

**BESTEMMINGSPLAN  
HOLWERD - BOSMA'S PLEIN 4**

Vastgesteld  
12 juli 2012

**BESTEMMINGSPLAN  
HOLWERD - BOSMA'S PLEIN 4**

**CODE 1199257 / 12-07-12**

**GEMEENTE DONGERADEEL 1199257 / 12-07-12**  
**BESTEMMINGSPLAN HOLWERD - BOSMA'S PLEIN 4**

---

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>            | <b><u>blz</u></b> |
|--|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                    | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding                       | 1                 |
| 1. 2. Geldend bestemmingsplan          | 1                 |
| 1. 3. Leeswijzer                       | 2                 |
| <b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN</b>    | <b>3</b>          |
| 2. 1. Huidige situatie                 | 3                 |
| 2. 2. Gewenste ontwikkeling            | 3                 |
| <b>3. BELEID</b>                       | <b>5</b>          |
| 3. 1. Provinciaal beleid               | 5                 |
| 3. 2. Regionaal beleid                 | 6                 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid              | 6                 |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>            | <b>8</b>          |
| 4. 1. Wegverkeerslawaaai               | 8                 |
| 4. 2. Luchtkwaliteit                   | 8                 |
| 4. 3. Bedrijven en milieuzonering      | 8                 |
| 4. 4. Externe veiligheid               | 9                 |
| 4. 5. Ecologie                         | 10                |
| 4. 6. Water                            | 10                |
| 4. 7. Bodem                            | 11                |
| 4. 8. Archeologie en cultuurhistorie   | 11                |
| 4. 9. Kabels en leidingen              | 12                |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>         | <b>13</b>         |
| 5. 1. Algemeen                         | 13                |
| 5. 2. Toelichting op de bestemming     | 13                |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>              | <b>15</b>         |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 15                |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid      | 15                |
| 6. 3. Grondexploitatie                 | 15                |

**Bijlage      Overlegreacties**



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Bosma's Plein 4 is de Protestantse Kerk van Holwerd gelegen. In figuur 1 is de ligging van het perceel in de kern van Holwerd aangegeven. De kerk is al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik. Bij de gemeente Dongeradeel is het verzoek binnen gekomen om het gebouw te verbouwen tot een woning. Het betreft voornamelijk een interne verbouwing. Aan de buitenkant van het gebouw verandert er niet veel. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Echter, op basis van het geldende bestemmingsplan *Doarpen* is het gebruik van het pand als woning niet toegestaan. Om de woning mogelijk te maken, dient een nieuwe juridisch planologisch kader opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



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

### 1. 1. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan *Doarpen* (vastgesteld 26 maart 2009). Hierin heeft het pand de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanduiding 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn aangewezen voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en archeologische waarden. Op het perceel is een maximale bouwhoogte van 7 meter toegestaan.

Binnen de bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het gebruik van de gronden met deze bestemming voor een woonfunctie is niet toegestaan.

## **1. 2. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de huidige situatie en 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 gaat 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.

## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

### 2. 1. Huidige situatie

Aan het Bosma's Plein in Holwerd is een kerkgebouw van de Protestantse gemeente gevestigd. Het pand is in gebruik geweest als gemeenschapsruimte voor de kerk. De entree is gelegen aan het Bosma's Plein. De voormalige entree is na een verbouwing dichtgemetseld. Figuur 2 laat het pand vanaf Bosma's Plein zien. In het pand is een aantal grotere ruimten aanwezig, die gebruikt werden bij bijeenkomsten van de kerk. Ook is er een keukentje en toiletten aanwezig. Door een fusie van een aantal kerken in Holwerd, is het gebouw niet meer nodig.

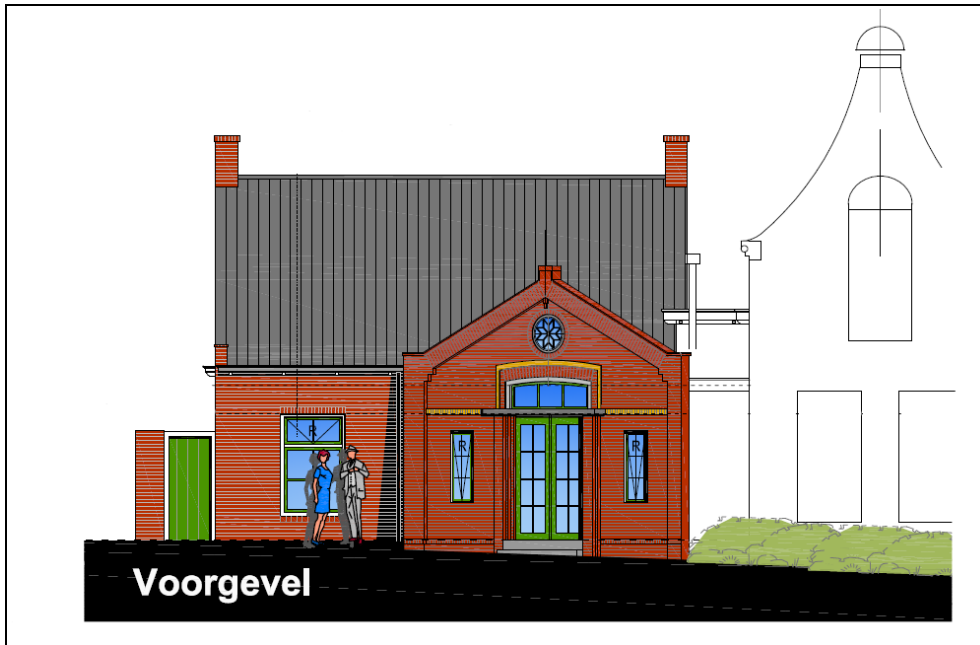


Figuur 2. Zicht op pand vanaf Bosma's Plein (Bron: Google Streetview)

### 2. 2. Gewenste ontwikkeling

De wens is om het kerkgebouw te verbouwen tot woning. Het betreft grotendeels een interne verbouwing. Het casco blijft grotendeels bestaan. De voormalige entree wordt weer opengemaakt. Hier worden een tweetal deuren in de gevel aangebracht. Ook worden twee ramen in de gevel aangebracht. De entree van de nieuwe woning blijft echter op de huidige plek. Wel wordt het kozijn hier aangepast, zodat hier nog maar één entreedeur aanwezig is. Aan de achterzijde wordt een dakkapel geplaatst. Hierdoor wordt de verdieping bruikbaar als leefruimte. Op de begane grond worden enkele nieuwe ramen aangebracht en nieuwe deuren richting de tuin.

De wijzigingen aan de gevel zijn relatief klein. Doordat de voormalige entree is dichtgemetseld, oogt het pand vanaf de weg vrij gesloten. Door het weer openbreken entree, krijgt het pand een meer "open" karakter. Figuur 3 geeft een impressie van de nieuwe voorgevel.



*Figuur 3. Impressie voorgevel*

In de huidige situatie is er geen verdieping aanwezig. Daarom wordt er een nieuwe verdieping aangelegd. Op de verdieping wordt een drietal slaapkamers gerealiseerd. Op de begane grond wordt het grootste gedeelte van de aanwezige kamers gesloopt en opnieuw ingericht. Hier worden de overige ruimtes (keuken, woonkamer, badkamer, studeerkamer) gerealiseerd.



### 3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen 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. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. 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 onsamenhangende bebouwing en met nieuwe landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

##### ***Verordening Romte Fryslân***

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 9 maart 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke bestemmingsplannen worden doorvertaald.

Ten aanzien van nieuwbouwplannen voor woningen worden eisen gesteld aan uitbreidingslocaties, buiten het bestaand bebouwd gebied. Woningbouwplannen moeten passen binnen door de provincie goedgekeurde woonplannen. Zijn nieuwbouwplannen kleinschalig (kleiner dan 3 woningen), dan moet verantwoord worden op welke wijze overschrijding van het woonprogramma uit het woonplan wordt overschreden.

##### Conclusie provinciaal beleid

De herontwikkeling van het pand naar een nieuwe woning past binnen het gemeentelijke woonplan. Hier wordt in paragraaf 3.3 nader op ingegaan. Voor het overige past het plan binnen het provinciale 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.

#### Conclusie regionaal beleid

Het project past binnen het regionale beleid. Door de herontwikkeling van het pand wordt een nieuwe woning binnen de kern van Holwerd gerealiseerd. De woning is bovendien gericht op de lokale behoefte.

### 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.

### **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, moet in ieder geval de huidige bevolking zoveel mogelijk worden vastgehouden 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.

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.

De bestemmingsplanwijziging past naadloos binnen het experiment *Beschermde Dorpsgezichten Dongeradeel*, dat als uitgangspunt heeft het bevorderen van aantrekkelijke woonmilieus in en rond beschermde dorpsgezichten in de gemeente Dongeradeel. Dit past ook binnen de woningbouwafspraken die de gemeente Dongeradeel met de provincie heeft gemaakt.

### Conclusie gemeentelijk beleid

De herontwikkeling van het kerkgebouw naar een woning past binnen gemeentelijk beleid. De gemeente zet in op een kwalitatieve uitbreiding van het woningaanbod. Tevens wil de gemeente verpaupering tegen gaan. Door het pand te herontwikkeling naar een woning, wordt verpaupering tegengegaan en blijft de karakteristieke uitstraling van het pand voor de kern Holwerd bewaard.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

### 4. 1. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Het plan ligt in de kern van Holwerd. De gehele kern is aangewezen als 30 km/u-gebied. De nieuwe woning ligt niet binnen de invloedssfeer van een weg waar 50 km/u of meer gereden mag worden. Akoestisch onderzoek is dus niet aan de orde. Het aspect wegverkeerslawaaï vorm geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 4. 2. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Met dit bestemmingsplan worden één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit project draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder zijn er in de gemeente Dongeradeel geen knelpunten bekend ten aanzien van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 4. 3. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan een kleinere richtafstand aangehouden worden.

In de omgeving zijn geen milieugevoelige functies die belemmerd worden door de realisatie van een nieuwe woning. Ook levert de woning geen belemmering op voor de omgeving. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 4. 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. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)<sup>1)</sup> en het groepsrisico (GR)<sup>2)</sup>. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de omgeving. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

---

1) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

2) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

#### 4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

##### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het plangebied is binnen de kern van Holwerd gelegen. In de nabije omgeving zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is de Waddenzee ten noorden van Holwerd. Dit gebied maakt tevens deel uit van de EHS. Gezien de aard en omvang van het project en de ligging van de Waddenzee, is er geen invloed te verwachten op dit natuurgebied. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming is er dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

##### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Met dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van een kerkgebouw naar een woning mogelijk gemaakt. Het betreft voornamelijk een interne bebouwing. De verwachting is dat het pand geen geschikte habitat vormt voor beschermde soorten. Er is dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 6. Water

##### **Toetsingskader en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

##### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is

gebleken dat voor het plan de procedure *geen waterschapsbelang* moet worden doorlopen.

#### Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft zeer beperkte gevolgen voor de waterhuishouding.

Het verhard oppervlak neemt niet toe. Er is sprake van de toevoeging van een woning bovenop bestaande bebouwing. Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

#### **4. 7. Bodem**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Met de bouw van de woning zijn geen bodemingrepen gemoeid. Gezien de huidige functie van het plangebied (een kerkgebouw), is de verwachting dat de bodem niet vervuild is. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure is dan ook niet aan de orde. Aangezien er niet meer dan 50 m<sup>2</sup> aan verblijfsruimte bijkomt, is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 8. Archeologie en cultuurhistorie**

##### *Archeologie*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Het plangebied heeft op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) de waarde 'streven naar behoud'. Met dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen mogelijk gemaakt. Verstoring van de bodem en daarmee eventuele archeologische waarden is daarom niet aan de orde. Wel wordt er een beschermende regeling opgenomen. Bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

##### *Cultuurhistorie*

De kern van Holwerd is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit omdat de ontstaansgeschiedenis van Holwerd als handelsterp nog goed in de structuur van het dorp is af te lezen. Het plangebied ligt binnen het be-

scherm dorpgezicht. Er worden echter geen grote ingrepen gedaan, die van invloed zijn op de waarden van het beschermd dorpgezicht. Door de herontwikkeling van het kerkgebouw naar een woning, kan het karakteristieke pand aan het Bosma's plein behouden worden en wordt deze deels weer in oude staat hersteld. In de planregels is een beschermende regeling opgenomen, die de waarden van het beschermd dorpgezicht vastlegt. Het beschermd dorpgezicht is met een dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.



## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

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

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

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op 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, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 bestemming**

#### **Wonen**

Het plangebied heeft de bestemming "Wonen". Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd worden. Op de verbeelding is een maximale bouwhoogte opgenomen van 7 meter.

#### **Waarde - Beschermd Dorpsgezicht**

In de dubbelbestemming is de instandhouding en versterking van de waarden van het beschermd dorpsgezicht van Holwerd opgenomen. Het aanwijzingsbesluit evenals een beschrijving van de kenmerkende waarden in Holwerd zijn als bijlage opgenomen.

**Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied**

De voor 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische en archeologische waarden. Voor bodemroerende werkzaamheden groter dan 50 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 meter, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Bij ingrepen binnen deze bestemming moet bij aanvraag van een omgevingsvergunning een archeologisch overlegd worden.

## **6. UITVOERBAARHEID**

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

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

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure.

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Van de provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en het Wetterskip is een reactie ontvangen. Geen van de instanties heeft aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen. De overlegreacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord.

#### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

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

Met dit bestemmingsplan wordt realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Dit betreft een particulier initiatief, waar de gemeente verder geen kosten aan heeft. Verwacht mag worden dat de initiatiefnemer voldoende middelen heeft om de nieuwe woning te realiseren. Het bestemmingsplan wordt daarmee uitvoerbaar geacht.

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

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan.

Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Een dergelijk plan is in principe exploitatieplanplichtig. Met de particuliere initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten worden geregeld. Onderdeel is een planschadeovereenkomst. Aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn, is het opstellen van een grondexploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad beslist daarom bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld.

===