

**Bestemmingsplan
Tijnje - Riperwei 22**

Bestemmingsplan Tijnje - Riperwei 22

Code 105503 / 14-11-11

TOELICHTING

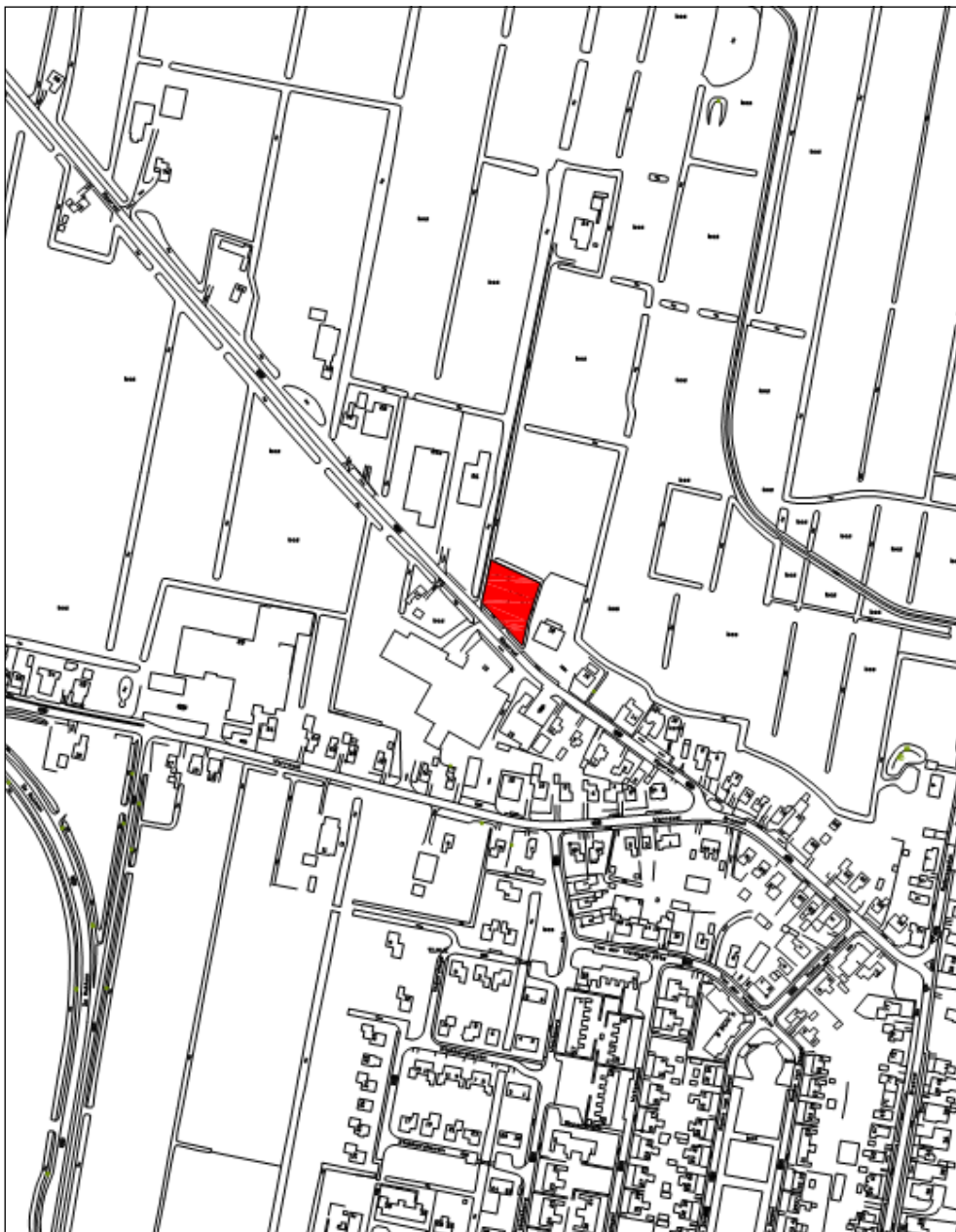
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. JURIDISCHE PLANSYSTEMATIEK	3
2. 1. Het juridische systeem	3
2. 2. Bestemming "Wonen"	3
3. HUIDIGE SITUATIE	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Milieuaspecten	10
4. 2. Water	12
4. 3. Ecologie	12
4. 4. Archeologie en cultuurhistorie	13
4. 5. Externe veiligheid	13
4. 6. Luchtkwaliteit	13
4. 7. Kabels en leidingen	13
4. 8. Duurzaam bouwen	14
5. BELEIDSKADER	15
5. 1. Streekplan Fryslân	15
5. 2. Structuurplan Opsterland	15
5. 3. Woonplan Opsterland	16
5. 4. Welstandsnota Opsterland	16
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	18
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
7. 1. Financiële uitvoerbaarheid	19
7. 2. Grondexploitatie	19

Bijlagen:

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Reactienota Overleg en Inspraak

1. INLEIDING

In 2001 is een start gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Tijnje. In dat bestemmingsplan is het perceel Riperwei 22 (hierna: het plangebied, zie figuur 1) opgenomen. Aan het perceel Riperwei is in het bestemmingsplan "Tijnje 2001" goedkeuring onthouden. Het plangebied valt daarom onder het "Plan in Hoofdzaken van Opsterland van 1947". Daarin heeft het de bestemming "boerenplaatsen en boerderijen", een agrarische bestemming dus. De hoofdfunctie hiervan is agrarisch.



Figuur 1. De ligging en begrenzing van het plangebied

Aanleiding en doel

Het pand in het plangebied is al lange tijd in gebruik als woning, maar heeft deze bestemming nog niet kunnen krijgen. Om het plangebied heen waren enkele bedrijven aanwezig, die een woonbestemming milieutechnisch gezien belemmerden. Inmiddels is de milieusituatie gewijzigd en is de woonbestemming mogelijk.

Dit bestemmingsplan laat zien hoe de bestaande woonfunctie in het plangebied juridisch-planologisch geregeld wordt.

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op de juridische systematiek. Daarbij wordt stilgestaan bij de algemene systematiek en wordt een nadere toelichting gegeven op de juridische regeling van het bestemmingsplan. In de hoofdstukken erna worden de uitgangspunten van de juridische systematiek verder toegelicht.

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele situatie komt daarom aan de orde in hoofdstuk 3.

De bestaande situatie wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Voorbeelden van behandelde omgevingsaspecten zijn water, milieuzoening, geluid, geur en externe veiligheid. Hierdoor wordt duidelijk of vanuit de omgevingsaspecten voor het bestemmingsplan belemmeringen, randvoorwaarden en/of uitgangspunten ontstaan. Dit staat beschreven in hoofdstuk 4.

Vanuit verschillende geldende beleidsstukken kunnen uitgangspunten naar voren komen. Daarbij is voor dit bestemmingsplan met name het woningbeleid van gemeente en provincie van belang. In hoofdstuk 5 worden de geldende en van belang zijnde beleidskaders beschreven.

Uitgegaan wordt van een maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het plan. De aspecten kunnen echter ook uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven, denk daarbij aan resultaten van inspraak en overleg. Dit staat beschreven in de hoofdstukken 6 en 7.

2. JURIDISCHE PLANSYSTEMATIEK

De ruimtelijke verbeelding en de regels zijn in een bestemmingsplan het juridisch bindende kader. Deze geven de juridische regeling die, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan, van kracht wordt voor het plangebied. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische regeling zoals deze gebruikt is voor de ruimtelijke verbeelding en regels van dit bestemmingsplan.

Eerst wordt een korte toelichting gegeven op de algemene systematiek van de gemeente Opsterland. Een relatie wordt gelegd met de meest recente wetgeving. Vervolgens wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling zoals deze in dit bestemmingsplan van toepassing is.

2. 1. Het juridische systeem

De gemeente Opsterland volgt met haar juridische plansystematiek de landelijke standaarden. Deze standaarden zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). Een onderdeel van de Rsro is de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008.

De SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding van het plan;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de verbeelding van het plan en in de regels.

De Rsro zijn op 1 januari 2010 vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ook de digitalisering van het bestemmingsplan is in deze Rsro vastgelegd en verplicht.

Naast de Wro en het Bro is voor een bestemmingsplan ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van belang. Deze wet geeft voor bestemmingsplannen uitgangspunten voor bijvoorbeeld bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Door de inwerkingtreding van de Wabo op 1 oktober 2010 zijn meer bouwwerken vergunningvrij geworden.

2. 2. Bestemming “Wonen”

Dit bestemmingsplan heeft slechts één bestemming, namelijk “Wonen”. Het bestemmingsplan is immers bedoeld als nieuwe juridische regeling voor de bestaande woning in het plangebied. Hierna volgt een toelichting op het doel en de (on)mogelijkheden van de bestemming “Wonen”.

Doel

Het hoofddoel van de bestemming is het mogelijk maken van de woonfunctie en daarbij passende bebouwing in het plangebied. Uiteraard moet de bestaande bebouwing mogelijk zijn, maar moeten er ook enigszins mogelijkheden voor (vervangende) nieuwbouw zijn. Een reden hiervoor zijn onder andere de mogelijkheid voor aanpassingen in verband met eisen en wensen van deze tijd.

Bij de woonfunctie passende functies moeten ook mogelijk zijn, zij het in ondergeschikte mate.

Mogelijkheden voor functies

De mogelijke functies binnen de bestemming "Wonen" zijn omschreven in de bestemmingsomschrijving. De gronden met de bestemming "Wonen" zijn bedoeld voor woonhuizen, met mogelijkheden voor een aan-huisverbonden beroep. Daarnaast zijn ook bij de bestemming horende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk.

Het gaat in dit bestemmingsplan om één vrijstaande woning (hoofdgebouw). Een toevoeging van meer woningen is vanuit het oogpunt van het woonbeleid en de woningbouwcontingentering niet wenselijk en daarom niet bij recht toegestaan.

Tuinen en erven worden binnen de bestemming ook mogelijk gemaakt. Deze horen immers bij de woonfunctie van het plangebied. Bovendien wordt in de systematiek van de gemeente Opsterland geen tuinbestemming gehanteerd.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming zijn enkele functies strikt uitgesloten. Het gaat daarbij om onder andere het gebruik van bijgebouwen voor wonen en het gebruik van de woning voor detailhandel. Een functie als detailhandel is niet wenselijk in een woonhuis in het plangebied. In het gemeentelijk beleid is voor een menging van wonen met bijzondere functies een ander gebied aangewezen.

Mogelijkheden voor bouwen

Voor de bestaande woning (hoofdgebouw) is op de verbeelding van het plan een bouwvlak opgenomen. De woning ligt nu binnen het bouwvlak, maar moet bij eventuele (vervangende) nieuwbouw nog steeds binnen dat bouwvlak worden gerealiseerd. Het bouwvlak is op de kaart gelegd in verband met het behoud van het bestaande ruimtelijke beeld.

Voor zowel de concrete bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw als van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn de bestaande ruimtelijke situatie en de geldende juridische regeling uitgangspunt.

De woning moet ruimtelijk goed in de omgeving passen en de bouwmogelijkheden moeten, ten opzichte van de geldende mogelijkheden, niet verminderen.

Mogelijkheden voor afwijkingen

In de bestemming zijn afwijkingsregels opgenomen, waardoor (beperkte) mogelijkheden ontstaan om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Een afwijking van bouwregels is mogelijk wanneer een nieuwbouwplan bijvoorbeeld qua maatvoering op kleine schaal afwijkt van de toegestane maatvoering. Ook is afwijking van de gebruiksregels mogelijk voor bijvoorbeeld de realisatie van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Deze moeten qua milieuzonering passen in de omgeving, ze mogen geen hinder opleveren voor de omgeving.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning (voor afwijking van het bestemmingsplan) wordt een aparte procedure doorlopen.

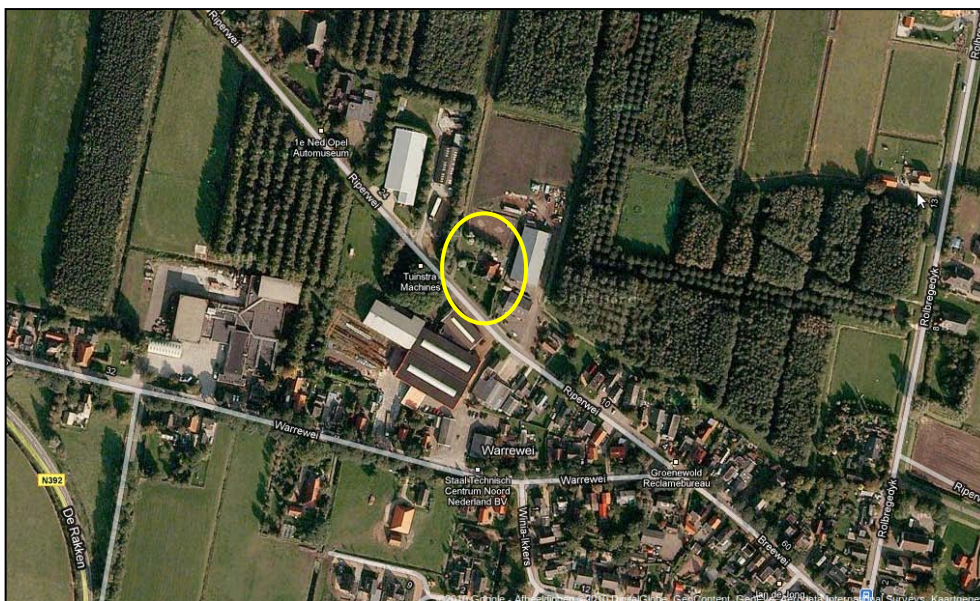
3. HUIDIGE SITUATIE

De huidige situatie wordt in dit hoofdstuk kort toegelicht. De huidige situatie in het plangebied is het belangrijkste uitgangspunt voor de nieuwe juridische regeling. Bovendien is de huidige situatie het toetsingskader voor onder andere omgevingsaspecten.

Het plangebied en de omgeving

De ligging

Het plangebied ligt aan de Riperwei aan de noordzijde van de bebouwde kom van het dorp Tijnje. De Riperwei is een (voormalige) uitvalsweg van Tijnje naar het dorp Uilesprong noordelijk ervan (zie figuur 2). In Tijnje zijn de eerste uitbreidingen langs deze uitvalswegen gerealiseerd, zo ook langs de Riperwei. Het gaat daarbij om een combinatie van woningen en bedrijfspanden.



Figuur 2. Luchtfoto van de situatie in 2005

Ontsluiting

Door de ligging aan de (voormalige) uitvalsweg van het dorp is de ontsluiting van het plangebied goed. De Riperwei is namelijk direct verbonden met de Warrewei, die is aangesloten op de Rakken / Warrewei in het westen en de Breewei / Rolbrêgedyk oostelijk. De Rakken / Warrewei ontsluit het dorp vanaf de snelweg A7 en o.a. het dorp Aldeboarn. De Breewei / Rolbrêgedyk ontsluit het dorp naar de snelweg A7 en o.a. het dorp Nij Beets.

De Riperwei is een weg waar binnen de bebouwde kom maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Buiten de bebouwde kom is deze 60 km/uur. De bebouwde kom begint net ten westen van het plangebied.

Functies

De omgeving van het plangebied is zeer divers. De functies rond het plangebied zijn wonen en verschillende vormen van bedrijvigheid. Aanvankelijk bestond de omgeving van het plangebied uit relatief zware bedrijven, zoals een polyesterbedrijf. In een deel van de omliggende panden wordt echter niet meer de originele bedrijfsfunctie uitgeoefend. Op deze percelen staan de bedrijfspanden vaak leeg en wordt alleen nog gewoond in de voormalige bedrijfswoning (zie figuur 3). Een andere lichtere vorm van bedrijvigheid komt ook voor op de bedoelde percelen. Planologische is geregeld dat alleen bedrijven met een milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.



Figuur 3. Leegstaande bedrijven in de omgeving

Ruimtelijke structuur

In de directe omgeving van het plangebied is een gevarieerde ruimtelijke structuur. Deze kan herleid worden uit historie van de weg als uitvalsweg van het dorp. Er is sprake van een zekere mate van lintbebouwing langs de Riperwei. Daarbij volgt de oriëntatie van de panden (hoofdzakelijk) de verkavelingsrichting van de percelen.

Er is geen sprake van een duidelijke rooilijn bij de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Wel is er in alle gevallen sprake van een zekere afstand van de voorgevel van de panden ten opzichte van de Riperwei.

Ook in de maatvoering is er variatie in de bebouwing langs de Riperwei. De woningen, oostelijk van het plangebied, bestaan hoofdzakelijk uit één laag met een kap en hebben een beperkte oppervlakte (footprint). Bij de woningen is dan ook veelvuldig sprake van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bij de woningen is sprake van een kap, de richting hiervan is overwegend dwars op de straat.

De (voormalige) bedrijfspanden zijn groter in maatvoering. De goot- en bouwhoogte van de panden is hoger dan bij de woningen en ook de oppervlakte is grootschaliger. Bij de bedrijven zijn in sommige gevallen bedrijfswoningen aanwezig. Deze bedrijfswoningen zijn qua maatvoering vergelijkbaar met 'gewone' woningen. Bij de bedrijfspanden is in de meeste gevallen sprake van een kap. De richting ervan is echter zeer divers.

Het plangebied

Ieder perceel in de omgeving van het plangebied is dus min of meer uniek. De functies en ruimtelijke structuur in de omgeving van het plangebied zijn immers al divers. Voor ieder perceel, dus ook voor het plangebied, is een zekere mate van maatwerk nodig. Dit is om de diversiteit in en in de omgeving van het plangebied te behouden. Het is daarom van belang om te weten hoe het plangebied er uit ziet in functionele en ruimtelijke zin.

Functies

De hoofdfunctie in het plangebied is wonen. Het hoofdgebouw, een voormalige boerderij, is in gebruik als woning. Bij het hoofdgebouw zijn enkele bijgebouwen aanwezig, die worden gebruikt als berging en voor stalling van voertuigen en dergelijke. Dit alles ten dienste van de hoofdfunctie wonen.

Plaatsing

Het vrijstaande hoofdgebouw is aan alle zijden omgeven door tuin / erf. Het staat namelijk midden op het perceel. De afstand van de voorgevel tot de zijde van de Riperwei is minimaal 15 meter. Het hoofdgebouw staat op circa 5 meter van de oostelijke perceelsgrens. De afstand van het hoofdgebouw naar de noordelijke en westelijke perceelsgrens is respectievelijk circa 11 en 18 meter.

Maatvoering

De woning (het hoofdgebouw) heeft de vorm van een kleine stelpboerderij. De maatvoering is daarom niet grootschalig. Zoals in figuur 4 te zien is, zijn de goothoogte en bouwhoogte beperkt. Het gaat om respectievelijk circa 3,5 en 7 meter. De oppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw is maximaal 150 m².



Figuur 4. De bestaande bebouwing

De bijgebouwen in het plangebied zijn vrijstaand en zeer divers. Het schuurtje aan de oostzijde van het hoofdgebouw is klein. Het gaat om een schuurtje met een goothoogte van maximaal 2,5 meter, met een bouwhoogte van maximaal 4 meter. De oppervlakte van dit schuurtje is ook gering, circa 15 m².

De maatvoering van de schuur aan de noordzijde van het hoofdgebouw is vergelijkbaar met die van het hoofdgebouw. Ook hiervan is de goothoogte ongeveer 3,5 meter. De bouwhoogte is ondergeschikt aan die van het hoofdgebouw, het gaat om circa 5 meter.

Naast de genoemde bouwwerken zijn in het plangebied ook nog andere bouwwerken aanwezig. Het gaat om de zogenoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In dit plangebied gaat het om onder andere erfafscheidingen (schuttingen) en een kippenren.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In en in de omgeving van het plangebied zijn verschillende aspecten waar rekening mee gehouden is bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende aspecten besproken en worden de gevolgen voor dit bestemmingsplan duidelijk gemaakt.

4. 1. Milieuaspecten

In deze paragraaf worden verschillende milieuaspecten behandeld. Voorafgaand daarop vindt een analyse van mogelijk milieubelemmeringen plaats aan de hand van de door VNG uitgegeven publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is een deel van een groter gemengd gebied met daarin woningen en (voormalige) bedrijven. Ondanks de ligging tussen de bedrijven, leveren deze voor de woonfunctie geen belemmeringen op. De bedrijven hebben geringe milieucontouren en zijn beperkt in hun planologische mogelijkheden.

Rekening moet worden gehouden met de richtafstand voor milieu van 10 meter vanaf de bedrijven ten oosten en zuiden van het plangebied, tot het bouwvlak. Deze 10 meter is een gereduceerde afstand voor een bedrijf met een categorie 2 in een gemengd gebied. Voor dit plan kan gereduceerd worden, omdat er duidelijk sprake is van een gemengd gebied en dus niet van een rustig buitengebied of rustige woonwijk. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft in dat geval de mogelijkheid om de richtafstand te reduceren.

Een categorie 2-bedrijf heeft officieel een richtafstand van 30 meter. De bedrijven aan de zuid- en oostzijde van het plangebied hebben een milieucategorie 2. De bedrijven hebben deze categorie sinds de inwerkingtreding van het wijzigingsplan "Tijnje (Riperwei/Warrewei)" in 2009.

Het bedrijf aan de westzijde van het plangebied heeft al sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Tijnje" een categorie 2. Dit bedrijfsperceel levert voor het plangebied ook geen belemmeringen op. Hiervoor geldt na reductie ook de richtafstand van 10 meter.

4.1.2. Geluid

Met betrekking tot geluid kunnen verschillende vormen van geluid van toepassing zijn. Omdat het gaat om het mogelijk maken van een woning is voor dit bestemmingsplan alleen wegverkeerslawaai van belang. Ten aanzien van het aspect geluid is de Wet geluidhinder bepalend.

Wegverkeerslawaai

Het wegverkeerslawaai levert naar verwachting weinig belemmeringen op voor de woning. De weg voor het plangebied langs is immers een weg waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. Volgens de Wet geluidhinder hoeft voor deze weg geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Een dergelijke weg heeft geen wettelijke geluidszone. Bovendien is de verkeersintensiteit op deze weg laag.

Wel moet rekening worden gehouden met het deel van de Riperwei net ten westen van het plangebied. Voor dit wegvak moet een akoestisch onderzoek (berekening) worden uitgevoerd. Dit wegvak ligt buiten de bebouwde kom en de maximumsnelheid is 60 km/uur. De weg heeft daar een wettelijke (inventarisatie)zone van 250 meter aan weerszijden, vanaf de as, van de weg.

Akoestisch onderzoek

In verband met de ligging van de woning binnen de hiervoor beschreven wettelijke zone, is in december 2010 een akoestisch onderzoek ¹ uitgevoerd.



Figuur 5. Ligging voorkeursgrenswaarde

¹ Servicebureau De Friese Wouden, *Akoestisch onderzoek ligging geluidscontour t.g.v. wegverkeer voor de locatie Riperwei 22 te Tijnje*, 16 december 2010

Uit het onderzoek blijkt dat de woning buiten de contour van 48 dB, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde, ligt (zie ook figuur 5). De voorkeursgrenswaarde ligt namelijk op een afstand van 11 meter uit het hart van de Riperwei ligt. Dit betekent dat buiten deze contour de woonfunctie mogelijk is, zonder dat extra maatregelen nodig zijn. Wettelijk is bepaald dat nieuwe woonfuncties niet zonder meer mogelijk zijn in een gebied met een hogere geluidbelasting dan 48 dB.

4.1.3. Bodem

Voor dit bestemmingsplan is het van belang om te weten of de bodem geschikt is voor de woonfunctie. De verwachting is dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Dit blijkt ook uit een bodemonderzoek dat in 2009 uitgevoerd is in het plangebied. Een vervolgonderzoek was niet nodig. Bovendien gaat het in het plangebied om een bestaand gebruik als woning. Bodemonderzoek is wel van belang op het moment dat in het plangebied vervangende nieuwbouw plaatsvindt.

4.1.4. Geur

Van geurhinder van agrarische bedrijven is in het plangebied geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn immers geen agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

Van de overige bedrijvigheid wordt ook geen geurhinder verwacht. Zogenaemde 'grote stinkers' zijn binnen het geldende planologische regime niet mogelijk en bovendien onwenselijk.

4. 2. Water

Door dit bestemmingsplan vindt geen verslechtering van de waterkwaliteit plaats en hoeven geen maatregelen genomen te worden voor een eventuele vergroting van de afvoer en berging van riool- en regenwater. De ruimtelijke structuur van de bebouwing en verharding in het plangebied wijzigt niet. Feitelijk wijzigt de gebruikssituatie van het plangebied ook niet.

In verband met de waterkwaliteit moet bij vervangende nieuwbouw wel aandacht besteed worden aan de afstroming van regenwater en eventuele duurzame oplossingen daarvoor. Daarbij kan gedacht worden aan het gebruik van duurzame en verantwoorde materialen.

Voor het plan is (digitaal) een watertoets aangevraagd. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding. Uit de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang voor dit plan is.

4. 3. Ecologie

Een verslechtering voor de bestaande ecologisch beschermde gebieden vindt niet plaats. Allereerst wijzigen de feitelijke bebouwings- en gebruiksstructuur in het plangebied niet door dit bestemmingsplan. Daarnaast ligt het dichtst bij het plangebied gelegen beschermde natuurgebied op een afstand van ruim 2 kilometer.

Het gaat daarbij om het Natura 2000-gebied Van Oordt's Mersken, dat beschermd is via de Natuurbeschermingswet. Ook heeft dit bestemmingsplan naar verwachting geen negatieve effecten op beschermde soorten. Ook hierbij geldt dat de feitelijke situatie in het plangebied niet wijzigt. Wel moet bij eventuele sloop van de bebouwing in het plangebied rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. Vleermuizen zijn via de Flora- en faunawet beschermde soorten.

Dit bestemmingsplan geeft ook geen belemmering voor EHS-gebieden. Het plangebied ligt niet in of in de buurt van een EHS-gebied. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. Bovendien wijzigt dit bestemmingsplan niets aan de feitelijke gebruiks- en ruimtelijke situatie in het plangebied.

4. 4. Archeologie en cultuurhistorie

Voor de feitelijke situatie en dit bestemmingsplan geeft het aspect archeologie geen uitgangspunten. Er worden ten behoeve van dit bestemmingsplan geen ingrepen groter dan 2500 m² in de bodem gedaan. Wanneer dit wel het geval is moet een karterend onderzoek (Steentijd) worden uitgevoerd. De bescherming van archeologische waarden vindt plaats via de Wet op de archeologische monumentenzorg, dit is een deel van Monumentenwet.

Ook het aspect cultuurhistorie geeft geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. Ook niet voor mogelijke vervangende nieuwbouw in het plangebied. De bestaande bebouwing is namelijk niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Het is ook geen bijzonder voorbeeld van jongere bouwkunst en stedenbouw.

4. 5. Externe veiligheid

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen en uitgangspunten voor dit bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, routes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen aanwezig. De veiligheidscontouren rond de dichtstbijzijnde buisleiding liggen op een afstand van ruim 400 meter westelijk van het plangebied.

4. 6. Luchtkwaliteit

Dit bestemmingsplan levert geen negatieve effecten op voor de luchtkwaliteit in en direct rond het plangebied. De luchtkwaliteit is in en in de directe omgeving van het plangebied goed en verslechtert niet. Bovendien wijzigt de situatie in het plangebied feitelijk niet.

4. 7. Kabels en leidingen

Bestaande kabels en leidingen worden door dit bestemmingsplan niet geschaad. Het feitelijke gebruik en de bebouwing wijzigen niet. Bovendien laat dit bestemmingsplan niet meer bebouwing toe dan in de bestaande situatie aanwezig is.

4. 8. Duurzaam bouwen

Dit aspect is niet van belang in relatie tot dit bestemmingsplan, omdat het gaat om een bestaande situatie. Wanneer sprake is van vervangende nieuwbouw in het plangebied, dan moet de nieuwbouw voldoen aan de meest recente energieprestatienormen.

5. BELEIDSKADER

Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid kunnen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan worden gehaald. Omdat het gaat om een in planologische zin nieuwe woning, worden het woningbeleid van de provincie en het woningbeleid, de toekomstvisie en het welstandsbeleid voor de gemeente behandeld. Het provinciale woningbeleid is verwoord in het Streekplan Fryslân (2006). Het gemeentelijke woningbeleid is opgenomen in het gemeentelijke Woonplan (2002). De toekomstvisie van de gemeente Opsterland is verwoord in het Structuurplan Opsterland (2003). Het welstandsbeleid staat in de Welstandsnota Opsterland (2009).

Rijksbeleid is niet van belang, het plangebied en de regeling van dit bestemmingsplan zijn daarvoor te klein van schaal.

5. 1. Streekplan Fryslân

In het Streekplan Fryslân wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. De provincie geeft daarbij haar beleidsuitgangspunten aan. In het beleid wordt met name ingestoken op een kwaliteitsverbetering voor Fryslân. Centraal hierin staan de relaties tussen steden en platteland. Ingezet wordt op een concentratie van verstedelijk in de bundelingsgebieden en op een vitaal platteland.

De provincie zet in op evenwichtige verdeling van woningbouw in de 7 regio's waarin Fryslân in het Streekplan verdeeld is. Tijnje ligt in de A7-zone. Ingezet wordt onder meer op het bieden van ruimte voor plaatselijke woningbehoefte. In dat kader worden verschillende soorten kernen onderscheiden, ieder met een eigen beleid.

Tijnje valt onder de 'overige kernen'. Voor de overige kernen wordt een terughoudend woningbouwbeleid aangehouden, primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De gemeente moet de woningbehoefte van de overige kernen afstemmen op die van de omgeving. De gemeente heeft hiervoor een Woonplan opgesteld. Het Streekplan geeft geen beleidsuitgangspunten met betrekking tot de functiewijziging van individuele panden naar wonen.

5. 2. Structuurplan Opsterland

Het structuurplan geeft de toekomstvisie voor de gemeente Opsterland. Daarbij wordt uitgegaan van twee ontwikkelingsprofielen waarop de visie voor de gemeente is gebaseerd. Dit is enerzijds het ontwikkelingsprofiel A7-zone, dat gericht is op groei en ontwikkeling. Anderzijds is er ook het ontwikkelingsprofiel landelijke identiteit, waarbij de begrippen rust en ruimte als basis worden gehanteerd.

Wonen en woonkwaliteit

Voor het dorp is een uitbreiding van het aantal woningen mogelijk. Er wordt naast de inzet op een kwantitatieve verbetering, ook ingezet op een kwalitatieve verbetering.

Deze laatste vraagt om een opwaardering van het bestaande woningbestand. Dit kan gepaard gaan met verbouw, maar ook met sloop en herbouw.

Werken en economie

In het ontwikkelingsprofiel voor Tijnje is het plangebied aangewezen voor bedrijvigheid, waarbij bedrijven uit de lichtste categorieën (1 en 2) zijn toegestaan. Er wordt ingezet op een verbetering van de milieusituatie op het bedrijventerrein rond de Ripperwei en Warrewei.

Ook de verplaatsing van bedrijven naar het nieuwe terrein aan de zuidzijde van Tijnje is wenselijk. In de toekomst wordt ingezet op een concentratie van bedrijven langs de A7. Hierdoor wordt een bijdrage aan de ontwikkeling van de A7-zone geleverd en wordt de mobiliteit zoveel mogelijk beperkt.

Voorzieningen

Andere functies dan wonen en werken zijn in het plangebied niet gewenst. Hiervoor is de kernzone de aangewezen plaats. De kernzone is in het ontwikkelingsprofiel voor Tijnje aangegeven rond de Breewei, oostelijk van de Ripperwei.

5. 3. Woonplan Opsterland

Het Woonplan (2002) is opgesteld in samenwerking met de corporaties en geeft een visie op de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad tot 2012. Zowel de herstructureringsopgave als de nieuwbouwvoornemens komen aan de orde.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt in planologische zin een woning toegevoegd aan het contingent van Tijnje. Echter, de woning is functioneel al lange tijd in gebruik als woning. Er is in functionele zin geen sprake van toevoeging van een woning. Het Woonplan is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

5. 4. Welstandsnota Opsterland

De gemeente Opsterland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota (2004)*. Deze is in 2007 en 2009 geactualiseerd. De welstandsnota is hoofdzakelijk van belang wanneer (vervangende) nieuwbouw in het plangebied plaatsvindt.

In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Het plangebied ligt in welstandsgebied 5 "Bedrijventerreinen" van de welstandsnota. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere wijzigingen worden in het plangebied niet verwacht. Een regulier ambitieniveau is van toepassing.

Van belang is dat de welstandsnota van 2009 nog niet voldoet aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het kan voorkomen dat bouwwerken die in de welstandsnota aangemerkt zijn 'licht-bouwvergunningplichtig' inmiddels vergunning vrij zijn. Voorwaarde daarbij is wel dat ze voldoen aan dit bestemmingsplan. De regeling in het bestemmingsplan heeft altijd voorrang op de regeling in de welstandsnota.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Om te achterhalen of dit bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten waarop burgers en instanties kunnen reageren op het plan, namelijk; inspraak, overleg, zienswijzen en tot slot beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. De bestemmingsplanprocedure ziet er als volgt uit:

Overleg

In de bestemmingsplanprocedure is het verplicht overleg te voeren met verschillende van belang zijnde instanties. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Bro plaats. Vanuit het overleg zijn geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan binnen gekomen. Met uitzondering van het toevoegen van de watertoets, heeft het overleg niet geleid tot wijziging van dit bestemmingsplan. In de Reactienota Overleg en Inspraak staat een nadere toelichting, deze is bijgevoegd in bijlage 2 bij dit plan.

Inspraak

Het houden van inspraak is niet verplicht. De gemeente Opsterland hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode van 6 weken in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 28 maart 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen de termijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

De publicatie ten behoeve van deze inspraakperiode vond plaats op 24 maart 2011 in de plaatselijke krant en op internet. Met deze publicatie voor de inspraakperiode is voldaan aan de publicatieplicht zoals opgenomen in artikel 1.3.1 van het Bro. De stukken zijn te vinden in bijlage 2 bij dit plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen, die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpplan heeft daarbij 6 weken ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld op 14 november 2011. Het vastgestelde bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

7. 1. Financiële uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de gemeente. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar.

7. 2. Grondexploitatie

De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. De grondexploitatie-regeling uit de Wro en het Bro is niet van toepassing. Het gaat in dit bestemmingsplan niet om een 'bouwplan'. Het bestemmingsplan geeft alleen een nieuwe juridische regeling voor een bestaande woning.

===