

**BESTEMMINGSPLAN
ROTTUM - NIJ SÂN ROTTEN**

Bestemmingsplan Rottum - Nij Sân Rotten

Code 096011 / 27-04-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en ligging plangebied	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
2. 1. Historische ontwikkeling	3
2. 2. De ruimtelijk-functionele structuur	3
2. 3. Toekomstige situatie	4
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Milieuzonering	13
4. 2. Wegverkeersgeluid	13
4. 3. Water	14
4. 4. Bodem	17
4. 5. Archeologie	17
4. 6. Ecologie	18
4. 7. Externe veiligheid	20
4. 8. Luchtkwaliteit	20
5. PLANUITGANGSPUNTEN	22
5. 1. Uitgangspunten stedenbouwkunde	22
5. 2. Functionele uitgangspunten	24
5. 3. Uitgangspunten woningen en duurzaamheid	26
5. 4. Uitgangspunten openbare ruimte	26
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
6. 1. Het juridisch systeem	29
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	29
7. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE	32
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	32
7. 3. Handhaving	33
8. OVERLEG EN INSPRAAK	34
8. 1. Overleg	34
8. 2. Inspraak	36
8. 3. Ambtshalve aanpassingen	37
9. RAADSVASTSTELLING	38

BIJLAGEN

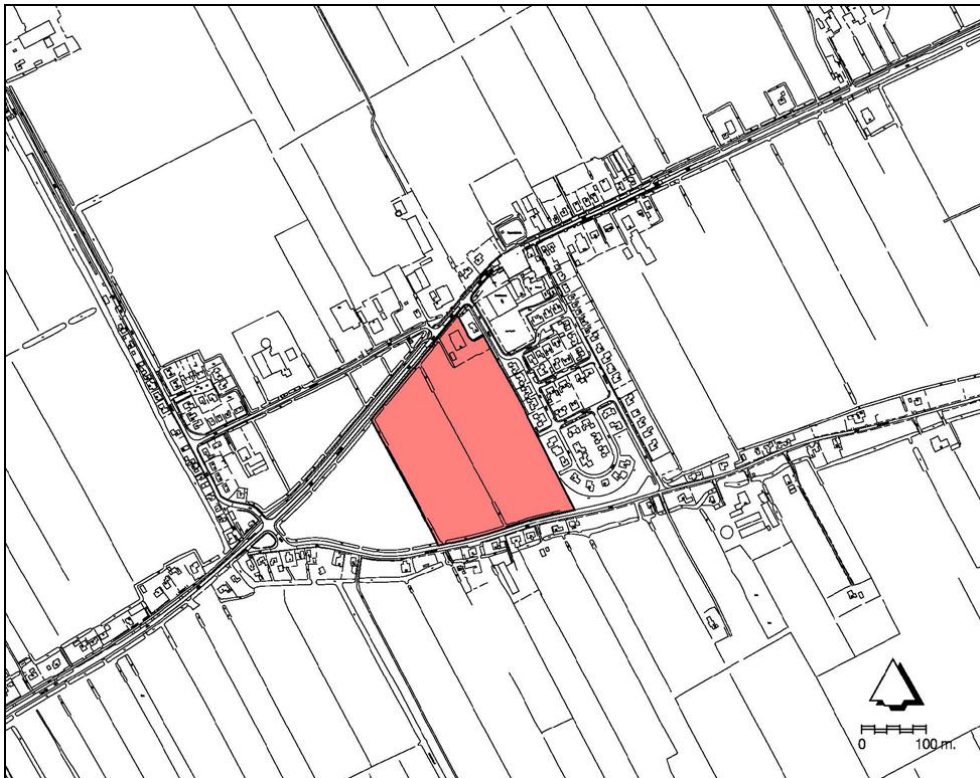
<u>Bijlage 1</u>	Onderzoek milieuzonering
<u>Bijlage 2</u>	Geluidberekening en akoestisch onderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Archeologisch onderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 6</u>	Raadstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en ligging plangebied

Het dorp Rottum ligt in de gemeente Skarsterlân, ten zuiden van Oudehaske en ten zuidwesten van Heerenveen, aan de doorgaande weg van Heerenveen naar Lemmer. Voor u ligt het bestemmingsplan voor de nieuwste uitbreiding van Rottum, waarmee grondgebonden woningen en/of zorgappartementen voor bijzondere doelgroepen gefaseerd kunnen worden gerealiseerd. Er is gekozen de nieuwe wijk de naam "Nij San Rotten" te geven. Duurzaam energiegebruik staat hoog in het vaandel bij de ontwikkeling en het gebruik van de wijk.

Het plangebied ligt ten westen van de woonbuurt in het dorp, tussen de Binnendyk en de Oude Postweg en is in figuur 1 weergegeven. Het plangebied bestrijkt circa 5,8 hectare en sluit aan bij het eerder gerealiseerde nieuwbouwplan, de Molenlaan. De plangrens is afgestemd op de begrenzing van het bestemmingsplan voor Rottum en het bestemmingsplan voor het Buitengebied. Dit laatste bestemmingsplan is momenteel het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied en wordt met dit voorliggende bestemmingsplan (gedeeltelijk) vervangen.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de toekomstige situatie beschreven, wat betreft de historische ontwikkeling en de ruimtelijk-functionele structuur. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader voor het bestemmingsplan, zoals dat gevormd wordt door het provinciale en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de uitgangspunten voor het bestemmingsplan beschreven, waarin het programma, het ontwerp en de beeldkwaliteit worden gemotiveerd. In hoofdstuk 6 vindt de vertaalslag plaats van de uitgangspunten van het bestemmingsplan naar de toegepaste juridische methodiek en de bestemmingen. De (maatschappelijke en economische) uitvoerbaarheid en de grondexploitatie komen in hoofdstuk 7 aan bod. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de (ambtelijke) aanpassingen van het bestemmingsplan als gevolg van de procedure.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2. 1. Historische ontwikkeling

Rottum ligt aan de doorgaande weg van Heerenveen naar Lemmer. Het omringende landschap kan worden getypeerd als een veenlandschap met hier en daar een zandrug. De vervening van het gebied vond met name tijdens de 18^e eeuw plaats. De pet- en trekaten zijn duidelijke kenmerken van het veenlandschap rondom Rottum.

De Oude Postweg, die ten zuiden van het dorp loopt, vormde de belangrijkste verbinding van Heerenveen naar Lemmer. Later werd de Binnendyk voor deze verbinding gebruikt. De Oude Postweg was hiermee overbodig. Rottum ontwikkelde zich van oorsprong aan de noordzijde van de Binnendyk. In het dorp zijn enkele boerderijen aanwezig die als karakteristiek kunnen worden aangemerkt.

Langs de Oude Postweg was echter ook nog enige lintbebouwing aanwezig. De bebouwing hier werd middels een diagonaal door het open tussen-gebied lopende weg (de Hoge Dyk) verbonden met de oorspronkelijke dorpskern. De verdere ontwikkeling van Rottum vond bij beide bebouwingsclusters in zuidelijke richting plaats, zodat de twee clusters ook nu nog niet ruimtelijk met elkaar zijn verbonden. De laatste dorpsuitbreiding vond plaats in de wijk Molenlaan ten oosten van het plangebied.

De ruimte tussen de twee concentraties van bebouwing in Rottum wordt gevormd door weilanden met coulissebeplanting. Voor een deel zal dit worden ingevuld met de nieuwe woningen in het plangebied.

2. 2. De ruimtelijk-functionele structuur

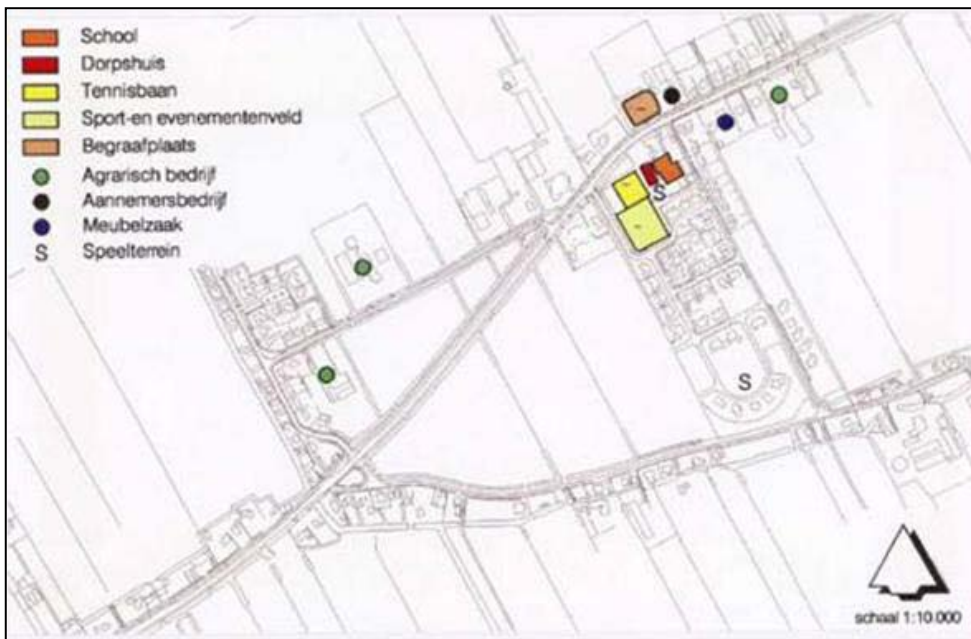
Het plangebied wordt momenteel vrijwel geheel agrarisch gebruikt. In het noordoosten van het plangebied bevindt zich een voormalige boerderij, waar alleen de voorgevel nog van over is. Afgezien hiervan, is geen bebouwing aanwezig. Deze voormalige woonboerderij zal opnieuw worden opgebouwd.

Wat betreft de omliggende functies kan worden opgemerkt dat de woonfunctie de belangrijkste functie is in Rottum. De huidige woningvoorraad in Rottum bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen, er zijn in het dorp geen gestapelde woningen aanwezig. De meeste woningen zijn in één bouwlaag met kap uitgevoerd.

In het dorp zijn enkele lokale voorzieningen aanwezig, dat wil zeggen voorzieningen die voornamelijk bedoeld zijn voor de eigen inwoners. Het betreft hier een basisschool, een tennisbaan, een sportveld, een dorpshuis en een begraafplaats. De bedrijvigheid in Rottum omvat vooral boerderijen die veelal aan de Binnendyk zijn gelegen. Er zijn in het dorp ook enkele boerderijen die wel als bedrijf, maar niet als agrarisch bedrijf in gebruik zijn. De voorzieningen in Rottum zijn in figuur 2 aangegeven.

Door het dorp loopt de doorgaande weg van Heerenveen naar Lemmer. Deze weg wordt buiten de bebouwde kom van Rottum de Hoge Dyk genoemd. Het gedeelte van de weg ter hoogte van het plangebied wordt de Binnendyk genoemd.

Vanaf deze doorgaande weg loopt er een aftakking, de oude Binnendyk of ook wel Sydtakke genoemd, in westelijke richting. Verder loopt de Oude Postweg in oostelijke richting vanaf de Hoge Dyk. De oude Binnendyk, de Oude Postweg en de Hoge Dyk verbinden beide bebouwingsclusters met elkaar. Via deze wegen is, in de westelijke bebouwingscluster, de Badweg bereikbaar. De Badweg loopt van Rottum naar Oudehaske en verder naar de snelweg A7. Rottum is dus goed ontsloten.



Figuur 2. De locatie van de voorzieningen en de bedrijven in Rottum

Binnen de bebouwde kom van Rottum geldt een 30 km/uur-gebied, op de wegen buiten de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De komgrens van Rottum ligt momenteel nabij de voormalige woonboerderij in het plangebied en zal worden doorgetrokken tot aan de kruising met de Oude Postweg. De Oude Postweg ten zuiden van het plangebied heeft geen doorgaande functie en wordt voornamelijk ter ontsluiting van de omliggende percelen gebruikt.

2. 3. Toekomstige situatie

Voorafgaand aan het definitief toekennen van de locatie van de nieuwe uitbreiding, heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden waarin de bewoners van Rottum hun voorkeur konden uitspreken. Een zevental locaties (zie figuur 3) zijn in dit onderzoek vergeleken, waarbij de voorkeur is uitgesproken voor locatie 4 en het voorliggende plangebied.

In het plangebied wordt gefaseerd een woonbuurt gebouwd, grotendeels voor de lokale vraag. In een deel van de buurt zijn ook zorgwoningen mogelijk. De gemeente heeft met deze woonbuurt de volgende ambitie. De buurt sluit aan bij de ruimtelijke context van Rottum en heeft duurzaamheid als thema voor onder andere water, energie en materiaalgebruik.

De gemeente wil deze ambities realiseren door zelf het initiatief te nemen en het voorbeeld te geven bij het bouw- en woonrijp maken van de buurt. De gemeente wil de potentiële bouwers en toekomstige bewoners voorlichting geven en zo goed mogelijk begeleiden om duurzame woningen te realiseren. De gemeente zal eisen stellen aan de duurzaamheid van de woning.



Figuur 3. De zeven onderzochte locaties

Nij Sâ Rotten bestrijkt 5,8 hectare en zal gefaseerd worden ontwikkeld, waarbij onderscheid is gemaakt tussen woningen die tot en met het jaar 2015 en woningen die na dit jaar kunnen worden gerealiseerd. In figuur 4 is deze fasering weergegeven. De noord- en de westrand van het plangebied (inclusief de woonboerderij) beslaan de eerste fase van de uitbreiding, het zuidwestelijke deel van het plangebied beslaan de fasen die na 2015 kunnen worden gerealiseerd.

In de eerste fase wordt het plangebied ingevuld met woningen en bestaan mogelijkheden voor zorgwoningen in de voormalige boerderij en de strook gronden daarachter. Tot en met 2015 is er ruimte voor maximaal 25 (half-)vrijstaande woningen (4 van de halfvrijstaande woningen kunnen worden ingevuld met zorgwoningen) en 12 zorgappartementen of 4 reguliere woningen en/of appartementen in de voormalige woonboerderij.

Het programma na 2015 (fase 2) heeft een plancapaciteit van maximaal 23 woningen. Ook zal in de toekomst nog een mogelijk vervolg komen in de vorm van fase 3. Deze fasen zullen in de toekomst nogmaals worden bekeken wat betreft de fasering, het bouwtempo en de behoefte. Hoofdstuk 5 zal nader ingaan op het ontwerp.



Figuur 4. Fasering Nij Sân Rotten

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan (vastgesteld op 13 december 2006) staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties.

Fryslân heeft een aantrekkelijk woonklimaat met een gevarieerd woningaanbod voor zowel de eigen inwoners als voor nieuwe inwoners van buiten de provincie. De woningbehoefte van de inwoners heeft kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. De woningbehoefte wordt bepaald door ontwikkelingen in de bevolking en de samenstelling van huishoudens, zoals de vergrijzing, de individualisering en de afname van jonge gezinnen. Hierdoor zal het gemiddelde aantal personen per huishouden blijven afnemen en is er behoefte aan meer woningen. Op basis van de provinciale trendprognose 2005 wordt tot en met 2015 rekening gehouden met een autonome trendmatige groei van de woningbehoefte in Fryslân met maximaal 24.250 woningen. Naast de betaalbaarheid van woningen, is bevordering van de doorstroming gewenst. De vraag naar kwalitatief hoogwaardige appartementen en etagewoningen stijgt door toename van het aantal ouderen en één- en tweepersoonshuishoudens en is er behoefte aan (aangepaste) woningen in de buurt van (zorg)voorzieningen.

Rottum maakt als “overige kern” in het Streekplan deel uit van het “bundelingsgebied Heerenveen - Joure”. Voor dit bundelingsgebied bestaat tot 2015 ruimte voor de bouw van 1.646 woningen. Regio's en gemeenten krijgen - passend binnen de gegeven kaders voor bundelingsbeleid en woningbouwregio's en naast hetgeen mogelijk is in het kader van Fryslân als woonprovincie - de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Er moet voldoende aandacht zijn voor de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en het middensegment. Dit zowel in de huur- als in de koopsector met in het bijzonder aandacht voor de huisvesting van specifieke doelgroepen zoals starters, senioren en mensen die zorg nodig hebben. Gemeentelijke plannen zijn voldoende flexibel om bij gewijzigde inzichten en behoeftes tot aanpassingen in de uitvoering te komen.

Bij een “overige kern” in het bundelingsgebied kunnen, naast opvang van de plaatselijke woonbehoefte, specifieke woonkwaliteiten ontwikkeld worden, aanvullend op het woningaanbod in Heerenveen en Joure. Daarmee komt een compleet palet aan woonmilieus in het stedelijk bundelingsgebied beschikbaar. De nadruk ligt hier op kwaliteit en niet op kwantiteit van de woningbouw. Het gebied tussen Joure en Heerenveen is aandachtsgebied voor een goede landschappelijke geleding; het duidelijke ruimtelijke onderscheid tussen beide kernen wordt gehandhaafd en zo mogelijk versterkt.

Voor het hele bundelingsgebied is een versterking van de groene en blauwe structuren gewenst, om de toekomstige verstedelijking goed in te kaderen en te integreren met het omliggende landschap. Beide gemeenten hebben dit met hun Integrale Visie Heerenveen - Skarsterlân opgepakt. De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen het provinciaal beleid. In hoofdstuk 5 wordt een nadere uitleg gegeven van de landschappelijke inpassing van Nij Sân Rotten.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Integrale visie Heerenveen - Skarsterlân

Samen met de gemeente Heerenveen vormt Skarsterlân het hart van de A7-zone. Een zone die bestaat uit vijf Friese gemeenten langs de A7 en die behoort tot één van de economische kernzones van Noord-Nederland.

De A7-zone maakt een gezonde economische groei door, die de komende jaren naar verwachting zal aanhouden. Die economische groei leidt tot het aanleggen van nieuwe bedrijventerreinen en wegen, maar ook tot het bouwen van nieuwe kantoren en woningen. Om deze ontwikkelingen in goede banen te leiden, hebben de gemeenten Heerenveen en Skarsterlân samen een integrale visie voor het gebied opgesteld. Het zwaartepunt voor nieuwe ontwikkelingen zal in de gemeente Skarsterlân bij Joure komen te liggen, maar ook de ontwikkeling van de woonfunctie en overige functies in andere plaatsen behoort tot de mogelijkheden.

Toekomstvisie 2030

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 25 juni 2008 de *Toekomstvisie 2030 (Sturen op kwaliteit, vernieuwing en authentieke waarden)* vastgesteld. Het betreft een visie op hoofdlijnen. De toekomstvisie is uitgewerkt voor de thema's wonen, werken, voorzieningen en ruimte. Voor alle thema's geldt dat de gemeente Skarsterlân een aantrekkelijke gemeente vormt.

Woonvisie Skarsterlân 2020

De Woonvisie Skarsterlân 2020 "Versterken van de kwaliteit van wonen" is in juli 2009 vastgesteld. Het karakter van de nieuwe woonvisie verschilt van voorgaande woonplannen (Woonplan, 2001; Notitie Wonen, 2004). Waar de woonplannen voorheen vooral een kwantitatief karakter hadden en gericht waren op aantallen te bouwen woningen, legt de nieuwe woonvisie vooral kwalitatieve accenten. De woonvisie geeft daarmee de hoofdrichtingen voor uitwerking aan in de periode tot en met 2015, met een doorkijk naar 2020. De gemeente Skarsterlân wil onder andere:

- *het vitale karakter van de gemeente behouden en versterken;*
- *de kwaliteit van leven (woon- en leefomgeving) versterken;*
- *de keuzevrijheid voor woonconsumenten vergroten.*

De bevolking verandert in de toekomst (vergrijst en wordt gemiddeld wat rijker) en daarmee veranderen ook de wensen die mensen stellen aan hun woning en woonomgeving. Dit stelt de gemeente voor een veranderingsopgave in het woonaanbod, waarbij meer nadruk zal komen te liggen op gelijkvloerse woningen en luxe koopwoningen.

De gemeente wil de aandacht voor jonge huishoudens intensiveren. De kwaliteit van wonen is leidend en (eventuele) extra uitbreiding bovenop de eigen behoefte moet passen bij de schaal en identiteit van de dorpen. Naast een goede woning zijn ook (sociale) veiligheid, inrichting van de openbare ruimte, voorzieningen, behoud van identiteit en ruimtelijke kwaliteiten van belang voor een prettige woonomgeving. De gemeente zet fors in op duurzaam bouwen (woningen en wijken). Het stimuleren van energiebesparing draagt ook in belangrijke mate bij aan het beperken van woonlasten.

Het uitgangspunt van de woonvisie is het behoud en versterken van de aanwezige (ruimtelijke) kwaliteiten in de dorpen. Elk dorp heeft zijn eigen unieke kwaliteiten en de mogelijkheden voor vernieuwing verschillen dan ook per dorp. Het gaat vooral om het benutten van kansen voor functieverandering en vernieuwing. De gemeente wil een goed voorzieningenaanbod op het gebied van wonen voor jong en oud garanderen. Hiervoor wordt de gemeente opgedeeld in zogenaamde woonservicezones: "een duurzame, leefbare woonomgeving - voor jong, volwassen en oud en voor mensen zonder en met een beperking - met een passend niveau van fysieke infrastructuur, maatschappelijke activiteiten van inwoners en voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en zorg".

De ontwikkelingen die de komende jaren op de gemeente afkomen (vergrijzing, gezinsverdunding, et cetera) vragen om meer variatie in het aanbod van woningen. Niet voor iedereen is het echter even gemakkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken.

Hierbij wordt het accent onder andere gelegd op:

- *Verhuisgeneigden*, oftewel mensen die een volgende stap in hun wooncarrière willen zetten. Voor de gemeente ligt er in ieder geval een opgave in het beter bereikbaar maken van de koopsector voor (lage) middeninkomens (samen met corporaties), uitbreiding van het aanbod aan gelijkvloerse woningen en uitbreiding in het duurdere segment eengezinswoningen op ruime kavels;
- *Mensen met een zorgvraag*. Met de vergrijzing neemt het aantal mensen die behoefte heeft aan combinaties van wonen, welzijn en zorg, toe. De gemeente zet in op het beter toegankelijk maken van woningen en het vergroten van mogelijkheden om de eigen woning aan te passen. Daarnaast ligt er een opgave in het uitbreiden van het aanbod aan geschikte woningen;
- *Betaalbaarheid*. De gemeente wil het perspectief op de woningmarkt verbeteren voor mensen met een bescheiden inkomen. In eerste instantie betekent dit dat er voldoende en kwalitatief goede betaalbare woningen moeten zijn. Door in te zetten op doorstroming, komen er meer woningen voor de doelgroep beschikbaar;
- *Bijzondere doelgroepen*. De gemeente wil iedereen die begeleiding nodig heeft bij het (weer) zelfstandig wonen (zoals dak- en thuislozen en ex-psychiatrische cliënten) in de gemeente op kunnen vangen. De gemeente wil mensen zo veel mogelijk in een normale woonsituatie, al dan niet onder begeleiding, laten wonen.

Dit betekent maatwerk, open staan voor vragen die zich voordoen van instanties of hulpbehoevenden en het ruimtelijk faciliteren van initiatieven.

Wat betreft het nieuwbouwprogramma onderscheidt de gemeente een basisprogramma en een additioneel programma. In het basisprogramma ligt de nadruk op (middel)dure koop (ruim 60%) en in kleinere mate op dure huur, betaalbare koop en sociale huur. Het additionele programma gaat uit van een extra groei door toename van het aantal huishoudens. Deze groei is niet concreet afgebakend. Criterium hierbij is dat groei moet passen binnen de ruimtelijke kwaliteiten (kleinschaligheid, identiteit van de dorpen). Skarsterlân wil zich naar de buitenwereld beter profileren als gemeente waar het aantrekkelijk wonen is voor jonge en gevorderde huishoudens die bewust kiezen voor rust en ruimte en willen profiteren van de gunstige prijs/kwaliteitsverhouding. Of en in welke mate dit lukt, is niet op voorhand te zeggen. Het additionele programma legt het accent op het duurdere koopsegment.

In het "Uitvoeringsprogramma" zijn tot en met 2015 voor Rottum 45 woningen opgenomen. Na 2015 betreft het een aantal van 43 woningen. De ontwikkelingen in het plangebied passen binnen de woonvisie.

Welstandsnota

De gemeente heeft haar welstandsbeleid opgenomen in Welstandsnota (augustus 2009). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

In de nota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Als regel geldt dat de welstandscriteria in het welstandsbeleid zich bewegen binnen de bebouwingmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven. Er kan een bepaalde overlap tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota voorkomen. Bij strijdigheid tussen de welstandscriteria en de bestemmingsplanvoorschriften/-regels, geldt als regel dat de bestemmingsplanregels voorgaan. In de welstandsnota zijn (per gebiedstype) de kenmerkende aspecten van de bebouwing uit het gebied, als criteria omschreven. Hierbij is gekeken naar de plaatsing, de hoofdvorm, de aanzichten en de opmaak van de bebouwing.

De welstandsnota gaat met name in op de huidige situatie. Voor de bestaande woonmilieus is het kwaliteitsbeleid in grote lijnen gericht op het handhaven en daar waar mogelijk het verbeteren van de huidige ruimtelijke structuur. Ten aanzien van de woonbebouwing en woonomgeving is het beleid gericht op het verbeteren van de kwaliteit ervan.

De woonboerderij in het plangebied is opgenomen in het deelgebied “Oud bebouwingslint”. Van oudsher was dit een op het water georiënteerd lint. Het water is in de huidige situatie echter gedempt. Toch heeft het lint nog steeds een wat afwijkende identiteit. Deze wordt met name bepaald door de afwezigheid van historische bebouwing, een overwegende richting evenwijdig aan de weg, kleinere bouwmassa’s en ander kleurgebruik. Het beleid in dit deelgebied is in het algemeen gericht op de instandhouding van het ruimtelijk beeld in bebouwingslinten. De implicatie van dit beleid is dat de aanwezige bebouwingskenmerken moeten worden gerespecteerd, met behoud van de karakteristieke elementen. Het beleid is geconcretiseerd door middel van welstandscriteria voor gebouwen en bouwwerken, zoals opgenomen in de welstandsnota.

Specifiek voor een dorpsuitbreiding geeft de welstandsnota aan dat in uitbreidingsplannen wordt gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een zo veel mogelijk traditionele bouwvorm en wanneer hiervan wordt afgeweken moet dit in harmonie zijn met de omgeving en mag de afwijkende bouwvorm zeker niet het straatbeeld domineren;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld van bebouwing per straatzijde.

Buiten de voormalige woonboerderij in het plangebied zal “welstandvrij” worden gebouwd, waarbij de bovenstaande uitgangspunten als leidraad dienen.

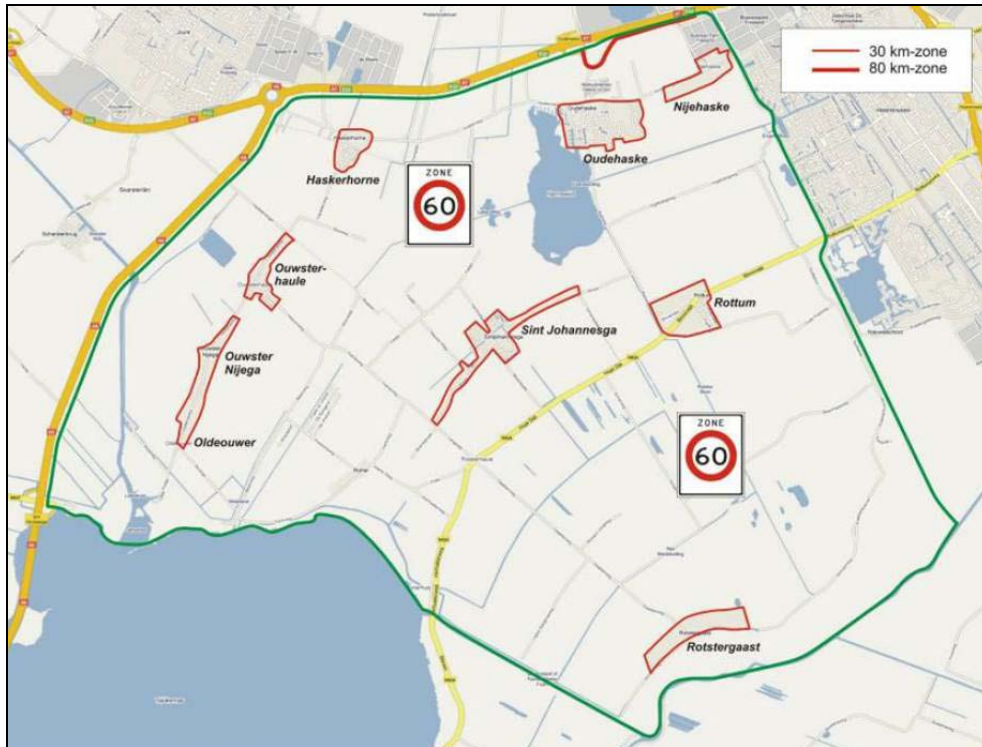
Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) Skarsterlân, “Middel-punt van mobiliteit in dorpse omgeving” is in mei 2009 vastgesteld, waarin het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Skarsterlân tot 2020 is vastgelegd. Het doel van het GVVP is het vastleggen en afstemmen van het bestaande verkeers- en vervoersbeleid, zodat een doelmatig, veilig en duurzaam verkeers- en vervoerssysteem voor gemeente Skarsterlân wordt gecreëerd.

Rottum is in het GVVP opgenomen onder het “Deelgebied IV: Skarsterlân Zuidoost”. De belangrijkste verkeersader door het deelgebied is de provinciale weg de Hoge Dyk (N924). In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan van de provincie Fryslân wordt aangegeven dat deze weg op termijn afgewaardeerd dient te worden of overgedragen wordt aan de gemeente. Momenteel (en ter hoogte van het plangebied) is de weg afgewaardeerd naar een 60 km/uur-regime, met bijbehorende inrichting. De andere wegen nabij het plangebied buiten de bebouwde kom, hebben allemaal een 60 km/uur-regime. Voor het plangebied betreft dit de Oude Postweg.

Binnen de kernen zijn vrijwel overal 30 km/uur-zones aangelegd, zo ook in Rottum. Doorgaand en sluipverkeer dient zo veel mogelijk ontmoedigd te worden en de dorpsstraten dienen weer ontmoetingsplaatsen te worden. Op deze manier ademen de straten een dorpse sfeer uit en wordt hard rijden ontmoedigd.

Een goede toepassing om dit mogelijk te maken is het “shared space”-principe.



Figuur 5. Wensbeeld categorisering deelgebied Skarsterlân Zuidoost

Voor langzaam verkeer wordt de verbinding tussen Rohel en Heerenveen via Rottum aangemerkt als provinciale fietsroute c.q. “fietssnelweg”. De verbinding tussen Rottum en Sint Johannesga is gecategoriseerd als hoofdfietsroute. Fietzers op de fietssnelwegen dienen gebruik te maken van de vrijliggende (brom)fietspaden die aanwezig zijn buiten de bebouwde kommen. Binnen de bebouwde kom maken fietsers gebruik van dezelfde wegenstructuur als het gemotoriseerde verkeer.

Voor nieuwe woonlocaties geldt als randvoorwaarde dat bij het ontwerp en de ontwikkeling rekening wordt gehouden met een goede fietsverbinding en ontsluiting met het openbaar vervoer. Dit is in het plangebied het geval.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

In het kader van een goede milieuzonering is onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen in bijlage 1. In dit onderzoek wordt het plangebied als omgevingstype "rustige woonwijk" gekarakteriseerd. Aan de Binnendyk 13 bevindt zich een veehouderij, een kleinschalig bedrijf waar landbouwhuisdieren worden gehouden, zoals schapen en paarden. Voor de veehouderij aan de Binnendyk 13 (waar geen geuremissiefactor is vastgesteld) gelden wettelijke afstanden tussen de veehouderij en geurgevoelige objecten, zoals de nieuwe woningen in het plangebied.

Onlangs heeft de gemeente Skarsterlân de "Verordening geurhinder en veehouderij" vastgesteld. Voor de veehouderij aan de Binnendyk 13 betekent dit, dat kan worden uitgegaan van een afstand van 50 meter tussen de veehouderij en het dichtstbijzijnde bouwvlak in het plangebied. Aan deze minimumafstand wordt voldaan.

Milieuzonering levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 2. Wegverkeersgeluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen.

Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De Oude Postweg ten zuiden van het plangebied is door de maximumsnelheid van 60 km/uur zoneplichtig. Omdat deze weg voornamelijk een ontsluitende functie heeft voor de omliggende percelen, is de verkeersintensiteit op deze weg laag. Niettemin is vanwege de zoneplicht een geluidsrekening uitgevoerd, waarin de voorkeursgrenswaardecontour voor het jaar 2021 is berekend. Er is gerekend met een verkeersgroei van 1% per jaar. De berekening is opgenomen in bijlage 2; hieruit is op te maken dat aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh wordt voldaan, aangezien de woningen op een ruimere afstand worden gebouwd.

Binnen de bebouwde kom van Rottum is een 30 km/uur-regime van toepassing. Deze lijn zal worden doorgetrokken in de wegen in het plangebied, waarbij de komgrens (die nu ter hoogte van de voormalige woonboerderij ligt) wordt verplaatst naar het begin van de nieuwe woonbuurt. Hiermee vervalt de zoneplicht voor de Binnendyk. Gezien de lokale, ontsluitende functie van de weg en de (lage) verkeersintensiteiten is er wat betreft wegverkeersgeluid vanaf de Binnendyk geen belemmering te verwachten.

In het kader van een “goede ruimtelijke ordening” is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Om deze reden is voor de Binnendyk met een maximumsnelheid van 30 km/uur een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting kan bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten worden bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Dit is ook in het onderzoek gedaan. Vanuit dat oogpunt wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als richtwaarde gehanteerd en geldt de uiterste grenswaarde van 63 dB als maximaal aanvaardbare waarde. Tevens wordt de correctie op basis van artikel 3.6 uit het Rekenen Meetvoorschrift Geluidhinder 2006 (RMG 2006) toegepast. In het onderzoek is onderzocht of met maatregelen de geluidsbelasting kan worden beperkt en of er sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Daarnaast is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen en dat voldaan wordt aan de normen voor de binnenwaarde, zoals vastgelegd in het bouwbesluit. De maximale binnenwaarde bedraagt in dit geval 33 dB. In het onderzoek wordt de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet overschreden.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het akoestisch klimaat aanvaardbaar wordt geacht. Er kan (en moet) worden voldaan aan de in het bouwbesluit vastgestelde binnenwaarde van 33 dB. Het akoestisch onderzoek naar de binnenwaarde maakt echter geen deel uit van de ruimtelijke procedure, maar komt bij daadwerkelijk realisatie en toetsing aan het bouwbesluit aan de orde. Vanuit wegverkeersgeluid zijn geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

4. 3. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Beleid

In het waterbeleid is het accent de laatste jaren sterk komen te liggen op de watersysteembenadering en op het integraal waterbeheer. Het rijksbeleid en het provinciale beleid zijn gericht op de ruimtelijke functietoedeling, op het terugdringen van het areaal aan verdroogde gebieden (kwantiteitsbeheer) en het beschermen tegen wateroverlast. Daarnaast wordt uitgegaan van verbetering van de kwaliteit van het water (kwaliteitsbeheer).

Waterschappen hebben op grond van de *Waterwet* een belangrijke taak gekregen met betrekking tot het waterbeheer. In de waterbeheerplannen dienen zij functies aan het water toe te kennen. Daarbij dienen zij tevens te zorgen voor afstemming met het ruimtelijk beleid. Wetterskip Fryslân is in de gemeente Skarsterlân primair verantwoordelijk voor het waterbeheer.

Een andere belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is het aspect van de Watertoets. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets wordt gevormd door het vigerende beleid zoals geformuleerd in de *Vierde Nota Waterhuishouding*, het *Waterbeleid 21^e eeuw*, de *Europese Kaderrichtlijn water*, de *Nota Ruimte* en de *Beleidslijn ruimte voor de rivier*.

De Watertoets toetst ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst" die wordt behaald bij de Watertoets ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeherende instantie bij ruimtelijke plannen en bij de informatievoorziening.

In het kader van de Watertoets is afgesproken dat ieder ruimtelijk plan een waterparagraaf zal bevatten, waarin een aantal aspecten wordt behandeld. In de *Handreiking Watertoets 2* is aangegeven welke verschillende aspecten in een waterparagraaf aan de orde dienen te komen. Bovendien dient in een bestemmingsplan een wateradvies te worden opgenomen, waarin het betreffende waterschap aangeeft akkoord te zijn met de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en met de waterhuishoudkundige inpassing daarvan.

Uitgangspunten plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een bemaalde polder. Het plangebied en de omgeving daarvan hebben een diepe bemaling. Ten noorden van het dorp is het peil minder diep (niet dieper dan 50 centimeter ten opzichte van het maaiveld). De huidige sloten hebben een open verbinding met de overige sloten in het peilgebied.

In de nieuwe buurt wordt het regenwater zo veel mogelijk rechtstreeks geloosd op het oppervlaktewater (de sloten en vijvers) in de buurt. Dat geldt waar mogelijk voor de dakvlakken en dat geldt ook voor de straten. Dit laatste is mogelijk door de beperkte verkeersdruk (minder dan 500 motorvoertuigen/etmaal). Dit maakt het onnodig om een apart regenwaterriool aan te leggen. Slechts in één straat is het niet mogelijk om het regenwater van alle woningen rechtstreeks te lozen op het oppervlaktewater.

Daar wordt voorzien in een opvangriool voor schoon regenwater in de straat. Het regenwater van de dakvlakken kan daarom via de straat worden afgevoerd. Deze voorziening in de straat kan tevens benut worden om eventuele drainage van tuinen op aan te sluiten. Nog beter is het om regenwater zo weinig mogelijk af te voeren door bijvoorbeeld het opslaan van regenwater voor huishoudelijk gebruik en door toepassing van groene daken die een deel van het water opnemen. Hierover worden toekomstige bewoners geïnformeerd. De bestaande sloten in het plangebied worden uitgebreid met een nieuwe sloot in het oostelijke deel van het plangebied en een grote vijver in het zuiden. Deze vijver is een uitbreiding van de bestaande vijver in de naast gelegen bestaande woonbuurt.

Ten behoeve van de watertoets zijn de volgende indicatieve oppervlakken bepaald:

Totale plangebied:	Verhard oppervlak (inclusief daken):	ca. 7.750 m ²
	Verhardingen straten en paden:	ca. 8.000 m ²

	Totaal	ca. 15.750 m ²
	Oppervlakte nieuwe sloten:	ca. 2.300 m ²
	Oppervlakte nieuwe vijver:	ca. 5.000 m ²

	Totaal	ca. 7.300 m ²

Het nieuw toe te voegen water is meer dan 10% van het te verwachten verhard oppervlak, de minimumnorm van Wetterskip Fryslân. Omdat in eerste instantie alleen fase 1 wordt uitgewerkt, is ook daarvoor de indicatieve berekening uitgevoerd:

Fase 1:	Verhard oppervlak bebouwing (inclusief daken):	ca. 3.000 m ²
	Verhardingen straten en paden:	ca. 3.000 m ²

	Totaal	ca. 6.000 m ²

In fase 1 liggen geen nieuwe sloten en maar een beperkt deel van de nieuwe vijver. Echter, door de bestaande grenssloot tussen de nieuwe woonbuurt en de bestaande bebouwing (lengte 300 meter) te verbreden met 8 meter en het eerste deel van de vijver te graven, wordt ook in deze fase voldaan aan de richtlijnen van het Wetterskip Fryslân.

Behalve het oppervlaktewater fungeert ook de midden in het plangebied noord-zuid liggende groene zone als berging. Dit groengebied ligt lager en krijgt een in normale omstandigheden droogliggende greppel, die bij zware regenval tijdelijk het water verzamelt.

Dit water zakt voor een deel in de bodem en wordt voor het overige afgevoerd naar het oppervlaktewater. De watergangen krijgen overal een natuurlijke oever, behalve op plaatsen waar tuinen aan het water grenzen.

Daar wordt een lage en ondiepe beschoeiing aangebracht, met FSC-keurmerk of hergebruikt kunststof conform het vigerende beleid. De natuurlijke oever heeft een talud dat niet steiler is dan 1 : 3. Er wordt ook zo veel mogelijk een plas/dras-zone aangelegd waardoor ondiepe oeverzones ontstaan die veilig zijn voor spelende kinderen en waar riet en waterplanten kunnen groeien die bijdragen aan de waterkwaliteit en de ecologische rijkdom. In het midden is het water dieper dan 1,00 meter zodat het daar vrij blijft van riet- en oeverbegroeiing en in strenge winters voldoende diepte biedt aan vissen om te overleven. In combinatie met de ecologische oevers kan hierdoor een goede waterkwaliteit bereikt worden.

In de visie “Waterplan Skarsterlân” (Oranjewoud, 2005) staan de eisen voor de ontwatering van een bebouwd gebied geformuleerd (zie figuur 6). Deze eisen worden ook in het plangebied toegepast.

Overleg met Wetterskip Fryslân

Het bestemmingsplan is voor het definitieve wateradvies naar Wetterskip Fryslân verstuurd in het kader van het overleg. Dit advies is opgenomen in bijlage 5. Bij de verdere uitwerking van het project zal het advies worden opgevolgd.

Tabel 2.2 Ontwateringseisen (bron: Leidraad Stedelijk Waterbeheer)

Grondgebruik	Ontwateringseisen
Woningen met kruipruimte	0,7 m – onderkant vloer
Woningen zonder kruipruimte	0,3 m – onderkant vloer (nu worden secundaire wegen veelal maatgevend)
Drijvende woningen	Geen ontwateringseis
Woningen op (houten) palen	Er mag geen verdroging optreden. Grondwaterstand mag niet verlagen
Wegen (met grof zand cunet)	
Primair	1,0 m – as van de weg
Secundair	0,7 m – as van de weg
Weg op polystyreen-hardschuim	circa 0,3 m – as van de weg
Tuin/plantsoen	0,5 m – maaiveld
Industrieterreinen	0,7 m – maaiveld

Figuur 6. Ontwateringseisen

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zódanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor het wonen of een andere functie. Voor de bodem in het plangebied kan worden gesteld dat het voornamelijk als agrarische grond is gebruikt. Bij de aankoop van de gronden is gebleken dat ze als “schoon” kunnen worden gesteld, waarbij ze geschikt zijn voor de nieuwe functies in het plangebied.

4. 5. Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed.

Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd.

Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Volgens de advieskaart *Steentijd - Bronstijd* beveelt de provincie een karterend onderzoek 1 en een quickscan aan en op grond van de advieskaart *IJzertijd - Middeleeuwen* beveelt de provincie een karterend onderzoek 3 en een quickscan aan.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als bijlage 3. Het onderzoek concludeert dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een bouwvoor/verstoorde laag, soms op veen, op dekzand. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem op het westelijke perceel verstoord is tot in het dekzand. Volgens kaarten uit de 19^{de} eeuw hebben in dit deel van het plangebied twee molens en een huis gestaan. Resten hiervan zijn, gezien de verstoring in het betreffende perceel, niet meer te verwachten. Op het oostelijke perceel is in vier boringen een podzolbodem aangetroffen. De megaboringen die ter plaatse zijn gezet, hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Er zijn geen aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit archeologisch oogpunt kunnen de voorgenomen werkzaamheden zonder archeologisch bezwaar worden uitgevoerd. Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden toch nog grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient direct contact te worden opgenomen met de provinciaal archeoloog.

4. 6. Ecologie

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is, dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin kan onderscheid gemaakt worden tussen de gebiedsbescherming (gebieden die onder de werking van de *Natuurbeschermingswet* vallen zoals Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*). Ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn in het ecologisch onderzoek de volgende conclusies geformuleerd:

- vanuit de Natuurbeschermingswet veroorzaakt de beoogde herinrichting geen conflicten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden;
- de beoogde herinrichting stuit niet op bezwaren vanuit de regelgeving ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur;
- er worden geen negatieve effecten verwacht op overige beschermde gebieden en geen knelpunten verwacht met de betreffende regelgeving.

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plangebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan in Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten, zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De *Flora- en faunawet* is altijd onverkort van kracht. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan), geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de *Flora- en faunawet*, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing.

In het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat ten aanzien van vogels en vleermuizen de herinrichting van het plangebied geen conflicten met de *Flora- en faunawet* veroorzaakt, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Hier zal bij de herinrichtingswerkzaamheden rekening mee worden gehouden.

Tevens is nader onderzoek uitgevoerd naar vissen (zie bijlage 3). In totaal werden zeven verschillende vissoorten aangetroffen, waarvan zes algemeen voorkomende soorten en de middelzware beschermde kleine modderkruiper. Na voltooiing van de nieuwe woonwijk zal een grotere oppervlakte aan potentieel leefgebied voor deze soort aanwezig zijn. Tijdens de werkzaamheden kan echter een conflict met de *Flora- en faunawet* ontstaan doordat een tijdelijke verstoring van het leefgebied van de kleine modderkruiper kan ontstaan. Door te werken volgens een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode kan dit conflict worden voorkomen. Dit is het uitgangspunt voor de werkzaamheden. Indien dit niet het geval is, zal voor de werkzaamheden een ontheffingsaanvraag ex artikel 75C van de *Flora- en faunawet* worden ingediend.

Gezien het bovenstaande worden ten aanzien van ecologie geen belemmeringen verwacht.

4. 7. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de daarop gebaseerde *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi), gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt tussen de categoriale inrichtingen, waarvoor min of meer gestandaardiseerde effectafstanden en risicocontouren worden gehanteerd, en niet-categoriale inrichtingen, waarvoor een standaardbenadering niet mogelijk is en afstanden en contouren individueel bepaald dienen te worden op basis van een kwalitatieve risicoanalyse of QRA (Qualitative Risk Analysis).

In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Fryslân weergegeven. In en nabij het plangebied bevinden zich volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen of transportroutes en/of buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

4. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak en bepaalde inrichtingen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen in het plangebied, pas bij de ontwikkeling van meer dan 1500 woningen dient aan de luchtkwaliteitseisen getoetst te worden. De ontwikkelingen in het plangebied dragen daarom “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging.

Bovendien is de lucht in Rottum en omgeving schoon en worden er geen grenswaarden overschreden.

Met betrekking tot luchtkwaliteit gelden geen belemmeringen voor het plangebied.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

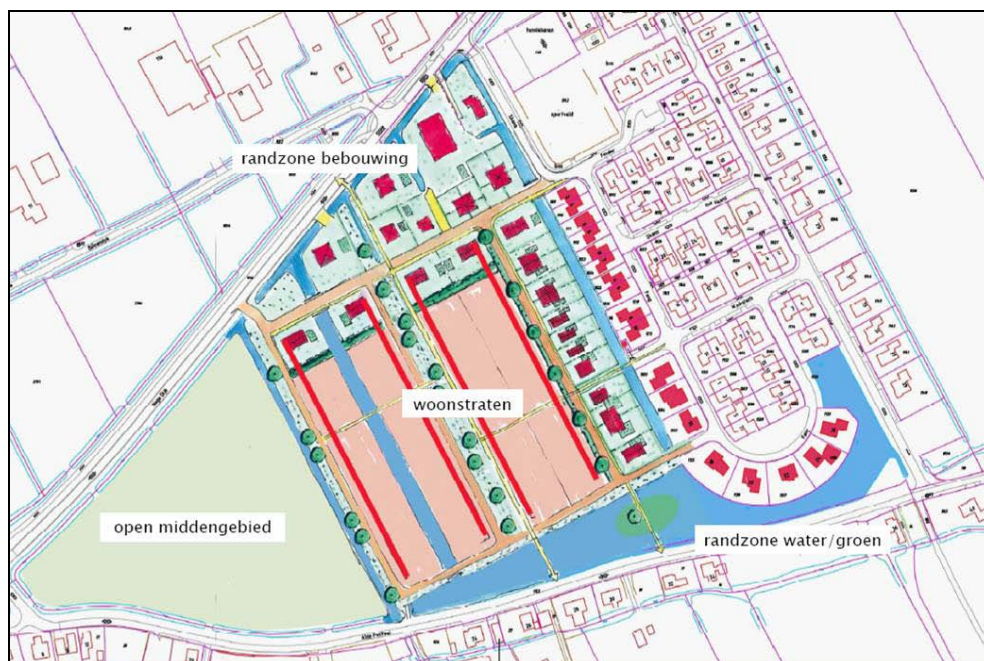
In de vorige hoofdstukken is de huidige en de toekomstige situatie van het plangebied beschreven en is aandacht besteed aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de nieuwe wijk “Nij Sâ Rotten” verder beschreven en op basis van de vorige hoofdstukken worden de volgende uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.

5. 1. Uitgangspunten stedenbouwkunde

Totaalstructuur

Het plan gaat uit van een inpassing in de huidige structuur. Deze structuur bestaat uit weilanden en sloten, een historisch patroon in het landschap. Rottum is langs twee wegen ontstaan: de oude Postweg en de Binnenweg. De slotenstructuur loopt daar haaks op. Door dit patroon als onderlegger voor de nieuwe woonbuurt te gebruiken, ontstaat er visueel een verbinding tussen de twee linten. De verschillende delen van het dorp worden vanuit het open midden beleefd; de oude boerderijen, de nieuwbouw, de oude Postweg en de Binnendyk / Badweg.

De “nieuwe” provinciale weg blijft daardoor een doorsnijding en minder een scheiding voor het dorp. Voor een optimale verbinding zou het goed zijn wegen en inritten van de nieuwbouwuurt op de Hoge Dijk aan te laten sluiten. De provinciale weg wordt voor dit deel, daardoor meer onderdeel van het dorp.



Figuur 7. Verkevelingsplan

Stedenbouwkundig plan

De nieuwe uitbreiding “Nij Sân Rotten” ligt ten westen van de bestaande rechtlijnig opgezette woonbuurt Molenlaan en sluit daarop aan. Zoals gezegd is de noord-zuidgerichte slotenstructuur voor het nieuwe plan leidend. In het plangebied wordt de noordelijke randzone ingevuld met vrijstaande bebouwing georiënteerd op de Hoge Dyk. Op de zuidelijke randzone wordt een water- en groenzone als verlenging van de bestaande vijver langs de Oude Postweg voorgesteld. Daartussenin komen de woonstraten met een afwisselend patroon van bebouwing, water en groen. Daarbij wordt de laatste fase van het nieuwbouwplan, de meest westelijke kant, de uiteindelijke nieuwe dorpsrand; een weg met een brede groenzone, water, bomen en voorgevels van woningen.

De noord-zuid lopende richting van de buurt wordt extra geaccentueerd door een brede noord-zuid lopende groenstrook midden in het plan. Deze strook krijgt een overwegend natuurlijke / landschappelijke inrichting, met daarin speelvoorzieningen en voorzieningen voor de afvoer van hemelwater.

De voormalige woonboerderij in het plangebied zal worden herbouwd volgens onder andere de welstandscriteria uit de welstandsnota.

Identiteit en bebouwing

Rottum is van oorsprong een wegdorp, gelegen in een weilandengebied. Deze weilanden werden gebruikt voor hooiproductie. Twee aspecten die bepalend kunnen zijn voor de nieuwbouw. Dorp en hooi.

Voor de nieuwbouw is daarom als thema bijzondere bijgebouwen gehanteerd: “de hooischaar”. De woningen krijgen bijgebouwen in de sfeer van agrarische hooiopslag. Dat houdt ook in dat de traditionele bijgebouwenregeling niet van toepassing is op het plan. Er is meer ruimte mogelijk.

Daarnaast is het dorpse vertaald in afwisseling in woningen die mogelijk zijn in het plan. Een spel van afwisselende kappen, afwisselend in grootte en vorm en afwisselend in richting, door een plaatsing soms loodrecht en soms evenwijdig aan de weg.

Voor de noordelijke randzone, waar de traditionele boerderijen de in het oog springende bebouwing is in het oude dorp, is het gewenst wat forsere alzijdig georiënteerde woningen te realiseren. Zoals voor alle bebouwing in het dorp geldt dan wel dat een belangrijk deel van het volume bestaat uit een kap, zodat het samenspel van de kappen het meest in het oog springt.

De woningen in de woonstraten vormen uiteindelijk een samenhangend geheel. De woningen staan in een vaste ordening in een rooilijn gericht op de straat. Net als in de noordelijke randzone is de kaprichting en het materiaalgebruik vrij. Ook hier is één bouwlaag met kap het overheersende beeld.

Landschappelijke inpassing

De hooilanden van de Oosterschar vormen de inspiratiebron voor de sfeer van de nieuwbouwbuilt. In de eerste fase zal een tijdelijke aanplant in de vorm van een zone met fruitbomen, struiken en heesters worden aangelegd. Hiermee worden de individuele tuinen afgeschermd naar het landschap en vormen een natuurlijke overgang naar het agrarische gebied.

De uiteindelijke afronding van de buurt als dorpsrand, zal uit een woonstraat, een ruime en brede groenzone, water, bomen en voorgevels van woningen bestaan.

Voor de dakvlakken wordt gestimuleerd gebruik te maken van riet of sedum. De grote groenzone in het midden van het plan krijgt een natuurlijk karakter. Een wadi als infiltratiezone is in verband met de ondergrond technisch moeilijk realiseerbaar. Afvoer van water naar de omliggende sloten zal in deze zone met een diepliggende goot (buffer) plaatsvinden. Daarbij staat een natuurlijke uitstraling voorop. De sedumdaken helpen mee in de buffering van het regenwater en een vertraagde afvoer naar de sloten.

Samen met ecologische erfafscheidingen wordt ecologie in eigen tuin gestimuleerd. Er zal gekeken worden hoe deze zone in fase 2 en 3 ingepast gaat worden. Uitgangspunt is dat het geen openbaar groen wordt. Voor inpassing van de provinciale weg zal aandacht komen voor een meer natuurlijke uitstraling en inpassing in het open middengebied.

5. 2. Functionele uitgangspunten

Fasering

De dorpsse schaal wordt bepaald door een invulling van de nieuwbouw, passend in de historie en bestaande ondergrond. Daarnaast bestaat het dorpsse karakter uit een relatieve lage dichtheid. Ook de typering van de soort woningen en architectuur speelt daarin een belangrijke rol.

Daarnaast wordt de schaal ook bepaald door het bouwtempo en uitgifte van kavels vertaald in bouwstromen, die per dorp erg verschillend zijn. Dit hangt af van vraag en aanbod in de omgeving. Voor Skarsterlân is Rottum een dorp in het buitengebied, maar Rottum ligt wel onder de rook van Heerenveen. De gemeente heeft dit in het verleden vertaald naar een bouwtempo voor Rottum van gemiddeld 5 woningen per jaar. Hierin zit een doorrekening van de jaren dat er helemaal niet gebouwd is. Tussen planontwikkeling en realisatie zit vaak een tijd waarin niet gebouwd wordt.

Het voorliggende plan omvat 5,8 hectare, waarbij de provinciaal gewenste dichtheid van 15 woningen per hectare, 87 woningen gebouwd kunnen worden. De komende 5 jaar (tot en met 2015) zal er gezien dit dorpsse bouwtempo 25 woningen gebouwd kunnen worden. Een vertaling hiervan heeft plaatsgevonden door een fasering op te nemen in het plan.

In figuur 8 is een mogelijke verkaveling aangegeven. Hierin is, buiten de voormalige boerderij, gerekend met een plancapaciteit van 25 woningen.

Tot en met 2015 is er ruimte voor maximaal:

- 15 vrijstaande woningen;
- 10 halfvrijstaande woningen, 4 hiervan (ten zuiden van de voormalige boerderij) kunnen worden ingevuld met zorgwoningen;
- 12 zorgwoningen/zorgappartementen of 4 reguliere woningen/appartementen in de voormalige woonboerderij;

In figuur 8 is fase 1 uitgewerkt in kavels, voor fase 2 en 3 is een suggestie van voorgevels gegeven in dezelfde richting als de water/groenstructuur. Voor het programma na 2015 (fase 2) geldt een plancapaciteit van 23 woningen.

Deze fase zal in 2015 nogmaals bekeken worden wat betreft fasering, bouwtempo en behoefte. Ook zal dan bekeken worden of er mogelijkheden zijn voor fase 3.



Figuur 8. Verkaveling

Zorg

Zoals gezegd bestaat in het plangebied de mogelijkheid de woonboerderij en enkele woningen rondom de boerderij te gebruiken voor een woonzorg-functie. In het plangebied bestaat de mogelijkheid voor de combinatie van wonen, met werken en logeren (zoals een winkel, theehuis of een bed&breakfast) in de voormalige woonboerderij.

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid om alle inwoners van de gemeente kwalitatief goede en passende huisvesting te bieden. In het bijzonder heeft de gemeente daarbij een taak voor de kwetsbaren in onze samenleving. Het sluit aan bij het coalitieprogramma waarin wordt gesteld: *Skarsterlân maakt zich sterk voor banen waarmee mensen met een kwetsbare positie op de arbeidsmarkt aan de slag kunnen*. Ook past het binnen het gemeentelijk WMO-beleid: het bevorderen van de deelname aan de maatschappij én het zelfstandig functioneren van mensen met een psychische of lichamelijke beperking. Tenslotte kan het initiatief ook bijdragen aan het vergroten van de leefbaarheid in de woonomgeving, doordat voorzieningen als een kleine winkel worden teruggebracht naar het dorp.

Diversiteit, voorzieningen en leefbaarheid

In zijn algemeenheid draagt de diversiteit van een wijk bij aan de leefbaarheid. Nij Sâ Rotten wordt een gevarieerde dorpse woonbuurt met gemengd vrijstaande en dubbele woningen en woningen voor een bijzondere doelgroep. Met uitzondering van de bijzondere doelgroepwoningen worden alle woningen koopwoningen, zonder ontwikkelaar of aannemersverplichting. De particuliere opdrachtgever heeft daarmee zelf veel invloed op de grootte, het inrichtingsniveau en daarmee de prijsklasse van de woningen. Huurwoningen worden in Rottum niet meer toegevoegd aan de woningvoorraad omdat daarvoor geen vraag naar is. Skarsterlân geeft in dit type woonbuurten de ruimte voor een klein bedrijf aan huis, zolang de woonfunctie blijft overheersen.

5. 3. Uitgangspunten woningen en duurzaamheid

Voor de woningen in het plangebied gelden de volgende uitgangspunten:

- (overheersend) één bouwlaag met kap;
- onderscheid hoofdgebouw en bijgebouw verdwijnt;
- per woning 20% hogere goothoogte toegestaan;
- vrije kaprichting;
- vrij materiaalgebruik;
- stimulering gebruik sedumdaken (o.a. in prestatievergunning) en natuurlijke erfscheiding;
- 2 parkeerplekken op eigen erf (exclusief garage).

Tevens is een duurzaamheidsprogramma opgesteld waarin duurzaamheidseisen zijn opgesteld ten aanzien van het openbaar gebied en de woningen. Gezien de goede ervaringen in Joure en het rendement van een all-electric systeem is het ook in deze wijk de bedoeling geen aardgas aan te leggen. Inmiddels is een nieuwe AMvB van kracht waarmee de wettelijke hybride EPC-eis voor woningen in Noord-Nederland op 0,5 komt te liggen.

5. 4. Uitgangspunten openbare ruimte

De ruimtelijke uitgangspunten openbaar gebied zijn als volgt:

- totaalstructuur volgens bestaande slotenpatroon;
- openbare groenzones en oevers krijgen een natuurlijk karakter;
- aanleg tijdelijke groenzone als afronding van fase 1.

Voor de inrichting van de wegen en paden is aangesloten bij de in Skarsterlân gebruikelijke richtlijnen. Alle straten worden uitgevoerd in betonstraatsteen (dikformaat) met een toevoeging van kleurbehoudend pigment. De kleur sluit zo veel mogelijk aan bij de kleur van de bestaande woonbuurt. De trottoirs worden uitgevoerd in betontegels van 30 bij 30 centimeter. Het pad in het middengebied wordt uitgevoerd met extra fundering. De noord-zuid bedachte bomenrijen ondersteunen de stedenbouwkundige opzet die voortkomt uit het landschap. Bij de soortkeuze wordt daarom aangesloten bij soorten die van nature in de omgeving voorkomen.

De bermen bestaan uit gras zonodig in combinatie met versterking in de vorm van een kunststofraster voor eventueel gebruik als parkeerzone.

Het water heeft natuurlijke oevers, met rietbegroeiing, behalve langs de grens van achtertuinen. Daar wordt bij het bouwrijp maken een lage beschoeiing geplaatst. De toekomstige bewoners dienen deze beschoeiing in goede staat in stand te houden. De beschoeiing wordt eigendom van de toekomstige bewoners die daardoor verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer.



Figuur 9. De beoogde groen- en waterstructuur in het plangebied

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Binnendyk, de weg heeft géén functie meer als stroomweg of gebiedsontsluitingsweg. Dat maakte het mede mogelijk dat de weg in en aan weerszijde van Rottum gereconstrueerd is tot 60 km/uur buiten de bebouwde kom en 30 km/uur daarbinnen. Ten zuiden van het plangebied loopt de Oude Postweg, een lokale weg voor plaatselijk verkeer. In de straten van de bestaande woonbuurt geldt overal een 30 km/uur-regime.

De nieuwe buurt krijgt één ontsluiting op de Hoge Dyk en voor autoverkeer twee verbindingen met de bestaande woonbuurt (de Skans). De grens van de bebouwde kom wordt verlegd naar het begin van de nieuwe woonbuurt. Hier en in de nieuwe buurt wordt het verkeersregime 30 km/uur. Behalve autoverbindingen zijn langzaamverkeerverbindingen met de bestaande buurt en met de Oude Postweg. De woonbuurt zelf heeft een traditionele verkaveling met woningen aan straten. De fiets- en de openbaarvervoer-verbindingen met Heerenveen zijn goed.

De drukste straten worden vormgegeven als woonstraat en niet als erf. Daarom wordt volgens de richtlijnen Duurzaam Veilig (CROW) naast de rijbaan eenzijdig een traditioneel trottoir aangelegd, breed genoeg voor een rolstoel of een kinderwagen.

Deze trottoirs voorzien ook in een veilige looproute naar de school en de bushaltes. De inrichting sluit aan bij de bestaande buurt, waarmee een samenhangend geheel ontstaat.

Het autobezit is in Nederland in de afgelopen jaren enorm toegenomen. Dit heeft niet alleen geleid tot veel meer drukte en daarmee samenhangende problemen op onze wegen, maar ook tot een steeds groter wordende vraag naar parkeerruimte. Om te voorkomen dat het straatbeeld in de toekomst volledig gedomineerd wordt door geparkeerde auto's, dienen er op elke woonkavel minimaal twee parkeerplaatsen te worden ingericht (exclusief garage). Deze eis zal bij de kavelverkoop als verkoopvoorwaarde worden vastgelegd. Voor de incidentele parkeerbehoefte (bezoek) is de straat voldoende breed.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6. 1. Het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML - bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar een verbeelding.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is aangepast aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In de bestemmingsplanregeling is onderscheid gemaakt tussen woonbestemmingen voor fase 1 ("Wonen - 1", "Wonen - Voormalige boerderij" en "Wonen - Uit te werken"), de bestemming voor de vervolgfases ("Agrarisch - Cultuurgrond" met wijzigingsbevoegdheid) en bestemmingen ten behoeve van het openbaar gebied ("Groen", "Verkeer - Verblijf" en "Water").

Agrarisch - Cultuurgrond (met wijzigingsbevoegdheid)

Fase 2 van Nij Sâ Rotten is geregeld in een wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond".

De wijzigingscriteria zijn afgestemd op de bebouwingsregeling van fase 1 van de wijk en de beoogde structuur. Naast maximaal 23 (half)vrijstaande woningen biedt de wijzigingsbevoegdheid ook ruimte voor het benodigde groen, water en woonstraten ten behoeve van het openbare gebied. De wijzigingsbevoegdheid kan pas na het jaar 2015 worden toegepast mits wordt voldaan aan een geaccordeerd woonplan en een goede landschappelijke inpassing. De gronden die hiervoor gebruikt zullen worden, zijn grotendeels afgestemd op de schets in figuur 8.

Binnen de bestemming “Agrarisch - Cultuurgrond” mogen geen gebouwen of bouwwerken worden opgericht.

Groen, Verkeer - Verblijf en Water

Het openbaar gebied is, zoals gezegd, toegekend aan drie verschillende bestemmingen. De bestemming “Groen” en “Water” zijn toegekend aan het beoogde openbare groen en water in het plangebied. Naast een versterking van de woonfunctie en het karakter van de wijk zelf, draagt dit groen en water ook bij aan de landschappelijke inpassing. Daarnaast is het water ook van belang voor de waterberging in het plangebied, zodat voldaan kan worden aan de (compensatie)eisen van Wetterskip Fryslân. In het groen kunnen ook speelvoorzieningen worden gerealiseerd.

De bestemming “Verkeer - Verblijf” is toegekend aan de onsluitende woonstraten in het plangebied. Niet de verkeersfunctie, maar de verblijfsfunctie staat hier voorop. Tussen de drie verschillende bestemmingen voor het openbare gebied geldt een zekere mate van uitwisselbaarheid. Zo zijn bijvoorbeeld ook paden toegestaan binnen de groenbestemming, en kan een brug of dam worden gebouwd binnen de waterbestemming, ter ontsluiting van bijvoorbeeld een bouwperceel.

Wat de drie bestemmingen voor het openbare gebied gemeen hebben, is dat op de gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Wonen - 1 en Wonen - Voormalige boerderij

Alle grondgebonden woningen en appartementen uit fase 1 van Nij Sân Rotten zijn geregeld onder de bestemmingen “Wonen - 1” en “Wonen - Voormalige boerderij”. De laatstgenoemde bestemming is specifiek afgestemd op de nieuwe invulling van de woonboerderij aan de Binnendyk 14. De bebouwingsmogelijkheden zijn “strak” inbestemd, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 10 meter. In de woonboerderij kunnen 12 zorgwoningen/zorgappartementen of 4 woningen/appartementen worden gerealiseerd met mogelijkheden voor detailhandel, een theeschenkerij, een bed&breakfast of een kinderopvang tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m². Deze oppervlakte is afgestemd op het voorhuis van de woonboerderij.

De overige, grondgebonden woningen zijn opgenomen onder de bestemming “Wonen - 1”. Het betreft maximaal 25 (half)vrijstaande woningen en maximaal 8 zorgwoningen/zorgappartementen ter plekke van de aanduiding “zorgwoning”.

De positie van de woningen en gebouwen is aan de hand van bouwvlakken vastgelegd met een diepte van 15 meter. In de bouwvlakken is de locatie van vrijstaande dan wel halfvrijstaande woningen vrijgelaten.

Rijenwoningen zijn niet toegestaan. Wel dienen de woningen c.q. gebouwen in een gevelijn gebouwd te worden en dient een bepaalde afstand tot het openbare gebied in acht genomen te worden.

Voor de gebouwen binnen de bestemming gelden eisen ten aanzien van de maatvoering. Vrijstaande gebouwen (binnen of buiten het bouwvlak) hoeven hierbij niet ruimtelijk ondergeschikt te zijn aan de woningen. De traditionele bijgebouwenregeling van de gemeente Skarsterlân is dan ook niet van toepassing in het plangebied. Voor de gebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter binnen het bouwvlak (binnen 3 meter vanuit de perceelsgrens geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter), buiten het bouwvlak is dit gesteld op 3 en 6 meter. Minimaal 70% van de gebouwen in het bouwvlak dienen per perceel te worden gebruikt voor de woonfunctie. Hiermee wordt voorkomen dat te veel (bij)gebouwen worden benut voor de woonfunctie. Voor aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bestaan mogelijkheden.

Algemene wijzigingsregels

In het plangebied bestaat overeenkomstig het "Parapluplan Ontheffingen" en onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid te bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een verschillende soorten functies.

7. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan en de grondexploitatie, waarbij wat betreft de uitvoerbaarheid een onderscheid gemaakt wordt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is de gemeente van mening dat belangenorganisaties en burgers moeten worden betrokken bij de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan. Zij kunnen in het kader van het vooroverleg reageren op de gemeentelijke beleidsvoornemens, zoals neergelegd in het voorontwerpbestemmingsplan. Om een ieder de gelegenheid te geven zijn visie naar voren te brengen, is overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, een Inspraakprocedure gevolgd.

In dezelfde fase is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Ten aanzien van alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Hoofdstuk 8 gaat hier op in.

Daarna is het bestemmingsplan gereed gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Er is gelegenheid geweest tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij de gemeenteraad. Het laatste hoofdstuk gaat hier op in.

7. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

In het voorliggende plan worden dergelijke bouwplannen mogelijk gemaakt. Omdat alle gronden in het plangebied in eigendom zijn van de gemeente Skarsterlân, zal worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid zullen de nieuw te bouwen voorzieningen voor marktconforme prijzen worden aangeboden. Het bestemmingsplan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

7. 3. Handhaving

Handhaving beoogt de rechtszekerheid en gelijke behandeling van de burgers te versterken, de doelstelling van het bestemmingsplan te effectueren en negatieve effecten van ongewenste situaties te voorkomen.

Het door de gemeente opgestelde "Integrale controle- en handhavingsprogramma 2007" geeft inzicht in de handhavingsmogelijkheden, het bestaande en het gewenste handhavingsniveau, de relaties tussen de diverse afdelingen en externe partners bij de handhaving, de problemen die een rol spelen bij handhaving en de standaardisatie van handelingen met betrekking tot handhaving.

Voor de inhoud van het handhavingsbeleid kan hier korthedshalve worden verwezen naar het genoemde Integrale controle- en handhavingsprogramma 2007.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8. 1. Overleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

- VROM-Inspectie Regio Noord, Groningen;
- Provinsje Fryslân, Leeuwarden;
- Wetterskip Fryslân, Leeuwarden;
- Hulpverleningsdienst Fryslân / Brandweer Fryslân Leeuwarden;
- NV Nederlandse Gasunie, Deventer;
- Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie, Zwolle;
- Vitens drinkwaterleidingbedrijf, Utrecht;
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Amersfoort.

De ingekomen reacties zijn als bijlagen aan het plan toegevoegd. Van de kant van de VROM-Inspectie, het Wetterskip Fryslân, Vitens Friesland en Brandweer Fryslân is meegedeeld dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- en aanmerkingen.

De overlegreactie van de provinsje wordt hierna afzonderlijk aan de orde gesteld. De provincie hanteert een categorisering van de opmerkingen, die samenhangt met de zwaarte van de opmerking.

Inhoud reactie gedeputeerde staten:

Woonuitbreiding (categorie 2)

In de eerste fase worden maximaal 43 woningen gerealiseerd. Dit past in uw woonprogramma tot 2016. Wij kunnen derhalve instemmen met fase 1 van de woonuitbreiding Nij Sân Rotten. Voor de 52 woningen die na 2015 kunnen worden gerealiseerd in de tweede en derde fase van de woonuitbreiding is nog geen woonprogramma aanwezig. U heeft in totaal 23 woningen met een A-label op het uitvoeringsprogramma Wonen staan voor het jaar 2016. Voor de overige woningen is door u nog geen programma gereserveerd.

In reactie op uw woonvisie hebben wij u reeds te kennen gegeven dat wij uw woningbouwprogramma voor de periode na 2015 te ambitieus en niet realistisch achten gelet op de toekomstige verwachtingen. Het is dus nog maar de vraag of de 23 gereserveerde woningen in de periode na 2015 gerealiseerd kunnen worden. Verder is nog geheel geen zicht op realisatie van de overige 29 woningen. Wij menen dan ook dat het opnemen van een uitwerkingsplicht hier prematuur is. De uitvoerbaarheid van het plan ligt nog niet vast. Wij zouden eventueel nog kunnen instemmen met een wijzigingsbevoegdheid met een koppeling aan het geaccordeerde woonplan voor de tweede fase van de woonuitbreiding. Voor de derde fase ligt het voor de hand een planherziening op te stellen wanneer er woonprogramma voor aanwezig is.

Antwoord burgemeester en wethouders:

Het voorliggende plan bestaat uit drie fases, waarbij de eerste fase in het voorontwerpbestemmingsplan bij recht is bestemd met de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - Voormalige boerderij. In het Uitvoeringsprogramma Wonen tot 2016 is hiermee rekening gehouden.

Voor de fases 2 en 3, met een totale plancapaciteit van 41 tot 52 woningen, is in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen – Uit te werken opgenomen, waarbij vanaf 2016 de fasering, bouwtempo en behoefte nader bekeken zullen worden.

In het huidige woningbouwprogramma zijn vooralsnog 23 woningen voor deze fases gereserveerd voor de periode na 2016. Uitgangspunt is dat op termijn de volledige capaciteit van het plan wordt benut. In het kader van de herziening van woonvisie zullen hierover verdere afspraken moeten worden gemaakt waar het gaat om aantallen en bouwtempo.

Aan de hand van de verdere notities op het gebied van de volkshuisvesting en nadere contacten met de provincie zal dit dan bepaald kunnen worden. Gelet op de reactie van de provincie is het gemeentebestuur bereid om voor fase 2 in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen met hieraan gekoppeld een geaccordeerd Woonplan voor de tweede fase. Voor de derde fase zal dan gekozen worden voor het instrument van de planherziening.

Inhoud reactie gedeputeerde staten:***Landschappelijke inpassing (categorie 2)***

Wij hebben waardering voor uw insteek de eerste fase van de woningbouw van een tijdelijke landschappelijke inpassing te voorzien, waardoor een natuurlijke overgang met het landelijk gebied tot stand komt. Wij adviseren u de uitvoerbaarheid van deze landschappelijke inpassing te waarborgen in het plan. Duidelijk moet zijn dat door de projectontwikkelaar een reservering is gedaan voor de aanleg.

De uiteindelijke afronding van de buurt als dorpsrand zal volgens de toelichting bestaan uit een ruime en brede groenzone, water, bomen en voorgevels van woningen. Wij menen dat hiertoe in de eerder voorgestelde wijzigingsbevoegdheid voor fase 2 een voorwaarde met betrekking tot een goede landschappelijke inpassing moet worden gesteld. Wanneer fase 3 aan de orde komt zal in de planherziening rekening moeten worden gehouden met een goede afronding van de woonuitbreiding.

Antwoord burgemeester en wethouders:

In het kwaliteitsdocument komt de landschappelijke inpassing van het plan uitvoerig aan de orde. In de eerste fase zal een tijdelijke aanplant in de vorm van een zone met fruitbomen, struiken en heesters worden aangelegd. Hiermee worden de individuele tuinen afgeschermd naar het landschap en vormen een natuurlijke overgang naar het agrarische gebied. De uiteindelijke afronding van de buurt als dorpsrand zal met een woonstraat, een ruime en brede groenzone, water, bomen en voorgevels van woningen bestaan.

In het ontwerpbestemmingsplan en in de gemeentelijke exploitatie-opzet wordt met de landschappelijke inpassing rekening gehouden. De uitgifte van de kavels geschiedt door de gemeente zelf aan de kavelkopers.

Inhoud reactie gedeputeerde staten:

Verkeersaspecten (categorie 3)

U wilt de bebouwde komgrens van Rottum verplaatsen naar de nieuwe entree van de uitbreiding. Hiermee kunnen wij in principe instemmen. Wij merken op dat het veroorzakersprincipe hier van toepassing is. Dit betekent dat u de kosten van de aanpassingen voor uw rekening neemt. Dit moet in de exploitatieopzet meegenomen worden.

Het voornemen tot verplaatsen moet nog officieel aan ons voorgelegd worden. Over de herinrichting die bij een 30 km/uur zone hoort moeten nog afspraken worden gemaakt.

Antwoord burgemeester en wethouders:

De grens van de bebouwde kom wordt verlegd naar het begin van de nieuwe woonbuurt met een verkeersregiem van 30 km/uur. Over de verkeersaspecten en de hiermee verband houdende aanpassingen zal vervolgoverleg en concrete afstemming met de provincie plaatsvinden. In de exploitatieopzet is voor de benodigde werkzaamheden geld gereserveerd.

8. 2. Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 9 juni 2010 gedurende vier weken voor iedereen ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid bestond om op het plan te reageren. Verder is op 14 juni 2010 in het doarpshûs van Rottum een inloopmarkt gehouden over het uitbreidingsplan, waarbij een korte presentatie is gegeven en een inloopavond is gehouden. Iedereen kon hier kennis nemen van de plannen en uitleg krijgen over de procedures. De inspraakperiode is enerzijds bedoeld om de mening van de direct of indirect betrokkenen te peilen en anderzijds om iedereen in de gelegenheid te stellen opmerkingen te maken waardoor de inhoud van het plan aangepast of verbeterd kan worden.

Er zijn binnen de daarvoor beschikbare periode van vier weken vier schriftelijke reacties ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan voldaan door de indieners van de inspraakreacties niet bij name te noemen. Ook worden de inspraakreacties zelf niet aan het bestemmingsplan toegevoegd. De inspraakreacties zijn afzonderlijk beantwoord door het college van burgemeester en wethouders.

Gesteld kan worden dat de reacties geen aanleiding geven om het plan fundamenteel aan te passen dan wel om de procedure stop te zetten. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een definitieve beslissing te nemen over de inhoud van het bestemmingsplan en de daarmee verband houdende aspecten.

8. 3. Ambtshalve aanpassingen

De discussie over het al dan niet doorgaan van de zorgboerderij heeft aanleiding gegeven tot de volgende aanpassingen:

- het bouwvlak en de hoofdvorm blijven ongewijzigd, de hoofdfunctie is wonen, al dan niet in combinatie met zorgvoorzieningen;
- binnen het bouwblok van de voormalige boerderij is ruimte voor vier woningen / appartementen als de woonzorg niet doorgaat;
- in ondergeschikte mate zijn diverse functies mogelijk, zoals kinderopvang, winkel, theehuis, bed en brochje, waarbij een koppeling van de ondergeschikte functies met de zorgfunctie niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de bestemming "Wonen - 1" zijn alleen zorgwoningen mogelijk bij de kavels ten zuiden van de voormalige boerderij. In het ontwerpbestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden.

Tenslotte is het bestemmingsplan aangepast aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

9. RAADSVASTSTELLING

Op grond van artikel 3.8 van de *Wet ruimtelijke ordening* heeft met ingang van 17 december 2010 gedurende zes weken het ontwerpbestemmingsplan "Rottum - Nij Sân Rotten" met bijlagen voor iedereen ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Naar aanleiding van de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 18 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Net als bij de inspraakreacties het geval is, is het op grond van de *Wet bescherming persoonsgegevens* niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Om deze reden worden de indieners van de zienswijzen niet bij naam genoemd en zijn deze niet aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op de volgende punten. De wijzigingsbevoegdheid in de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" is qua begrenzing afgestemd op fase 2, zoals aangegeven in figuur 8 van de toelichting. Voor de Binnendyk is een akoestisch onderzoek uitgevoerd dat is opgenomen als bijlage. De resultaten van het onderzoek zijn in paragraaf 4.2 verwerkt. De geluidsberekening voor de Oude Postweg is in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek. Verder is de regeling voor de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak binnen 3 meter vanaf de perceelsgrens verlaagd van 10 meter naar 5 meter.

Op 27 april 2011 heeft de gemeenteraad van Skarsterlân het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Voor de raadsstukken wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.

===