

Bestemmingsplan Hooltpad 1 t/m 7
te Oosterstreek

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Hooltpad 1 t/m 7 te Oosterstreek

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlage
Regels + bijlage
Verbeelding

25 juli 2011

Projectnummer 267.27.00.15.00

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is opgesteld door het bureau Oranjewoud.
De teksten van dit bestemmingsplan zijn grotendeels voortgekomen uit het voorontwerpbe-
stemmingsplan.



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beschrijving plangebied	7
2.1	Het dorp Oosterstreek	7
2.2	Vigerende bestemmingsplannen	8
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Programma van eisen	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische randvoorwaarden	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Ecologie	15
4.3	Water	15
5	Juridische opzet	17
5.1	Inleiding	17
5.2	Inleidende regels	17
5.3	Bestemmingsregels	18
5.4	Algemene regels	19
5.5	Overgangs- en slotregels	19
6	Economische uitvoerbaarheid	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlage

Inleiding

1

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op vier percelen aan het Hooltpad 1 tot en met 7 in het dorp Oosterstreek. Het dorp is gelegen in de gemeente Weststellingwerf. De gemeente Weststellingwerf heeft in 2009 een kapvergunning verleend voor de kap van de daar aanwezige bossages om de betreffende gronden als tuin te kunnen gebruiken bij de aangrenzende woonpercelen. De bewoners hebben de bossages inmiddels volledig verwijderd en in gebruik genomen als tuin. De percelen hebben op dit moment nog een agrarische bestemming die formeel het gebruik als tuin niet toestaat. De gemeente wil deze bestemming dan ook veranderen in een bestemming die het gebruik als tuin bij naastliggende woningen mogelijk maakt. Het bestemmingsplan 'Hooltpad 1 t/m 7 Oosterstreek' is opgesteld om de percelen aan het Hooltpad de bestemming 'Woongebied' te geven. Ter wille van de volledigheid zijn de volledige woonpercelen bij het plan betrokken. De ligging van het plangebied is globaal in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. Globale ligging plangebied

Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een beknopte beschrijving van het plangebied en de directe omgeving en het vigerende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft de beleidskaders van het plan weer. Hoofd-

stuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten voor zover die van invloed zijn. De opzet van de juridische regeling die gebruikt wordt is beschreven in hoofdstuk 5. De laatste twee hoofdstukken van deze toelichting gaan in op de haalbaarheid van de plannen.

B e s c h r i j v i n g p l a n g e b i e d

2

2.1

Het dorp Oosterstreek

Oosterstreek is een dorp dat van oudsher ontstaan is langs de gelijknamige weg en de Boijlerweg. Het is een dorp dat zich kenmerkt door de lintbebouwing aan weerszijden van beide wegen. Langs de beide wegen is daardoor weinig ruimte meer voor nieuwe woningen. Daarom worden de meest recente uitbreidingen gerealiseerd langs de Schoolstraat. Hier is het Hooltpad een zijstraat van.

In de nabije toekomst wordt uitbreiding van het dorp voorzien achter de woningen aan het Stienpad. Hier kunnen dan in twee fases nieuwe woningen gerealiseerd worden. Om dit mogelijk te maken zal voor dit plangebied een apart bestemmingsplan gemaakt worden en dus ook een aparte procedure gevolgd worden.



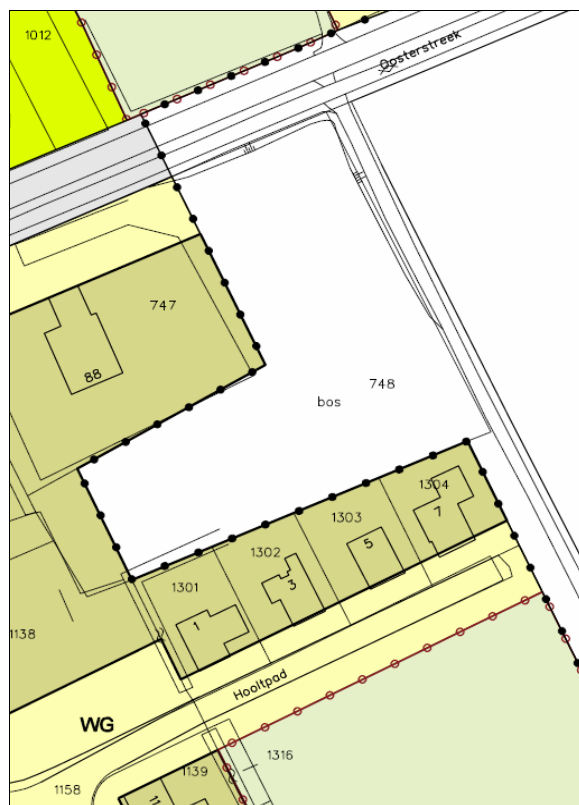
Figuur 2 . Het dorp Oosterstreek (Bron: Google Maps)

2.2

Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied waarvoor dit bestemmingsplan gemaakt is, ligt op dit moment in twee bestemmingsplannen. Het gebied waarvoor de kapvergunning verleend is en nu gebruikt wordt als tuin, ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 1995'. Hierin hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch gebied A2' (zonder bouwvlak). Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 oktober 1997 (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân op 12 mei 1998).

De woningen aan het Hooltpad liggen in het geldende bestemmingsplan 'Oosterstreek'. Dit plan is op 23 september 2008 (deels) goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân. In figuur 3 is een fragment van de plankaart van dit plan opgenomen.



Figuur 3. Fragment plankaart bestemmingsplan Oosterstreek

2.3

Toekomstige situatie

Dit nieuwe bestemmingsplan zorgt ervoor dat de percelen die nu in twee bestemmingsplannen opgenomen zijn, in één bestemmingsplan komen te liggen en dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

In dit nieuwe bestemmingsplan wordt qua systematiek aangesloten bij het bestemmingsplan 'Oosterstreek'. De percelen krijgen de bestemming 'Woongebied', net als de rest van de woonbebouwing in het dorp. Qua bebouwingsmogelijkheden zullen de bouwmogelijkheden één op één overgenomen worden in dit bestemmingsplan.

Programma van eisen

3

In dit hoofdstuk beschrijven we het ruimtelijke beleid van het Rijk, provincie en gemeente voor zover dat van toepassing is op dit bestemmingsplan.

3 . 1

Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening beschreven in de 'Nota Ruimte'. Het Rijk wil verder de bevoegdheid tot het voeren van ruimtelijk beleid neerleggen bij de overheidslaag die daarover het beste kan beslissen. De omzetting van deze (tuin)percelen is niet een onderwerp waarover de Nota Ruimte zich uitspreekt. Dat is een gemeentelijke bevoegdheid. Strijd met het Rijksbeleid is niet aan de orde.

3 . 2

Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 het Streekplan 'Om de kwaliteit van de Romte' vastgesteld. Het plan is de schakel tussen het abstracte(re) rijksbeleid en het concrete karakter van gemeentelijk ruimtelijk beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen. Het betrekken van deze 'bospercelen' bij de bestaande woonpercelen is niet een onderwerp dat in strijd is met provinciale belangen of het Streekplan Fryslân 2007.

3 . 3

Gemeentelijk beleid

De gemeente Weststellingwerf heeft verschillende beleidsdocumenten die het ruimtelijk beleid binnen de gemeente sturing geven. In het 'Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015' worden de belangrijkste ruimtelijke keuzes van de gemeenteraad beschreven. Beleidsdocumenten als de Welstandsnota, het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan of het Woonplan, zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant. Deze paragraaf zoomt daarom enkel in op het gemeentelijk structuurplan.



Figuur 4. Bebouwingscontour Oosterstreek

In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf vastgesteld door de gemeenteraad. Het structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

Uitbreiding van woningen in het buitengebied wordt in het structuurplan beperkt door middel van contouren rondom dorpen. Binnen deze contouren is in principe woningbouw toegestaan, mits inpasbaar in de omgeving. Buiten de contouren is woningbouw uitgesloten.

De contour voor Oosterstreek is weergegeven in figuur 4. Het feit dat het noordoostelijk deel van het plangebied tot enkele meters buiten de contour ligt, levert geen strijdigheid op. Het enkel mogen bebouwen van die gronden met tuinhuisjes e.d. is niet relevant. De contour regelt immers de plek waar woningen gebouwd mogen worden, niet de bijbehorende bijgebouwen e.d.

Qua beleidsaspecten is dit bestemmingsplan in overeenstemming met Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Planologische randvoorwaarden

4

Een bestemmingsplan moet inzicht geven in de omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de realisatie en uitvoering van het betreffende bestemmingsplan. Onderwerpen die van invloed kunnen zijn op de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan zijn onder andere archeologie, ecologie, bodem, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit en verkeer.

Omdat dit bestemmingsplan niet zorgt voor veranderingen in de bestaande situatie, is een aantal aspecten niet van invloed op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De gemeente ziet geen reden om specifiek onderzoek te doen naar de aspecten bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en verkeer. Genoemde aspecten zijn niet van invloed op de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Onderstaand zal uitgebreider ingegaan worden op de aspecten archeologie, ecologie en water.

4 . 1

Archeologie

Om te bepalen of er archeologisch onderzoek voor een bepaalde ontwikkeling nodig is, heeft de provincie Fryslân de Fryske Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gemaakt. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten voor de perioden Steentijd-Bronstijd en IJertijd-Middeleeuwen.

Wat betreft de Steentijd-Bronstijd kent het plangebied het advies 'quickscan' (zie figuur 5). Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Dit plan maakt een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk, zodat genoemde quickscan niet nodig is.



Figuur 5. Advies FAMKE Steentijd (Bron: FAMKE)

Voor de IJzertijd-Middeleeuwen kent het plangebied het advies 'Middeleeuwen: karterend onderzoek 3' (zie figuur 6).



Figuur 6. Advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen (Bron: FAMKE)

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden Bronstijd-vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere

boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen.

Ook voor deze periode hoeft geen archeologisch onderzoek gedaan te worden, zodat het aspect archeologie geen beperkingen geeft.

4 . 2

E c o l o g i e

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogel- of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt zo'n gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Deze gebieden maken vervolgens onderdeel uit van Natura 2000, een soort ecologisch netwerk op Europese schaal. De bescherming van de Natura 2000 is sinds 1 oktober 2005 geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Voor de kapvergunning uit 2009 is door de gemeente afgewogen of er bijzondere natuurwaarden op de percelen met beplanting aanwezig waren. De gemeente heeft geconcludeerd dat dat niet het geval was, zodat de kapvergunning werd verleend en de bossages gekapt. Vervolgens zijn de percelen als tuin ingericht.

Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve invloed op eventuele ecologische waarden. De percelen zijn al langere tijd in gebruik als tuin en bevatten geen beschermde plant- en/of diersoorten.

4 . 3

W a t e r

Voor elke nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden welke invloed dat heeft voor het aspect water. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW is op 22 december 2000 gepubliceerd in het Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen, waarmee de Kaderrichtlijn officieel van kracht is geworden. Doel van de KRW is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlak, overgangswater, kustwateren en grondwater, waardoor:

1. aquatische systemen en gebieden die hier rechtstreeks van afhankelijk zijn, worden behoed voor verdere achteruitgang;
2. verbetering van het aquatisch milieu wordt bereikt, onder andere door een forse vermindering van lozing en emissies;
3. duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van beschikbare waterbronnen op langere termijn;
4. zorg wordt gedragen voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Door dit bestemmingsplan zal geen toename van het verhard oppervlak ontstaan. De waterhuishouding blijft hetzelfde als onder het huidige planologische regime. De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

Juridische opzet 5

5 . 1

Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Het is voor burgers, bedrijven en overheden bindend. Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding (plankaart) en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar.

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden in de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de RO-standaarden 2008. Bovendien is rekening gehouden met de consequenties van de Wabo die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5 . 2

Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

In dit eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels, teneinde misverstanden te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt.

5 . 3

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

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving (in ieder geval);
- bouwregels (in ieder geval);
- afwijken van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

In dit bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor. De regeling voor de bestemmingen 'Bos' en 'Woongebied' worden in deze paragraaf kort toegelicht.

Bos

De in het plangebied aanwezige bossingel is bestemd als 'Bos'. Deze singel verdient bescherming en met het oog daarop is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Op gronden met deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen gebouwd worden en zijn regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woongebied

Deze regeling betreft de in het plangebied aanwezige woonbebouwing met bijbehorende erven en tuinen, alsmede de voor het woongebied van belang zijnde wegen, paden en groen-, parkeer- en speelvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan, omdat die passen binnen de woonomgeving.

De bebouwingsbepalingen zijn zo eenvoudig mogelijk gehouden. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaat. Voorts moeten alle gebouwen binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak gebouwd worden en in de voorschriften zijn bepalingen opgenomen over maten als afstanden (tot perceelgrenzen), horizontale dieptes, hoogtes, enzovoort. Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 4 meter. De maximale bouwhoogte is gesteld op 9 meter. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen.

Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van een aantal bepalingen. Zo zijn via een omgevingsvergunning kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden toelaatbaar. Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning en het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting, is als strijdig gebruik aangemerkt.

5 . 4

Algemene regels

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling

Hierdoor wordt bepaald dat gronden niet tweemaal voor een omgevingsvergunning voor het bouwen in aanmerking kunnen komen.

Artikel 6: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels zijn opgenomen om voor een aantal kleinschalige ontwikkelingen ontheffing te kunnen verlenen.

5 . 5

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 7: Overgangsrecht

Het overgangsrecht betreft regels ten aanzien van bestaande bouwwerken en bestaand gebruik die niet (geheel) passen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 8: Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan).

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



In een bestemmingsplan dient inzicht gegeven te worden in de economische uitvoerbaarheid van de plannen. De gemeente heeft hierover afspraken gemaakt met de bewoners. De bewoners betalen op grond van de legesverordening van de gemeente Weststellingwerf een bedrag voor de begeleiding van de procedure door de gemeente. Het opstellen van het bestemmingsplan is op kosten van de bewoners tot stand gekomen. Ook de realisering van de plannen zal op kosten van de bewoners plaatsvinden (de tuinen zijn immers al gerealiseerd). Voor het overige zijn er geen financiële aspecten die de realisatie danwel haalbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staan. In het plan zijn geen bouwmogelijkheden voorzien die leiden tot een verplichting om een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

7

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, aan de provincie, het waterschap en Staatsbosbeheer toegezonden. Omdat bij het onderhavige plan geen sprake is van een rijksbelang is het plan niet toegezonden aan de inspectie-VROM.

Inspraak

Gedurende de inspraakperiode zijn geen inspraakreacties ingediend ten aanzien van het plan.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is een reactie ontvangen van de provincie en Wetterskip Fryslân (zie de bijlage). De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het plan. Wetterskip Fryslân heeft verzocht om de procedure conform De Digitale Watertoets te doorlopen. De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot een positief wateradvies (zie ook paragraaf 4.3).