

Wijzigingsplan Idskenhuisen – Brammerstraat 48-54
Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

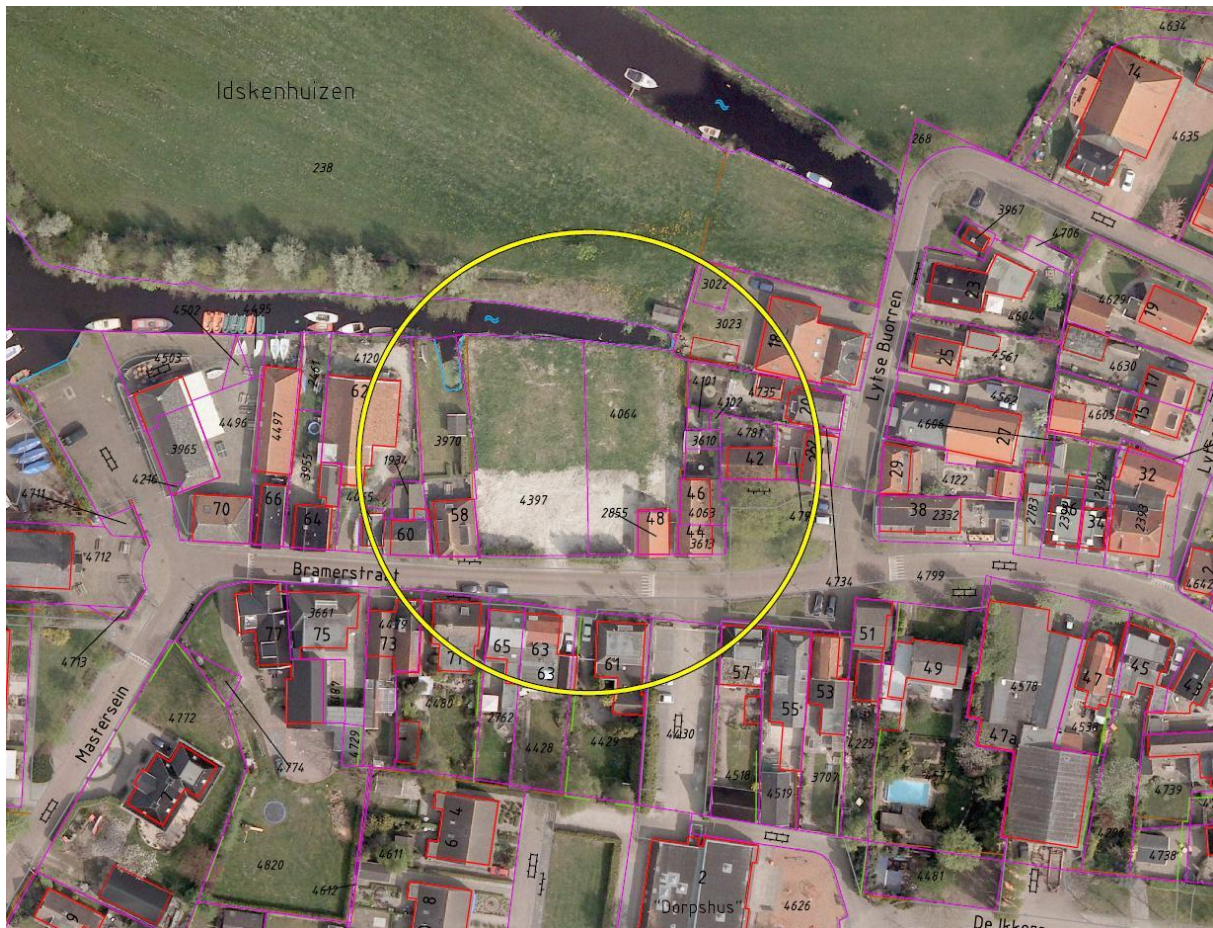
1. INLEIDING	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie perceel	7
2.2 Huidige planologische regelingen	7
3. PLANUITGANGSPUNTEN	11
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	13
5. PLANBESCHRIJVING	17
6. UITVOERBAARHEID	19
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19
7. REGELS EN VERBEELDING	21

Bijlagen

<u>Bijlage 1</u>	Wateradvies Wetterskip Fryslân
<u>Bijlage 2</u>	Bodemonderzoek
<u>Bijlage 3</u>	Verhaalscontract

1. INLEIDING

Het voorliggende wijzigingsplan betreft de juridisch planologische-regeling voor de nieuwbouw van maximaal drie woningen. De ligging van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: Ligging plangebied

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie perceel

Op het perceel Bramerstraat 48-54 is Timmerfabriek Drijfhout op 30 juli 2009 afgebrand. Het braakgefallen terrein is daarna geheel ontruimd. De locatie bevindt zich in de kern van het dorp Idskenhuisen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door (open) vaarwater en aan de zuidzijde door de Bramerstraat.

2.2 Huidige planologische regelingen

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Idskenhuisen” zoals dat op 28 december 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad van Skarsterlân en door Gedeputeerde Staten van Fryslân bij besluit van 29 februari 2008 is goedgekeurd. Op 26 april 2008 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Tevens is het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan”(Parapluplan ontheffingen), zoals dat op 28 oktober 2009 door de raad is vastgesteld, van toepassing.

Het perceel heeft op grond van artikel 10 de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met een nadere aanduiding “bedrijfswoning toegestaan” en “bouw- c.q. aannemersbedrijf toegestaan”. Het realiseren van drie woningen ten behoeve van het wonen is strijdig met deze bestemming.

Op grond van A. lid 7 onder algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplannen” kan het college burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologisch en ecologische waarden en de waterhuishouding, het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen worden gewijzigd ten behoeve van een woonfunctie. De uitbreiding van het aantal woningen die ontstaat als gevolg van de wijziging moet in overeenstemming zijn met een actueel Woonplan waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Verordening Romte Fryslân

Op 1 augustus 2011 is de Verordening Romte Fryslân in werking getreden. De verordening bevat instructies ingevolge artikel 4.1, eerste lid Wro, ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen of ten aanzien van de onderbouwing/motivering in de plandoelstelling. De Verordening regelt die onderwerpen uit het Streekplan Fryslân 2007 “Om de kwaliteit fan de romte”, waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

Een ruimtelijk plan is onder meer een wijzigingsplan. Een wijzigingsplan moet voldoen aan de Verordening. Het Parapluplan geeft aan dat mogelijkheden voor woningbouw aanwezig zijn binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan op voorwaarde dat de uitbreiding in overeenstemming is met een actueel woonplan. De verordening formuleert dezelfde eis op grond van artikel 4.1.1 lid 1. In dit artikel is opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een Woonplan dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is niet noodzakelijk. Het betreft een klein woningbouwproject waarin is voorzien in het woonplan (zoals deze is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten provincie Fryslân). Er vindt een toevoeging van 2 woningen plaats (sloop 1 bestaande bedrijfswoning + 3 nieuwe woningen).

Welstandsnota Gemeente Skarsterlân

Het plangebied valt binnen het deelgebied Oude Kern. Deze welstandscriteria vormen uitgangspunt voor de inpassing en de beoordeling bij de concrete aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwplannen die voortvloeien uit de wijziging van de bestemming.

Dorpsvisie Idskenhuzen (april 2009)

In de dorpsvisie is een weergave van de ideeën die vanuit het dorp naar voren zijn gebracht tijdens de keukentafelgesprekken en een enquête. Daaruit is naar voren gekomen dat in de oude dorpskern enkele bedrijven zijn gevestigd welke niet thuis horen in een klein dorp, waardoor ook het aanzicht van de dorpskern is aangetast. De bedrijvigheid veroorzaakt vooral geluidsoverlast en hinder voor het verkeer. De dorpsbewoners zien de bedrijven bij voorkeur vertrekken uit de dorpskern, mits er wel een andere bestemming in het dorp wordt gevonden.

Bij een ontwikkeling naar woningbouw wordt aangegeven dat de doorstroming in de sociale huurwoningen moet worden bevorderd, zodat jeugd en ouderen in het dorp kunnen blijven wonen.

Een ontwikkeling van woningbouw voldoet aan het uitgangspunt om het aanzicht van de dorpskern op te waarderen en een (voormalige) in gebruik zijnde bedrijfslocatie uit het dorp weg te bestemmen. Het realiseren van levensbestendige woningen biedt kansen aan ouderen om langer in het dorp te blijven wonen.

Woonvisie Skarsterlân 2020 (vastgesteld d.d. 2 juli 2009)

In de woonvisie wordt de nadruk gelegd op het bestaande bebouwde gebied 'kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering bijvoorbeeld door functieverandering'.

De ambitie betreft tevens dat meer kansen worden geboden aan mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten. Hierdoor krijgen zij de kans een beter passende woning te betrekken en wordt doorstroming op gang gebracht. De uitdaging ligt hoofdzakelijk in het aanbieden aan aantrekkelijke ruimte eengezinswoningen en van gelijkvloerse woningen. Er dient een goed aanbod te komen voor gevorderde huishoudens en jonge huishoudens die op zoek zijn naar kleinschaligheid.

Tevens betreft een deel van de ambitie om mensen met een zorgvraag in staat te stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen en actief te participeren in de samenleving. Bij nieuwbouw stelt de gemeente hoge eisen aan de toegankelijkheid en levensloopbestendigheid van de woning. Het betreft hierbij voornamelijk de categorie "geschikt wonen". De woningen die onder deze noemer vallen zijn met namen nultredenwoningen; deels betreft het levensloop(bestendige) woningen of aanpasbare woningen.

Het plan voor de bouw van levensloopbestendige woningen past in de ambities weergegeven in de woonvisie.

Vanuit volkshuisvestelijk perspectief voldoet het initiatief voor de invulling van de locatie Drijfhout aan twee uitgangspunten genoemd in het Uitvoeringsprogramma Wonen 2011 – 2015 (maart 2011).

Sterke programmasturing én kansen grijpen: de woningmarkt is niet statisch. Ook in de huidige tijd komen er kansen voorbij : flexibel zijn binnen het woningbouwprogramma waar het kan.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling: een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente staat voorop. Dat betekent dat bij uitbreidingslocaties wordt gekeken naar de aard en schaal. Daarnaast worden inbreidingsmogelijkheden benut daar waar het kan.

De planningsruimte voor de komende vijf jaar was nog niet volledig benut zoals is vastgesteld in het Uitvoeringsprogramma Wonen 2011 – 2015 . Er zit dus flexibiliteit in het woningbouwprogramma. Hieronder is de planningsruimte schematisch weergegeven.

Beschikbare planningsruimte (130%)	1.000
Gerealiseerde woningbouwproductie 2008 - 2010	323
Op dit moment in de pijplijn	50
Woningbouwplannen gepland 2011 - 2015	483
Nog beschikbare planningsruimte t/m 2015	144

Figuur 2: Planningsruimte

De nog beschikbare planningsruimte voor woningbouwplannen is door de raad in maart 2011 volgens de volgende richting ingevuld.

- een klein deel van de planningsruimte reserveren voor principeverzoeken;
- een klein deel van de planningsruimte benutten voor vrije kavels in de grotere kernen;
- een deel van de planningsruimte benutten voor inbreidingslocaties (en de voorbereiding daarvan);
- een deel van de planningsruimte benutten voor externe initiatieven.

Het initiatief in Idskenhuzen voldoet zowel aan het eerste als tweede aspect.

Coalitieakkoord Romte foar Skarsterlân 2010-2014

Voor het onderdeel wonen is de vastgestelde Woonvisie is een belangrijk kader voor de periode 2010-2014. Een belangrijk uitgangspunt is het behoud van de open ruimte. Dit geldt ook zeker voor nieuwe locaties voor woningbouw en voor nieuwe bedrijventerreinen. De voorkeur gaat hierbij nadrukkelijk uit naar het benutten van inbreidingslocaties. In het licht van de stagnerende groei en de toenemende vergrijzing is het van belang om het aanbod van nieuwe woningen af te stemmen op de vraag.

3 . PLANUITGANGSPUNTEN

Voor het plangebied Bramerstraat 48-54 is gekozen voor de vervanging van de (voormalige) bedrijfsbebouwing door woningbouw. Deze locatiekeuze sluit aan bij de hoofduitgangspunten van het bestemmingsplan.

“In enkele gevallen is het wenselijk dat een afwijkende functie (bijvoorbeeld een te zwaar bedrijf binnen een woongebied of een voorziening, bijvoorbeeld een dorpshuis, waar een afstandsnorm van 50 meter in plaats van 30 meter voor geldt) of een afwijkende bouwvorm (bijvoorbeeld een plat dak temidden van woningen met een kap) op termijn wordt beëindigd. Het bestemmingsplan dwingt dit niet af, maar biedt wél de mogelijkheid om op een dergelijke ontwikkeling in te springen. Door de aanduiding van de kaart te verwijderen als de betreffende functie of afwijkende bouwvorm wordt beëindigd of verwijderd, wordt de oorspronkelijke structuur (ruimtelijke of functioneel) weer hersteld.”

De aanvrager heeft als uitgangspunt gekozen om aan te sluiten op de “Dorpsvisie Idskenhuizen april 2009”. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal het naar verwachting gaan om 3 levensbestendige woningen. Het plangebied zal worden ingevuld door twee aaneengeschakelde woningen/twee-onder-één kap woning en één vrijstaande woning. De definitieve invulling zal duidelijk worden bij de bouwplannen.



a.



b.

Figuur 3: Foto a 31 maart 1972, Foto b ca. 1920 (Bron: Frysk Fotoargyf)

De bebouwing zal aansluiten op de bebouwingsstructuur in de Bramerstaat. Deze is kleinschalig en staat dicht op de weg. De bebouwingswand aan de Bramerstraat is verdicht tot gesloten. Voortuinen ontbreken grotendeels. In het verzoek wordt uitgegaan van een kleine voortuin, waarbij uitgegaan van een afstand van 3.00 meter vanaf de weg/straat. Aangezien hierdoor de woningen te ver terug komen te liggen vanuit de straat, wordt het bouwvlak op 2.00 meter van de openbare ruimte gelegd (conform ook de uitgangspunten van de welstandsnota). Een impressie, zoals weergegeven in figuur 3 van Oud-Idskenhuzen geeft aan dat sommige woningen vroeger ook een kleine voortuin hadden. Dit betekent dat de nieuwbouw zal aansluiten op de historische rooilijn. Typerend in Idskenhuzen is ook de sterke samenhang van de bebouwing langs de gebogen belijning van de Bramerstraat. Het inbreidingsplan volgt deze gebogen belijning. Verder is het gevelbeeld in de Bramerstraat gevarieerd met een wisselende nokrichting.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om te toetsen of de woonbestemming kan worden toegekend aan de betreffende gronden wordt in het onderstaande de omgevingstoets uitgevoerd.

Parkeren

De parkeernormering is gebaseerd op de aanbeveling voor parkeerkencijfers van het CROW. Uitgaande van een matig stedelijke gemeente wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Op het eigen erf is in ieder geval ruimte voor 1 parkeerplaats per woning. Eventuele extra auto's van de bewoners en/of bezoekers kunnen parkeren in de openbare ruimte. Ten opzichte van de voormalige situatie binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' betekent dit een vermindering van de parkeerdruk in het openbaar gebied.

Geluid

Met betrekking tot het voorliggende plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden.

Net als voor de wetswijziging, hebben bepaalde wegen op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder een geluidzone. De breedte van zo'n zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur blijven een zone behouden. De 30 km/uur-gebieden en woonerven hebben ook in de nieuwe Wet geluidhinder geen zone.

De Bramerstraat is aangewezen en ingericht als een 30 km/uur-zone. Dat betekent dat er voor deze wegen in principe geen rekening hoeft te worden gehouden met een geluidzone.

Zodoende vormt wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Op ongeveer 35 meter ligt de bestemming 'Watersportcentrum' en op ongeveer 12 meter de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' voorzien van een bouwvlak met de aanduiding 'dorpshuis toegestaan' (52 meter).

Buurt- en clubhuizen vallen volgens bijlage onder categorie A (Bedrijven en milieuzonering)

A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend

Het feitelijk gebruik van het dorpshuis (waar geluidsbelasting is meegenomen) is bepalend. Het dorpshuis is dus geen belemmering.

Voor jachthavens met diverse voorzieningen is de grootste afstandeis 50C voor geluid. C staat voor continu. Hiermee wordt aangegeven dat de activiteiten dag- en nacht in bedrijf zijn. Indien dit niet het geval is dan kun je gemotiveerd afwijken van deze afstandeis.

De bestemming 'Watersportcentrum' ligt op ongeveer 35 meter van de nieuw te ontwikkelen woningen. In de huidige situatie zijn er nog 2 woningen tussen het plangebied en de bestemming 'Watersportcentrum' gelegen. Dit betekent dat de feitelijke situatie reeds is afgestemd op de dichtstbijzijnde woning en valt niet te verwachten dat de nieuw te bouwen woningen een negatief effect hebben op de mogelijkheden van het watersportcentrum.

Daarnaast is de afstandeis gebaseerd op continu gebruik. Dit continu gebruik zal in werkelijkheid niet continu zijn, waardoor een vermindering van de afstandeis gerechtvaardigd is.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van deze twee woningen geen negatief effect zal hebben op de mogelijkheden van het watersportcentrum.

Water

De voorgestane ruimtelijke keuzes binnen het plangebied zijn verwoord in de waterparagraaf van het bestemmingsplan “Idskenhuizen”. Aangezien dit een nieuwe ruimtelijke keuze is, moet een watertoets worden uitgevoerd. Deze watertoets is aangevraagd op 7 oktober 2011 bij Wetterskip Fryslân. De normale procedure moet worden gevolgd. Het advies is toegevoegd in bijlage 1.

Archeologie

Op grond van de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra komen een aantal adviezen naar voren. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provinciedekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr - 1500 n Chr). Door middel van de twee advieskaarten kan worden nagegaan welke onderzoeksinspanning gevraagd wordt op een bepaalde plaats. De provincie Fryslân zal deze informatie gebruiken om de plannen die aan haar worden voorgelegd te beoordelen op de archeologische implicaties. Tevens zal de advisering worden gebruikt voor beleidsadvisering door de dienst richting het college van Gedeputeerde Staten.

De advieskaart steentijd-bronstijd geeft voor het plangebied aan een “quickscan”. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten als ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten. Bij onderhavig plan voor de bouw van drie woningen is daarvan geen sprake dus is een quickscan niet nodig.

De advieskaart ijzertijd-middeleeuwen geeft aan “karterend onderzoek 3”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Voornoemde ontwikkeling leidt niet tot een ingreep van meer dan 5000 m² en derhalve is geen onderzoek noodzakelijk.

Flora en fauna

Het bestemmingsplan “Idskenhuizen” geeft voor het dorp voor de paragraaf ecologie de volgende bevindingen aan.

“Het dorp zelf is niet aangewezen als Natura 2000-gebied. Bovendien ligt Idskenhuizen op een dusdanige afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied dat geen sprake kan zijn van een externe invloed. Er is, aan de hand van literatuuronderzoek, geïnventariseerd of er beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen. Hieruit is naar voren gekomen dat er in het plangebied en omgeving vleermuizen, zwaluwsoorten en enkele algemene diersoorten kunnen voorkomen. Zoals eerder vermeld, gaat het bestemmingsplan vrijwel geheel uit van een conserverende regeling. Voor dit deel van het plan kan gesteld worden dat er geen sprake is van een verstorende werking naar de soorten in de omgeving. Het enige deel van het plan waar ontwikkelingen worden geboden is het nog te bebouwen deel van de dorpsuitbreiding. Op dit moment vormt dit gebied nog een open stuk grasland. Vleermuizen gebruiken geen open stukken grasland als habitat, zodat de bouw van woningen hier geen verstoring oplevert. Ten aanzien van dit bestemmingsplan worden daarom geen nadelige effecten verwacht op de aanwezige beschermde soorten.

Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling. Op basis van een verkenning ter plaatse in het kader van het bestemmingsplan “Idskenhuizen” kan worden geconstateerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is en dat de woonbestemming geen problemen ontmoet uit het oogpunt van flora en fauna. Knelpunten zijn niet te verwachten.”

De ontwikkeling betreft nieuwbouw van drie woningen in een voormalig bebouwd gebied. In het gebied heeft reeds verstoring plaatsgevonden door de aanwezige bedrijfsbebouwing tot juli 2009 en is sinds de brand in juli 2009 onbebouwd gebleven. Vleermuizen gebruiken geen open stukken (gras)land als habitat.

Tevens geldt voor alle in het wild levende dieren en planten de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor de flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd zowel voor beschermde als onbeschermde soorten. In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Met ingang van 2005 zijn hierbinnen drie categorieën soorten. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt
- volgens een goedgekeurde gedragscode (middelzwaar beschermde
- soorten);
- soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde
- soorten).

Alle vogels in Nederland zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nest of vaste rust- of verblijfsplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Voor activiteiten die genoemd zijn bij het tweede gedachtestreepje geldt een vrijstelling wanneer worden gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode, voor al het andere moet een ontheffing worden aangevraagd.

Voor vogels geldt dat vooral in het broedseizoen sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfsplaatsen. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli. In de Flora- en faunawet wordt geen datum genoemd voor het broedseizoen. Op het moment dat beschermde vogels bezig zijn met hun broedproces, mogen er geen verstorende werkzaamheden plaatsvinden, dus ongeacht de periode van het jaar. Het plan zal geen verstorende werking hebben naar de soorten in de omgeving dan wel ter plaatse hebben.

Externe Veiligheid

Binnen of nabij Idskenhuizen (bestemmingsplan “Idskenhuizen”) zijn geen functies aanwezig die op grond van het BEVI als gevaarzettende functies zijn/kunnen worden aangemerkt. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat er vanuit een oogpunt van externe veiligheid in het voorliggende bestemmingsplan geen belemmeringen te verwachten zijn.

Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer is een nieuwe titel 5.2 opgenomen over luchtkwaliteit. Deze titel is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer gaat over luchtkwaliteitseisen en staat bekend als de “Wet luchtkwaliteit”.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen.

Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Het zogeheten Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en plaatselijk de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. Vanaf nu is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus geldt ook de

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de “Wet luchtkwaliteit” in werking treden. Een aantal voorbeelden van regelgeving voor luchtkwaliteit is “Wet luchtkwaliteit” en Besluit “Niet in betekende mate” (NIBM). Het begrip “niet in betekende mate” (NIBM), maakt ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk in overschrijdingssituaties. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Binnen gestelde omvangsgrenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk. Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang. Deze amvb geeft nadere regels voor de ruimtelijke ordening voor specifieke situaties. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening blijft echter voor alle ruimtelijke ontwikkelingen onverkort gelden. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Met de NIBM-tool juni 2011 is InfoMil kan op een snelle manier kan worden bepaald of een project NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Deze is aangepast naar 3% van de grenswaarde. De bijdrage is in dit geval niet in betekende mate. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Bodem

Binnen het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen (van het nader bodemonderzoek d.d. 23 mei 2011) zijn opgenomen in bijlage 2. Daaruit is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet zonder meer geschikt is voor de nieuwe functie in het plangebied. De bodem is/wordt voorafgaand aan de daadwerkelijke inrichting van het plangebied gesaneerd tot minimaal het niveau dat geschikt is voor de functie wonen. De kwaliteit van de bodem vormt daardoor geen belemmering (meer) voor de invulling van het plangebied.

5. PLANBESCHRIJVING

Om het gevraagde mogelijk te maken wordt in voorliggend wijzigingsplan voorzien in het toekennen van de volgende bestemmingen als opgenomen in bestemmingsplan “Idskenhuizen”.

- Woondoeleinden 1.
- Tuin.

Hiermee worden artikelen 3 en 5 uit het bestemmingsplan “Idskenhuizen” van toepassing. Met de wijziging worden tevens de aanduidingen “bouw- c.q. aannemersbedrijf toegestaan” en “bedrijfswoning toegestaan” van de kaart verwijderd.

De gronden zijn bestemd bij de bestemming “Woondoeleinden 1” voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. In de bestemming moet een hoofdgebouw binnen een bouwvlak worden gebouwd. In dit geval mag een maximaal aantal van 3 hoofdgebouwen worden gebouwd. Daarbij mag het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen ten hoogste twee bedragen. De goothoogte mag maximaal 3,5 meter zijn van het hoofdgebouw waarbij deze wordt voorzien van een kap.

De gronden voor “Tuin” zijn bestemd voor voortuinen en zijtuinen, geen erven zijnde, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen en voor erkers.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen de voorgenomen wijziging naar voren te brengen. Op de voorbereiding van een uitwerking of wijziging is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat de kennisgeving bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Op het besluit tot vaststelling van een wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro, derde lid van overeenkomstige toepassing.

Ten aanzien van het vooroverleg kan worden aangegeven dat er geen overleg behoeft te worden gepleegd met het Rijk of provincie.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, aangezien het plan voor de gemeente geen financiële consequenties heeft en daarmee budgetneutraal verloopt. Tussen de aanvrager en de gemeente is een verhaalsovereenkomst gesloten waarin is geregeld dat de aanvrager de financiële risico's met betrekking tot mogelijke planschade zal dragen.

Aangezien de ontwikkeling een particulier initiatief betreft, gaat de gemeente er vanuit dat er door de aanvrager wordt gewerkt met een sluitende begroting. Voor dit project is de gemeente niet de financiële eindverantwoordelijke.

Het opstellen van een exploitatieplan in de zin van de Wro is niet aan de orde.

7. REGELS EN VERBEELDING

Regels

Het wijzigingsplan “Idskenhuizen-Bramerstraat 48-54” maakt in juridische zin onderdeel uit van het bestemmingsplan “Idskenhuizen” en het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplannen (Parapluplan ontheffingen)”. Derhalve zijn de voorschriften van deze bestemmingsplannen dan ook integraal van toepassing.

Verbeelding

De wijziging wordt aangebracht volgens de bij dit plan gevoegde kaart met nummer (NL.IMRO.0051.BWIDS11BRAMER4854-ON05).

Bijlage 1

Wateradvies Wetterskip Fryslân

Geachte mevrouw Flapper,

Op 7 oktober 2011 ontvingen wij uw aanvraag voor een watertoets voor de bouw van drie woningen aan de Bramerstraat 48 – 54 te Iidskenhuizen. Dit naar aanleiding van het wijzigen van de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' naar 'woonbestemming'. Uit de digitale watertoets is gebleken dat voor dit plan de normale procedure moet worden doorlopen. In de normale procedure wordt door Wetterskip Fryslân een wateradvies opgesteld waarin wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende plan.

Waterbeleid

In het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Fryslân en het Waterbeheerplan (WBP) van Wetterskip Fryslân staat vermeld hoe de provincie en het waterschap vorm willen geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015. In het WHP staan doelen die de provincie Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip

Leeuwarden, 2 novemberr 2011
Bijlage(n): Overzichtstekening

Ons kenmerk: WFN1115254
Tel: 058-292 2816 / R. Tamminga

Beleidsontwikkeling en realisatie
Uw kenmerk:

Fryslân van 2010-2015 neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

Onderwerp:

Wateradvies wijzigingsplan Bramerstraat
t.b.v. de bouw van drie woningen te Iidskenhuizen.

Waterveiligheid, voldoende water en schoon water. Deze drie thema's vormen de basis voor het waterbeheer in Fryslân. De provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân werken hier samen aan.

Beide plannen zijn beschikbaar via www.fryslanleeftmetwater.nl

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak¹ van meer dan 200m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. U geeft aan dat de nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd ter plaatse van het voormalige, afgebrande bedrijfspand. Het oppervlak van de woningen is minder groot dan van de voormalige bedrijfsbebouwing. Per saldo vindt er een afname van verhard oppervlakte plaats. Voor voorliggend plan hoeft dan ook geen compensatie te worden gerealiseerd.

¹ Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet Wetterskip Fryslân graag dat de nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagt afvoert).

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging² en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

De bouwlocatie komt in een peilgebied te liggen met het boezempeil van -0,52m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,40m NAP en de +0,55m NAP. Het plangebied is vrij afstromend naar de boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier -0,20m. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Wij adviseren een minimale aanleghoogte van +0,20m NAP in geval van verharding en bebouwing zonder kruipruimte. In geval van bebouwing met kruipruimte adviseren wij een minimale aanleghoogte van +0,60m NAP.

Boezemkade

Uit de watertoets blijkt dat een deel van de locatie binnen de beschermingszone regionale keringen (boezemkade) valt. Deze boezemkade ligt op de Bramerstraat en heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Voor werkzaamheden binnen deze zone is een vergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder Waterwet in deze brief.

Grondwateronttrekking

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur dient vaak het grondwater verlaagd te worden om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de Watervergunning vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

² De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer.

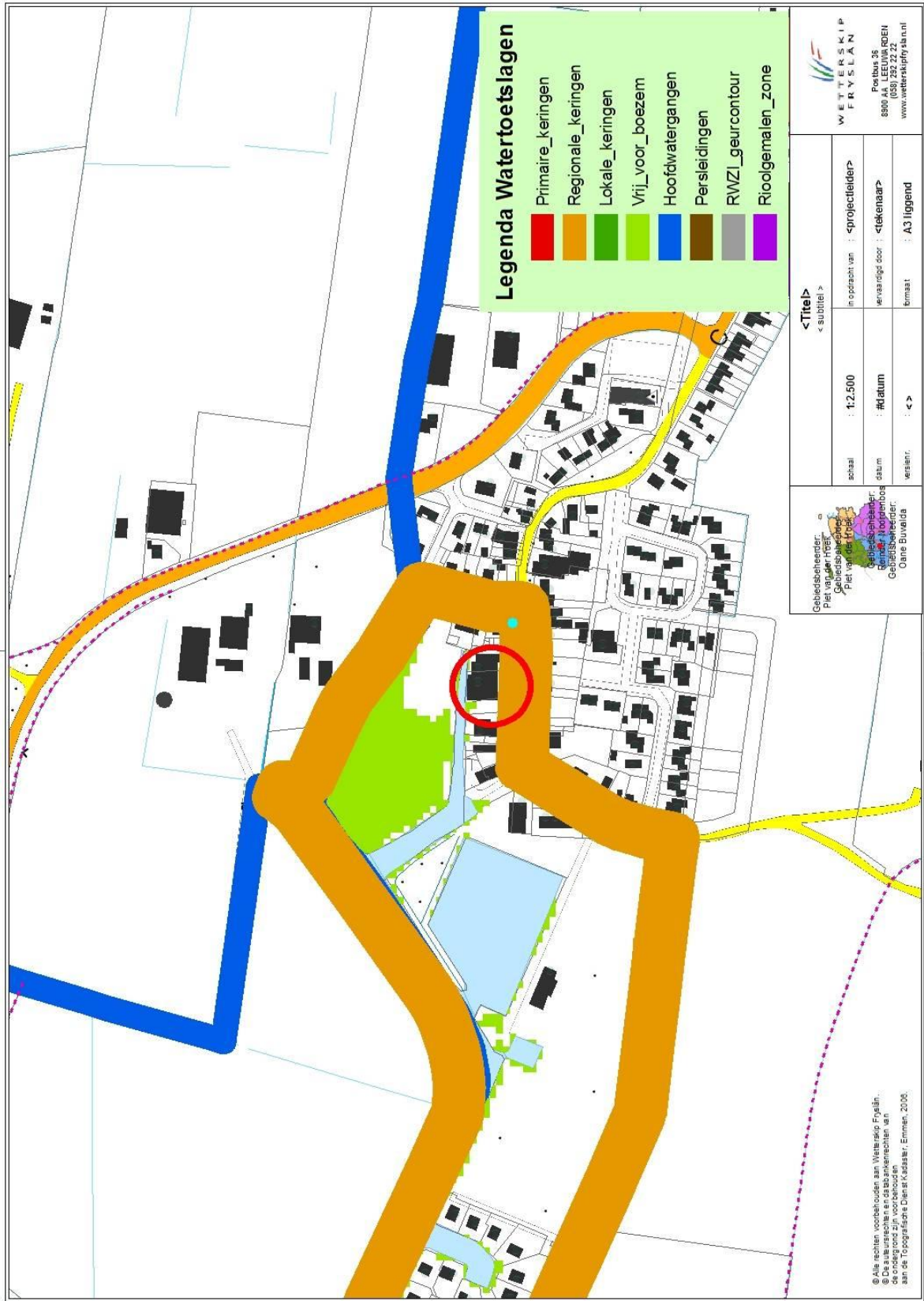
Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,
namens deze,

Mevrouw drs. R. Smit,
manager Cluster Plannen.

kopie aan: J. Breimer, P. Oosterbaan en S. Raabe



Bijlage 2
Bodemonderzoek

**NADER
BODEMONDERZOEK**

**Bramerstraat 48-54
te Idskenhuizen**



VKB- protocol 2001 – 2002

Emmeloord, 23 mei 2011

Opdrachtgever : Drijfhout Vastgoed Holding B.V.

Projectnummer : BO20110041 / BO20110054 / BO20110075



6. Conclusies en aanbevelingen.

In opdracht van Drijfhout Vastgoed Holding B.V. heeft FMA-Nillesen Bedrijfsadviseurs in maart/ april 2011 een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Bramerstraat 48-54 te Idskenhuisen.

6.1. Conclusie verkennend bodemonderzoek.

Op basis van eerder uitgevoerd bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de te onderzoeken locatie deels als "verdacht" kan worden aangemerkt.

Op onderhavige onderzoekslocatie is de bovengrond deels vervangen door een nieuw aangevoerde partij grond. De aangevoerde partij grond, waarvan vooraf de kwaliteit is bepaald middels een partijkeuring grond (uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau, juli 2008, projectnummer: 3-256-07-19, opdrachtgever: Gemeente Heerenveen) is als bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie toegepast. Zie bijlage 8 voor het rapport van de omschreven partijkeuring.

Op basis van een tussenwaarde overschrijding aan lood welke in een aanvullend bodemonderzoek is aangetoond, is onderhavig nader bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksstrategie van genoemde onderzoeken alsmede onderhavig nader bodemonderzoek zijn in nauw overleg met Gemeente Skarsterlân opgesteld en uitgevoerd.

6.2. Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek.

Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd met als leidraad het protocol voor nader onderzoek deel 1.

Gezien de aard van de aangetoonde verontreiniging is onderhavig nader bodemonderzoek gefaseerd uitgevoerd. Door het nader onderzoek in 3 fasen uit te voeren is op voorhand een beperkte onderzoeksinspanning ingezet. Op basis van de feitelijke analyseresultaten is het nader bodemonderzoek uitgebreid tot totaal 3 fasen.

Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en het laboratoriumonderzoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn zintuiglijk geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In grondmonster B201 (10-60) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijdingen aan koper, kwik en lood.
- In grondmonster B202 (10-60) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijdingen aan kwik, lood en zink.
- In grondmonster B203 (10-60) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijdingen aan barium, kwik, lood en PCB's.
- In grondmonster B204 (10-60) blijven de gemeten waarden van de onderzochte parameters allen beneden de achtergrondwaarde of de detectielimiet behalve achtergrondwaarde overschrijdingen aan barium, cadmium, koper, kwik, zink, PAK(10) en een tussenwaarde overschrijding aan lood.
- In grondmonster B203 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de tussenwaarde.
- In grondmonster B204 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de interventiewaarde.



-
- In grondmonster B203 (100-150) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B204 (100-150) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B206 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B207 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B208 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B212 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de interventiewaarde.
 - In grondmonster B213 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de tussenwaarde.
 - In grondmonster B215 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B304 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de interventiewaarde.
 - In grondmonster B305 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B301 (60-100) blijft de gemeten parameter lood beneden de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B302 (60-100) blijft de gemeten parameter lood beneden de detectiegrens.
 - In grondmonster B303 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B218 (60-100) overschrijd de gemeten parameter lood de achtergrondwaarde.
 - In grondmonster B203 (150-200) blijft de gemeten parameter lood beneden de detectiegrens.
 - In grondmonster B204 (150-200) blijft de gemeten parameter lood beneden de detectiegrens.



Samenvattend kan geconcludeerd worden dat:

Op de onderzoekslocatie een bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering vormt bij een voorgenomen bouwvergunning aanvraag en het toekomstig gebruik van het perceel.

Ter plaatse van een gedeelte van het perceel sprake is van een loodverontreiniging in de grond met een oppervlakte van circa 450 m² en een maximale diepte tot 150 cm- mv (centimeter min maaiveld)

Het totale volume aan lood verontreinigde grond welke de classificatie "wonen" overschrijdt wordt geschat op circa 675 m³.

Er is sprake van een ernstige bodemverontreiniging indien > 25 m³ bodemvolume de interventiewaarde overschrijdt.

Van het totale volume aan verontreinigde grond overschrijdt circa 180 m³ de interventiewaarde waardoor er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

De horizontale afperking van de grondverontreiniging is deels aan de noord- en oostzijde van het perceel niet volledig ter plaatse van de perceelsgrenzen. Mogelijk dat er deels sprake is van grensoverschrijdende verontreiniging.

Gezien het toekomstige gebruik van het perceel dient de grondverontreiniging gesaneerd te worden waarmee het toekomstig gebruik van het perceel geschikt wordt voor functie "wonen".

BEDRIJFSADVISEURS

6.3. Toetsing hypothese.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als "niet-verdacht" kan worden aangemerkt. De gemeten waarden geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek, zodat een aanpassing van de onderzoeksstrategie niet noodzakelijk is.

AFSCHRIFT

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

Bouma Bouwadvies
Celsiusweg 11
8503 AC JOURE

Leeuwarden, 27 juni 2011
Verzonden,

Ons kenmerk : 00960909
Afdeling : Omgevingsvergunningen en Toezicht
Behandeld door : Frontoffice Bodem / PB / (058) 292 51 22 of bodem@fryslan.nl
Uw kenmerk : --
Bijlage(n) : --

Onderwerp : Ontvangstbevestiging BUS-melding
Locatiecode: FR005101021
Locatienaam: Bramerstraet 48 t/m 54 te Idskenuizen

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bevestig ik u de ontvangst op woensdag 22 juni 2011 van uw melding volgens het Besluit uniforme saneringen. U wilt de bodem saneren op de locatie Bramerstraet 48 t/m 54 te Idskenuizen.

Vervolg

Ik zal uw melding binnen twee weken in de krant gepubliceren. Verder zal ik beoordelen of uw melding in overeenstemming is met het Besluit en de Regeling uniforme saneringen. Als ik niet instem met uw melding zal ik u dat op tijd meedelen. Wanneer u geen bericht van mij krijgt, kunt u vanaf vijf weken na de ontvangstdatum van de melding beginnen met de uitvoering van de sanering.

Wat verwacht ik van u?

Ik verzoek u bij de uitvoering van de sanering rekening te houden met de inhoudelijke en procedurele regels van het Besluit en de Regeling uniforme saneringen. Ik wijs u er in het bijzonder op dat u de begin- en afrondingsdatum van de sanering op tijd meldt, evenals eventuele wijzigingen van de gegevens. Verder is het van belang dat u het evaluatieverslag op tijd indient. Als u niet binnen twaalf maanden na de ontvangstdatum van de melding bent begonnen met de uitvoering van de sanering, vervalt de melding en kunt u de sanering niet uitvoeren.

Hebt u nog vragen?

Hebt u nog vragen over deze brief, neem dan contact op met het frontoffice Bodem van de afdeling Omgevingsvergunningen en Toezicht. U kunt het frontoffice op werkdagen bereiken via telefoonnummer 058 - 292 51 22 of via e-mailadres bodem@fryslan.nl. Vermeldt u in uw correspondentie ook het kenmerk van deze brief en de locatiecode (zie bovenaan deze brief)?

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Mevr. Drs. S.J. Schuurman, mba
Clusterleider Bodem en Frontoffice
Afdeling Omgevingsvergunningen en Toezicht

I.a.a.:

- FMA-Nillesen Bedrijfsadviseurs, Ecu 37, 8305 BA Emmeloord

Bijlage 3 Verhaalscontract



Verhaalscontract

Overeenkomst

De ondergetekenden,

de gemeente Skarsterlân, ingevolge het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw M. Looman-Struijs, hierna te noemen de gemeente

en

de heer H. Drijfhout van Drijfhout Vastgoed Holding B.V. te Idskenhuizen, hierna te noemen de verzoeker;

in aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend om de realisatie van drie woningen op het perceel, plaatselijk bekend als Bramerstraat 48-54 te Idskenhuizen en kadastraal bekend als gemeente LWR02, sectie C, nummers 4397, 4064 en 2855;
- dat dit (bouw)plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Idskenhuizen";
- dat derhalve de medewerking aan het verzoek door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat er evenwel uit de wijziging van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, reden waarom er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een Procedureregeling planschadevergoeding 2007 heeft vastgesteld op grond waarvan een derde-belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om planschadevergoeding;

komen overeen als volgt:

- 1 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na ontvangst van dit getekende contract de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in openbare voorbereidingsprocedure brengen.
- 2 Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
- 3 De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling planschadevergoeding 2007.
- 4 De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 5 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde herziening of ontheffing van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken *binnen twee weken* na de verzending van de mededeling door storting op rekening 28.50.19.503 ten name van de gemeente Skarsterlân onder vermelding van "planschadevergoeding project Bramerstraat 48-54, 8523 NH Idskenhuisen";
- 6 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
- 7 Bij elke vorm van eigendomsoverdracht van de gronden en bouwwerken of een gedeelte daarvan van de kant van de verzoeker is hij/zij verplicht de betreffende verkrijger van de eigendom dezelfde verplichtingen op te leggen als op hem krachtens het bepaalde in deze overeenkomst rusten.
Onder eigendomsoverdracht wordt mede begrepen:
 - het vestigen van zakelijke genotrechten;
 - het inbrengen in mede-eigendom;
 - het economisch inbrengen in vennootschappen en dergelijke;
 - de economische eigendomsoverdracht;
 - de toedeling bij een boedelscheiding;
 - de eigendomsovergang, bewerkstelligd door anderen dan de eigenaar, zoals in geval van executie of (gedwongen) vertegenwoordiging van de eigenaar.

- 8 De oplegging van de verplichtingen door de verzoeker zal moeten geschieden bij het ontstaan van de rechtsverhouding waardoor de overgang als hiervoor bedoeld door de verzoeker naar een ander optreedt en wel schriftelijk in dezelfde bewoordingen als hier is geschied.
- 9 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te

, d.d. 17-11-2011

De gemeente:



burgemeester,
mevr. M. Looman-Struijs.

verzoeker

DRIJFHOUT'S
TIMMERFABRIEK B.V.
Produksjewel 3
8501 XD Joure
Tel (0513) 43 13 62 b.g.g. 43 21 42
Fax (0513) 43 13 51

H. Drijfhout.

Drijfhout Vastgoed Holding B.V.

