere. De totale capaciteit van het plan wordt daardoor niet 30, maar 34 woningen.

Om dit grotere woningaantal te kunnen realiseren is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet wat de kenmerken van het plan zijn. In hoofdstuk 4 komen de randvoorwaarden voor het plan aan de orde. De juridische toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2.1

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid wat betreft de ruimtelijke ordening is opgenomen in het Streekplan Fryslân 2007, 'Om de kwaliteit fan de romte'. Hierin geeft de provincie aan te streven naar concentratie van de woningbouw in de 'stedelijke bundelingsgebieden'. Anderzijds streeft de provincie naar een vitaal platteland, onder meer door een voldoende woningaanbod en optimale benutting van bestaand bebouwd gebied. De kern Aldeboarn valt in het streekplan onder 'overige kernen'. Hiervoor wordt met betrekking tot wonen de inzet op voldoende voor woningbouw van belang geacht.

De doelen van de provincie zijn vervolgens vertaald in concrete regelingen in de Verordening Romte Fryslân (2010). Daarin is onder meer aangegeven dat toekomstige woningbouw in de 'overige kernen' zo veel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied plaats moet vinden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan, omdat het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft al eerder de bestemming 'Wonen' had.

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wonen gemeente Boarnsterhim (2010)

De Structuurvisie Wonen gemeente Boarnsterhim, die door de raad is vastgesteld op 9 februari 2010, gaat over het wonen in de gemeente in de periode tot het jaar 2016. Het plan sluit aan op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid en is afgestemd met de in het gebied werkzame corporatie.

Het Woonplan gaat in op de aantallen te bouwen woningen en de te realiseren kwaliteit, met als doel het laten aansluiten van het aanbod op de vraag. De doelstelling is in de visie als volgt geformuleerd: "Het blijvend zorg dragen voor voldoende en kwalitatief goede woningen voor de inwoners van Boarnsterhim in een woonomgeving die afgestemd is op de behoeften en op de ruimtelijke esthetische waarden in een plezierige woonomgeving".

De herstructurering heeft in de visie van de gemeente voorrang boven nieuwbouw. Om te voorkomen dat de woningaantallen in het open plattelandsgedebied gebouwd worden, en dat daarmee de weidsheid van het landschap wordt aangetast, zal het bouwen van woningen zoveel mogelijk in verstedelijkt gebied plaatsvinden. Als waarborg is als randvoorwaarde gesteld dat maximaal 60%

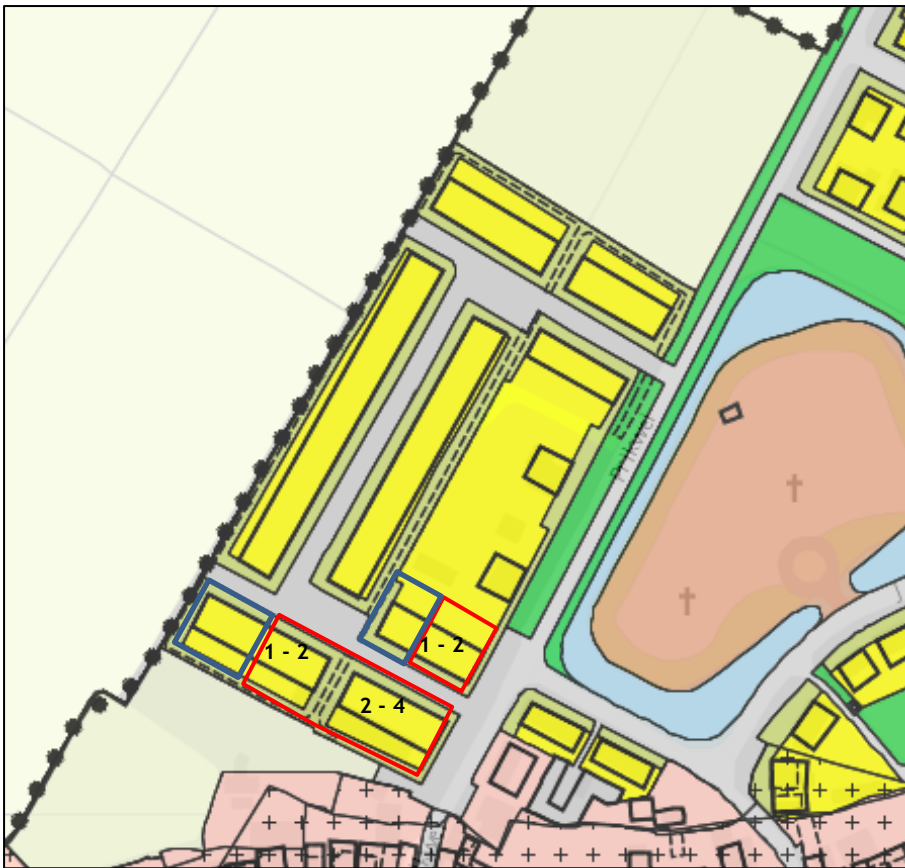
van het beschikbare contingent in uitleggebieden mag worden gebouwd. Op invullocaties binnen de bebouwde kom mag plafondloos (zonder contingent) gebouwd worden. Binnen de bebouwde kom is dus geen maximum meer verbonden aan het aantal te bouwen woningen. In die zin is de extra woningbouw in Aldeboarn, die ten doel heeft beter aan te sluiten op de vraag vanuit de markt, passend in het gemeentelijk beleid.

Bestemmingsplan Aldeboarn

In het geldende Bestemmingsplan Aldeboarn hebben de percelen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hoofdgebouwen moeten binnen de bestemming 'Wonen' worden gebouwd binnen een bouwvlak. Daarbuiten zijn ook 'bijbehorende bouwwerken' toegestaan tot maximaal 50 m² of bij kavels van meer dan 500 m² 10% van het oppervlak van de kavel tot maximaal 100 m². De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 resp. 9 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter, voor aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen 3 en 7 meter. De twee vrijstaande woningen aan de Prikwei, die al voor de realisatie van het nieuwe woongebied bestonden, hebben een afwijkende maatvoering.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend 'bouwwerken ten dienste van de bestemming' toegestaan.

De regels uit het geldend plan zijn overgenomen in het voorliggende plan. De enige uitzondering betreft het aantal woningen. In figuur 1 is aangegeven welke wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van het huidige plan. Het eerste cijfer in een bouwvlak geeft het aantal woningen aan dat het vigerende plan toestaat en het tweede cijfer het aantal woningen dat op basis van het voorliggende plan mogelijk is. Het aantal woningen in de blauwomlijnde vakken verandert niet ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp. Dit aantal wordt in het voorliggende plan opgenomen, omdat het aantal woningen in het totale bouwvlak verandert.



Figuur 1. Vigerend bestemmingsplan Aldeboarn en aantallen woningen in het geldend plan (eerste cijfer) en het voorliggende plan (tweede cijfer)



Figuur 2. Zicht op het plangebied vanaf de Prikwei (bron: Google Maps)

Planbeschrijving

3

3.1

Motivatie voor herziening

3.1.1

Koerswijziging

De woonbuurt Prikwei-West is gepland op de plek waar voorheen weg- en waterbouwbedrijf Knol was gevestigd. Dit bedrijf veroorzaakte veel verkeersoverlast en schade aan wegen en is verplaatst naar bedrijventerrein Spikerboor in Akkrum. Voor het gebied is in 2005 een plan ontwikkeld voor de bouw van 30 vrijstaande en dubbele woningen op ruime kavels. Het woonbuurtje vormt de afronding van de dorpskern aan de noordwestkant van het dorp.

Aanvankelijk verliep de uitgifte van de gronden in het gebied voorspoedig, maar door de economische crisis van de laatste jaren is de vraag naar grote kavels sterk afgenomen. Het basisplan om flinke woningen op royale kavels grond aan te bieden berustte op de gedachte dat er op alle gebieden groei mogelijk was en werd gewenst. De kavels met royale woningen blijken (nagenoeg) onverkoopbaar. Wanneer geen nadere actie wordt ontwikkeld, zal dit bestemmingsplangebied nog in lengte van jaren een gedeeltelijk onafgewerkt bouwterrein blijven. Dat is niet bevorderlijk voor de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het dorp en zeker niet voor de bewoners van dit terrein die wel de stap hebben gemaakt hier te gaan wonen.

Reeds tijdens het verloop van de bouwfasen in het bestemmingsplangebied is gebleken dat de belangstelling voor de 2-onder-1-kapwoningen goed was. Deze zijn dan ook vlot verkocht. De interesse en verkoop stukt nadrukkelijk bij de grotere kavels met grotere woningen. Het is daarom zaak het bestemmingsplan voor deze categorie aan te passen.

Door de ontwikkelaar van het plan is er daarom voor gekozen de kavelgrootte te verkleinen en de realisatie van kleinere woningen mogelijk te maken. De gemeente heeft op 22 maart 2012 bij brief laten weten dat zij bereid is te onderzoeken of medewerking aan de nieuwe plannen kan worden gegeven.

3.1.2

Vraag naar kleinere woningen

De ervaring bij verkopende makelaars leert dat ondanks het huidige ruime aanbod van bestaande woningen, aan de vraag van senioren en startende jeugd naar woonruimte in Aldeboarn al gedurende een aantal jaren slecht kan wor-

den voldaan. In de nieuwe planopzet zullen kleinere woningen worden aangeboden die wel aansluiten zijn bij de vraag van zowel starters als senioren. Voor de senioren is er de mogelijkheid om een slaap- en badkamer op de begane grond te realiseren. Voor de starter biedt het concept een goed betaalbaar basismodel waar in de loop van de tijd uitbreidingen mogelijk zijn, al naar gelang de gezinssituatie daarom vraagt. Eventuele uitbreidingen zijn dan op de zeer lange termijn weer tot slaap- en badkamer op de begane grond te verbouwen. Daardoor is sprake van een woning die ook in een latere levensfase uitstekend kan voldoen. Er zullen dus, in de huidige markt qua prijs passende levensloopbestendige woningen worden aangeboden. Van dit type woningen is geen of nagenoeg geen aanbod in Aldeboarn.

3.1.3

Gevolgen voor de woningmarkt

Uit het functioneren van de huidige woningmarkt blijkt dat de koper kritisch is en geen genoegen neemt met een gebrekkig aanbod. Kopers wachten af. Wanneer het herziene bestemmingsplan de basis biedt voor de bouw van woningen die goed aansluiten bij de bestaande vraag, dan zal dat zonder enige twijfel leiden tot verkoop van deze nieuwe woningen. De verkoopbaarheid van bestaande woningen in Aldeboarn zal mede daardoor nog meer onder druk komen te staan, maar die verkoopbaarheid is nu ook slecht. Het is duidelijk dat de markt naar een ander type woning vraagt. Het bestaande aanbod kan slechts aantrekkelijk worden, wanneer de prijs daalt, waardoor er bij kopers investeringsruimte ontstaat voor het realiseren van aanpassingen. In de praktijk blijkt dat kopers met belangstelling voor nieuwbouw niet tot dezelfde kopersgroep behoort als de kopers met belangstelling voor een oudere woning waarin moet worden geïnvesteerd. De conclusie luidt dan ook dat enig drukkend effect van het realiseren van verkoopbare nieuwbouwwoningen in het bestemmingsplan Prikwei-West niet kan worden ontkend, maar dat er geen sprake is van complete verdringing van de belangstelling voor te koop staande woningen elders in Aldeboarn.

3.2

Inhoud van het plan

In het plangebied Prikwei-West zijn in de afgelopen jaren 14 dubbele woningen en 8 vrijstaande woningen gerealiseerd. Het geldend plan staat de realisatie van nog eens 8 woningen toe, zodat het totaal aantal woningen op 30 zou komen. Zoals in de inleiding is aangegeven, wordt dit laatste aantal vergroot met 4 woningen tot 34. Om de extra woningbouw goed in te passen in het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan behoort als losse bijlage bij deze toelichting. Figuur 3 is aan dit beeldkwaliteitsplan ontleend.



Figuur 3. Nieuwe inrichting van de gebieden waar een groter aantal woningen wordt gerealiseerd

Het nieuwe inrichtingsplan voorziet in de bouw van 8 vrijstaande woningen op kavels van 450-600 m². De gevels van de hoofdgebouwen van de woningen met een dubbele oriëntatie aan de Heistelling en de Prikwei zijn naar beide wegen gericht. De bijgebouwen van deze woningen liggen vanaf de Prikwei gezien aan de achterzijde van de woningen. De woningen komen in dezelfde voorgevelrooilijn als de geplande of reeds bestaande woningen.

Met het oog op de toename van het aantal woningen en de daarmee samenhangende groeiende parkeerbehoefte, zullen aan de Prikwei langs de meest zuidoostelijke woning 4 extra langspaarplaatsen worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd binnen de al geldende verkeersbestemming. Daarom is dit plan beperkt tot de hierboven aangegeven bouwpercelen en vallen de nieuwe parkeerplaatsen buiten dit plan.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

In het bestemmingsplan Aldeboarn is de realisatie van het woongebied ten westen van de Prikwei een gegeven. Hier heeft inmiddels ook al de nodige woningbouw plaatsgevonden. Ten behoeve van deze woningbouw in de periode 2005-2006 een zogenoemde artikel 19, lid 1 procedure op basis van de destijds geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gevoerd. Hierbij hebben de nodige vooronderzoeken plaatsgevonden. In dit hoofdstuk wordt getoetst of de uitgangspunten voor de destijds vergunde woningbouw sinds 2006 zijn gewijzigd door de voorgenomen bouw van 4 extra woningen.

4.1

Hinder bedrijvigheid

In 2005 is geconstateerd dat in de nabijheid van het plangebied 'geen bedrijven gevestigd, die de bouw van woningen zouden bemoeilijken of belemmeren, of die in hun ontplooiingsmogelijkheden worden geremd als het nieuwe woongebied wordt gerealiseerd'. Deze conclusie geldt nog steeds.

4.2

Verkeerslawaaï

De situatie wat betreft het verkeer is niet gewijzigd. Op de Prikwei en de wegen in het plangebied Prikwei-West geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op grond van de Wet geluidhinder hebben wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt geen geluidszone. Voor de wegen binnen en in de nabijheid van het plangebied geldt dus geen zoneplicht in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te worden afgewogen of de geluidbelasting acceptabel is. De nieuwe woningen komen dichterbij de (weg van de) Prikwei dan de woningen in de oorspronkelijke situatie: circa 10 meter in plaats van circa 20 meter. Gezien de beperkte verkeersfunctie van de Prikwei (minder dan 1000 motorvoertuigen per etmaal) mag worden aangenomen dat de toekomstige geluidbelasting aan de gevel acceptabel blijft. Het plan mag wat betreft wegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Verkeer en parkeren

De 4 extra woningen in het plangebied zullen leiden tot een geringe toename van de verkeersintensiteiten in het gebied: per etmaal circa 28 bewegingen door motorvoertuigen. De wegen in de omgeving zijn ruim genoeg gedimensioneerd om deze toename op te vangen.

Voor de nieuwe woningen moet worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 -2,0 per woning (normen ASVV 2004, CROW). Bij de nieuwe woningen wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Langs de Prikwei worden aanvullend 4 parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

4.4

Luchtkwaliteit

De regelgeving wat betreft de luchtkwaliteit is sinds de eerder genoemde artikel 19 WRO-procedure ingrijpend gewijzigd. Nog steeds verplicht het Besluit Luchtkwaliteit echter gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen. Het doel van het Besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit betreft een zestal verontreinigende stoffen, waarvoor normen zijn gesteld (grenswaarden en plandrempels).

Voor Nederland zijn stikstofdioxide en zwevende deeltjes/fijn stof het belangrijkste. Voor de overige stoffen (zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) worden in Ne Op basis van de bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm) over luchtkwaliteit moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt van de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In Noord-Nederland is geen sprake van overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit.

In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ (stikstofdioxide) of PM₁₀ (fijn stof).

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde nibm-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekenende mate' afname van de luchtkwaliteit.

Als gevolg van de toevoeging van 4 woningen en uitgaand van 7 bewegingen door motorvoertuigen per woning¹, zal de verkeersintensiteit toenemen met maximaal 28 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal. Uit figuur 4 blijkt dat van het extra verkeer niet in betekenende mate effecten zijn te verwachten op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		28
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4. Berekening van het effect voor de luchtkwaliteit van de bouw van een woning op basis van het nibm-tool versie 08-06-2011

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

4.5

Bodemkwaliteit

In 2005 is door Ingenieursbureau Oranjewoud te Heerenveen bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis daarvan is een vervuilde locatie aan de zuidkant van het terrein gesaneerd. Op basis van de aanbevelingen uit het rapport is het terrein vervolgens bouwrijp gemaakt. Aangenomen mag worden dat sinds die tijd geen nieuwe bronnen van vervuiling zijn ontstaan.

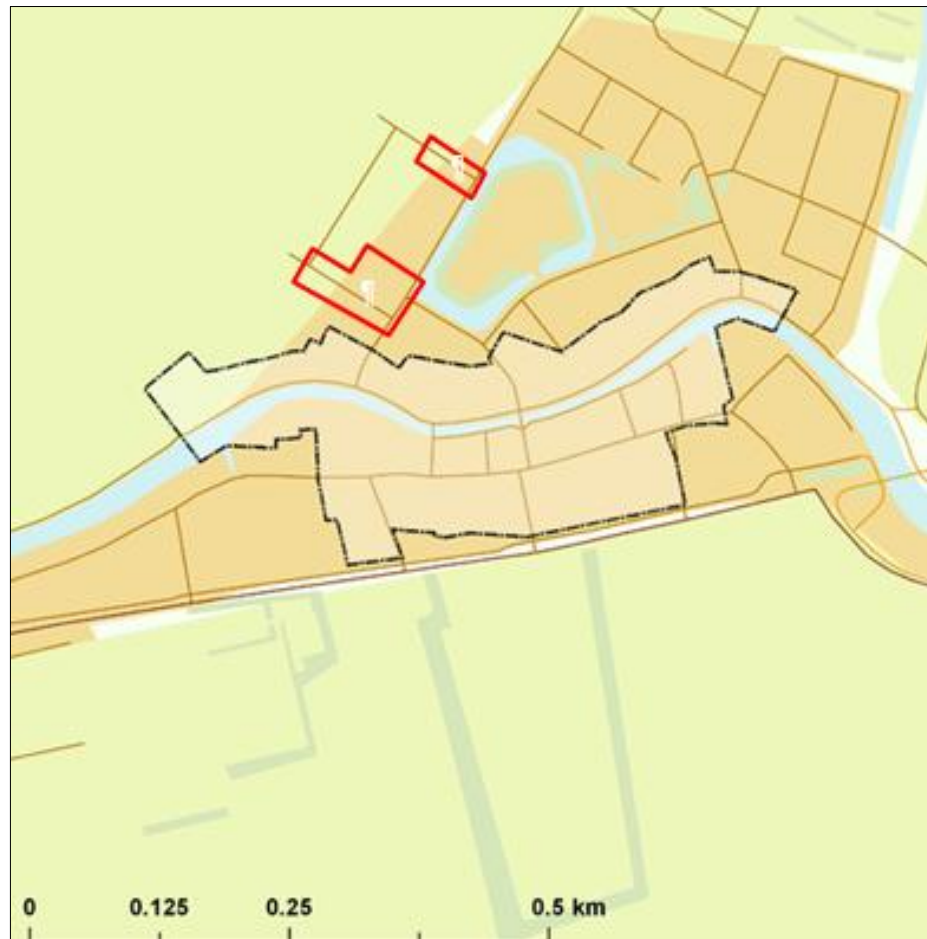
¹ CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007).

4.6

Archeologie en cultuurhistorie

Eveneens in 2005 heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Archeologisch onderzoeksbureau RAAP constateerde dat geen sprake is van archeologische waarden binnen het onderhavige plangebied. De gronden in het gebied zijn inmiddels bouwrijp gemaakt.

Het plangebied grenst aan het beschermd dorpsgezicht van Aldeboarn (zie figuur 5), maar maakt er geen deel van uit en heeft ook geen effect op de cultuurhistorische waarde van de dorpskom. De bebouwing aan de Prikwei in de nabijheid van het plangebied heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Het plangebied had voorheen een agrarische functie.



Figuur 5. Begrenzing beschermd dorpsgezicht Aldeboarn + plangebied rood begrensd

4.7

Ecologie

Ecologische waarden worden beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) en de Flora- en faunawet (Ffw). De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is De Deelen, dat op minimaal circa 1800 meter van het plangebied ligt. Gezien deze afstand en het karakter van het plan zijn als gevolg van de bouw van enkele woningen in Aldeboarn geen negatieve effecten op ecologische waarden van dit gebied te verwachten.

Onderzoek op basis van de Flora- en faunawet is noodzakelijk als is te verwachten dat door de ontwikkeling van een ruimtelijk plan 'de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving' in het geding is. Omdat het in dit geval alleen gaat om extra woningen in een gebied dat toch al een woonbestemming heeft, is niet te verwachten dat hiervan sprake zal zijn. Bij het bouwrijp maken van het terrein zijn de aanbevelingen uit de ecologische rapportage van BügelHajema Adviseurs uit 2005 nagevolgd. Bij de toekomstige woningbouw wordt rekening gehouden met de volgende conclusies uit de ecologische rapportage:

- Bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) te starten.
- Bij de bouw van woningen kan gedacht worden aan 'vleermuisvriendelijke' bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke (dubbele) spouw of ruimte onder het dak en de realisering van vorstvrije ruimten in de fundering. Door het plaatsen van nestkasten, vleermuisdakpannen en -stenen kunnen extra zomerverblijfplaatsen gecreëerd worden.

4.8

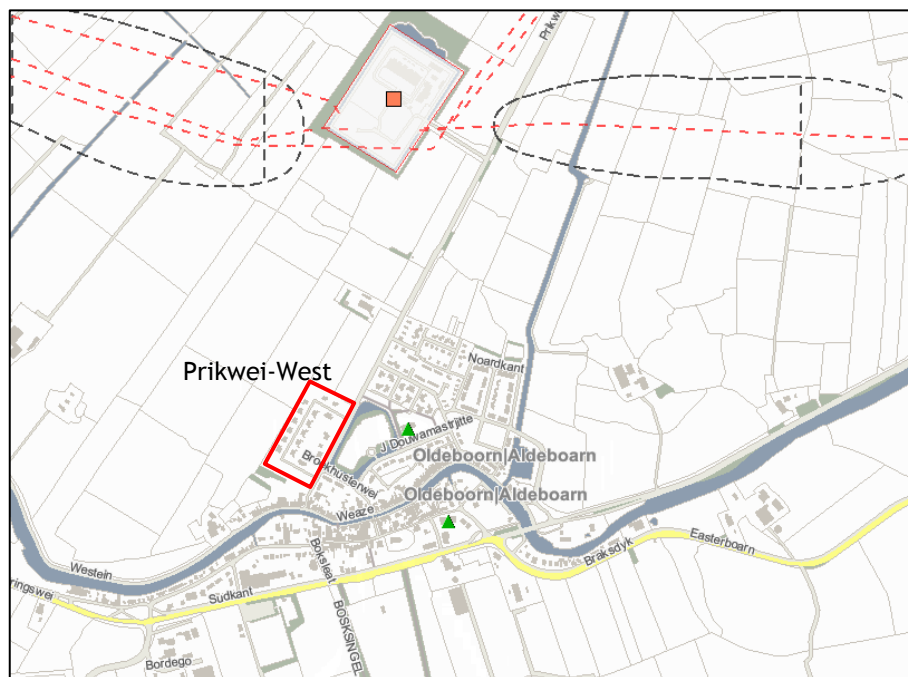
Externe veiligheid

Op de site Risicokaart (zie figuur 6) is aangegeven dat in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die een invloedssfeer tot binnen het plangebied zou kunnen hebben. De dichtstbijzijnde risicobron zijn het gasverdeelstation en gasleidingen.

- De plaatsgebonden risicozone van zowel de leidingen als het gasverdeelstation liggen op ruime afstand van het plangebied, zo blijkt uit de risicokaart.
- De grens van de groepsrisicozones liggen op geringere afstand van het plangebied. De meest zuidelijke gasleiding heeft een zone met een breedte van 590 m ter weerszijden van de leiding. Het randje van het

bestemmingsplangebied ligt op 730 m afstand van deze leiding en valt derhalve buiten de zone.

De bouw van extra woningen stuit uit oogpunt van externe veiligheid niet op bezwaren.



Figuur 6. Risicobronnen in de omgeving van Aldeboarn

4.9

Water

Het (rijks)beleid ten aanzien van de waterhuishouding is onder meer vastgelegd in de (Europese) Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en de Waterwet. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Daartoe is in de nota 'Anders omgaan met water' onder meer aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

OVERLEGREACTIE EX
ARTIKEL 3.1.1 BRO

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Wetterskip Fryslân. Via de digitale watertoets is het effect van het plan op de waterhuishouding onderzocht. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het wetterskip gereageerd. Het wetterskip heeft bij mail d.d. 28 april 2014 gereageerd en aangegeven dat de waterberging in en in de omgeving van het plangebied soms kritiek is. Dit komt mede door het afkoppelen van de rio-

lering in Aldeboarn. Voor de extra verharding zou in het gebied moeten worden gecompenseerd.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een kleine aanpassing van een plan dat via een artikel 19 WRO-procedure is gerealiseerd. Op de bij deze procedure gehanteerde ruimtelijke onderbouwing heeft het Wetterskip Fryslân gereageerd (brief d.d. 11 augustus 2005 met kenmerk WF.2005/11638). In die reactie schrijft het wetterskip: "Verder is in de planbeschrijving voldoende rekening gehouden met de berging van oppervlaktewater".

EERDERE PROCEDURE

Met de nu voorliggende partiële herziening wordt beoogd het aantal woningen met vier te vergroten. De intensivering van het aantal woningen leidt ertoe dat de hoeveelheid bebouwde en verharde oppervlakte enigszins zal toenemen. Deze extra hoeveelheid zal moeten worden gecompenseerd.

In het plan uit 2005 is rekening gehouden met extra berging met een oppervlakte van 250 m². Deze berging is gerealiseerd in de vorm van een slepend talud langs een indertijd al bestaande sloot en het verlengen van een bestaande sloot. Op die manier is noodzakelijk geachte berging gerealiseerd. De oppervlakte van 250 m² is als volgt in de indertijd gehanteerde ruimtelijke onderbouwing berekend:

De toekomstige inrichting zal leiden tot een verhardingsoppervlak van ongeveer 1,25 hectare. Hierbij is ervan uitgegaan dat 50% van de beschikbare grond zal bestaan uit verhard oppervlak. Dit percentage is in overeenstemming met de toekomstige bebouwing: er zullen vooral twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen gerealiseerd worden. Momenteel is in het plangebied al 1 hectare verhard oppervlak aanwezig. Er zal dus extra verhard oppervlak bijkomen van 0,25 hectare. Het Wetterskip Fryslân stelt als norm 9% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater. Binnen het plangebied zal dus bijna 250 m² ingericht moeten worden als extra waterberging. Deze extra ruimte wordt gerealiseerd door de sloot aan de westzijde van het plangebied te verbreden en te voorzien van een flauw "slepend" talud. De te ontgraven grond zal binnen het plangebied worden hergebruikt. Verder zal een bestaande sloot in het gebied worden verlengd. Per saldo ontstaat op deze wijze de noodzakelijke extra waterberging.

Uitbreiding met vier extra woningen vindt plaats op de terreinen die eerder zouden worden bebouwd met vier (vrijstaande) woningen. Dit leidt tot circa 800 m² extra verharding. De oppervlakte openbare bestrating neemt toe met vier parkeerplaatsen. De oppervlakte hiervan bedraagt 50 m². In totaal is de te compenseren oppervlakte ongeveer 850 m². Wanneer de norm van 9% wordt toegepast, leidt dit tot een verplichting bijna 80 m² oppervlaktewater te realiseren. De circa 80 m² extra oppervlaktewater wordt gerealiseerd in de vorm van een sloot die zal worden gerealiseerd achter de vier woningen die ten zuiden van de Heistelling zijn geprojecteerd. Hiervoor is voorzien in een nadere aanduiding op de verbeelding. In de regels is bepaald dat de gronden ter plaat-

EXTRA COMPENSATIE

se van de aanduiding 'water' in ieder geval als watergang dienen te worden ingericht.

Het Wetterskip Fryslân heeft per e-mail d.d. 26 juni 2014 aangegeven met vorenstaand voorstel te kunnen instemmen. Het proces van de watertoets is hiermee afgerond.

Juridische toelichting

5

5.1

Bestemmingsplanprocedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bepalingen voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. Hierin zijn de onderstaande fasen te onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan moet de gemeente onderzoek uitvoeren naar bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen in de voorliggende periode en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro met de in dit artikel bedoelde besturen en diensten. Ook wordt het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor inspraak ter inzage gelegd.

De gemeente geeft een reactie op de mogelijke overleg- en inspraakreacties. De resultaten van het overleg en de inspraak worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na de bekendmaking in de Staatscourant en in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad wordt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Binnen 12 weken direct na deze 6 weken stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan, mogelijk gewijzigd, vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de zienswijzen van Gedeputeerde Staten (GS) voldoende in het bestemmingsplan zijn betrokken wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad ten hoogste 2 weken na de vaststelling bekend gemaakt. Wanneer de zienswijzen van GS niet voldoende in het bestemmingsplan zijn betrokken, wordt het vaststellingsbesluit ten hoogste 6 weken na de vaststelling bekend gemaakt.

Het vaststellingsbesluit moet ook ten hoogste 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden gemaakt wanneer het bestemmingsplan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Na dat het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt kan er tot ten hoogste 6 weken na de bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2

Juridische vormgeving

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwste wet- en regelgeving toegepast. De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een zogenoemde GML. Daarin zijn de regels en toelichting digitaal gekoppeld aan de verbeelding. Het ontwerpplan en het vastgestelde plan moeten worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het digitale plan heeft voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden, die bestaan uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig afwijkings-, uitwerkings- en wijzigingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een bestemmingsplan afwijkingsregels bevatten. Deze afwijkingen van de bestemmingsplanregels kunnen worden verleend via een omgevingsvergunning.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'.

De bestemmings- en bouwregels uit het Bestemmingsplan Aldeboarn zijn voor zover relevant overgenomen in het voorliggende plan. In grote lijnen houdt dit het volgende in:

- Per bouwvlak of deel daarvan is het aantal woningen aangegeven.
- Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 9 meter.
- Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de regels zoals in het vigerende bestemmingsplan.

Ook de regels voor de bestemming 'Tuin' en 'Verkeer' zijn (voor zover relevant) overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

E c o n o m i s c h e h a a l b a a r h e i d



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-
nemen van een particuliere ontwikkelaar om 4 woningen extra te bouwen in
het plangebied Prikwei-West. De noodzakelijke kosten voor het plan dat de
realisatie van deze woningen mogelijk maakt, zullen door de initiatiefnemer
worden gedragen.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-
mingsplan bestaat de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omge-
ving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro
een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De moge-
lijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade
zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de
gemeente Boarnsterhim en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst
gesloten.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende bestemmingsplan econo-
misch uitvoerbaar worden geacht. De woningverdichting is geen bouwplan als
bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Een exploitatieplan op grond van de
Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoer-
baarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende eco-
nomische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Verkeer	13
Artikel 5	Wonen	14

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	22
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 9	Algemene procedureregels	25
Artikel 10	Overige regels	26

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11	Overgangsrecht	29
Artikel 12	Slotregel	31

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**
het bestemmingsplan Aldeboarn - Partiële herziening woningbouw Prikwei-West met identificatienummer NL.IMRO.0074.PHBNaldeboarn-VG01 van de gemeente Heerenveen;
2. **bestemmingsplan**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
3. **aanduiding**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeleid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. **aanduidingsgrens**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **aan huis verbonden bedrijf**
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een ambtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate blijft behouden;
6. **aan huis verbonden beroep**
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
7. **bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. **bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
9. **bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

10. **bijbehorend bouwwerk**
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;
11. **bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
12. **bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
13. **bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
14. **bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;
15. **bouwvlak**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aange-
duid waarop gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn
toegelaten;
16. **bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam
met de aarde is verbonden;
17. **bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij be-
nadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks
met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de onderbouw
en de zolder;
18. **bouwvlakgrens**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouw-
vlak;
19. **eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
20. **eerste verdieping**
een tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder
niet daaronder begrepen;

21. erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijke opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;
22. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
23. halfvrijstaande woning
een woning van het type twee aaneen gebouwd;
24. hoofdgebouw
een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
25. 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 (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
26. plankaart
a. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Aldeboarn - Partiele herziening woningbouw Prikwei -West bestaande uit de kaart(en) met tekeningnummer(s) NL.IMRO.0074.PHBAldeboarn-OW01 en een legenda;
b. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Aldeboarn - Partiële herziening woningbouw Prikwei-West;
27. voorgevel
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
28. wijziging
een wijziging als bedoeld in 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

29. woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
30. woonhuis
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2

Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

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, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde 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 (bouw)hoogte 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:
de buitenwerks gemeten oppervlakte, bovengrondse bouwonderdelen vanaf 1 m boven peil meegerekend;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (o).

2.4 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. water - niet zijnde insteekhavens - en voorzieningen voor de waterhuishouding, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' in ieder geval als watergang worden ingericht;
- met daarbij bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven, parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg of water gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in overige gevallen de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in:

- a. 3.2.1 onder a voor het bouwen van een visueel open erfafscheiding met een bouwhoogte van ten hoogste 2 m, indien sprake is van een hoeksituatie met twee voorgevelrooilijnen dan wel indien de gronden grenzen aan openbaar groen;
- b. 3.2.1 onder b voor het verhogen van de bouwhoogte tot ten hoogste 3 m, mits de noodzaak voor afschermende en beschermende werking is aangetoond.

3.3.2 Afwegingskader

De in 3.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4

Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, voet- en fietspaden;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

De bestemming voorziet, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmaling, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in vrijstaande en half vrijstaande woningen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. een woonhuis vrijstaand mag worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het maximum aantal woningen per bouwvlak is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" de maximale goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder mag bedragen dan:
 1. bij vrijstaande woningen: 3 m;
 2. bij half vrijstaande woningen, aan de niet aangebouwde zijde: 3 m.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. de afstand achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan niet minder dan 3 m mag bedragen;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 1 m mag bedragen; bij gezamenlijk initiatief mag de afstand 0 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woning niet meer mag bedragen dan 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte nimmer meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste 5 m mag bedragen;

- e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan de hoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m tot een maximale bouwhoogte van ten hoogste 7 m;
- f. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in overige gevallen de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de toegankelijkheid van de bebouwing ten behoeve van de bevordering van een goede externe veiligheid.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in:

- a. 5.2.2 onder b en toestaan dat - indien de perceelsgrens niet is gelegen aan de openbare weg/ruimte - de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot 0 m;
- b. 5.2.3 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot 3 m.

5.4.2 Afwegingskader

De in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het recreatieve gebruik van woningen en het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning en voor recreatief gebruik.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regel in:

- a. 5.1 ten behoeve van een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf, mits de activiteiten uitsluitend worden uitgeoefend binnen de woning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken waarbij tevens de volgende regels in acht worden genomen:
 1. het bebouwingspercentage ten behoeve van het aan huis verbonden beroep of bedrijf mag niet meer bedragen dan 30% van de totaal op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlakte;
 2. de woning blijft voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
 3. het gebruik de woonfunctie ondersteunt; dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
 4. geen personeel is toegelaten;
 5. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij geldt dat het geen activiteit mag zijn waarvoor een milieuvergunning verplicht is of industriële handelingen inhouden;
 6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten en voor parkeren; buitenopslag is niet toegestaan;
 7. detailhandel mag niet plaatsvinden tenzij het gaat om een beperkte verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit dat direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
 8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling, verkeersveiligheid en de parkeerbalans;
 9. reclameborden met een maximale omvang van 0,50 m² zijn toegestaan.

5.6.2 Afwegingskader

De in 5.6.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;

- e. de externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 6

Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

6.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, vrijmarkten, dagmarkten, snuffelmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties en horecaterreinen, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning vrijstelling of ontheffing is verleend.

Artikel 7

Algemene wijzigingsregels

7.1 Wijzigingsbevoegdheid

7.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de externe veiligheid.

Artikel 8

Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels 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 de -intensiteit daartoe aanleiding geven (geeft);
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
- g. de regels over de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- h. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

8.2 Afwegingskader

De in 8.1 bedoelde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting wordt gedaan aan:

- a. de stedenbouwkundig kwaliteit van de omgeving;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de externe veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9

Algemene procedureregels

9.1 Nadere eis

Voor een besluit tot nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daarover mede.

Artikel 10

Overige regels

Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit plan.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 11

Overgangsrecht

11.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning en afwijkt van dit plan, mag mits deze afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering

Het bepaalde in 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit plan strijdige gebruik te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit plan strijdig gebruik, tenzij door de verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Indien het gebruik als bedoeld in 11.4 na de inwerkingtreding van dit plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten of te laten hervatten.

11.6 Uitzondering

De regel in artikel 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12

Slotregel

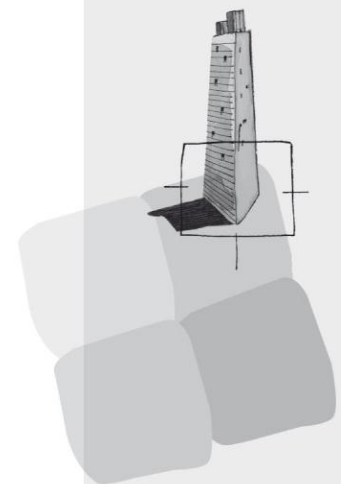
Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het bestemmingsplan Aldeboarn - Partiële herziening woningbouw Prikwei-West’.

Colofon

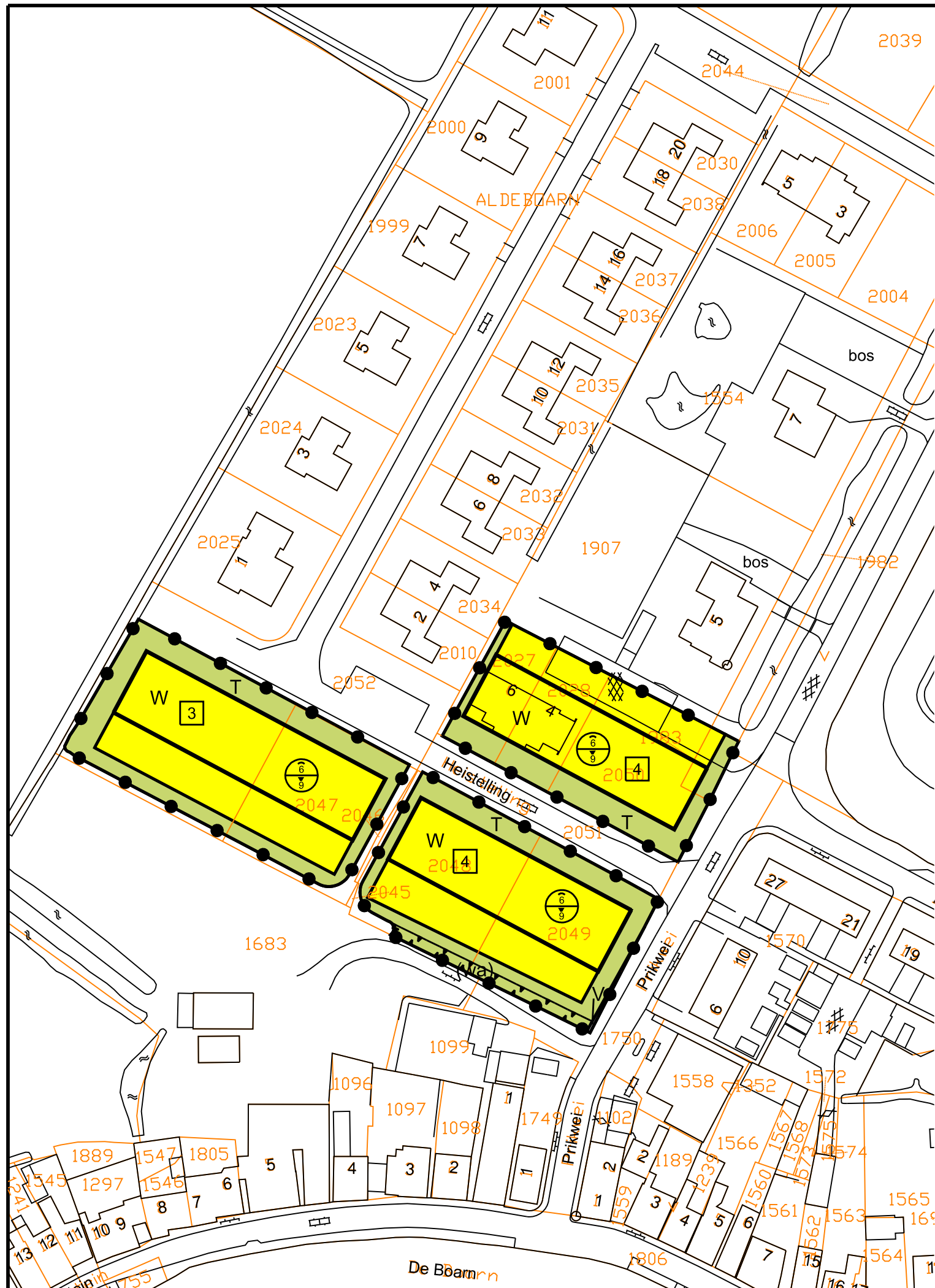
Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
025.76.02.11.05



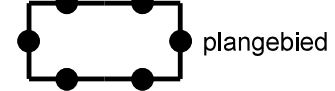
BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort

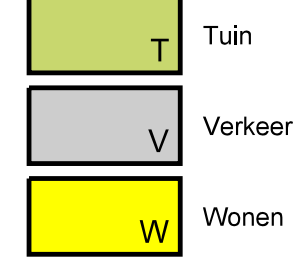


Legenda

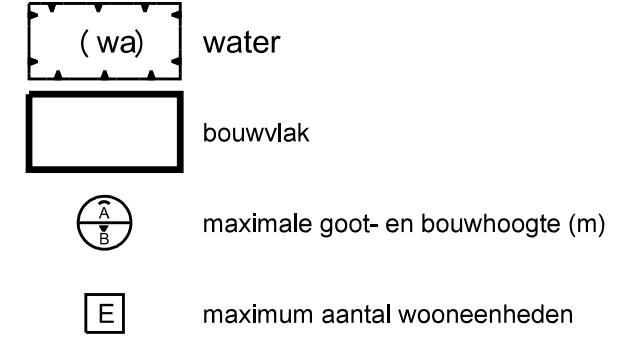
Plangebied



Bestemmingen



Aanduidingen



Verklaring





Gemeente Heerenveen

Bestemmingsplan Aldeboarn - Partiële herziening woningbouw Prikwei-West

Verbeelding

datum: 14-08-2014

schaal: 1 : 1000

papierformaat: A3

status: vastgesteld

projectnr.: 025.76.02.11.05

gezien: DT

NL.IMRO.0074.PHBPNaldeboarn-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 leeuw@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl