

**BESTEMMINGSPLAN ALDEBOARN -  
WJITTERINGSWEI - DE PÔLE**

**Bestemmingsplan Aldeboarn -  
Wjitteringswei - De Pôle**

**Code 1099136 / 10-03-11**

**GEMEENTE BOARNSTERHIM 1099136 / 10-03-11**  
**BESTEMMINGSPLAN ALDEBOARN - WJITTERINGSWEI - DE PÔLE**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	3
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>4</b>
2. 1. Bestaande situatie	4
2. 2. Nieuwe situatie	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	10
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>15</b>
4. 1. Water	15
4. 2. Archeologie	16
4. 3. Ecologie	17
4. 4. Milieu	18
4. 5. Externe veiligheid	22
4. 6. Kabels en leidingen	22
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>23</b>
5. 1. Algemeen	23
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	23
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>25</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
6. 3. Grondexploitatie	25
<b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>27</b>

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>Rapportage watertoets</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Rapportage archeologisch bureauonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Rapportage archeologisch veldonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 4</u></b>	<b>Rapportage ecologisch onderzoek</b>
<b><u>Bijlage 5</u></b>	<b>Rapportage bodemonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 6</u></b>	<b>Rapportage geluidonderzoek</b>
<b><u>Bijlage 7</u></b>	<b>Rapportage quickscan externe veiligheid</b>
<b><u>Bijlage 8</u></b>	<b>Stedenbouwkundige randvoorwaarden</b>
<b><u>Bijlage 9</u></b>	<b>Risico-inventarisatie planschade</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Vanwege ruimtegebrek is het landbouwmechanisatiebedrijf van dhr. Weidenaar aan de Wjitteringswei 110 te Aldeboarn verhuisd naar een locatie met ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente heeft zich bereid verklaard om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de vrijkomende locatie. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Naast de locatie Wjitteringswei 110 is ook het perceel De Pôle (voormalig opslagterrein van het landbouwmechanisatiebedrijf), net buiten het dorp Aldeboarn, opgenomen. Daarnaast maak het perceel Wjitteringswei 116 onderdeel uit van het plangebied. Op deze locatie ligt momenteel een bedrijfsbestemming, maar omdat de locatie niet meer actief als bedrijfslocatie wordt gebruikt, is de wijziging naar een woonbestemming in dit bestemmingsplan meegenomen.

Ten aanzien van de herontwikkeling van de bedrijfslocatie van dhr. Weidenaar (Wjitteringswei 110 en De Pôle) heeft overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer geleid tot het uitgangspunt dat op de locatie in de lintbebouwing van Aldeboarn (ter plaatse van het voormalige bedrijventerrein) drie woningen gebouwd kunnen worden en op de buitenlocatie één woning. Vervanging van de bedrijfsfunctie door een nieuwe woonfunctie (als onderdeel van het lintvormige bebouwingspatroon) zal leiden tot een aantrekkelijke ruimtelijke verbetering van de huidige situatie. De vrijstaande woning op de locatie van het opslagterrein zou acceptabel zijn omdat het een individuele woning in het buitengebied betreft. Op het perceel Wjitteringswei 116 wordt eveneens een woonbestemming gelegd. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google earth)

Het plangebied is gelegen tussen de invalsweg van Aldeboarn, de Wjitteringswei, en het riviertje de Boarn. Het plangebied bestaat uit drie percelen, in dit bestemmingsplan aangegeven als Wjitteringswei 110 (bedrijfslocatie), Wjitteringswei 116 en De Pôle (opslagterrein). De oude kern van Aldeboarn is een door het Rijk aangewezen beschermd dorpsgezicht. De historisch-ruimtelijke structuur is in belangrijke mate in tact. Naast het kleinschalige bebouwingspatroon vormt de bochtige waterloop van de Boarn een belangrijk kenmerk van de in de loop der tijd gegroeide structuur.

## 1. 2. Vigerende planologische regeling

**De locaties Wjitteringswei 110 en 116** vallen onder het bestemmingsplan *Dorpsvernieuwingsplan Aldeboarn-Kom* (vastgesteld door de Raad op 17 maart 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 juli 1992) en hebben beide de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden waaronder industrie, groothandel, ambachtelijke, nijverheids-, reparatie-, verhuur- en overige dienstverlenende en verzorgende bedrijven (met uitsluiting van detailhandelsbedrijven), welke voor wat betreft geur, stof, trilling en gevaar toelaatbaar zijn tussen of naast woningen.

In het bestemmingsplan wordt reeds vermeld dat voor het mechanisatiebedrijf aan de Wjitteringswei 110 een verplaatsing wordt nagestreefd.

**Locatie De Pôle** valt onder het *Bestemmingsplan buitengebied 2008* (vastgesteld door de Raad op 10 maart 2009 en goedgekeurd op 17 november 2009) en heeft de bestemming 'niet-agrarisch'. Daarnaast is de aanduiding 'opslag' gelegd op dit perceel. De op de plankaart voor "niet-agrarische bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit categorie 1 en 2 van de VNG-bedrijvenlijst en voor de opslag van landbouwmachines ter plaatse van de aanduiding 'opslag'. Binnen deze bestemming mag een bedrijfswoning worden opgericht.

Dit bestemmingsplan vervangt bovenstaande bestemmingsplannen voor de percelen Wjitteringswei 110 en 116 en De Pôle.

### **1. 3. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is het plangebied en de gewenste nieuwe situatie beschreven;
- hoofdstuk 3 bevat een beknopte weergave van het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid;
- de omgevingsaspecten waarmee rekening moet worden gehouden, zijn in hoofdstuk 4 beschreven;
- in hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project en op de grondexploitatie;
- hoofdstuk 6 behandelt het juridisch systeem.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Bestaande situatie

#### Locatie Wjitteringswei 110 en 116

Beide locaties betreffen een bestaand bedrijfsperceel dat onderdeel vormt van de historische lintbebouwing. Het bebouwingslint heeft een historisch gegroeid lineair karakter en wordt in ruimtelijke zin gevormd door de (oude) doorgaande weg langs de Boarn die begeleid wordt door individuele, direct aaneen gebouwde panden. Het gaat hier om bebouwing langs de uitvalsweg die aansluit op de oorspronkelijke dorpskern. De bebouwing bestaat merendeels uit woonhuizen, incidenteel afgewisseld met andere maatschappelijke of agrarische functies.



Figuur 2. Huidige situatie locatie Wjitteringswei 110



Figuur 3. Huidige situatie locatie Wjitteringswei 116



De percelen aan de Wjitteringswei liggen ingesloten tussen bestaande woonhuizen binnen het bebouwingslint. De voorzijde van de percelen grenzen aan de oude invalsweg. De achterzijde van de percelen grenst direct aan de Boarn.

### **Locatie De Pôle**

Locatie De Pôle betreft een onbebouwd perceel dat tot voor kort gebruikt werd voor de stalling van machines voor agrarisch gebruik. Het ligt op korte afstand van locatie Wjitteringswei, direct ten westen van de kern Aldeboarn. De voorzijde van het perceel grenst aan de oude invalsweg. De achterzijde van het perceel grenst voor een deel direct aan de Boarn. Aan de westzijde grenst het perceel aan het erf van een bestaande woning in het buitengebied.



*Figuur 4. Bestaande situatie locatie De Pôle*

## **2. 2. Nieuwe situatie**

### **Locatie Wjitteringswei 110 en 116**

Lintbebouwing kenmerkt zich op deze plek in Aldeboarn door een variatie aan individueel gebouwde panden. Oorspronkelijk lag het in de bedoeling om de woningen op Wjitteringswei 110 als twee blokjes van twee woningen te realiseren. Onderzoek naar de lokale woningbehoefte heeft echter uitgewezen dat er niet of nauwelijks behoefte is aan halfvrijstaande woningen. Daarnaast zou door een seriematige invulling in zekere zin een afwijkende verschijningsvorm worden toegevoegd, hetgeen niet wenselijk zou zijn.

Het is daarom veel aantrekkelijker om de invulling te wijzigen in vier vrijstaande woningen. In de smalle strook tussen weg en water is hiervoor echter onvoldoende ruimte aanwezig.

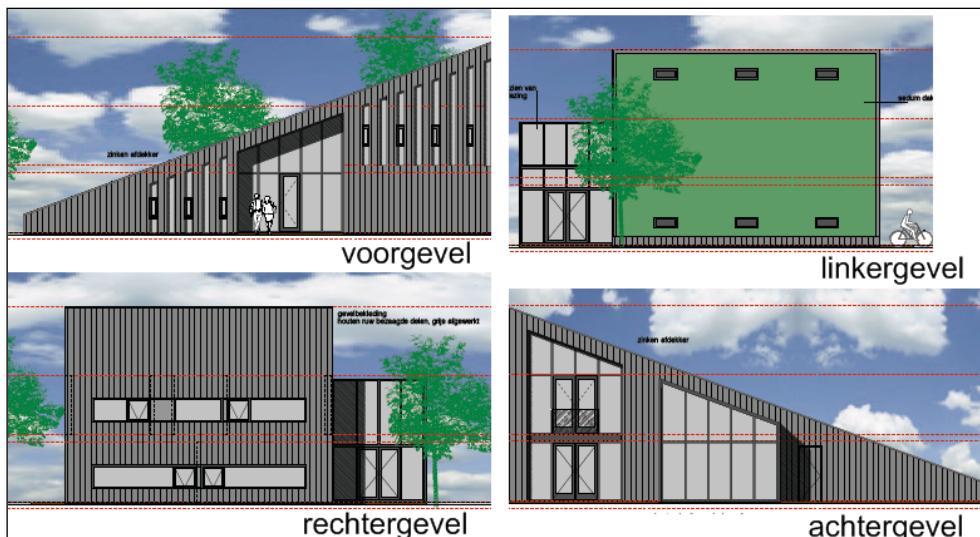
Daarom is ervoor gekozen om op deze locatie drie vrijstaande woningen op een acceptabele wijze in te vullen.

Op de locatie Wjitteringswei 116 wordt de bestaande situatie van de aanwezige bebouwing niet gewijzigd. Voor deze locatie wordt enkel de bestemming gewijzigd van 'Bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen'.

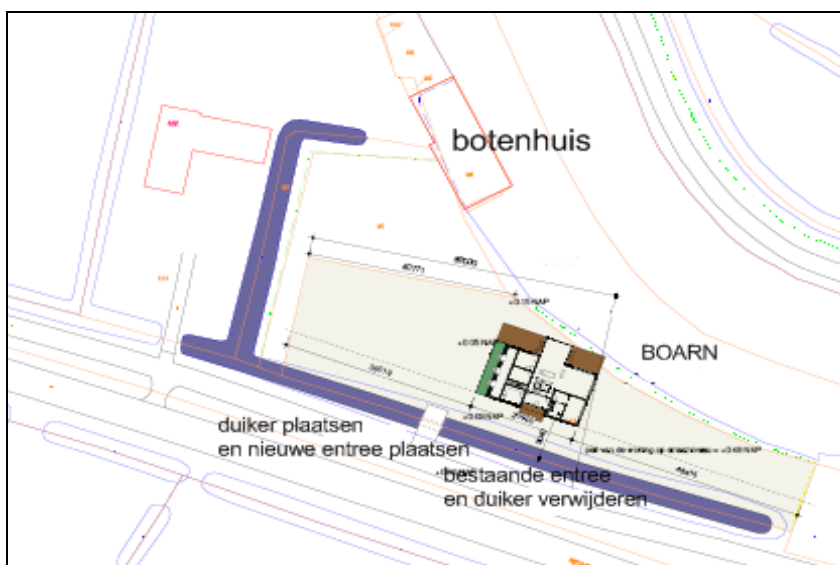
### Locatie De Pôle

Op locatie De Pôle zal één woning worden gerealiseerd en wel zodanig dat er voldoende afstand in acht wordt genomen ten opzichte van de huidige entree van het dorp. De voorgestelde aanpak vormt de basis voor een belangrijke kwaliteitsimpuls door het verdwijnen van het ruimtelijk en functioneel niet passende landbouwmechanisatiebedrijf en de herinvulling op de vrijkomende locatie. Bij de situering van de nieuwe woning is gekozen voor een optimale inpassing in de bestaande situatie. Zowel de presentatie naar de weg als naar de Boarn zijn daarbij belangrijk evenals de situering van de bebouwing op het perceel.

De locatie kan worden beschouwd als een groene uitloper van de lintbebouwing. De nieuwe woning is niet direct onderdeel van de dorpsbebouwing, maar sluit daar wel op aan. De woning heeft een bijzonder ontwerp dat een blikvanger zal zijn bij de entree van Aldeboarn (figuur 5). Door een goed verzorgde landschappelijke inpassing vormt de bebouwing samen met de reeds aanwezige bebouwing aan de zuidzijde van de Wjitteringswei, een klein bebouwingscluster. Hiermee ontstaat een aantrekkelijke nieuwe entree aan de westzijde van Aldeboarn.



Figuur 5. Gevelaanzichten nieuwbouw locatie De Pôle



Figuur 6. Plattegrond locatie De Pôle - nieuwe situatie

In figuur 6 is te zien dat aan de noordzijde van het perceel, in de Boarn, een bouwwerk is gelegen. Het betreft hier een bestaand botenhuis. De nieuwe woning is zodanig gesitueerd dat het doorzicht op de Boarn vanaf de Wjitteringswei blijft behouden en de zichtlijnen vanuit de woning niet worden belemmerd door het boothuis.

#### *Landschappelijke inpassing*

De entree van Aldeboarn wordt vernieuwd door de vervangende nieuwbouw op locatie De Pôle. De nieuwbouw gaat deel uitmaken van de lintbebouwing van Aldeboarn en als zodanig wordt de Pôle opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van het lintdorp. De beplantingsstructuur van bomenrijen, de inpassing van de woning en de inrichting van de tuin kunnen het representatieve karakter van de locatie versterken.

Om te komen tot een goede landschappelijke inpassing worden de volgende inrichtingsmaatregelen voorgesteld

- 1 De nieuwe ontwikkeling zoekt aansluiting op de bebouwing in het lint door de opbouw van de gevel van laag naar hoog in oostelijke richting en de aansluiting op het beplantingspatroon van linden aan de Wjitteringswei.
- 2 Aan de westzijde blijft de bestaande elzensingel als erfscheiding behouden. Hierdoor wordt het terrein aan de noordwestzijde afgeschermd van het landschap.
- 3 Aan de zuidzijde wordt een open structuur nagestreefd. Hier vormt een lage haag de overgang van de 'erfverharding' (terrassen, parkeerplaatsen etc.) naar de openbare ruimte.
- 4 Het terrein krijgt aan de voorzijde een representatief open beplantingspatroon van een bomenrij van linden. In oostelijke richting verspringt deze structuur naar de openbare ruimte.

De kwaliteit van de openbare ruimte en de entree worden versterkt door aanvulling van de bestaande beplantingsstructuur van bomen.

- 5 Aan de oostzijde wordt de hoge gevel door middel van leilinden met een lindenhaag aangekleed.
- 6 Het oostelijke deel van het terrein krijgt een open karakter waardoor het zicht op de Boarn gehandhaafd blijft. Het tuingedeelte wordt ingericht als een boomgaard.

In onderstaande figuur is de landschappelijke inpassing geschetst.



Figuur 7. Landschappelijke inpassing locatie De Pôle

### 3. BELEIDSKADER

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt alleen het provinciale en gemeentelijke beleid van belang geacht. Het plan is niet in strijd met het rijksbeleid, maar gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling is het rijksbeleid niet relevant en daarom niet in dit hoofdstuk opgenomen.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijk beleid van de provincie Friesland is opgenomen in het *Streekplan Friesland 2007 Om de kwaliteit fan de romte*. Het Streekplan vormt het beleidskader voor het totale omgevingsbeleid.

Ten aanzien van het platteland streeft de provincie naar verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bestaande bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het landelijk gebied door het toevoegen van passende, streekeigen woon- en werkfuncties. Er wordt ruimte geboden voor het ter plaatse afronden, aanvullen of verdichten van deze linten en clusters onder de randvoorwaarde dat de ruimtelijke karakteristiek herkenbaar en beleefbaar blijft. Behoud van voldoende doorzichten en van ritme in massa en ruimte vormen hiervan een onderdeel. Het realiseren van nieuwe woningen op nieuwe bouwpercelen ter compensatie van sloop, bijvoorbeeld hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing, wordt als voorbeeld genoemd van een passende invulling.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing stelt het Streekplan Fryslân 2007 dat er moet worden ingezet op het in stand houden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden in Friesland waardoor:

- de Friese landschapstypen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en de ruimtelijke kwaliteit en het identiteitsgevoel versterkt worden;
- het landschap een inspiratiebron kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen en een kernkwaliteit kan zijn voor nieuwe sociaal-economische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk, geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

De herinvulling van de bedrijfslocatie en het opslagterrein is een kans om kwaliteit toe te voegen aan de dorpsentree en het dorpslint van Aldeboarn. Ook het vervangen van de bedrijfsbestemming door een woonbestemming voor het perceel Wjitteringswei 116 sluit hierbij aan. De ontwikkelingen passen daarmee goed binnen dit provinciaal beleid.

### 3. 2. Gemeentelijk beleid

#### **Welstandsnota Boarnsterhim**

Bouwplannen moeten aan bepaalde criteria ten aanzien van welstand voldoen. Deels gaat het om algemene eisen die voor alle bouwwerken in de hele gemeente gelden, deels zijn de criteria per gebied bepaald. Het welstandsbeleid van de gemeente Boarnsterhim is verwoord in de Welstandsnota gemeente Boarnsterhim (2004).

Vanwege de intacte historisch-ruimtelijke structuur is Aldeboarn aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. De bebouwing op locatie Wjitteringswei valt daar echter niet onder. Voor deze bebouwing gelden de welstandscriteria voor de Lintbebouwing. Die bebouwing is hier afwisselend van maat, schaal, materiaalgebruik en detaillering. Seriebouw komt eigenlijk niet voor. Het welstandsbeleid is gericht op het behoud van het ruimtelijke karakter van de verschijningsvorm van de lintbebouwing als geheel. Daarbinnen zijn, vanwege de aanwezige diversiteit in de bebouwingskenmerken, mogelijkheden voor afwijkende verschijningsvormen. Een aandachtspunt is wel dat de plaatsing van de hoofdvorm zorgvuldig moet worden gekozen.

Ten aanzien van locatie Wjitteringswei kan worden opgemerkt dat de voorgestelde nieuwbouw van drie individuele gebouwen in de rooilijn van de overige bebouwing, past binnen de welstandscriteria.

Locatie De Pôle valt onder het welstandsgebied *Buitengebied*. Het welstandsbeleid voor dit gebied is erop gericht om de relatie tussen de bebouwing en het landschap te behouden, met als doel de verschillen in bebouwingskenmerken per landschapstype te handhaven.

Het bebouwingsbeeld bestaat uit een grotendeels open landschap waarin verspreid liggende boerderijen voorkomen. Bebouwing is individueel aan de doorgaande wegen gesitueerd. De onderlinge afstand tussen de gebouwen varieert. De gebouwen zijn met de voorgevel wisselend op de weg georiënteerd. Het algemene welstandsbeleid voor het buitengebied is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

Het bestemmingsplan voor het buitengebied geeft in principe geen ruimte voor nieuwe woonhuizen die geen functionele binding met het buitengebied hebben. Wel kan het voorkomen dat bestaande woonhuizen worden afgebroken en dat hiervoor in de plaats een nieuw woonhuis wordt gebouwd. In het uitzonderlijke geval van de bouw van een nieuw woonhuis, geldt dat aangesloten dient te worden op het bestaande bebouwings- en omgevingsbeeld van het buitengebied.

Op de locatie de Pôle was een opslagterrein gevestigd. Dit kwam niet ten goede aan de entree van Aldeboarn. De nieuwe bebouwing sluit aan op de

bestaande bebouwing van Aldeboarn en vormt de overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied.

Om tot een goede landschappelijke inpassing te komen is een inrichtingsplan opgesteld. In hoofdstuk 2 is hier nader op ingegaan.

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De gewenste ontwikkelingen dienen recht te doen aan de westelijke entree van het dorp. Daarom is door de gemeente Boarnsterhim een document met stedenbouwkundige randvoorwaarden <sup>1)</sup> opgesteld waarin aanvullende welstandscriteria voor beide locaties zijn opgenomen, die door de raad vastgesteld worden, en daarmee het welstandstoetsingskader vormen voor deze locaties. In het document worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locaties Wjitteringswei 110 en De Pôle behandeld. Omdat het perceel Wjitteringswei 116 zich tussen deze percelen bevindt, kunnen deze randvoorwaarden ook van toepassing worden geacht op dit perceel. Het document gaat in op de stedenbouwkundige context, de mogelijkheden ten aanzien van het ruimtelijk beeld, de plaatsing en oriëntatie van de gebouwen, de hoofdvorm, massa en opmaak.

De ontwikkelingslocaties liggen met de achterzijde aan de westelijke uitloper van de 'groene grachtengordel' en dragen met de voorzijde bij aan de kwaliteit van het 'landschappelijk lint'. Daarom geldt voor beide ontwikkelingen dat er aangesloten dient te worden op de maat en schaal van het historisch gegroeide bebouwingspatroon, dat in principe nog altijd doorgroeit langs de historische dijk Wjitteringswei. De markante locatie binnen het lint moet ook bij herontwikkeling als markante locatie worden behouden. Ook dient te worden gezocht naar een vernieuwende vormtaal met respect voor de maat, schaal en karakteristiek van Aldeboarn.

Voor beide locaties geldt dat aandacht moet worden besteed aan de voor- (aan de straat) en achterkant; beide gevels moeten als voorkant worden behandeld. De voorgevel versterkt het landschappelijk lint als uitloper van het dorpslint met kleine voortuinen en hagen. De achtergevel versterkt de groene grachtengordel door groen en tuinen met bomen aan het water.

Door nieuwe laanbeplanting en hagen langs de Wjitteringswei en tevens door de vormgeving van de gebouwen wordt bijgedragen aan een landschappelijk rustiger en eenduidiger beeld van de dorpsentree en het dorpslint. De samenhang met de historische dorpskern wordt gevonden door tussenruimtes tussen de bebouwing waardoor het zicht op het achterliggende landschap wordt behouden. Naast deze algemene punten zijn per locatie nog een aantal aandachtspunten specifiek genoemd.

#### *Percelen aan Wjitteringswei*

De drie woningen binnen het dorpslint (locatie Wjitteringswei) kunnen bescheiden worden ingepast, maar dienen wel een kwaliteitsimpuls te geven aan het lint als totaal en de westelijke dorpsentree van Aldeboarn.

---

<sup>1)</sup> Aldeboarn Wjitteringswei 110 & De Pôle Stedenbouwkundige randvoorwaarden (2010); gemeente Boarnsterhim.



In het document worden hiervoor een aantal karakteristieken en daarmee aanknopingspunten voor de ontwikkeling, genoemd:

- doorgaande lintbebouwing met wisselende tussenruimtes die in de dorpskern een compacte structuur hebben en een lommerrijke, landschappelijke karakteristiek richting het buitengebied;
- aan de rand van de dorpskern, tot in buitengebied liggen houten kades met aanlegplaatsen, zwemtrapjes, tuinen en terrassen;
- voornamelijk groene oevers;
- grote afwisseling in bebouwing, van woonhuis, werfgebouw tot pakhuis;
- gebouwen van 1,5 maar ook van 2,5 bouwlaag;
- frisse witte belijning van bebouwing.

#### *Welstandscriteria*

Voor de ontwikkeling van woningen in het dorpslint worden onder andere de volgende aanvullende welstandscriteria genoemd:

- tussen de woningen moet tussenruimte worden gehouden om het zicht op het landschap en de Boarn te handhaven;
- het hoge pakhuis dat er in de huidige situatie is gesitueerd, kan als volume worden hergebruikt;
- het pakhuisvolume zal op de meest oostelijke kavel worden gerealiseerd;
- bouwhoogte is in principe een laag met kap, met uitzondering van het gebouw waarbij het 'pakhuis'; als inspiratie wordt gebruikt; dat gebouw mag 2,5 laag hoog worden;
- verschillende kapvormen zijn toegestaan, mits de nokrichting haaks op de Boarn is;
- nieuwbouw mag grotere hoogte en volume krijgen mits deze niet storend domineert;
- bijgebouwen zijn gesitueerd achter de hoofdgebouwen, aansluitend of geïntegreerd in de architectuur van het hoofdgebouw. Aan tenminste een zijde van de woning moet ruimte voor de doorkijk naar de Boarn overblijven. Bijgebouwen mogen niet grenzen aan het water.

Deze criteria zijn (voor zover mogelijk) verwerkt in de regels behorend bij dit bestemmingsplan.

#### *Locatie de Pôle*

Voor de nieuw te ontwikkelen woning op locatie De Pôle geldt dat die recht moet doen aan de positie binnen de dorpsentree van Aldeboarn; de nieuwe woning vormt immers de nieuwe dorpsentree van Aldeboarn. Doordat deze woning verder naar voren is gesitueerd dan de naastgelegen woning, springt het gebouw in het oog. De locatie maakt het mogelijk een bijzonder bouwvolume te realiseren. Omdat het past bij de historisch gegroeide dorpsstructuur van Aldeboarn dat het dorpslint langzaam doorontwikkelt wordt ook dit erf onderdeel van het landschappelijk lint van de Wjitteringswei en de groene grachtengordel langs de Boarn. Bij de inpassing is extra aandacht noodzakelijk voor de inpassing van sloten en singels als afscheiding en voor streekeigen erfbeplanting. Dit om recht te doen aan het terpenlandschap waarin de ontwikkeling plaatsvindt. In het document wor-

den een aantal karakteristieke en daarmee aanknopingspunten voor de ontwikkeling genoemd:

- de woning moet zijn georiënteerd op de weg. De woningen onderling moeten voldoende en variërende tussenruimtes bevatten om het achterland, de Boarn en de horizon zichtbaar te houden;
- vrijstaande gebouwen kenmerken zich bij voorkeur door samenhangende inrichting van erf en beplanting;
- sloten omringen de kavels en vormen de scheiding tussen infrastructuur en erf;
- nabij de bebouwde kom verdichten de bebouwing en beplanting;
- doorkijkjes naar achterland en de Boarn;
- doorkijkjes met water of havenkom;
- erfscheidingen zijn groen of van transparant staal;
- de huizen bevinden zich op vergelijkbare afstand van de straat en bevatten veel erkers en uitbouwen en hebben wisselende kapvormen

#### *Welstandscriteria*

Voor de ontwikkeling van woning op locatie De Pôle worden onder andere de volgende aanvullende welstandscriteria genoemd:

- lengterichting van het gebouw is evenwijdig aan Wjitteringswei;
- voorgevel ligt parallel aan sloot langs Wjitteringswei;
- woning is gesitueerd op het midden van de kavel waarbij aan beide kanten voldoende ruimte overblijft om de Boarn en het achterliggende landschap vanaf de weg te zien. De woning is maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- het betreft een samenhangend, markant gebouw onder een kap;
- de nokhoogte is maximaal 9 meter;
- het dak heeft een lessenaarsdak dat vanaf de grond oploopt richting het dorp; het gebouw heeft een abstracte, eigentijdse vormgeving, is markant en kenmerkt het begin van het dorp;
- geen losse bijgebouwen;
- groene streekeigen tuin met sloten als erfscheidingen en flankerende singels, met name haaks op Wjitteringswei. Beplanting laat royale open zichten vrij naar de Boarn en het achterland van de Wjitteringswei. De bomenrij aan de buitenzijde van de sloot maakt onderdeel uit van een doorgaande laan tot in dorp.

Deze criteria zijn (voor zover mogelijk) verwerkt in de regels behorend bij dit bestemmingsplan.

Bij het definitieve ontwerp van de woningen zal rekening worden gehouden met de door de gemeente Boarnsterhim opgestelde uitgangspunten. Het document *Stedenbouwkundige randvoorwaarden Aldeboarn Wjitteringswei 110 en De Pôle* is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving vloeit een aantal randvoorwaarden voor de ruimtelijke ordening voort. Onderstaand zijn deze zogeheten omgevingsaspecten, en de betekenis voor het bestemmingsplan beschreven. Achtereenvolgens komen de aspecten water, archeologie, ecologie, milieu en externe veiligheid aan bod.

### 4. 1. Water

De inrichting van het stedelijke gebied heeft gevolgen voor het watersysteem en de waterketen. Door invulling te geven aan het proces van de watertoets wordt waterbeheer vroegtijdig betrokken in het stedenbouwkundig ontwerp. Het vigerende beleid is vastgelegd in de vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de startovereenkomst 'Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw' (WB21), de 'Handreiking watertoets' (ministerie van VROM), het Provinciaal Omgevingsplan en het Waterbeheerplan van Wetterskip Fryslân.

Basisprincipes van het huidige beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

In een brief van 31 juli 2008 geeft het Wetterskip een positief wateradvies voor de genoemde ontwikkelingen in Aldeboarn. Het Wetterskip stelt in haar advies de volgende aanvullende zaken:

- De kade van Wetterskip Fryslân loopt schuin over het perceel van de Pôle; deze zal verlegd moeten worden naar de Boarn toe. Deze kade zal moeten voldoen aan de minimale kadeprofiel dat door Wetterskip Fryslân wordt bepaald. Deze benodigde waterkerende hoogte voor de locaties is door de afdeling Engineering van Wetterskip Friesland berekend en opgenomen als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan.
- Langs de watergangen en de kade zal een onderhoudstrook van minimaal 5 m breed obstakel vrij moeten worden gehouden. Daartoe is in dit bestemmingsplan een 'vrijwaringzone vaarweg' opgenomen.
- Afvalwater en regenwater moet zo veel mogelijk gescheiden worden gehouden. Hiermee wordt overstort van rioolwater (afvalwater) op het oppervlaktewater voorkomen. Ook wordt op deze wijze de zuiveringsinstallatie niet onnodig met schoon water belast. Het nieuwe dakoppervlak wordt daarom afgekoppeld en vertraagd geloosd op het oppervlaktewater van de nabij gelegen perceelsloten.

- Uitgangspunt is de WB 21 trits 'Vasthouden - bergen - afvoeren'. Bij een bestemmingswijziging of herinrichting mag geen afwenteling van water naar andere gebieden plaatsvinden. Ook mag het oppervlak open water niet afnemen. De ontwerpafvoer uit het landelijke gebied is 1,33 l/s/ha (circa 11 mm/dag). Deze afvoer mag door de ontwikkeling niet toenemen.
- Bij toename van het verhard oppervlak is het uitgangspunt dat geen toename van de piekafvoer mag plaatsvinden. De afvoer kan worden vertraagd door water te infiltreren of te bergen. Bij waterberging geldt als richtlijn dat deze 10% van het verhard oppervlak dient te bedragen. Het verhard oppervlak neemt door de bouw van de woningen aan de Wjitteringswei niet toe. Op deze locatie hoeft geen compenserende waterberging plaats te vinden. Op locatie De Pôle wordt een aantal sloten gegraven waardoor een vergroting van het bergende vermogen van de polder ten opzichte van de huidige situatie plaatsvindt.
- De kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater mag op zijn minst niet verslechteren door de plannen. De strategie hiervoor is de WB 21 trits 'Schoonhouden - scheiden - zuiveren'.
- Belasting van oppervlaktewater met verontreinigende stoffen moet worden voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert dringend om geen uitlogende bouwmaterialen toe te passen die de kwaliteit van het water en de waterbodem negatief kunnen beïnvloeden, zoals zink, koper, lood, bitumineuze dakbedekkingen, etc.
- Indien watergangen worden verbreed en/of toegangswegen worden verlegd is een ontheffing op de Keur van Wetterskip Fryslân nodig.

Het Wetterskip Fryslân heeft geen waterhuishoudkundige bezwaren indien rekening wordt gehouden met de gemaakte opmerkingen. De rapportage watertoets is als bijlage 1 toegevoegd.

#### **4. 2. Archeologie**

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Doelstelling van dit verdrag is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Concreet heeft dit tot gevolg dat bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en projecten meer aandacht moet worden besteed aan de aanwezigheid van archeologische waarden. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Er is door Oranjewoud een archeologisch bureauonderzoek <sup>2)</sup> uitgevoerd op de locaties De Pôle en Wjitteringswei 110.

Voor de locatie Wjitteringswei 116 betreft het enkel een bestemmingswijziging, en wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Uit dit onderzoek blijkt dat beide locaties in historische tijden zeer waarschijnlijk hoofdzakelijk in gebruik is geweest als agrarisch gebied. De huidige bebouwing, de uitbreiding van de bebouwde kom van Aldeboarn, dateert uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. In het plangebied kunnen archeologische vindplaatsen vanaf de IJzertijd worden aangetroffen. Om deze verwachtingen te toetsen is een nader booronderzoek uitgevoerd <sup>3)</sup>. Naar aanleiding van de resultaten van het uitgevoerde veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen vindplaatsen aanwezig zijn die bij de geplande graafwerkzaamheden worden bedreigd. Hierdoor wordt geen verder vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Mochten er bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen dan moet de provinciaal archeoloog daarvan op de hoogte worden gebracht. Ten aanzien van het omgevingsaspect archeologie zijn geen belemmeringen te verwachten. De rapporten zijn als bijlage 2 en 3 bij deze toelichting gevoegd.

#### **4. 3. Ecologie**

In het algemeen dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Uitgangspunt voor onderhavige ontwikkeling is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. De wettelijke bescherming van ecologische waarden volgt twee sporen: de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet) en daarnaast de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

##### **Gebiedsbescherming**

De Natuurbeschermingswet 1998 is de Nederlandse uitwerking van het internationale beleid, vastgesteld in de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Per 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet in werking getreden en zijn op grond van deze Habitat- en Vogelrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen.

##### **Soortenbescherming**

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om ruimtelijke plannen aan deze wet te toetsen. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen. Alle vogelsoorten vallen in de Flora- en faunawet onder het zwaarste beschermingsregime. Dit betekent dat werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of

---

<sup>2)</sup> Archeologische Rapporten Oranjewoud 2007/125; Bureauonderzoek ten behoeve van twee percelen aan de Wjitteringswei te Aldeboarn (gemeente Boarnsterhim) (2007); Oranjewoud bv.

<sup>3)</sup> Archeologische Rapporten Oranjewoud 2008/16; Inventariserend veldonderzoek op twee locaties aan de Wjitteringswei te Aldeboarn, gemeente Boarnsterhim (2008).

vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, verboden zijn. In sommige gevallen is onder voorwaarden ontheffing van dit verbod mogelijk. In de praktijk betekent dit dat het vooral de broedtijd is die te allen tijde moet worden ontzien.

Indien hier rekening mee wordt gehouden is - met uitzondering van vogels met vaste nest- of verblijfplaatsen zoals uilen - geen sprake van verstoring.

### **Ecologisch onderzoek**

Door Oranjewoud is een ecologisch onderzoek <sup>4)</sup> uitgevoerd op de locaties De Pôle en Wjitteringswei 110. Voor de locatie Wjitteringswei 116 betreft het enkel een bestemmingswijziging, en wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van de gebiedsbescherming wordt opgemerkt dat het plangebied niet is gelegen in of nabij een Natura2000-gebied of een gebied dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de soortenbescherming blijkt dat op beide locaties enkele algemene broedvogelsoorten worden verwacht. Werkzaamheden mogen uitsluitend buiten de broedperiode (maart - juli) worden opgestart. Beide locaties vormen een geschikt leefgebied voor enkele algemeen beschermde soorten amfibieën en zoogdieren. Deze soorten zijn niet ontheffingsplichtig in het kader van de Flora- en faunawet, maar voor al deze soorten geldt wel de algemene zorgplicht. Met betrekking tot ecologie zijn voor de uitvoering van het project geen belemmeringen te verwachten. Om de risico's te beperken wordt geadviseerd om vlak voor de start van de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Het rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

## **4. 4. Milieu**

### **4.4.1. Bedrijvigheid**

De publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* <sup>5)</sup> geeft richtlijnafstanden tussen mogelijk milieubelastende en milieugevoelige functies (zoals woningen). In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

### **4.4.2. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. 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.

---

<sup>4)</sup> Herinrichting bedrijfslocatie Weidenaar Aldeboarn, Toetsing Flora- en faunawet (2008); Oranjewoud.

<sup>5)</sup> Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse gemeenten, Den Haag, 2009.

In het kader van het 'besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteit) is het voor de voorgenomen ontwikkeling van 5 woningen niet nodig onderzoek te doen naar de luchtkwaliteit, omdat de realisatie ervan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien het geringe aantal verwachte extra motorvoertuigen, kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding niet of nauwelijks van invloed is op de lokale luchtkwaliteit. Hierbij kan in ogenschouw worden genomen dat de grenswaarden te Aldeboarn zowel nu als in de toekomst naar verwachting niet zullen worden overschreden. Er hoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen van de ontwikkeling van de luchtkwaliteit. Op basis van de Wet Milieubeheer vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.4.3. Bodem

In januari en februari 2008 heeft Oranjewoud een verkennend bodemonderzoek <sup>6)</sup> uitgevoerd op de locaties De Pôle en Wjitteringswei 110. Voor de locatie Wjitteringswei 116 betreft het enkel een bestemmingswijziging, en wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de onderzochte locaties niet geheel vrij zijn van verontreinigingen. De verhoogde waarde betreft echter maximaal licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater ter plaatse van beide terreinen. De onderzoeksresultaten geven derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussen- en interventiewaarden. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en de ontwikkeling van woningbouw op de locatie. Bij het uitvoeren van eventueel grondverzet dient men alert te zijn op mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen. Het rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

Het bodemonderzoek is door de gemeente Boarnsterhim beoordeeld. Daaruit volgt de volgende conclusie:

*Het vooronderzoek geeft een goed beeld van de activiteiten die voorheen op de beide locaties plaatsvonden. Er is voldoende informatie geraadpleegd waardoor een goede hypothese kon worden aangenomen. Het vooronderzoek voldoet aan de NVN5725. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN5740 en voldoet hieraan. Er zijn op de juiste wijze voldoende boringen geplaatst en monsters genomen.*

*In het grond en grondwater zijn op beide locaties diverse verhoogde concentraties aangetoond (zie overschrijdingen). Deze beperken zich allemaal tot streefwaarde overschrijdingen welke geen aanleiding geven tot het doen van nader onderzoek.*

---

<sup>6)</sup> Rapport Verkennend bodemonderzoek Wjitteringswei 110 te Aldeboarn (2008); Oranjewoud.

*Uit het onderzoek blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor de geplande nieuwbouw en het gebruik daarvan geen beperkingen zijn.*

*Hoewel de grond niet conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit is bemonsterd en geanalyseerd kan dit onderzoek wel dienen als bewijsmiddel voor de kwaliteit van de grond. Dit laatste is echter afhankelijk van het beleid van het bevoegd gezag ter plaatse van de locatie waar eventueel afgevoerde grond hergebruikt gaat worden.*

*In het algemeen geldt dat voor hergebruik van de onderzochte grond binnen de gemeente Boarnsterhim er geen nader onderzoek naar de kwaliteit van de grond nodig is. Het uitgevoerde onderzoek wordt erkend door de gemeente als bewijsmateriaal voor de kwaliteit van de onderzochte grond. Bij hergebruik buiten de gemeente Boarnsterhim dient dit onderzoek ter beoordeling aan het bevoegd gezag overlegd te worden.*

#### 4.4.4. Geluid

##### **Wegverkeerslawaaï**

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Een woning is een geluidsgevoelig object. Indien de woning langs een zoneplichtige weg is gesitueerd, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. 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.

In het kader van de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op de voormalige bedrijfslocatie (Wjitteringswei) en de woning op de locatie van het nabij gelegen opslagterrein (De Pôle) is een akoestisch onderzoek <sup>7)</sup> uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen vanwege wegverkeerslawaaï te berekenen. Het rapport is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Hierin worden de volgende conclusies getrokken;

##### **Locatie Wjitteringswei 110**

Aan de Wjitteringswei geldt een maximale snelheid van 30 km/u. Daarmee is deze weg niet zoneplichtig. Locatie Wjitteringswei ligt echter ook binnen de geluidzone van de N392. Aangezien de geluidbelasting van de N392 volledig maatgevend is, is de geluidbelasting ten gevolge van de Wjitteringswei buiten beschouwing gelaten.

---

<sup>7)</sup> Rapport Akoestisch onderzoek Geplande woningbouw Weidenaar Aldeboarn (2008); Oranjewoud.



De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste 55 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 63 dB (binnen bebouwde kom) wordt echter niet overschreden.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB moet worden onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Maatregelen om de geluidbelasting te beperken zijn om verkeerskundige en financiële redenen niet mogelijk. Zowel bronmaatregelen als maatregelen in het overdrachtgebied kunnen uitsluitend in overleg met de provincie worden getroffen.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde en gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, moet worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen moet worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie en de ventilatie.

#### ***Locatie De Pôle***

Uit het akoestisch onderzoek voor locatie De Pôle blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de N392 ten hoogste 60 dB bedraagt. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting voor het binnenstedelijk gebied is 63 dB.

Om de woningbouw op deze locatie mogelijk te maken moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. Het ontwerp besluit hiertoe zal tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

In het kader van de procedure hogere grenswaarde en gelet op de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te realiseren bebouwing, moet worden beoordeeld of met de beoogde (bouw)materialen kan worden voldaan aan de aanvullende eis betreffende het ten hoogst toelaatbare binnenniveau (33 dB) voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

#### ***Locatie Wjitteringswei 116***

Voor de locatie Wjitteringswei wordt de bestemming gewijzigd van Bedrijfsdoeleinden naar Wonen. Hiermee wordt een geluidgevoelige bestemming toegevoegd. Omdat er echter sprake is van een bestaande situatie en er geen nieuwe woning wordt gerealiseerd is dit niet in strijd met de Wet geluidhinder.

Mits aan deze voorwaarden wordt voldaan, voldoet het bestemmingsplan aan de gestelde eisen uit de Wet geluidhinder

#### **4. 5. Externe veiligheid**

Met ingang van 27 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) in werking getreden. Op grond van dit besluit en de *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen* (REVI) gelden richtlijnafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Uit de Risicokaart van de provincie Friesland blijkt dat binnen een straal van 1,5 km één risicovol object is gelegen. Het betreft een aardgascompressor aan de Prikwei 13 ten noorden van Aldeboarn. Dit bedrijf valt onder het BRZO (Besluit risico's zware ongevallen). BRZO bedrijven zijn verplicht rampenbestrijdingsplannen op te stellen en deze te oefenen met hulpverleners. De vergunningverlener (provincie of gemeente) controleert regelmatig of het bedrijf aan de strenge veiligheidseisen voldoet. De afstand van het plangebied tot dit bedrijf is ruim 1,2 kilometer. In de quickscan externe veiligheid <sup>8)</sup> wordt aangegeven dat contact is gezocht met de Gasunie en dat het bedrijf geen directe belemmering vormt voor de ontwikkelingen in het plangebied. Er bevinden zich geen overige relevante risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied. Het rapport is als bijlage 7 toegevoegd. Vanuit de externe veiligheid is er derhalve geen bezwaar tegen de bouwplannen.

#### **4. 6. Kabels en leidingen**

In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen (zoals gasleidingen en hoogspanningsmasten) aanwezig die beperkingen leggen op de voorgenomen activiteiten in het plangebied.

---

<sup>8)</sup> Quickscan externe veiligheid; realisatie van 5 woningen aan de Wjitteringswei te Aldeboarn (2008); Oranjewoud.

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5. 1. Algemeen**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

### **5. 2. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### **Bestemmingen**

##### *- Water -*

De bestemming 'Water' is gelegd op de nieuw te realiseren sloten op de locatie De Pôle, en op dat deel van de Boarn dat bij het plangebied is opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor water met de daarbij horende kaden en oevers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mogen steigers worden gebouwd. Echter, maximaal 20% van de oeverlijn met de aanduiding 'steiger' mag worden bebouwd.

- *Wonen* -

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen en de daarbij horende tuinen, erven en terreinen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, en er mag maximaal 1 vrijstaande woning per bouwvlak worden gerealiseerd. Als maximaal toegestane goot- en bouwhoogte geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte. De woning op De Pôle mag dus 9 meter hoog worden. De bestaande woning op Wjitteringswei 116 mag maximaal 6 meter hoog zijn, terwijl de nieuwe woningen aan de Wjitteringswei maximaal 8 meter hoog mogen worden. Een uitzondering hierop geldt voor een pand dat qua architectuur refereert aan het pakhuis dat in de huidige situatie op het perceel is gesitueerd. Dit pand mag maximaal 10 meter hoog zijn, als het qua architectuur refereert aan een pakhuis. De toegestane aanduiding is aangegeven middels de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling'. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan. Er mogen geen erfafscheidingen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan mits ze maximaal 3 meter hoog zijn. Per kavel mag maximaal 50 m<sup>2</sup> aan- uit en bijgebouwen worden gerealiseerd. Bij percelen groter dan 500 m<sup>2</sup> (Wjitteringswei 116) mag 10% van de oppervlakte, tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, worden bebouwd met aan- uit en bijgebouwen. Bij de woning op de locatie De Pôle zijn geen bijgebouwen toegestaan.

- *Vrijwaringszone - vaarweg* -

Op gronden met de aanduiding '*vrijwaringszone – vaarweg*' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hiermee wordt gegarandeerd dat er voldoende ruimte is voor het onderhoud van kades en oevers. Mocht op den duur toch behoefte zijn aan de realisatie van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan moet hiervoor vooraf toestemming worden verkregen van het Wetterskip Fryslân. Hiertoe moet dan een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels worden verleend.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook moet inzichtelijk worden gemaakt hoe de grondexploitatiekosten worden verrekend.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens de inspraak- en overleg van het voorontwerp bestemmingsplan zijn vijf reacties binnengekomen. In het volgende hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 januari tot en met 22 februari 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één reactie ontvangen van het Wetterskip Fryslân, waarin wordt aangegeven dat het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Aangaande het aspect van de economische uitvoerbaarheid gaat het met de aan de orde zijnde bouwplannen om ontwikkelingen, die vanuit het oogpunt van economische uitvoerbaarheid onder verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar vallen. De gemeente heeft geen financiële betrokkenheid en door middel van een planschadeovereenkomst zal worden vastgelegd dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor eventuele planschade.

Om een beeld te krijgen van de gevolgen voor de omgeving is een risico-inventarisatie planschade <sup>9)</sup> opgesteld. De rapportage is als bijlage 9 toegevoegd. De verwachting is dat de beoogde ontwikkeling op locatie Wjitteringswei niet leidt tot planologisch nadeel en zelfs als een planologisch voordelige ontwikkeling te beschouwen is. De ontwikkeling op locatie De Pôle leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een (zeer) beperkt planologisch nadeel, bestaande uit de (beperkte) toename van de bouwmassa en de gevolgen van de woonfunctie voor het woonklimaat van de naastgelegen woning met tuin Wjitteringswei 122. De schade van dit nadeel zal echter niet het normaal maatschappelijk risico van 2% overschrijden.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

---

<sup>9)</sup> Quicksan risicoanalyse planschade inzake de herinvulling van de bedrijfslocatie van Weidenaar aan de Wjitteringswei (2008); Oranjewoud.

Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij 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.

De woning op locatie De Pôle is niet aangesloten op de riolering en het elektriciteitsnet. In een op te stellen exploitatieovereenkomst zal worden vastgelegd dat de gemeente dit regelt op kosten van de initiatiefnemer. Ook moet worden besloten of er verlichting (lantaarnpaal) in de nabijheid van het perceel gesitueerd moet worden.

Op het moment dat de plannen voor de woningen in het lint concreet zijn zal een kostenopzet worden gemaakt waarin de kosten van de aansluiting op de riolering en het elektriciteitsnet worden opgenomen.

## 7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 17 maart tot en met 27 april ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf reacties binnengekomen. In dit hoofdstuk zijn de reacties en het gemeentelijke antwoord daarop opgenomen.

### ***Overlegreactie Provincie Fryslan***

In haar brief van 18 maart 2010 geeft de provincie aan niet akkoord te gaan met de bouwplannen voor de locatie De Pôle, omdat het plan in strijd zou zijn met het streekplan. Het realiseren van een woning op deze locatie wordt gezien als verstening van het buitengebied. Na overleg tussen de gemeente en provincie heeft laatste haar standpunt gewijzigd. In haar brief van 14 juli 2010 geeft de provincie aan dat zij haar oorspronkelijke standpunt intrekt. De begrenzing van het bestaande stedelijke gebied van Aldeboarn is aangepast, zodat het perceel binnen de bebouwde kom ligt. Mits de bebouwing op een goede wijze stedenbouwkundig en landschappelijk wordt ingepast gaat de provincie akkoord met het bouwplan op de locatie De Pôle.

### *Reactie*

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld die in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen.

### ***Overlegreactie Wetterskip Fryslan***

Het waterschap heeft geen opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan. Zij vraagt op de hoogte te worden gehouden van eventuele wijzigingen.

### *Reactie:*

Het waterschap zal op de hoogte worden gehouden van eventuele wijzigingen.

### ***Overlegreactie VROM-inspectie***

In de toelichting wordt aangegeven dat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal te overschrijden waarde van het geluidsniveau bij locatie De Pôle worden overschreden. Als de grens van de bebouwde kom wordt verschoven, kan een maximaal toegestane waarde van 63 dB worden verleend. Hiertoe moet een hogere waarde worden aangevraagd. Ook voor de locatie Wjitteringswei 110 moet een hogere waarde worden aangevraagd. In haar reactie van 23 april 2010 maakt VROM-inspectie de opmerking dat het ontwerpbesluit voor een hogere waarde tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

### *Reactie*

Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie is de grens van de bebouwde kom van Aldeboarn zodanig verschoven dat De Pôle binnen de bebouwde kom ligt. Ten aanzien van de geluidhinder wordt hiermee de mogelijkheid geboden tot het verlenen van een hogere waarde.

De gemeente zal het ontwerpbesluit hiertoe tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

***Inspraakreactie belanghebbende 1***

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van drie woningen mogelijk op Wjitteringswei 110. In het bestemmingsplan wordt voor het meest westelijke van die drie woningen de mogelijkheid geboden om een hoger volume te realiseren, refererend aan de huidige (pakhuis)bebouwing. Belanghebbende heeft daar bezwaar tegen omdat daarmee het uitzicht van de naastliggende woning wordt belemmerd en de privacy van de bewoners wordt geschonden.

***Reactie***

De gemeente heeft besloten om de mogelijkheid tot het realiseren van extra volume te leggen op de meest oostelijke van de drie nieuw te bouwen woningen. In de bestaande situatie ligt het hogere volume ook aan de oostzijde. In de nieuwe situatie wordt dus aangesloten bij de huidige verschijningsvorm. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

***Inspraakreactie belanghebbende 2***

Belanghebbende geeft aan bezwaar te hebben tegen het ontwerp van de woning op locatie De Pôle omdat het qua architectuur niet passend zou zijn in het landschap.

***Reactie***

De gemeente heeft een aantal specifieke criteria (zie bijlage 8) genoemd waaraan het ontwerp van de woning moet voldoen. Het ontwerp zoals het er nu ligt voldoet aan de gestelde voorwaarden. De beoordeling van de uiterlijke verschijningsvorm is subjectief. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

===