

Bestemmingsplan woningbouwlocatie
Warten



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan woningbouwlocatie Warten

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels
Verbeelding

27 april 2011
Projectnummer 025.24.16.35.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
4	Randvoorwaarden	13
4.1	Geluidhinder	13
4.2	Verkeer en parkeren	14
4.3	Bedrijven en (milieu)hinder	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Externe veiligheid	16
4.6	Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	17
4.7	Waterhuishouding	18
4.8	Ecologische waarden	19
4.9	Archeologische en cultuurhistorische waarden	21
5	Juridische toelichting	25
5.1	Bestemmingsplanprocedure	25
5.2	Toelichting op de bestemmingen	27
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2.1	Overleg	29
6.2.2	Inspraak	30

Bijlagen

Inleiding



De gemeente Boarnsterhim en Woningbouwcorporatie Elkien hebben een convenant gesloten om gezamenlijk de herstructurering in een aantal dorpen in de gemeente op te pakken. Het doel van de herstructurering is de totale belevingswaarde van woningen en woonomgeving te verbeteren. Warten is één van de dorpen waar in dit verband herstructurering gaat plaatsvinden. Bij de herstructurering in Warten gaat het om de renovatie, sloop en herbouw van seniorenwoningen. In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de locatie aan de Rounwei waar zes seniorenwoningen plaats maken voor zes levensloopbestendige woningen.

AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Lytse Doarpen, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 december 2009. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

VIGEREND
BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van zes levensloopbestendige woningen aan de Rounwei te Warten mogelijk. Hierin blijft de woonfunctie primair. De nieuwe opzet van het gebied kent een pleinachtige inrichting, er zal openbaar groen worden gerealiseerd evenals parkeergelegenheid.

ONTWIKKELING
PLANGEBIED

In het hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de kenmerken van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet voor zover dit van toepassing is op het voorliggende bestemmingsplan. Hierna komen in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden voor het plan aan de orde. De juridische toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5. Als laatste wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER



Figuur 1. Situering plangebied (Bron: Google Earth)

Planbeschrijving

2

Op de locatie aan de Rounwei te Warten stonden zes seniorenwoningen (figuur 2). Deze zijn inmiddels gesloopt. Woningbouwcorporatie Elkien heeft een plan ontwikkeld om op deze locatie zes levensloopbestendige woningen te realiseren. Met de bouw van zes nieuwe woningen wordt de woningvoorraad kwalitatief verbeterd en tevens een impuls gegeven aan de sfeer en uitstraling van de locatie. Het plangebied ligt ten zuiden van de dorpskern aan de doorgaande weg en is daarmee mede bepalend voor de uitstraling van Warten.

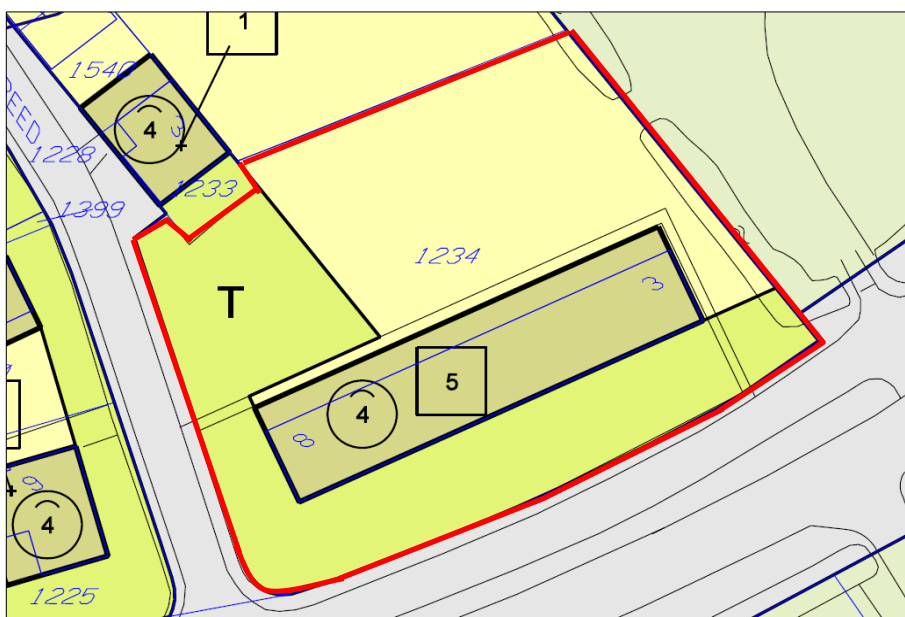
SITUERING PLANGEBIED



Figuur 2. Bestaande situatie voor- en achtergevel seniorenwoningen Warten

Het perceel heeft nu de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. In de nieuwe plannen wordt echter gekozen voor een andere inrichting van de gronden ten opzichte van de bestaande situatie. Om deze inrichting mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN



Figuur 3. Uitsnede plankaart Bestemmingsplan Lytse Doarpen (plangrens in rood)

ONTWERP

In het nieuwe plan wordt naast private ook publieke ruimte gerealiseerd, zo is het gebied toegankelijk en over de paden en het pleintje. Daarbij heeft het plangebied een groene inrichting. Hagen en bomen vormen de afscheiding tussen private en publieke ruimte en op het pleintje staat een zestal bomen. In de noordoostelijke hoek van het plangebied zijn mogelijkheden voor het gebruiken van een volkstuin. Voor het pleintje worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren blijft echter ook mogelijk aan de straat.

In het ontwerp is gekozen voor drie twee-onder-één-kapwoningen. Om een levendig ontwerp te creëren zijn de woningen niet meer in één lijn, maar rond een pleintje opgesteld. De woningen zelf bestaan uit één laag met kap, ze hebben een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 7 meter. De woningen zijn met de voorgevel gericht naar de Rounwei, de nokrichting is haaks op de weg. De woonkamer is aan de voorkant van de woning, aan de achterkant zijn de doucheruimte en slaapkamer gesitueerd. De woningen hebben de voordeur aan de zijkant. In figuren 4 en 5 wordt het ontwerp voor de locatie getoond. Voorliggend bestemmingsplan maakt het de uitvoering van het hieronder weergegeven ontwerp mogelijk.



Figuur 4. Ontwerp levensloopbestendige woningen Warten (Adema Architecten)



Figuur 5. Voor-, achter- en zijaanzicht woningen aan Rounwei (Bron: Gemeente Boarnsterhim/Welkom)

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld door Provinciale Staten. Het Streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het Streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het nieuwe streekplan staat het begrip "ruimtelijke kwaliteit". Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

In het Streekplan wordt aangegeven dat er rekening moet worden gehouden met de plaatselijke woningbehoefte. De gemeente krijgt de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De woningvraag wordt bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De woonkwaliteiten van Fryslân moeten hierbij in acht worden genomen.

Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de ruimte. Dit houdt in dat nieuwe woningen zoveel mogelijk in het bestaande bebouwde gebied moeten worden gebouwd. Door het bestaande bebouwde gebied zoveel mogelijk te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte.

Momenteel wordt op basis van het Streekplan de Provinciale Verordening Romte Fryslân voorbereid. Hierin geeft de provincie aan welke provinciale belangen in gemeentelijke ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen.

Notitie Regionale Woningbouwafspraken (2008)

In de Notitie Regionale Woningbouwafspraken zijn de afspraken over de verdeling van de woningbouw over de regio's en gemeenten samengevat. Dit naar aanleiding van bijgestelde prognoses wat betreft het aantal te bouwen woningen in de provincie. De provincie zet zich ervoor in om de woningbouwcapaciteit in de toekomst vooral te benutten voor inbreiding, betaalbaar en duurzaam. Binnen de bebouwde kom wordt het mogelijk contingentvrij te bouwen,

indien de gemeente niet meer dan 60% van het voorgestelde contingent buiten de huidige bebouwde kom realiseert. Dit betekent voor de gemeente Boarnsterhim dat van de 587 in de periode 2007-2016 te bouwen woningen 235 op inbreidingslocaties moeten worden gebouwd. De gemeente Boarnsterhim kan aan deze eis voldoen.

3 . 2

Gemeentelijk beleid

Woonplan

Het Woonplan Boarnsterhim dat door de raad is vastgesteld op 17 juni 2003, gaat over het wonen in de gemeente in de periode tot het jaar 2010. Het plan sluit aan op het provinciale en regionale beleid ten aanzien van de nieuwbouw. Het Woonplan gaat in op de aantallen te bouwen woningen en de te realiseren kwaliteit, met als doel om de het aanbod aan te laten sluiten op de vraag. Aangezien sinds de vaststelling van het plan in 2003 de woningmarkt sterk is veranderd, is het beleid op sommige punten aangepast. Dit heeft in 2004 geresulteerd in een geactualiseerd Woonplan. Inmiddels vindt de woningbouw plaats op basis van de bovengenoemde afspraken met de provincie.

Structuurvisie Wonen gemeente Boarnsterhim (concept)

Omdat de woningmarkt dynamisch is, heeft de gemeente Boarnsterhim Structuurvisie Wonen opgesteld. Deze is vastgesteld op 26 januari 2010. De structuurvisie bepaalt de door de gemeente te hanteren strategie, en bepaalt in grote lijnen de richting voor het woningbouwbeleid in de gemeente tot 2018. Dat beleid moet voldoende flexibel zijn om op actuele ontwikkelingen en initiatieven in te kunnen spelen. In de Structuurvisie Wonen wordt daarom een algemeen kader geschetst op basis waarvan concrete plannen en initiatieven beoordeeld kunnen worden. Naast dit algemene kader worden de bestaande plannen en projecten bijgehouden in de zogenaamde woningbouwmonitor. Belangrijk in de visie is dat het bewaken van de kwaliteit op de woningmarkt boven het beheren van de aantallen gaat. In de structuurvisie worden de contingenten binnen de bebouwde kom losgelaten, buiten de bebouwde kom worden wel grenzen gesteld aan de woningbouwaantallen, om de kwaliteit en openheid van het landschap te bewaken.

Welstandsnota Gemeente Boarnsterhim

Het plangebied is gelegen in een woongebied dat in de gemeentelijke welstandsnota wordt aangeduid met "Woonwijken gebouwd na 1950". Het welstandsbeleid in dit deelgebied is gericht op het respecteren van aanwezige kenmerken. De volgende welstandscriteria kunnen voor het bestemmingsplan van belang zijn:

- Gebouwen staan in de rooilijn.
- Er is een halfopen tot gesloten bebouwingsbeeld.
- De richting van de gebouwen is wisselend.
- Bebouwing heeft een overwegend kantige vorm.

- Bebouwing heeft een maatvoering van één of twee bouwlagen, meestal met kap.
- De aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouwmassa en kennen een eenvoudige hoofdvorm.

De nieuwe woningen zullen niet in dezelfde rooilijn worden gebouwd, maar de middelste van de woningblokken is op een grotere afstand van de weg geprojecteerd dan de andere twee. Hiermee voldoet het plan wat betreft de rooilijn niet geheel aan de criteria van de Welstandsnota. Van de welstandsnota kan echter gemotiveerd afgeweken worden. Door het middelste blok meer naar achteren te plaatsen ten opzichte van de andere blokken ontstaat er een nieuwe publieke ruimte in de vorm van een pleintje. Dit pleintje krijgt een groen karakter. Door deze verspringing van de rooilijn krijgt het plan een levendiger karakter, hetgeen op deze locatie als passend is beoordeeld. Gelet op deze overwegingen is de gemeente Boarnsterhim voornemens om op dit punt af te wijken van de criteria (voor wat betreft rooilijn) in de welstandsnota.

Concluderend kan worden gesteld dat het vervangen van de zes seniorenwoningen aan de Rounwei door zes moderne levensloopbestendige woningen past binnen het provinciale en gemeentelijke beleid. Er wordt op een inbreidingslocatie tussen bestaande woningen gebouwd, waardoor er zuinig wordt omgegaan met de ruimte. De nieuwbouw voorziet in een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad en past binnen de welstandscriteria van de gemeente.

CONCLUSIE

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4 . 1

G e l u i d h i n d e r

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)-zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Op grond van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders (B en W) voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 63 dB.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals (bedrijfs-)woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Omdat de woningen aan de Rounwei binnen 250 meter van de weg wordt gerealiseerd, moet een toetsing van het wegverkeerslawaaï plaatsvinden. Omdat geen recente verkeersstellingen beschikbaar zijn van de Rounwei, is voor dit onderzoek gebruik gemaakt van een telling die heeft plaatsgevonden in de periode 1 - 15 maart 2009 op de Midsbuorren. Sindsdien hebben er geen wijzigingen in de verkeerssituatie plaatsgevonden en daarom kunnen deze cijfers als bruikbaar uitgangspunt worden beschouwd. Hieruit blijken de volgende gegevens:

ONDERZOEK

- De verkeersintensiteit per etmaal is 1591 motorvoertuigen.
- De uurintensiteit gedurende de dag is 6,85% van de etmaalintensiteit, in de avond 3,2% en in de nacht 0,63%.

- De verdeling over de voertuigcategorieën is als volgt:

	Dag	Avond	Nacht
Licht	95,6%	98,0%	92,5%
Middelzwaar	3,6%	1,5%	6,2%
Zwaar	0,8%	0,5%	1,3%
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

In de bijlage bij deze toelichting is berekend dat op basis van deze gegevens, uitgaande van een groei van de verkeersintensiteiten van 1,5% per jaar, in het maatgevende jaar 2020 een geluidbelasting aan de gevels van het westelijke en oostelijk blok twee-onder-één-kapwoningen optreedt van 51 dB. Dit is meer dan de voorkeerswaarde van 48 dB die in de Wet geluidhinder wordt genoemd, maar minder dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Voor het middelste blok dat verder van de Rounwei staat is de geluidsbelasting in 2020 berekend op 47 dB. Dit betekent dat de maximale voorkeerswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1a en 1b.

CONCLUSIE De genoemde geluidbelasting betekent dat Burgemeester en Wethouders een hogere waarde van 51 dB moeten vaststellen voor het oostelijk en westelijk blok twee-onder-één-kapwoningen aan de Rounwei in verband met wegverkeerslawaai.

4 . 2

Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in de bouw van zes levensloopbestendige woningen. Volgens de parkeerkencijfers van CROW (CROW-publicatie 182; parkeerkencijfers basis voor parkeernormering, 2004) heeft een woning in de goedkopere prijsklasse in weinig stedelijk en niet-stedelijk gebied maximaal 1,7 parkeerplaatsen. Bij de ontwikkeling van zes woningen kan dus worden uitgegaan van een behoefte van ruim tien parkeerplaatsen.

Hierbij moet wel worden vermeld dat het gaat om het terugbouwen van 6 woningen. Het aantrekken van extra verkeer en een stijgende behoefte aan parkeerplaatsen zal ten opzichte van de vroegere situatie beperkt zijn. Bovendien worden in voorliggend plan zes parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd en blijft parkeren aan de ventweg, parallel aan de Rounwei, mogelijk.

4 . 3

Bedrijven en (milieu)hinder

WET- EN REGELGEVING

Bedrijven kunnen voor woningen en andere kwetsbare functies als scholen in de omgeving (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van

de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen noodzakelijk. Hier-voor is een uitgebreide wet- en regelgeving ontwikkeld. Deze wetgeving is, behalve in de Wro, opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm).

In de directe omgeving van de woningbouwlocatie aan de Rounwei bevinden zich enkele bedrijven. Het gaat hierbij om een supermarkt en café/bar aan de Hoofdstraat en een jachthaven met botenverhuur aan de Rounwei. Aan de zuidelijke kant van de Rounwei tegenover het plangebied ligt een tennisbaan. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (2009) vallen de supermarkt en de bar beide in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De nieuwbouwlocatie ligt op ongeveer 50 meter. De jachthaven valt in milieucategorie 3.1, hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. De afstand van de jachthaven tot het plangebied bedraagt ongeveer 90 meter. Hinder vanwege milieubelastende bedrijvigheid van de supermarkt, de bar of de jachthaven wordt dan ook niet verwacht.

De tennisbaan (met verlichting) vallen in milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand van 50 meter is gesteld. De afstand tussen de tennisbaan en het plangebied bedraagt ruim 40 meter. Hiermee voldoet de situatie niet aan de richtafstand. Het gaat hier echter om een bestaande situatie, bovendien staat er aan de Rounwei een woning op nog kortere afstand van de tennisbaan dan de woningen in het de voorgenomen plannen. Planologisch is het wonen in deze woning en in de seniorenwoningen mogelijk geweest. Met het oog hierop mag er vanuit worden gegaan dat ook de toekomstige situatie geen onaanvaardbare hinder oplevert voor de te bouwen woningen aan de Rounwei.

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door (milieu)hinder.

4 . 4

L u c h t k w a l i t e i t

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

ONDERZOEK

CONCLUSIE

WET- EN REGELGEVING

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK	Het voorliggend plan voorziet in de bouw van 6 woningen. Bij uitvoering van het plan zullen echter ook zes woningen worden gesloopt. Per saldo levert de voorliggende ontwikkeling geen extra verkeer ten gevolge van het plan op. Er zal dan ook geen effect van verkeer zijn op de luchtkwaliteit vanwege uitvoering van het plan. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.
CONCLUSIE	Het plan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht en voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4 . 5

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING	<p>Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunt van dit beleid zijn het:</p> <ul style="list-style-type: none">- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;- groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.
---------------------	---

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De wetgeving zoals die in het Bevi is opgenomen is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet.



Figuur 5. Uitsnede provinciale Risicokaart

In figuur 5 is een uitsnede van de Risicokaart Fryslân opgenomen. Daaruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied zijn geen gevarenrisico's aanwezig zijn. Op ongeveer 400 meter afstand van het plangebied lopen enkele aardgastransportleidingen (rode stippellijnen in figuur 5); de invloedssfeer hiervan reikt niet tot in het plangebied.

ONDERZOEK

De uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

CONCLUSIE

4 . 6

Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

ONDERZOEK	In 2010 heeft in het plangebied bodemonderzoek plaatsgevonden door WMR Rinsumageest bv. Uit dat onderzoek (<i>Verkennd bodemonderzoek ter plaats van een perceel aan de Rounwei in Warten, 9 februari 2010, dossiernummer 103008/FV</i>) blijkt dat, hoewel voor enkele parameters licht verhoogde gehalten en/of concentraties zijn gemeten, geconcludeerd kan worden dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten gehalten en/of concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.
CONCLUSIE	De realisatie van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4 . 7

Waterhuishouding

WET- EN REGELGEVING	In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.
---------------------	--

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

WATERADVIES	Het plan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft op het plan gereageerd per brief van 21 juli 2010. Dit wateradvies is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het navolgende wordt nader ingegaan op de uitgangspunten en opmerkingen van Wetterskip Fryslân.
-------------	--

Wetterskip Fryslân hanteert als uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Het hele oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van het gehele oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de initiatiefnemer van het plan. De compensatie dient plaats te vinden in hetzelfde peilgebied.

In het voorgenomen plan neemt de oppervlakte verharding aan de Rounwei toe. Dit komt mede door de realisatie van een pleinachtige inrichting van het plangebied. Uitvoering van het plan resulteert in ongeveer 237 m² extra verhard oppervlak. Hiervoor dient een compensatie van ongeveer 23 m² nieuw

oppervlaktewater te worden gerealiseerd. Dit kan plaatsvinden door de watergang aan de noordoostzijde van het plangebied over een lengte van 46 meter meteen halve meter te verbreden. Elkien zal in overleg met Wetterskip Fryslân zorg dragen voor deze compensatie.

Om het aantal overstorten 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 water van verhard oppervlak onder voorwaarden geloosd worden op het oppervlaktewater.

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.

Bij het bouwplan moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. Wetterskip Fryslân adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een vastpeil van -1,00 meter NAP. Het maaiveld van de bouwlocatie is ongeveer 0 tot -0,25 meter NAP.

Met het advies van Wetterskip Fryslân wordt in de uitvoering van het plan rekening gehouden.

4 . 8

E c o l o g i s c h e w a a r d e n

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

ONDERZOEK In 2006 is voor de gemeente Boarnsterhim het onderzoek 'Ecostructuurmethode Boarnsterhim' uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen een 'ecozone' ligt waarin, bij uitvoering van het plan, de aantasting van beschermde soorten niet kan worden uitgesloten.

Het bureau Altenburg & Wymenga heeft in 2008 een ecologische beoordeling uitgevoerd, met als doel de herstructureringsplannen in Warten te toetsen aan de ecologische wet- en regelgeving (*Ecologische beoordeling herinrichtingsplan Warten, A&W-rapport 1017*). Dit onderzoek gaat meer specifiek in op het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflicten met de Natuurbeschermingswet ten aanzien van de aangewezen natuurwaarden van de Alde Feanen.
- Het plan stuit niet op bezwaren in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur, Ganzenfoerageergebieden of andere vormen van gebiedsbescherming.
- Het plan stuit niet op bezwaren in het kader van de Flora- en Faunawet (en de Rode Lijst) ten aanzien van broedvogels, mits aan de voorwaarde wordt voldaan dat kritieke bouwwerkzaamheden, zoals het weghalen van bomen en struiken, het slopen van woningen, het afgraven van grond en het bouwrijp maken van een plangebied, worden gestart buiten het broedseizoen. De broedperiode voor mogelijk voorkomende vogelsoorten in het plangebied is van 15 maart tot en met 15 juli.
- Het plan stuit op bezwaren in het kader van de flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen, omdat gebouwen worden afgebroken waarin verblijfplaatsen van vleermuizen voorkomen. Het gaat in dit geval om een paarverblijf van de Ruige dwergvleermuis. Het is niet te verwachten dat het verwijderen van de verblijfplaats risico's veroorzaakt voor de gunstige staat van de instandhouding van de soort in de regio. Voor de versterking van verblijfplaatsen, die gepaard gaat met de sloopactiviteiten, dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend. Bij toekenning van de ontheffing kunnen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de werkzaamheden en de inrichting van de nieuwbouw.
Het plan stuit niet op andere bezwaren in het kader van de Flora- en Faunawet ten aanzien van vleermuizen, mits bij gebruik van extra lichtbronnen de lichtverstoring van foerageergebied, vliegroutes en verblijfplaatsen wordt vermeden.
- Het plan stuit niet op bezwaren in het kader Flora- en faunawet en de Rode Lijst ten aanzien van overige soorten.

Door brand in één van de woningen moesten de zes seniorenwoningen worden gesloopt. In de nieuwbouw zullen, als compenserende maatregel, voorzieningen worden aangebracht waardoor opnieuw verblijfplaatsen zullen ontstaan voor vleermuissoorten die daarvoor gebouwen gebruiken.

In verband met de verstoring van verblijfplaatsen van vleermuizen zullen in de nieuwbouw voorzieningen worden getroffen, zodat nieuwe verblijfplaatsen voor vleermuizen ontstaan. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door het plaatsen van vleermuis kasten en wijzigingen aan de gevels, waardoor vleermuizen de beschikking krijgen over holtes in de muren.

CONCLUSIE

4 . 9

Archeologische en cultuurhistorische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan de aanwezigheid van (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. Gegevens over mogelijke archeologische waarden kunnen worden herleid uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE).

WET- EN REGELGEVING

In figuur 6 is een uitsnede van de FAMKE-advieskaart steentijd - bronstijd weergegeven. Hieruit blijkt dat wat betreft archeologische waarden uit de Steentijd het plangebied aan de Rounwei gedeeltelijk in een gebied valt waar geen onderzoek noodzakelijk is, dit gebied wordt met groen aangegeven. Het zuidelijke deel van het plangebied is in een gebied gelegen dat wordt aangeduid met Karterend onderzoek 3. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd. Een karterend onderzoek van 3 boringen per hectare is nodig bij ingrepen van meer dan 5000 m². Het plangebied is echter 2040 m², een dergelijk onderzoek is in dit geval niet nodig.

ONDERZOEK



Figuur 6. Uitsnede FAMKE-advieskaart steentijd - bronstijd

In figuur 7 wordt een uitsnede van de FAMKE-advieskaart ijzertijd - middeleeuwen getoond. Hierin is te zien dat het grootste deel van de bouwlocatie aan de Rounwei in geel gebied ligt. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² karterend onderzoek uit te laten voeren van zes boringen per hectare. Het plangebied is echter 2040 m², een dergelijk onderzoek is in dit geval niet nodig.

Voor een klein deel valt de locatie in oranje gekleurd gebied. In dit gebied zouden zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Bij ingrepen vanaf 500 m² dient een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De oppervlakte van het gebied aangeduid met 'karterend onderzoek 1' bereikt binnen het plangebied echter niet de ondergrens van 500 m².



Figuur 7. Uitsnede FAMKE-advieskaart ijzertijd en middeleeuwen

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Bestemmingsplanprocedure

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008). De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

- Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien kan het ontwerp ter inzage worden gelegd als de gemeentelijke inspraakverordening dat vereist.

De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en eventueel de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

- Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de

terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

- **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, vindt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling plaats. Gedurende 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt en ter inzage gelegd.

- **Juridische vormgeving**

Op grond van artikel 3.1.3 Bro moet een bestemmingsplan worden vervaardigd in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens de wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens de wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat nu geldt op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo zal de Wro deels vervallen en opgaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor wordt de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning worden de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, worden na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat nu is opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en wordt vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor vervallen een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5 . 2

Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt in het kort ingegaan op de bestemming van de gronden en de toegestane doeleinden en maatvoering binnen de bestemmingen.

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de gronden die worden ingericht als een pleinachtig geheel. In de bestemming zijn behalve verhardingen en paden ook groenvoorzieningen en beplanting toegestaan. Ook is er ruimte voor speelvoorzieningen. De gronden waarop de parkeervoorzieningen ten behoeve van het plangebied worden gerealiseerd zijn aangeduid met "parkeerterrein". In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen dan worden gebouwd, als ze voldoen aan de in de bouwregels gestelde bouwmaten.

GROEN

De bestemming 'Tuin' is gelegd op de gronden die langs de weg zijn gelegen. In de bestemming 'Tuin' mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor is in de bouwregels een maximale maatvoering opgenomen.

TUIN

De bestemming 'Wonen' is gericht op het wonen. Als gebouwen mogen dan ook uitsluitend woningen worden gebouwd. Binnen de op de kaart opgenomen bouwvlakken mogen twee woningen worden gebouwd. Dit aantal is op de kaart aangegeven. Gebouwen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maatvoering van gebouwen is op de kaart, door middel van een aanduiding, opgenomen.

WONEN

Bij woonhuizen mogen omgevingsvergunningvrije bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. De omgevingsvergunningvrije bijbehorende bouwwerken zijn beschreven in het Besluit omgevingsrecht, in artikel 2 van Bijlage II.

Een bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied is omgevingsvergunningvrij, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 1. 4 m;
 2. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en;
 3. het hoofdgebouw.
- b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 1. niet hoger dan 3 m;
 2. de oppervlakte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m²;
 3. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijke hoofdgebouw niet meer dan 30 m², en;
 4. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

Indien er een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels is verkregen, is er bij woningen een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Aan het verkrijgen van de omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de bestemmingsregels.

Binnen de bestemming 'Wonen' is ook ruimte voor volkstuinen, die zijn aangeduid als "volkstuint".

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd, dan vervalt deze verplichting.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. De kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadekosten op grond van artikel 6.1 van de Wro zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Dit wordt door de gemeente vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst moet zijn gesloten en ondertekend voordat het voorliggende bestemmingsplan is vastgesteld. De zakelijke beschrijving van de inhoud van de anterieure overeenkomst moet ter inzage worden gelegd. Omdat een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer wordt gesloten, is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde. De gemeenteraad neemt hiertoe een expliciet besluit.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een herstructureringsverzoek. De gronden worden opnieuw ingericht voor woningbouw met zes levensloopbestendige woningen. Hieraan voorafgaand zijn op dezelfde locatie eenzelfde aantal woningen gesloopt. Om bovenstaande redenen is afgezien van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Hierover is contact geweest met de provincie Fryslân. De provincie Fryslân stemt in met het afzien van het overleg. Wel is het plan voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. De reactie van het Wetterskip (d.d. 18 november 2010) op het bestemmingsplan is opgenomen in de bijlage. De hierin gemaakte opmerking over de compensatie van verhard oppervlak is in het bestemmingsplan verwerkt.

6.2.2

Inspraak

Reeds in vroeg stadium is door Elkien (voorheen Welkom) en de gemeente Boarnsterhim contact gezocht met omwonenden aangaande de herstructurering. Op een informatieavond in februari 2006 is gevraagd of mensen bereid waren mee te denken in het proces. Dit heeft geleid tot de samenstelling van een klankbordgroep.

Sindsdien is er verschillende malen een klankbordgroepoverleg geweest. Ook is er een bewonersavond georganiseerd en zijn er individuele gesprekken gevoerd met bewoners over de voorgenomen sloop en nieuwbouw. De klankbordgroep is akkoord met betrekking tot de ingreep. Ook op de bewonersavonden is het plan positief ontvangen.

Op grond van de inspraakverordening zou het voorliggende bestemmingsplan voor inspraak ter inzage moeten worden gelegd. Gezien het traject van betrokkenheid van de bewoners bij de planontwikkeling wordt afgezien van het voeren van inspraak. De omwonende hebben al op diverse wijzen hun mening kunnen delen met de initiatiefnemer van het plan. Waar mogelijk is tegemoet gekomen aan eventuele bezwaren.

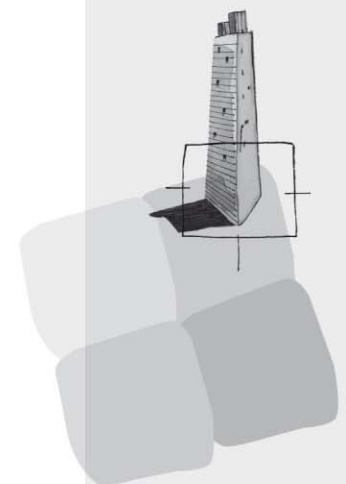
Colofon

Opdrachtgever
Elkien Woningbouwvereniging

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
025.24.16.35.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort