

BESTEMMINGSPLAN OOSTERNIJKERK - LOU SANEN FASE 2

**Bestemmingsplan Oosternijkerk -
Lou Sanen fase 2**

Code 091005 / 16-12-10

GEMEENTE DONGERADEEL 091005 / 16-12-10
BESTEMMINGSPLAN OOSTERNIJKERK - LOU SANEN FASE 2

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	4
2. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Regionaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Water	13
4. 3. Archeologie	14
4. 4. Milieuaspecten	15
4. 5. Kabels en leidingen	18
5. PLANBESCHRIJVING	19
5. 1. Algemeen	19
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	19
6. UITVOERBAARHEID	21
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6. 2. Grondexploitatie	21
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	21
7. OVERLEG	22
8. RAADSVASTSTELLING	25

Bijlage 1 **Besprekingsverslag Watertoets**

Bijlage 2 **Geluidsberekening Mounewei**

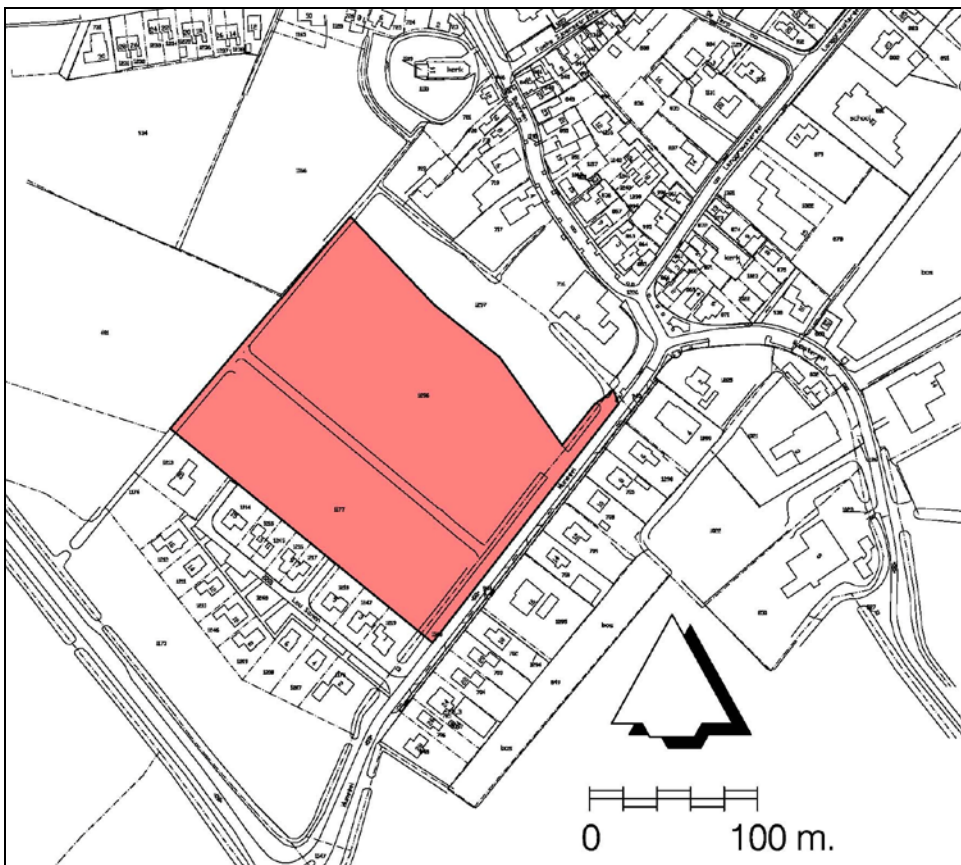
Bijlage 3 **Overlegreacties**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Eind jaren 90 is het dorp Oosternijkerk uitgebreid met een nieuwe wijk aan de Mounewei, in het zuiden van het dorp. Dit betrof fase 1 van het uitbreidingsplan Lou Sanen. De locatiekeuze is gebaseerd om op geldend gemeentelijk beleid een evenwichtige dorpsopbouw te realiseren. De eerste woningen die in 1998 gerealiseerd zijn bij deze uitbreiding, staan op enige afstand van het dorp. Het plan was om in een latere fase het weiland tussen de nieuwbouw en het dorp in te vullen.

Nu is het plan om fase 2 en, op termijn, mogelijk fase 3, van Lou Sanen uit te voeren. De nu voorliggende uitbreiding is ingezet vanwege concrete vraag vanuit het dorp. Dit bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor het uitbreidingsplan Lou Sanen fase 2. Fase 3 wordt in het bestemmingsplan meegenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied.

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het *Bestemmingsplan Doarpen* (vastgesteld op 26 maart 2009).

In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'. De beoogde aanleg van de nieuwe wijk is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Met dit bestemmingsplan wordt daaraan invulling gegeven.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf. Tenslotte zijn in de hoofdstukken 7 en 8 de resultaten van respectievelijk het gevoerde overleg en inspraak en de raadsvaststelling beschreven.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidkant van Oosternijkerk. De directe omgeving van Oosternijkerk wordt getypeerd als een open landschap met lintvormige verdichtingen. Het landschapsbeeld wordt hier bepaald door langgerekte lintbebouwing. In deze linten treed afwisseling op doordat delen van het lint open zijn, andere delen zijn verdicht. Steeds vaker is er haaks op het lint gebouwd, waardoor in de loop van de 20^e eeuw het oorspronkelijke patroon minder herkenbaar is geworden. De interne structuur van Oosternijkerk kent vier naar het centrum van het dorp gerichte linten.

Oosternijkerk is één van de meest vitale dorpen van de gemeente Dongeradeel. Over de jaren heen laat Oosternijkerk een gestage maar voortdurende groei zien. Momenteel wonen er ruim 900 inwoners. Ook nu is er nog vraag naar nieuwe kavels binnen het dorp.

De langzame en min of meer organische groei heeft plaatsgevonden tot na 1950. Daarna zijn er drie planmatige uitbreidingen van het dorp geweest. Aan de noordzijde van het Oosternijkerk liggen twee van de drie planmatige uitbreidingen. De derde uitbreiding is Lou Sanen fase 1 en is in de jaren 90 ingezet, maar is nooit afgerond. Hierdoor ligt er anno 2010 nog steeds een doodlopende straat een eindje van het dorp, omringd door weilanden.

Algemene uitgangspunten bij de uitbreiding aan de zuidwestzijde van Oosternijkerk waren gericht op een bij het dorp passende stedenbouwkundige vorm. Voor Oosternijkerk hield dit in dat de samenhangende bebouwing rond de kern verder aangezet is: kleinschalige en gespreide uitbreidingen die de linten aandikten.

Het plan uit 1993 is gebaseerd op een woonstraat met een laankarakter (oriëntatie van de woningen op de straat en begeleidende boombeplanting). De woonstraat is al zodanig aangelegd dat de volgende fasen hierop kunnen aansluiten. Dit houdt in dat er met fase 1 een nieuw lint is toegevoegd aan de lintenstructuur van Oosternijkerk. Het lint draagt echter niet de kenmerken van de oorspronkelijke lintvormige structuur van Oosternijkerk omdat het haaks staat op een ander lint en zich niet richt naar het oude centrum van Oosternijkerk. Het was immers ook niet de bedoeling een nieuw lint te realiseren. Zoals de situatie er nu bij ligt, is het nog niet af. De aanzet tot nieuwe straten versterken dit beeld nog eens extra.

Het plangebied ligt langs de Mounewei. Dit is de toegangsweg van Oosternijkerk voor verkeer van de N358 en verkeer vanaf Dokkum. Het plangebied zelf bestaat momenteel uit weidegrond. Midden door het plangebied loopt een sloot. Deze sloot ligt haaks op de Mounewei. Ten noorden en zuiden van het plangebied liggen ook sloten. De huidige situatie van het plangebied is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2. De huidige situatie van het plangebied

2. 2. Gewenste ontwikkeling

Binnen het plangebied wordt een nieuwe wijk gebouwd die aansluit op Lou Sanen fase 1. Het woningbouwprogramma zal in twee fasen tot stand gebracht worden. In de tweede fase (fase 1 is reeds uitgevoerd) worden veertien woningen gebouwd. Deze fase staat gepland voor 2011 - 2016. In fase 3 kunnen na 2016 nog eens twintig woningen gebouwd worden. Aangezien er in de noordelijke regio's van de provincie Fryslân een dalende bevolking voorspeld wordt, is de verwachting dat de woningbehoefte afneemt. De derde fase is daarom niet bij recht mogelijk gemaakt, maar via een wijzigingsbevoegdheid.

2. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan dat in de jaren 90 is opgesteld liet een compacte opbouw van de wijk zien. Daarvan wordt nu afgezien. Kwaliteiten en kenmerken van dorpswonen zijn onder andere ruimte en rust. Daarnaast is het contact met het omringende landschap intensiever. Elke woning heeft een bijzondere plek. Dat is de basis voor het voorliggende nieuwe stedenbouwkundig plan.

Daarnaast ligt er een eis vanuit het waterschap dat 10% van nieuwe bebouwing en verharding wordt gecompenseerd door nieuw aan te leggen water. Om hieraan te voldoen is er gekozen om het water midden in het plangebied aan te leggen. De bestaande sloot zal hierbij verbreed worden tot een vijverpartij, ingevuld met groenvoorzieningen. Voor het laatste gedeelte van de waterpartij is gekozen voor een rietveld in plaats van open water.

Een andere belangrijke aanleiding om het eerdere stedenbouwkundig plan aan te passen heeft te maken met faseringsmogelijkheden. Het idee achter het nu voorliggende ontwerp is dat het goed te faseren is, waarbij er na aanleg van een deel van het plan een bijzondere overgang naar het landschap overblijft.

Bij voldoende woningbehoefte kan tijdens de planperiode middels een uitwerkingsplan fase 3 gerealiseerd worden. Dit zijn 20 woningen in het overige gebied gelegen tussen fase 1 en 2. Onderstaande figuur geeft een impressie van het eindbeeld van fase 2 (links) en het eindbeeld van fase 2 en 3 tezamen (rechts).



Figuur 3. Fasering Lou Sanen

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Centraal staan de relaties tussen stad en platteland. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Er wordt getracht een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden, met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

De vitaliteit van het platteland krijgt een extra impuls. Dit kan door nieuwe vormen van wonen, werken en recreëren en verzorging proactief te combineren met het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing, het afronden en opknappen van onsamenvhangende bebouwing en met nieuwe landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Er wordt gezocht naar zogenaamde 'kwaliteitsarrangementen' in het landelijk gebied waar deze koppeling in zit. Hierbij zijn ook meer grootschalige ontwikkelingen mogelijk.

Binnen dit vitale platteland worden regionale centra en overige kernen onderscheiden. Oosternijkerk is als overige kern aangewezen. Voor de overige kernen geldt een terughoudend woningbouwbeleid, om de concentratie van woningbouw te ondersteunen. De woningbouw in deze kernen zal gericht moeten zijn op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. De woningbouwverdeling is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De uitbreidingswijk Lou Sanen is gericht op de plaatselijke behoefte vanuit het dorp en de regio. Gesteld kan worden dat het plan niet in strijd is met provinciaal beleid.

3. 2. Regionaal beleid

Strategische woonvisie NOFA

Onder invloed van zich wijzigende marktomstandigheden heeft het samenwerkingsverband Noordoost Friesland het wenselijk geacht om de in 2003 uitgebrachte Regiovisie Noordoost Fryslân te actualiseren en te verdiepen voor het onderdeel wonen. Het resultaat is de Strategische woonvisie NOFA (2009).

De regio Noordoost maakt deel uit van de kernzones van Friesland waar een groei van de bevolking in relatie tot een sterke economische ontwikkeling plaatsvindt. Desondanks wil de regio zich wel blijven ontwikkelen en aansluiting houden bij de sociaal-economische ontwikkeling van Friesland. De ontwikkeling van de woonfunctie in de regio is een belangrijk instrument om die aansluiting te houden, naast een goede bereikbaarheid van de regio.

Deze woonvisie richt zich op het versterken van Noordoost Friesland als woonregio tegen het licht van de meest recente ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het wonen in de regio. De verwachting is dat de omvang van de bevolking zal stabiliseren en op termijn zal afnemen. Dit betekent dat de regio gaat werken aan het verder ontwikkelen van de woonfunctie tegen de achtergrond van de toekomstige krimp.

Voor de korte termijn zal de regio zo sterk mogelijk gemaakt worden door op inventieve en innovatieve wijze de resterende groei te accommoderen. Het doel daarbij is vooral om de eigen bevolking vast te houden door de groei in de woonbehoefte zo goed mogelijk en op maat te bedienen. De regio zal zich daarbij richten op zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouw. Bijzondere aandacht zal uitgaan naar de relatie tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuw toe te voegen woningen. Hierbij wil de regio eveneens de ontstane achterstanden in de woningproductie zo snel mogelijk wegwerken. De regio wil dit in gezamenlijkheid doen om ongewenste concurrentie te voorkomen en om de diversiteit in het regionale woningaanbod te vergroten.

Met de uitbreiding van Lou Sanen wordt voldaan aan de lokale vraag.

Regiovisie Noordoost Fryslân (2003)

Als input voor de discussie over het nieuwe streekplan, hebben de vier gemeenten in de noordoosthoek van Friesland (Dongeradeel, Dantumadeel, Kollumerland en Achtkarspelen) een gezamenlijke visie ontwikkeld. Deze regiovisie richt zich op een sociaal-economische ontwikkeling met behoud en versterking van kwaliteit. Er is voor gekozen de regio op een aantal vlakken een impuls te geven.

De gemeenten richten zich hierbij op:

- een ontwikkeling als 'woonregio';
- het koesteren van de bestaande bedrijvigheid;
- het selectief uitbouwen van nieuwe economische dragers;
- het ontwikkelen en uitbouwen van de recreatieve sector;

- het selectief ontwikkelen van de landbouw;
- een kennis- en innovatieoffensief;
- het versterken van de zorgstructuren in de regio;
- het benutten van haar landschappelijke kwaliteiten en behoud en versterking van natuur.

Door dit uitbreidingsplan wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het gebied als 'woonregio'.

Welstandsnota

De Welstandsnota (2008) is voor de vier Noordoost-Friese gemeenten Dongeradeel, Dantumadeel, Kollumerland en Achtkarspelen opgesteld. Met deze nota is invulling gegeven aan de vraag van de samenleving naar meer openheid en duidelijkheid rondom de welstandsbeoordeling.

Elke aanvraag voor het oprichten van een bouwvergunningsplichtig bouwwerk wordt aan de criteria uit de Welstandsnota getoetst. De Welstandsnota is hiermee aanvullend op het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt de functie en het ruimtebeslag van de bouwwerken. De welstandscriteria kunnen waar nodig de ruimte die het bestemmingsplan biedt, invullen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Paragraaf 2.5 van de Welstandsnota stelt dat nieuwe welstandscriteria kunnen worden opgesteld bij (her)ontwikkelingsprojecten waarbij de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek wordt doorbroken. De beoogde locatie bestaat op dit moment uit weiland. In de Welstandsnota gelden er daarom geen passende welstandscriteria. De gemeente heeft er daarom voor gekozen om voor de uitbreiding van Lou Sanen nieuwe welstandscriteria op te stellen. Deze nieuwe welstandscriteria zijn onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota. Bebouwing in het plangebied zal moeten voldoen aan de gestelde welstandscriteria.

Ten aanzien van de welstandscriteria zijn drie zones te onderscheiden. Het gaat om een zone langs de Mounewei, de grote vrije kavels aan de rand van het gebied en het middengebied aan de brede watergang. Elke zone kent een eigen karakteristieke bebouwingstypologie, maar waarbij wel voor alle typologieën geldt dat er gezocht is naar regiospecifieke kenmerken.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Dongeradeel (2002)

In het Structuurplan Dongeradeel is de ruimtelijke visie voor de hele gemeente tot 2025 weergegeven. In het plan is onderscheid gemaakt tussen de kortere termijn (2000 - 2005) en de langere termijn (2005 - 2010).

De volgende principes vormen de basis voor de visie:

- behouden en versterken van de hoge ruimtelijke kwaliteit;
- zorgdragen voor een vitaal en bruisend karakter;
- zorgdragen voor stevige economische dragers;
- bereiken van duurzaam en dynamisch evenwicht.

Het Structuurplan zet voor de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en het wonen in op een beleid gericht op versterking van de regiofunctie van Dokkum en het behoud van de leefbaarheid in de dorpen.

De accenten van het beleid liggen, meer dan in het verleden, op een goed beheer van de bestaande woningvoorraad, in plaats van op een sterke toename van het aantal woningen. Als gevolg van deze zogeheten herstructurering van de woningvoorraad zal ook vervangende nieuwbouw op invullocaties of uitbreidingslocaties plaats kunnen vinden.

Het beleid ten aanzien van de voorzieningenstructuur in de dorpen is gericht op behoud, en waar dat mogelijk is, de versterking van de leefbaarheid. Eén van de uitgangspunten is dat er dient te worden gestreefd naar een verdere gebruiksverruiming en -intensivering van diverse voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan het gebruik van accommodatieruimten voor meer activiteiten dan thans het geval is. Een deel van de voorzieningen in de kernen is in hoge mate afhankelijk van particuliere initiatieven (winkels, dorpscafés). De gemeente heeft hier minder grip op dan op sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Ook voor het behoud en de versterking van deze voorzieningen wil de gemeente zich echter inzetten, bijvoorbeeld in de vorm van voorwaardenscheppend beleid.

Vanuit het dorp Oosternijkerk bestaat er vraag naar nieuwe woningen. De uitbreidingswijk Lou Sanen kan hierin voorzien. Een groter aantal woningen vergroot het draagvlak voor voorzieningen in Oosternijkerk.

Woonplan Dongeradeel 2006

In 2006 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2006 - 2010 vastgesteld. In een aantal segmenten van de woningmarkt doen zich de komende jaren spanningen voor. Deze moeten worden weggenomen, waar mogelijk door het toevoegen van nieuwe woningen en het verbeteren van de bestaande voorraad. Senioren en starters nemen bij deze opgave een bijzondere positie in. Voor de middellange termijn koerst de gemeente op een marktconforme verhouding in de koop- en huursector van 70% - 30%.

De gemeente kampt met een structureel hardnekkig negatief binnenlands migratiesaldo. Op termijn leidt dit migratiesaldo tot vergrijzing en vraaguitval. De gemeente Dongeradeel heeft inmiddels te maken met een krimp op de woningmarkt. Deze trend moet in regionaal verband met de omliggende gemeenten (Dantumadeel, Kollumerland en Achtkarspelen) worden omgebogen.

Door versterking van de sociaal-economische positie van Regiostad Dokkum en het ontwikkelen van kwaliteitsarrangementen, dient in ieder geval de huidige bevolking zoveel mogelijk vastgehouden te worden en kan er mogelijk een aanzuigende werking op huishoudens van buiten de regio worden gecreëerd. De gemeente moet een goede balans zien te vinden tussen uitbreiding enerzijds en ingrijpen in de bestaande bebouwde omgeving anderzijds.

Samen met de gemeente kiest de woningcorporatie in haar geactualiseerde woningvoorraadbeleid voor een kwaliteitsslag binnen de bestaande woningvoorraad.

Er vindt een verschuiving plaats van kwantiteit naar kwaliteit. Niet de vraag hoeveel woningen er in stad en ommeland kunnen worden gebouwd staat centraal, maar wel de vraag naar de bijdrage van elk afzonderlijk bouwplan in de opgave waar de gemeente voor staat.

In het woonplan is aangegeven dat de gemeente wil bouwen naar behoefte, met daarbij een prioriteit voor senioren en starters. Dit sluit echter niet uit dat er ook voor andere groepen gebouwd kan worden. Hiervoor dient de behoefte wel aangetoond te worden. Door middel van intentieovereenkomsten is er reeds interesse in kavels aangetoond.

Dit betekent dat mensen in ieder geval behouden kunnen worden voor de dorpen en de gemeente. Via doorstroming ontstaat er zo ruimte voor starters en senioren. Bovendien wordt Oosternijkerk als een zeer levensvatbaar dorp beschouwd in Dongeradeel. Oosternijkerk heeft qua uitbreiding voorrang op de andere dorpen.

Bij Lou Sanen wordt er een fasering van de uitgifte van kavels toegepast. Hiermee zal er op toegezien worden dat de woningmarkt binnen het dorp c.q. regio niet verstoord wordt. In fase 2 worden bij recht 14 woningen mogelijk gemaakt. Het betreffen 5 woningen langs de Mounewei en 9 woningen aansluitend op fase 1 van Lou Sanen. In fase 3 zijn nog eens 20 woningen gepland. De nadere invulling hiervan is door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In het plangebied moet rekening worden gehouden met de verschillende omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt het beleid ten aanzien van de verschillende omgevingsaspecten weergegeven en worden de uitgangspunten geformuleerd met betrekking tot de verwerking ervan in het bestemmingsplan.

4. 1. Ecologie

Het ecologische beleidskader in ons land wordt in grote lijnen gevormd door de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. De wetten hebben respectievelijk betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Natuurmonumenten) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang. De relatie tussen de Natuurbeschermingswet en het bestemmingsplan is gelegen op het punt van de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond. Het bestemmingsplan moet rekening houden met de beschermde status van de aangewezen gebieden en de externe werking ervan. Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen mogelijk maken waarvan verwacht moet worden dat daarvoor geen vergunning wordt verleend op basis van de Natuurbeschermingswet.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Waddenzee'. Dit gebied ligt op een afstand van circa drie kilometer vanaf het plangebied. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand tussen het plangebied en de 'Waddenzee' zal er als gevolg van de ingreep geen negatief effect op dit gebied optreden.

Eveneens op een afstand van circa drie kilometer vanaf het plangebied ligt het Beschermd natuurmonument 'Kwelders Noordkust Friesland'. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand tussen het plangebied en dit gebied, zal er als gevolg van de ingreep geen negatief effect optreden.

In (de omgeving van) het plangebied ligt geen EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van de EHS betreft de Waddenzee. Ook vanuit de EHS zijn er daarom geen belemmeringen voor dit plan.

Soortbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Deze houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

In de Flora- en faunawet zijn planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is planten te beschadigen en om dieren te doden of te verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het kader van de ontwikkeling van Lou Sanen heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden ¹⁾. In het kader van dit onderzoek heeft een veldbezoek plaatsgevonden.

Uit het onderzoek blijkt dat er (mogelijk) licht beschermde soorten worden verstoord die behoren tot de soortgroepen amfibieën en zoogdieren. Voor verstoring van de licht beschermde soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstellingsregeling, waardoor geen ontheffingsaanvraag nodig is. De beoogde herinrichting veroorzaakt daarom ten aanzien van deze soorten geen conflict met de Flora- en faunawet.

De herinrichting van het plangebied veroorzaakt ten aanzien van de Kleine modderkruiper en Bittervoorn mogelijk een conflict met de Flora- en faunawet. Daarom is aanvullend visonderzoek uitgevoerd ²⁾. Uit dit onderzoek blijkt dat de sloten in het plangebied opvallend soortenarm zijn. In de sloten rond het plangebied zijn de alleen algemeen voorkomende Tiendoornige stekelbaarzen gevangen. Deze soort valt niet in één van de drie beschermingscategorieën van de Flora en faunawet. Omdat er geen wettelijk beschermde vissoorten voorkomen in het plangebied, veroorzaakt een herinrichting van de sloten in en rond het plangebied geen conflict met de Flora en faunawet ten aanzien van vissen.

Verder kunnen in het plangebied broedvogels voorkomen. Om verstoring van broedvogels te voorkomen worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd of worden de werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen gestart, zodat broedpogingen in het plangebied achterwege blijven. Op deze wijze veroorzaakt de herinrichting van het plangebied ten aanzien van vogels geen conflict met de Flora- en faunawet.

¹⁾ Ecologische beoordeling nieuwbouwwijk Oosternijkerk, A&W-rapport 1437, Altenburg & Wymenga, 2 februari 2010.

²⁾ Resultaten visonderzoek (briefrapportage), kenmerk 1520/MK01, Altenburg & Wymenga, 12 april 2010.

Volgens het onderzoek komen er in het plangebied verder geen wettelijk beschermde soorten voor en/of ondervinden geen negatieve effecten van de beoogde herinrichting. De plannen veroorzaken ten aanzien van deze soorten geen conflicten met de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de bescherming van soorten zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 2. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijke beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De Watertoets toetst ruimtelijke plannen en besluiten op waterhuishoudkundige aspecten. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De 'winst' die wordt behaald bij de Watertoets ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeherende instantie bij ruimtelijke plannen en bij de informatievoorziening.

In het kader van de Watertoets is afgesproken dat ieder ruimtelijk plan een waterparagraaf bevat waarin een aantal aspecten worden behandeld. Bovendien wordt in een bestemmingsplan een wateradvies opgenomen waarin het betreffende waterschap aangeeft akkoord te zijn met de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt en met de waterhuishoudkundige inpassing daarvan.

Ten behoeve van de Watertoets heeft de gemeente op 2 december 2009 een overleg gehad met Wetterskip Fryslân. Tijdens het overleg is het plan in relatie tot de waterhuishouding besproken. Een besprekingsverslag van het overleg is in bijlage 1 opgenomen. De uitgangspunten uit het overleg die een ruimtelijke consequentie hebben, zijn hieronder weergegeven.

Bij de ontwikkeling van het plangebied worden door het waterschap een aantal uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten die een ruimtelijke vertaling behoeven, worden hieronder kort toegelicht. Het waterschap geeft aan dat alle dempingen voor 100% gecompenseerd moeten worden. Daarnaast dient van het verharde oppervlak wat wordt realiseert 10% aan nieuw water te worden aangelegd. Dit heeft geleid tot het open water in het plangebied.

Bij de planvorming is het uitgangspunt om de aanwezige waterstructuren zoveel mogelijk te handhaven en het aantal dempingen tot een minimum te beperken. De bestaande watergang die door het plan loopt wordt verbreed tot vijver zodat hier de compensatie wordt gerealiseerd.

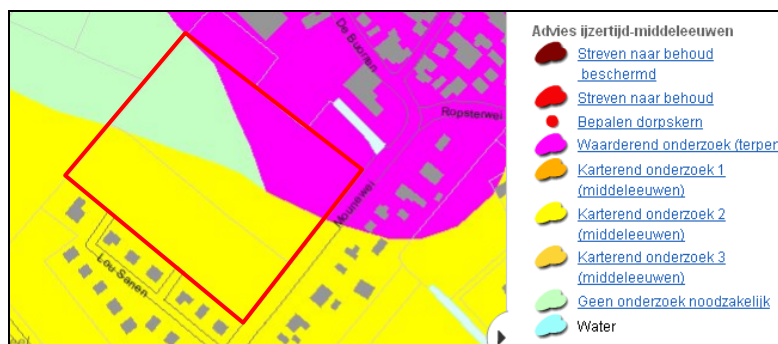
In het vervolgtraject van de procedure van dit bestemmingsplan en overige plannen zoals het rioleringsplan zal nog een watervergunning worden aangevraagd. Hierin zijn de uitgangspunten van de watertoets verder uitgewerkt. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen.

4. 3. Archeologie

In 1992 werd het Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veiligstellen van het Europese archeologische erfgoed. Dit moet onder andere gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. De uitgangspunten van het Verdrag van Malta hebben hun beslag gekregen in de *Wet op de archeologische monumentenzorg*.

Op 12 april 2002 heeft de provincie per brief de Friese gemeenten gevraagd om in ruimtelijke plannen in brede zin een archeologische paragraaf op te nemen, waarin aandacht wordt geschonken aan archeologie als 'omgevingsaspect'.

In november 2003 hebben Provinciale Staten de Nota Erfgoed - Deelnota Archeologie 2004 - 2007 vastgesteld. In deze nota is het provinciale archeologiebeleid vastgelegd. De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is hierin opgenomen als belangrijk instrument om ervoor te zorgen dat archeologie een volwaardige plaats krijgt in ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen.



Figuur 4. Advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen (FAMKE)

Volgens de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen van de FAMKE (zie figuur 3), kunnen zich in het westelijk deel van het plangebied archeologische resten bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. Voor dergelijke gebieden wordt karterend archeologisch onderzoek geadviseerd bij ingrepen van meer dan 2500 m².

Het westelijk deel van het plangebied betreft een terp of terpzool, die archeologische vondsten en sporen kan bevatten. Ook afgegraven terpen, waarvan de terpzool slechts nog rest, kunnen nog waardevolle diepere sporen bevatten, zoals waterputten en sloten. De precieze waarde en omvang van deze terpen of terpzolen is echter nog niet bekend. Bij ingrepen van meer 50 m² wordt daarom waarderend booronderzoek geadviseerd.

In het kader van de ontwikkeling heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden ³⁾. In het kader van het onderzoek is een bureau- en een veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van de FAMKE is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten uit de IJzertijd en de Middeleeuwen en met de mogelijke aanwezigheid van terpresten in het noordelijke deel van het plangebied.

Het plangebied bestaat uit een aantal weilanden die in het verleden in gebruik zijn geweest als akker. Hierdoor is de eerste dertig tot veertig centimeter van de bodem bewerkt. Het hieronder gelegen deel van de bodem vertoont een volledig natuurlijke opbouw. Uit deze opbouw blijkt dat het terrein, waarop het plangebied ligt, aanvankelijk deel uitmaakte van een waddegebied. Dit is geleidelijk aan opgeslibd tot een kwelderwal. De hogere ligging van het noordelijke deel van het plangebied heeft een natuurlijke oorzaak. Terplagen zijn nergens aangetroffen, archeologische indicatoren ontbreken eveneens volledig.

Het uitgevoerde onderzoek geeft geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek. Indien er tijdens de uitvoering alsnog archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, moet dat worden gemeld bij de provinciaal archeoloog. Ten aanzien van archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 4. Milieuaspecten

4.4.1. Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In het plangebied worden geen bedrijven mogelijk gemaakt. Aan de Mounewei 4 is een stukadoorsbedrijf gevestigd. Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen bedrijven die invloed kunnen hebben op het plangebied. In het plangebied zelf wordt ook geen ruimte geboden aan bedrijven die hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving.

Voor de milieucategorie-indeling wordt gebruik gemaakt van de lijst in het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Bedrijven en milieuzonering (2009).

³⁾ Oosternijkerk, Munewei, Gem. Dongeradeel (Frl.), Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2010-01/02, De Steekproef bv, Zuidhorn, januari 2010.

Daar wordt een relatie gelegd tussen bedrijfssoorten en (mogelijke) milieu-belasting. Er worden in de basislijst zes milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6: onder categorie 1 (het ene uiterste) vallen bedrijven die toelaatbaar zijn tussen woningen en onder categorie 6 (het andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die pas toelaatbaar zijn op een afstand van 1000 of 1500 meter. In samenhang met de aard van de bedrijvigheid in tussenliggende categorieën, neemt dus de gewenste afstand tot woonbebouwing toe.

In het VNG-rapport wordt een stukadoorsbedrijf beschouwd als een categorie 3.1-bedrijf. Voor dergelijke bedrijven adviseert de VNG een afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. De bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt liggen op meer dan 50 meter vanaf het stukadoorsbedrijf. Ten aanzien van het aspect milieuzoneering zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.4.2. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, scheepvaart- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit en de afwezigheid van industrie en spoor- en waterwegen, is wegverkeerslawaai van belang.

In de Wet geluidhinder is aangegeven dat iedere weg in principe aan weerszijden een geluidzone heeft, tenzij een geluidonderzoek uitwijst dat de geluidcontour op 10 meter uit het midden van de meest nabijgelegen rijstrook minder dan 48 dB bedraagt. Binnen de 48 dB-contour mogen in principe geen geluidsgevoelige gebouwen voorkomen.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van een tweetal wegen, namelijk de N358 (Dongerawei) en de Mounewei. In het kader van het bestemmingsplan Oosternijkerk - Uitbreiding is in 1997 de geluidscontour van de N358 berekend. Destijds werd er gerekend met een 50 dB(A)-contour. De geluidsbelasting binnen de 50 dB(A)-contour is vergelijkbaar met de huidige 48 dB-contour. De 50 dB(A)-contour lag in 1997 op 55 meter vanaf het hart van de weg. In het plangebied worden bouwmogelijkheden geboden op een afstand van minimaal 120 meter vanaf de N358. Na 1997 is de hoeveelheid verkeer op de N358 naar alle waarschijnlijkheid iets gegroeid. Als gevolg van deze groei zal de 48 dB-contour groter worden. Het is echter niet aannemelijk dat de 48 dB-contour nu op meer dan 120 meter vanaf deze weg ligt. Vanuit deze weg gelden dan ook geen belemmeringen.

Voor de geluidsbelasting van de Mounewei is een berekening gemaakt met SRM I (zie bijlage 2). Bij deze berekening is uitgegaan van telgegevens van de gemeente Dongeradeel. In 2010 is hier een etmaalintensiteit van 1.318 motorvoertuigen per werkdag geteld. Omdat bij de berekening uitgegaan moet worden van het teljaar 2020 is dit aantal per jaar met 2% verhoogd.

Het totaal aantal motorvoertuigen in 2020 komt hiermee uit op 1.600. Uit de berekening volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op 15,62 meter vanaf de weg ligt. Het bouwvlak van de woning aan de Mounewei ligt op 17,70 meter vanaf het hart van de weg. Gesteld kan worden dat deze woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.4.3. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de uitbreiding van Lou Sanen fase 1 is er in 1997 bodemonderzoek uitgevoerd ⁴⁾. In het onderzoek is de locatie als 'onverdacht' beschouwd. Tijdens het onderzoek zijn in één mengmonster van de bovengrond en in het slib in de gedempte sloot langs de zuidrand licht verhoogde concentraties PAK aangetoond. Verder zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties chroom gemeten. Op basis van deze gegevens dient de hypothese 'niet-verdacht' verworpen te worden. De gemeten overschrijdingen van de streefwaarde zijn echter dermate gering, dat zij vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar vormen. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Na het onderzoek hebben er geen activiteiten in het gebied plaatsgevonden die de bodem hebben kunnen verontreinigen. Op basis van het onderzoek kan dan ook geconcludeerd worden dat de bodem nog steeds geschikt is voor de functie wonen. Bij de bouw aanvraag van de woningen zal door middel van een bodemonderzoek aangetoond moeten worden of de bodem inderdaad nog schoon is. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen.

4.4.4. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de *Wet milieubeheer*. Het aspect luchtkwaliteit in 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 het aspect luchtkwaliteit tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

⁴⁾ Verkennend milieukundig bodemonderzoek op een terrein aan de Mounewei te Oosternijkerk, Fugro Milieu consult B.V., 12 juni 1997.

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

In de onderhavige situatie is er sprake van een bestemmingsplan voor de bouw van 27 woningen. Dit valt onder de regeling 'niet in betekenende mate'. Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van de luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. In deze paragraaf wordt een onderscheid gemaakt in:

- opslag van gevaarlijke stoffen, veelal bij bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan en buisleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen over wegen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4. 5. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor het plan.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In 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 dezelfde 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.

Agrarisch - Cultuurgrond

De gronden waar in de toekomst fase 3 van Lou Sanen ontwikkeld kan worden zijn onder deze bestemming gebracht. In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen'.

Groen

De bestemming 'Groen' regelt de groenvoorzieningen in en bij het dorp. Binnen deze bestemming zijn ook de fiets- en voetpaden geregeld en de speelvoorzieningen. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer

De wegen binnen het plangebied zijn onder de bestemming 'Verkeer' gebracht.

Binnen deze bestemming vallen ook de eventuele aanwezige fiets- en voetpaden, groenstroken en parkeergelegenheden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Water

Het water in het plangebied heeft een duidelijke functie in de stedenbouwkundige opbouw van de wijk en is van belang voor de waterhuishouding. Het (structurele) water is bestemd als 'Water'. Onder deze bestemming vallen ook oevers, groenstroken en eventuele aanleggelegenheden. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Wonen

De bestemming 'Wonen' beslaat het grootste oppervlak. In de bouwregels is opgenomen dat de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak moeten liggen. Op de verbeelding is een voorgevelrooilijn opgenomen, waarin de voorgevels gebouwd moeten worden. De bouwregels zijn afgestemd op het beeldkwaliteitsplan. Deze schrijft woningen met één bouwlaag met kap voor. Er kunnen zowel vrijstaande als half-vrijstaande woningen gebouwd worden. Er zijn ontheffingen van de bouwregels opgenomen, zodat aanpassingen aan de woningen mogelijk zijn. Ook is er een ontheffing opgenomen om een standplaats voor kampeermiddelen bij de woningen toe te staan.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is van belang dat organisaties betrokken worden bij de planvorming. Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Na de fase van Overleg volgt de in de Wro vastgelegde formele bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan heeft eenieder zijn zienswijze kenbaar kunnen maken.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten en het stellen van eisen, en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

De gemeente heeft de gronden in het plangebied in eigendom. De kosten die de gemeente maakt met betrekking tot de planontwikkeling, te weten de bestemmingsplankosten, de onderzoekskosten en de kosten voor het bouwrijp maken, zal de gemeente verhalen door middel van de gronduitgifte. Doordat de kosten hiermee anderszins verzekerd zijn, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Zoals hiervoor is geschetst worden de gemeentelijke kosten door middel van de grondprijs verhaald op toekomstige gebruikers. Vanuit het dorp bestaat er reeds vraag naar nieuwe woningen in Oosternijkerk. Gesteld kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de Overlegpartners toegezonden. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Fryslân, Afdeling Ruimte;
- Wetterskip Fryslân;
- VROM-inspectie, regio Noord;
- Brandweer Fryslân.

De reacties zijn in bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. Per reactie is een korte samenvatting gegeven en door de gemeente een standpunt bepaald.

Provincie Fryslân, Afdeling Ruimte

De provincie geeft aan dat zij instemt met de keuze om woningbouw voornamelijk in de sterkere kernen te concentreren en niet in elke kern enkele woningen te realiseren. Wel meent de provincie dat er te sterk ingezet wordt op woningbouw in Oosternijkerk. In totaal kunnen er 34 woningen gebouwd worden in het plangebied, wat een grote druk op het woningbouwprogramma legt. Daarbij is het de vraag of alle 34 woningen bij een dalende woningbehoefte wel gebouwd gaan worden. De provincie dringt er dan ook op aan het plangebied ruimer op te zetten en het aantal woningen af te stemmen op de daadwerkelijke woningbehoefte in Oosternijkerk en omgeving. De provincie meent dat de fasering juridisch geregeld moet worden. Voor zover de woningen pas na 2016 gerealiseerd gaan worden, dient een koppeling met een geaccordeerd woonplan gelegd te worden.

Reactie gemeente: de gemeente neemt de reactie ten aanzien van de concentratie van woningbouw in sterkere kernen met kennisgeving aan. Echter deelt de gemeente de mening niet dat de realisatie van een dergelijk aantal woningen te zeer drukt op het woningbouwprogramma. Er ontstaan geen problemen met de beschikbare woningbouwcontingenten.

Wel is na overleg met de provincie besloten de voorgestelde fasering op te nemen in het bestemmingsplan. Fase 2, van in totaal 14 woningen, is bij recht mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Fase 3 is opgenomen als een wijzigingsbevoegdheid. Mocht er na 2016 behoefte aan woningen zijn in Oosternijkerk, dan kan middels de wijzigingsbevoegdheid de nadere invulling van fase 3 plaatsvinden. In het wijzigingsplan kan dan ook een nadere afweging gemaakt worden met betrekking tot de (dan) beschikbare woningbouwcontingenten. In de wijzigingsregels is een maximum aantal woningen van 20 opgenomen. Dit is conform de in het voorontwerpbestemmingsplan gebruikte inrichting.

Tot slot geeft de provincie aan dat een betere landschappelijke inpassing van fase 2 gewenst is. In Lou Sanen fase 1, welke al gerealiseerd is, zijn achterkantsituaties ontstaan die grenzen aan het landelijk gebied. Een goede landschappelijke inpassing van deze woningen acht de provincie gewenst.

Reactie gemeente: de gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan. In dorpen komen regelmatig achterkantsituaties voor, wat niet per definitie negatief hoeft te zijn. Een oplossing die door de provincie aangedragen is, is om een rij woningen aan de Dongerawei (tussen Lou Sanen fase 1 en de provinciale weg, de Dongerawei), op te nemen. Dit gedeelte ligt niet in het plangebied. Echter, uitvoering hiervan zou problemen kunnen opleveren ten aanzien van geluidsnormen voor deze woningen. Daarom acht de gemeente een dergelijke oplossing niet haalbaar. De afstand tot de weg is relatief groot en tevens zijn er groenvoorzieningen aangebracht.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân geeft in haar wateradvies aan dat in totaal 8550 m² aan water gerealiseerd wordt. Tevens wordt 75 m² aan wateroppervlak gedempt. De toename van verhard oppervlak moet met 10% van het toegevoegde oppervlak gecompenseerd worden. Voor de demping geldt een compensatie van 100%. Dit brengt het totaal op 933 m² aan nieuw aan te leggen water. Aangezien er 1400 m² aan nieuw water aangelegd gaat worden, wordt voldaan aan de eisen die het Wetterskip stelt aan watercompensatie.

Reactie gemeente: de gemeente neemt de reactie van het Wetterskip ten aanzien van de watercompensatie ter kennisgeving aan. Wel is er ten opzichte van het voorontwerp een fasering in de aanleg van Lou Sanen aangebracht. Echter, gesteld kan worden dat het aan te leggen water al in fase 2 aangelegd wordt. De totale toename van verhard oppervlak (dus na realisatie van fase 2 en 3 samen) wordt al in fase 2 gerealiseerd. Er zijn dus met betrekking tot de nu aangebrachte fasering geen knelpunten ten aanzien van watercompensatie.

Het Wetterskip stelt dat er rekening gehouden moet worden met voldoende drooglegging op het opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. Er wordt een drooglegging van 1,10 meter geadviseerd voor bebouwing met kruipruimte en 0,70 meter voor bebouwing zonder kruipruimte; gerekend vanaf de bovenkant van de vloer.

Reactie gemeente: bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de opmerkingen van het Wetterskip.

Het Wetterskip geeft aan dat het plangebied in een gebied ligt waar bodemdaling voorkomt vanwege de gaswinning. Op dit moment zijn maatregelen met betrekking tot het verlagen van het waterpeil nog niet aan de orde. Gewacht wordt met een onderzoek naar mogelijke knelpunten als gevolg van de bodemdaling in de gemeente Dongeradeel.

Reactie gemeente: de gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.

Het Wetterskip geeft aan dat afvalwater en regenwatersystemen zoveel mogelijk gescheiden moeten worden. Tevens moet voorkomen worden dat afvalstoffen in het water terechtkomen.

Reactie gemeente: de gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan. Er zal bij de aanleg van Lou Sanen rekening worden gehouden met het gescheiden afvoeren van afval- en regenwater.

VROM-Inspectie, regio Noord

De VROM-Inspectie geeft aan dat zij geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente: de gemeente neemt de reactie van de VROM-Inspectie ter kennisgeving aan.

Brandweer Fryslân

De brandweer concludeert dat er in het kader van externe veiligheid geen knelpunten zijn. Wel adviseert de brandweer in het kader van de proactie te kijken naar bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen, opstelplaatsen en opkomsttijden. De brandweer adviseert daarom contact op te nemen met de Brandweer Noord Oost Fryslân.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie ten aanzien van externe veiligheid aan. Over de opmerkingen ten aanzien van de proactieve aspecten van het bestemmingsplan, zal contact worden gezocht met de Brandweer Noord Oost Fryslân. Het uitgangspunt van de gemeente Dongeradeel is om deze aspecten bij het uitvoeren van het plan mee te nemen.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan Oosternijkerk - Lou Sanen fase 2 heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

De provincie heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie wordt het plan gewijzigd. De bestemming 'Wonen - Uit te werken' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond'.

Derhalve heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 16 december 2010 gewijzigd vastgesteld.

===