

**GEMEENTE DONGERADEEL  
REPARATIEPLAN LOU SANEN 18**

**BESTEMMINGSPLAN**



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



## INLEIDING

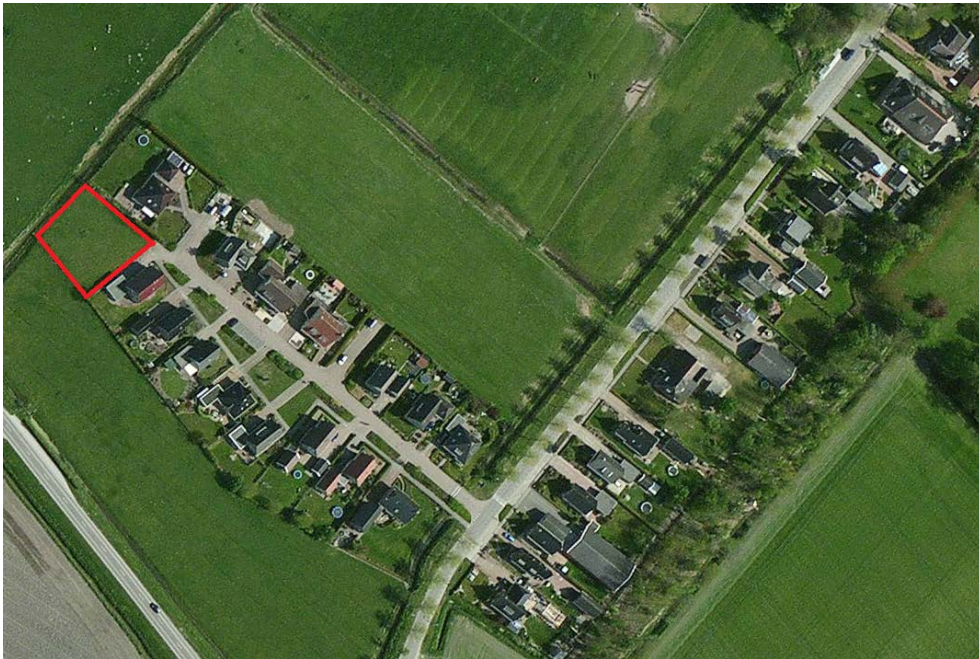
### Aanleiding

Ten zuiden van het dorp Oosternijkerk wordt de wijk Lou Sanen gebouwd. Aan de zuidwestzijde van de uitbreidingslocatie ligt een bouwkaavel. Dit bouwperceel is gelegen aan de Lou Sanen 18. In het vigerende bestemmingsplan, is dit perceel bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is op het betreffende perceel niet voorzien van een bouwvlak.

Doordat er geen bouwvlak is opgenomen, is de mogelijkheid om een woning op dit perceel te bouwen komen te vervallen. Om deze woning juridisch-planologisch toe te staan is het vaststellen van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

### Ligging plangebied

De begrenzing van het perceel Lou Sanen 18 – het plangebied voor dit bestemmingsplan – is (globaal) weergegeven in de figuur 1.



*Figuur 1. Ligging plangebied*

### Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor dit perceel is op dit moment het bestemmingsplan *Doarpen* van de gemeente Dongeradeel, dat is vastgesteld op 26 maart 2009. In figuur 2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied gemarkeerd.

Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Hieruit is op te maken dat het bouwvlak ontbreekt. Zonder bouwvlak kan er geen woonhuis gebouwd worden, omdat in de bestem-

ming 'Wonen' een regeling is opgenomen dat de hoofdgebouwen (woonhuizen) uitsluitend binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd.



Figuur 2. Uitsnede bestemmingsplan 'Doarpen'

## BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### Huidige situatie

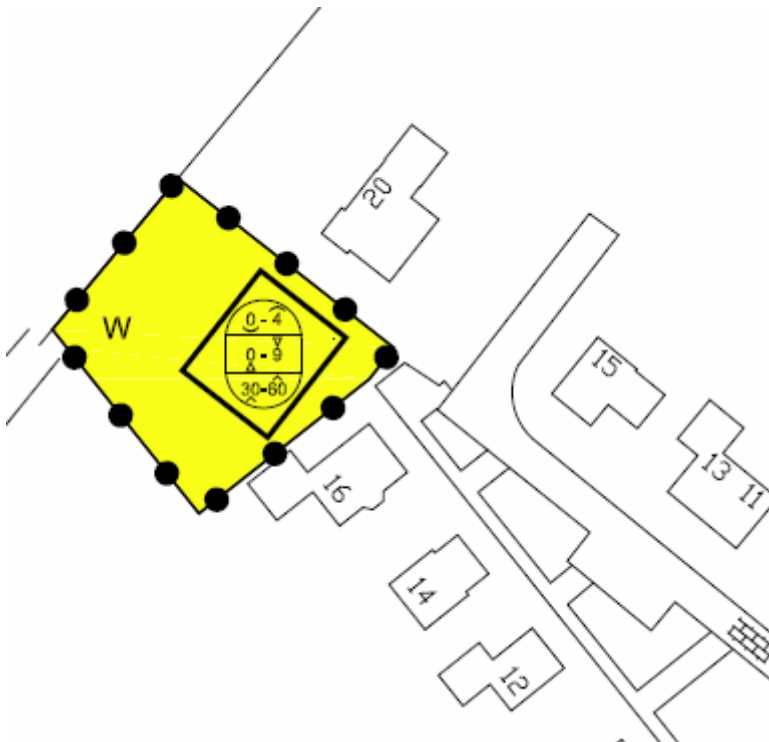
Op dit moment bestaat het plangebied uit een braakliggend (bouwrijp gemaakt) terrein. Het plangebied ligt op de hoek van de straat Lou Sanen en aan de rand van het dorp Oosternijkerk. Het perceel wordt via de Lou Sanen ontsloten op N358 richting Holwerd en Metslawier. Aan weerszijden (ten noorden en oosten) van het plangebied zijn al woningen gebouwd. Aan de andere zijden, ten westen en zuiden van het plangebied, is sprake van agrarisch gebied. Dit maakt het plangebied een rustig gebied met een wijds uitzicht over het landschap.



Figuur 3. Weergave huidige situatie

### Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de straat volgebouwd en daarmee is het gewenst een woning te bouwen op het perceel Lou Sanen 18. In dit plan wordt de feitelijke situatie aangesloten op de gewenste situatie. Zoals eerder is gebleken, is dit alleen mogelijk op basis van een verandering in het planologische regime. In dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak toegevoegd aan de bestemming 'Wonen'. In figuur 4 is weergegeven op welke wijze het bouwvlak 1 wordt vormgegeven.



*Figuur 4. Weergave toevoeging bouwvlak*

Het parkeren zal zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvinden. Hiervoor is voldoende ruimte.

### **RUIMTELIJKE INPASBAARHEID**

Er is al op basis van het bestemmingsplan *Doarpen* (2009) vastgesteld dat het perceel Lou Sanen 18 voor wonen bestemd is. Dit plan maakt het bouwen van een woning ook daadwerkelijk mogelijk. Het perceel vormt nu een lege hoek in de straat. Door een woning te bouwen, is de geplande woonwijk gevuld.

Met de rest van de straat wordt rekening gehouden als het gaat om de ligging van het bouwvlak. Zoals in figuur 4 is weergegeven, wordt het bouwvlak een zelfstandig bouwvlak, maar wordt wel rekening gehouden met het naastgelegen bouwvlak op perceel Lou Sanen 20. Hierdoor worden de woningen op dezelfde afstand tot aan de straat gesitueerd. Het is niet mogelijk om de woning meer in westelijke of zuidelijke richting te plaatsen, hierdoor worden de open structuur en doorzichten gewaarborgd.

Verder blijven dezelfde bouw mogelijkheden voor de buurpercelen ook op dit perceel van toepassing. Hiermee wordt aangesloten op de bestaande bouw, namelijk één bouwlaag met kap en gelijke maatvoering.

#### **TOETSING AAN HET BELEID**

In bijlage 1 is een tabel opgenomen waarin het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk-, de provincie en de gemeente. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan past binnen het beleid.

#### **TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

Om te beoordelen of het plan uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. Deze toetsing is opgenomen in bijlage 1. Hierin wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

#### **JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de juridische regeling van het bestemmingsplan *Doarpen* (2009). De bestemming die hier aan de orde is, is 'Wonen'. Deze is overgenomen in dit bestemmingsplan. De mogelijkheden en maatvoeringen in het bestemmingsplan zijn hiermee in overeenstemming. In het bouwvlak is de bouw van één woning toegestaan. Naast de bestemmingsregels van deze bestemming zijn de inleidende en algemene regels van het bestemmingsplan *Doarpen* hier aan de orde.

#### **UITVOERBAARHEID**

##### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend, het plan is daarom ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Voor het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Beide instanties hebben aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft om een opmerkingen te maken. Wetterskip Fryslân wil wel op de hoogte blijven van eventuele wijzigingen in het plan, omdat deze van invloed kunnen zijn op het watersysteem.

##### **Economische uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan is een initiatief van de gemeente Dongeradeel. Er is ingezet op de reparatie van het eerder wegbestemde bouwvlak. Momenteel staat het perceel te koop. Door een bouwvlak toe te voegen in dit bestemmingsplan, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning aangevraagd en verleend worden.

**BIJLAGE 1**  
**TOETSING BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

**Beleid**

Beleidskader	Onderwerp	Conclusie
<i>Rijksbeleid</i>		
Structuurvisie In- frastructuur en Ruimte	Het Rijk kiest voor een se- lectievere inzet van rijks- beleid op slechts 13 natio- nale belangen. Daarnaast hebben decentrale over- heden beleidsruimte. Hier dichtstbijzijnde rijksbe- lang: Waddenzee en - gebied.	Het plangebied ligt in verhouding niet heel dichtbij de Waddenzee. Daarnaast zijn de omliggende per- celen al bebouwd. De bouw van één extra woning heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het Waddengebied.
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	Dit Besluit (Barro) stelt re- gels omtrent de 13 aan- gewezen nationale belan- gen uit de hier boven- staande Structuurvisie.	Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.
<i>Provinciaal beleid</i>		
Streekplan Fryslân 2007	Provinciaal omgevingsbe- leid. De woningtypen en de bouwstromen moeten goed worden afgestemd op de plaatselijke behoef- te, zodat het samengaat met de schaal en ruimte- lijke karakteristiek van be- staande dorpen. Er moet binnen of aansluitend op de bestaande bebouwing worden gebouwd.	Het plangebied ligt in de uitbrei- dingslocatie van Oosternijkerk. De andere bouwkavels zijn al volge- bouwd. Door in dit bestemmings- plan de bouw van een woning mo- gelijk te maken, wordt in de be- staande bebouwing, aan de rand van het dorp gebouwd. Het be- stemmingsplan is in overeenstem- ming met het streekplan.
Structuurvisie Grutsk op'e Romte	Uitwerking van het streekplan: waarborgen ruimtelijke kwaliteit van de provincie Fryslân. Het plangebied valt binnen de Oostergo – terpdor- pen/kwelderwal. Aange- zien het dorp Oosternij- kerk geen terp heeft, is de beoordeling alleen het open en groene landschap van toepassing.	Door op het plangebied een wo- ning te bouwen, wordt het open landschap niet aangetast. Zoals eerder gezegd, zijn de aangrenzen- de percelen al bebouwd. Door het braakliggende terrein te bebou- wen, wordt de straat gevuld. Dit draagt juist bij aan de beeldkwali- teit. Daarnaast zorgt de plaatsing van het bouwvlak er voor dat niet op het gehele perceel gebouwd kan worden. Dit komt de bestaan- de openheid met doorzichten ten goede.
Verordening Romte Fryslân 2014	Het beleid van het streek- plan is hier in regels uit-	De uitbreidingslocatie is al groten- deels aangelegd en bebouwd. De

	<p>gewerkt. Een bestemmingsplan kan een uitbreidingslocatie voor woningen in aansluiting op bestaand stedelijk gebied mogelijk maken indien in de plantoelichting is gemotiveerd dat de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming is met een woonplan en wordt afgewogen in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied de behoefte aan nieuwe woningen kan worden opgevangen.</p>	<p>woning die in het plangebied wordt toegevoegd is meegenomen in het aantal waarmee eerder akkoord is gegeven op basis van de woningbehoefte in het dorp. Er is dan ook geen sprake van de toevoeging van een extra woning. Het plan is in overeenstemming met de verordening.</p>
<i>Regionaal beleid</i>		
Strategische woonvisie NOFA 2009	<p>De regio wil zich blijven ontwikkelen en daardoor aansluiting houden bij de sociaaleconomische ontwikkeling van Friesland. Naast een goede bereikbaarheid van de regio, is de ontwikkeling van de woonfunctie een belangrijk instrument om die aansluiting te houden.</p>	<p>Voor dorpsuitbreidingen geldt een 'nee, tenzij' principe. Alleen in vitale dorpen kan worden voorzien in de lokale vraag voor woningbouw. Oosternijkerk valt binnen de omschrijving van een vitaal dorp aangezien er geen sprake is van leegstand en verpaupering. Daarnaast is het plangebied als bestemd voor wonen. Het plan is in overeenstemming met de woonvisie.</p>
<i>Gemeentelijk beleid</i>		
Woonprogramma gemeente Dongeradeel 2012-2020	<p>Ruimte voor nieuwe contingenten.</p>	<p>In het dorp Oosternijkerk is voor de periode 2012-2020 ruimte voor de bouw van 12 nieuwe contingenten. Deze contingenten zijn op één uitbreidingslocatie gesitueerd. De woning in het plangebied hoort bij deze 12, omdat het plangebied binnen de uitbreidingslocatie ligt.</p>
Welstandsnota	<p>Het plangebied valt binnen "Welstandsgebied 3" – de kavels aan de rand. Voor deze grote kavels het de bedoeling dat er ook grote woningen komen te staan. Deze staan zelfstandig in de ruimte en hebben rondom tuin. De bijgebouwen worden geïntegreerd in de hoofdmassa, of ze worden met een kap</p>	<p>Bij de omgevingsvergunning voor het daadwerkelijke bouwen van de woning, zal hiermee rekening gehouden moeten worden. De welstandsnota heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan of andersom.</p>



	afgedekt, De bijgebouwen (inclusief de kap) zijn in dezelfde stijl als het hoofgebouw. Onderdeel van de beoordeling zal zijn dat de verhoudingen van de opbouw, vormgeving, gevelindeling en materialisering evenwichtig is.	
--	--	--

### Milieu- en omgevingsaspecten

Aspect	Toetsingskader	Conclusie
Milieuzonering	Richtafstanden uit de VNG-publicatie <i>'Bedrijven en milieuzonering'</i> en de geluidsnormen uit het <i>Activiteitenbesluit</i>	De bedrijven in Oosternijkerk hebben op basis van het bestemmingsplan <i>Doarpen</i> (2009) maximaal categorie 2. Doorgaans geldt op basis van de VNG-brochure voor dergelijke bedrijven een minimale afstand van 30 meter. In deze situatie is de minimale afstand tot bedrijvigheid circa 300 meter. De bedrijven in het dorp hebben geen negatieve gevolgen voor het plangebied.
Wegverkeerslawaai en industrielawaai	<i>Wet geluidhinder</i>	Het bouwvlak ligt op 50 meter vanaf de N358, een weg met een maximumsnelheid van 80 km/uur. Gezien deze ruimte afstand tot aan de weg en de relatief lage verkeersintensiteiten worden er geen conflicten met de <i>Wet geluidhinder</i> verwacht. Daarnaast moet bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe woning worden voldaan aan de eisen die gelden voor het binnenniveau.
Luchtkwaliteit	Grenswaarden uit de <i>Wet milieubeheer</i> en <i>Besluit niet in betekenende mate bijdragen</i> (luchtkwaliteitseisen)	De bouw van een woning in een daarvoor bestemde wijk heeft geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit.
Externe veiligheid	<i>Besluit externe veiligheid inrichtingen</i> , <i>Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen</i> , <i>Besluit externe veiligheid buisleidingen</i>	Volgens de risicokaart zijn er geen factoren in de nabije omgeving van Oosternijkerk die een negatieve invloed hebben op de externe veiligheid.
Bodemkwaliteit	<i>Wet bodembescherming</i>	Via het bodemloket is de staat van de bodem geraadpleegd. Voor de gehele uitbreidingslocatie, inclusief het plangebied, is onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat geen nader

		<p>onderzoek vereist is. Daarnaast is op basis van het bestemmingsplan <i>Doarpen</i> de locatie geschikt bevonden voor woningen.</p>
Water	<i>Waterwet</i>	<p>Het project is via <a href="http://www.dewatertoets.nl">www.dewatertoets.nl</a> aangemeld bij waterschap Wetterskip Fryslân. Via de website is een standaard waterparagraaf gegenereerd. Deze paragraaf zal samen met de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend.</p> <p>Op basis van dit bestemmingsplan wordt geen verharding toegevoegd. De feitelijke situatie verandert niet, alleen de juridisch-plano-logische situatie. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd. Dit betekent dat er een standaard advies is gegeven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebruik schone bouwmaterialen (Voorkom watervervuiling door geen uitlopende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken).</li> <li>• Gebruik geen chemische onkruidbestrijding.</li> <li>• Vloeren minimaal een meter boven het grondwater aanleggen.</li> </ul>
Ecologie	<i>Natuurbeschermingswet en Spelregels EHS</i>	<p>Rondom het plangebied zijn geen gebieden aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur of als een Natura2000-gebied. Wel zijn er aan weerszijden twee natuurgebieden die hier buiten vallen. De minimale afstand is circa 125 meter. De toevoeging van één woning op een reeds daarvoor bestemde plek heeft geen negatieve invloed op deze gebieden.</p>
	<i>Flora- en faunawet</i>	<p>Het perceel is in goed onderhoud staat (gemaaid gras). Daarnaast is de toevoeging van één woning op een uitbreidingslocatie een ontwikkeling van geringe omvang. De verwachting is zeer laag dat hier beschermde soorten aanwezig zijn. Daarom is geen nader onderzoek</p>

		nodig.
Archeologie	<i>Monumentenwet</i> en gemeentelijk archeologiebeleid	Op basis van de FAMKE is kartierend onderzoek 2 (middeleeuwen) nodig op de plek van het plangebied vanaf 2.500 m <sup>2</sup> aan bodemingrepen. Hier is in het plangebied geen sprake van. In het vigerende bestemmingsplan <i>Doarpen</i> (2009) werd uitgegaan van een zeer lage verwachtingswaarde, omdat eventuele archeologisch waardevolle voorwerpen dusdanig diep liggen, dat woningbouw deze voorwerpen niet aan kan tasten. Inmiddels zijn de andere woningen al gerealiseerd. Op basis hiervan is geen nader onderzoek nodig. Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.