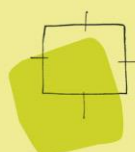


**Bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte
te Twijzelerheide**



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide

V A S T G E S T E L D

Inhoud

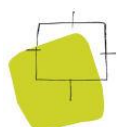
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

17 november 2016

Projectnummer 005.00.12.36.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Planvoornemen	5
1.2	Ladder duurzame verstedelijking	6
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Volkshuisvestelijke onderbouwing	10
2.4	Relatie met vigerend plan	13
3	Beleid	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.1.1	Streekplan Fryslân 2007	15
3.1.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	16
3.2	Gemeentelijk beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Achtkarspelen 2013	17
3.3	Woonvisie	18
3.4	Welstandsnota	18
3.5	Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Hinder van bedrijvigheid	21
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.3	Bodem	23
4.4	Ecologie	24
4.5	Externe veiligheid	30
4.6	Geluidhinder	31
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Water	33
5	Juridische toelichting	35
5.1	Bestemmingsplanprocedure	36
5.2	Bestemmingen	37
6	Economische uitvoerbaarheid	39
7	Overleg en inspraak	41
7.1	Inspraak	41
7.2	Overleg	47

Bijlagen

Inleiding



1.1

Planvoornemen

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische regeling die de bouw van tien nieuwe woningen mogelijk maakt op een aantal percelen tussen de Sije Hesterstrjitte, de Tuorrebout en de bebouwing aan de Wetterroas.

Met het voorliggende plan wordt een deel van het bestemmingsplan Twijzelerheide herzien. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Achtkarspelen op 5 juni 2008. De nieuw te bouwen woningen passen niet binnen de in het plangebied geldende regelingen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is het voorliggende plan opgesteld. De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Situering plangebied (bron: Bing Maps)

1.2

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Trede 1: de regionale ruimtevraag

De eerste trede bevat de vraag naar de ontwikkeling in de regio. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien.

Het project voorziet in een ontwikkeling die aansluit bij de regionale woningbehoefte. Deze regionale behoefte is door de provincie Fryslân in beeld gebracht aan de hand van de IBP Primos prognoses. Op basis hiervan zijn regionale afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen per gemeente tot het jaar 2020. Deze afspraken hebben vervolgens ten grondslag gelegen aan het gemeentelijk Woningbouwprogramma. De ontwikkeling aan de Sije Hesterstrjitte is opgenomen in dit woningbouwprogramma. Ook in relatie tot de gemeentelijke woonvisie wordt de woningbouwontwikkeling als passend beschouwd.

De woningmarkt in Twijzelerheide is sterk lokaal georiënteerd. De inwoners hebben een sterke binding met het dorp. Wanneer zij een woning zoeken, wordt over het algemeen in het dorp zelf naar een geschikte woning gezocht. Ook de mensen die van elders naar Twijzelerheide verhuizen, hebben vaak al een binding met het dorp. De woningbehoefte wordt daardoor met name bepaald door de lokale vraag in relatie tot het lokale aanbod. Dit maakt het woningmarktgebied van Twijzelerheide zeer lokaal gericht. De ter plekke geldende behoefte is verder uitgewerkt in de volkshuisvestelijke onderbouwing in deze toelichting.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

In de tweede trede wordt bekeken of binnen het bestaande stedelijke gebied in de behoefte voor de nieuwe functie kan worden voorzien. Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van woningen op een voormalig agrarisch erf. Dit erf ligt geheel binnen de contour van het bebouwd gebied zoals die in de Verordening Romte van de provincie Fryslân is vastgelegd. Daarnaast is de woningbouw in functionele en ruimtelijke zin passend bij het aanliggende bebouwd gebied van Twijzelerheide.

Trede 3: multimodaal ontsluiten

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten kan worden. De wijze van ontsluiting heeft een zodanige kwaliteit dat deze effectief en efficiënt is zowel uit het oogpunt van het vervoer als uit het oogpunt van gebruik van de locatie. In dit geval gaat het niet om een stedelijke uitleg maar om een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de huidige en toekomstige situatie en de relatie met het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische vormgeving van het plan en in hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de noordoostkant van het dorp Twijzelerheide, binnen de bebouwde kom. De bebouwing in de omgeving betreft voornamelijk vrijstaande woningen.

In het plangebied bevindt zich momenteel een woonboerderij met bijgebouwen, erf en toegangsweg. Rondom de voormalige boerderij, die gesloopt zal worden, bevindt zich enige beplanting. Voor het overige bestaat het plangebied uit open grasland.

Figuur 2 geeft een beeld van het plangebied, gezien vanaf de Sije Hesterstrjitte.



Figuur 2. Situatie plangebied in 2010 (bron: Google Streetview, 2014)

2.2

Toekomstige situatie

Op het terrein dat vrijkomt na de sloop van een voormalige boerderij, ontstaat ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen in Twijzelerheide. De locatie ligt tussen de Tuorrebout en de Sije Hesterstrjitte en sluit aan op reeds bestaande nieuwbouw aan de Tuorrebout en de Wetterroas. In figuur 3 is de inrichtingsschets weergegeven. Afhankelijk van de uiteindelijke indeling zullen er negen of tien woningen worden gerealiseerd. Vier woningen zullen ontsloten

ALGEMEEN

worden op reeds bestaande wegen: twee vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de Tuorrebout en twee, eveneens vrijstaande woningen, zijn georiënteerd op de Sije Hesterstrjitte.

Vanaf de Tuorrebout wordt er een nieuwe straat aangelegd. Aan deze weg komen nog eens vijf of zes woningen. Deze woningen kunnen ofwel vrijstaand ofwel als twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd en zijn georiënteerd op het nieuwe weggedeelte. De noordelijke grens van het plangebied voorziet in een groenstrook die bestaat uit een elzensingel. Daarnaast worden er een aantal sloten verbreed en wordt er een nieuwe dobbe gegraven. Deze waterpartijen vormen de compensatie voor de toename aan oppervlakteverharding.

Qua welstand gelden in de huidige situatie de criteria voor gebied 10 'individuele bouw'. Dat blijft van kracht voor de nieuwe situatie.



Figuur 3. Verkavelingsschets (grotere versie in bijlage 1)

Parkeren ten behoeve van de woningen dient plaats te vinden op eigen erf. De geldende parkeernorm is 1,8 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning.

2.3

Volkshuisvestelijke onderbouwing

In de Woonvisie 'Wonen voor jong en oud' (november 2014) wordt onder meer ingegaan op de gevolgen van de bevolkingskrimp in de regio. Dit betekent dat vanaf 2022 te verwachten is dat een overschot op de woningmarkt ontstaat. De behoefte aan seniorgeschikte woningen neemt nog toe als gevolg van de vergrijzing, maar er zijn voldoende gezinswoningen en woningen voor starters. Er vindt een lichte verschuiving plaats van de koop- naar de huursector.

Een en ander betekent dat sterk wordt ingezet op versterking van de kwaliteit van het woningaanbod, het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad voor senioren en het verbeteren van de woonomgeving.

Met nieuwe woningbouwprojecten wordt aangesloten op de vraag. Vaak zal dit kleinschalige initiatieven betreffen. Naast kleinschaligheid is de inzet van de woonvisie ook gericht op lokale vraag en/of vervangingsniewbouw (herstructurering).

Voorliggend plan maakt de bouw van maximaal 10 woningen mogelijk. In de uitvoeringsfase wordt gekeken of de behoefte aan dit maximale aantal benut kan worden of dat kan worden volstaan met een lagere dichtheid. De stedenbouwkundige schets, zoals in de toelichting is opgenomen, geeft een beeld van 7 vrijstaande en één 2¹-kap woning. Het kan blijken dat er behoefte is aan een indeling met 6 vrijstaande woningen en twee 2¹ kap woning. Daarvoor biedt het plan flexibiliteit.

Het plan zet in op vervangingsniewbouw waarbij een gedateerd en bouwtechnisch zwakke voormalige boerderij wordt opgeheven ten behoeve van een invulling die goed aansluit op de identiteit van de omliggende bebouwingsstructuur. Belangrijk is om te beoordelen of deze woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte. Ondanks dat er sprake is van bevolkingskrimp groeit het aantal huishoudens nog tot het jaar 2022. Het woningbouwprogramma 2014-2018, dat regionaal is afgestemd, toont aan dat tot 2022 nog behoefte is aan zo'n 200 tot 250 woningen. Aan welke plannen de resterende woningbehoefte wordt besteed is in dit woningbouwprogramma opgenomen. Hierin is voorliggend plan opgenomen met 10 woningen. Doordat in dit plan een boerderij wordt opgeheven omvat het voorliggende plan een toevoeging van maximaal 9 woningen aan de voorraad.

De sociaal-culturele achtergrond van Twijzelerheide maakt dat dorpsbewoners sterk lokaal georiënteerd zijn in hun zoektocht naar een woning. Om adequaat in te kunnen spelen op deze lokale behoefte dient voldoende en passend aanbod beschikbaar te zijn. Met het oog op dit laatste aspect is door Wijmenga makelaars en taxateurs een analyse gemaakt van de vraag naar woningen en het woningaanbod.

Wijmenga makelaars en taxateurs constateren het volgende:
 In Twijzelerheide zijn in de periode vanaf 2012 tot februari 2016 de volgende aantallen en typen woningen verkocht:

		Aantal	Type			
		Aantal verkocht	Vrijstaand	2-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning
€ 0,-	€ 150.000	15	4	2	3	6
€ 150.001	€ 200.000	6	6	0	0	0
€ 200.001	€ 250000	3	3	0	0	0
€ 250.001		0	0	0	0	0
Totaal:		24	13	2	3	6

Daarnaast wordt per februari 2016 te koop aangeboden:

		Aantal	Type			
		Aantal aangeboden	Vrijstaand	2-1 kap	Hoekwoning	Tussenwoning
€ 0,-	€ 150.000	5	1	1	0	3
€ 150.001	€ 200.000	5	0	1	3	1
€ 200.001	€ 250000	9	9	0	0	0
€ 250.001	€ 300000	8	8	0	0	0
€ 300001	----	4	4	0	0	0
Totaal:		31	22	2	3	4

Uit deze cijfers is het volgende af te leiden: er is een verhoudingsgewijs ruim aanbod in het vrijstaand segment. Aan de hand van de aantallen verkochte woningen kan een beeld verkregen worden van de lokale woningvraag. Hieruit blijkt dat de vraag zich met name richt op vrijstaande woningen.

Hierin zit ook de meeste verkoopactiviteit: vanaf 2014 zijn er in Twijzelerheide 24 woningen verkocht waarvan het merendeel (n=21) in de prijsklassen onder de €200.000,00 valt. Dit segment wordt met voorliggend plan bediend.

Transacties van woningen boven de € 250.000,00 hebben niet plaatsgevonden, terwijl het aanbod in deze prijsklasse relatief groot is. In voorliggend plan wordt voorzien in bouwkavels, die naar eigen inzicht kunnen worden ingevuld (binnen de gestelde kaders). Door verschillende invullingen zal sprake zijn van verschillende prijsstellingen, waarbij het realiseren van een woning beneden de €250.000,00 tot de mogelijkheden zal behoren.

Van een omvangrijke kwantitatieve behoefte lijkt hiermee geen sprake. Daarentegen kan het voorgenomen plan uit kwalitatief oogpunt voorzien in een behoefte: het bestaande aanbod is in sommige gevallen oud en in meerdere gevallen staan de woningen op grote kavels, waaruit geconcludeerd kan worden dat het bestaande bezit relatief veel onderhoud vergt. De woningen in voorliggend plan staan op kleinere percelen en zullen minder onderhoud vergen. De woningen bedienen daarmee een andere doelgroep en voorzien vanuit dat

oogpunt in een (lokale) behoefte. De ervaring is dat de woningen die worden achtergelaten door deze doelgroep goedkopere huur- of koopwoningen betreffen welke gewild zijn bij starters. Hierdoor ontstaan ook mogelijkheden voor de lokaal georiënteerde starter in Twijzelerheide. De vrije kavels, waarmee in voorliggend plan wordt voorzien, geeft kopers daarbij de mogelijkheid een woning te realiseren die aansluit op hun behoefte.

Daarnaast wordt geconstateerd dat er nauwelijks aanbod is in het 2¹-kap segment en dat zich de afgelopen jaren weinig transacties in dit segment hebben voorgedaan. Dat is opmerkelijk omdat dit segment - marktbreed - al jarenlang populair is. Om dit segment meer speelruimte te geven binnen Twijzelerheide, voorziet het plan in de mogelijkheid extra 2¹ kap-woningen te realiseren. Op deze wijze kan met begrensde flexibiliteit ingespeeld worden op de woningmarkt in Twijzelerheide. Voor alle duidelijkheid nogmaals: het plan biedt ruimte voor 7 vrijstaande en één 2¹-kap-woning dan wel er wordt geschakeld naar 6 vrijstaande woningen en twee 2¹ kap woningen. Daarnaast biedt de opzet van het plan de mogelijkheid om het gefaseerd te realiseren. Zodoende kan ook qua bouwtempo worden aangesloten bij de vraag.

Conclusie

Samenvattend kan de conclusie getrokken worden dat het plan van relatief kleinschalige omvang is, een gedateerd en bouwtechnisch zwak gebouw vervangt en voorziet in de lokale behoefte.

2.4

Relatie met vigerend plan

Op 5 juni 2008 is het bestemmingsplan Twijzelerheide vastgesteld. Onder verwijzing naar dit plan wordt hier alleen ingegaan op de afwijkingen en benodigde aanvullende onderzoeken.

1. Gewijzigde situatie

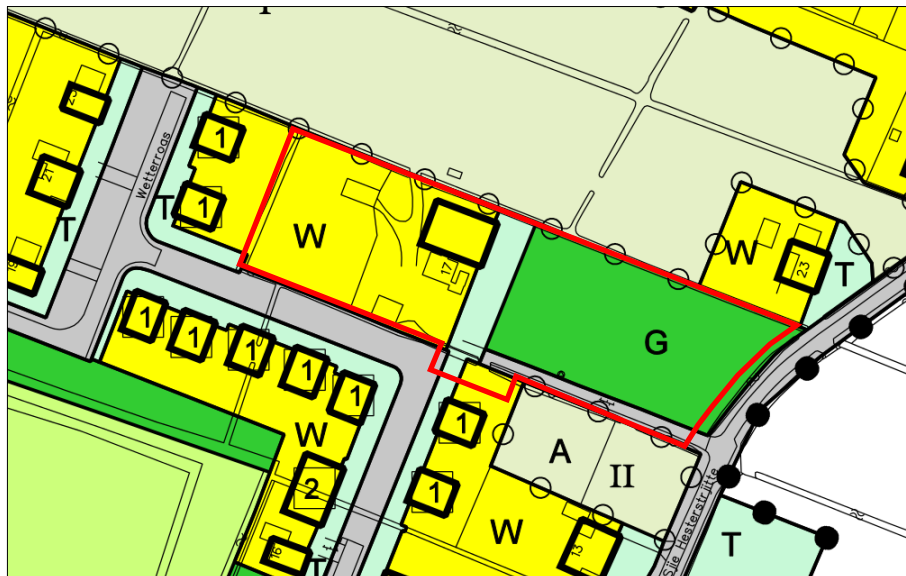
Het plan voor de locatie leidt tot de wijziging van de bestemming en de ligging van bouwvlakken. Voor de regels wordt aangesloten op die van het vigerende plan, maar deze moet wel worden aangepast aan de huidige normen voor (digitale) bestemmingsplannen. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

2. Actualisering beleid

In de periode tussen de vaststelling van het geldende bestemmingsplan en het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, is een aantal provinciale en gemeentelijke beleidsstukken geactualiseerd. De relevante beleidsstukken voor het voorliggende plan zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

3. Actualisering onderzoeksaspecten

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de geactualiseerde wet- en regelgeving en wordt ingegaan op de gevolgen voor de geplande woningbouw.



Figuur 4. Uitsnede vigerend plan Twijzelerheide (globale planbegrenzing)

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Streekplan Fryslân 2007

In december 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. Een streekplan vormt de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen. Het streekplan is dus zowel sturend en ontwikkelingsgericht als toetsend.

Het uitgangspunt van de provincie voor het in het streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is 'een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij de instandhouding en verdere ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren. Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

In het streekplan valt Twijzelerheide onder de 'overige kernen'. In de hiërarchie van het streekplan zijn dit de kleinste dorpen, zonder volwaardig voorzieningenniveau. Bij de toekomstige ontwikkeling van de provincie ligt de nadruk op de steden en de regionale centra, zoals Dokkum, Buitenpost en Surhuisterveen. In dorpen als Twijzelerheide zijn ontwikkelingen toegestaan voor zover die passen bij de schaal en ruimtelijke karakteristiek van het dorp.

Voor de kleine kernen stelt de provincie Fryslân een terughoudend woningbouwbeleid voor. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel legt de provincie een accent op locaties die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn.

3.1.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggerepen moet worden op dit provinciale beleid.



Figuur 5. Bestaand stedelijk gebied Twijzelerheide (boven) (plangebied globaal rood begrensd)

In de huidige woningbouwafspraken met de provincie wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw binnen en buiten het stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied kan op basis van deze afspraken 'plafondloos' worden gebouwd. In figuur 5 is een kaartbeeld opgenomen van de kaarten die bij de Verordening Romte Fryslân horen. Hieruit blijkt dat het plangebied binnen het stedelijk gebied valt.

Verordening Romte Fryslân 2014

De herziening van de Verordening Romte Fryslân 2014 heeft geen consequenties voor het voorliggende plan.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Structuurvisie Achtkarspelen 2013

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Samen leven in Achtkarspelen' vastgesteld. Deze visie blikkt vooruit op de ontwikkelingen in de dorpskernen voor de komende 15 jaar. De leefbaarheid en het samen leven in de dorpen staan centraal in de Structuurvisie. Dit centrale thema is uitgewerkt in verschillende onderwerpen zoals wonen, werken en voorzieningen.

Achtkarspelen wil zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke woongemeente. Er moeten voldoende woningbouwmogelijkheden komen om de voor de komende jaren voorspelde woningvraag op te vangen. De provincie heeft met de NOFA-regio afspraken gemaakt voor de periode 2008 t/m 2015 (inmiddels verlengd tot 2020). Vertrekpunt voor deze afspraken vormen de meest recente provinciale bevolkings- en woningbouwprognoses voor de regio Noordoost

In de structuurvisie is een onderdeel opgenomen per dorp. Ten aanzien van Twijzelerheide wordt opgemerkt dat er in het vigerende bestemmingsplan nog een woningbouwlocatie is aan de Tuorrebout en de Wetterroas, waar de komende jaren nog een aantal kavels uitgegeven zullen worden. Het voorliggende plangebied ligt voor een beperkt deel in deze locatie en koerst voor het overige op een herontwikkeling en inbreiding op een bestaand erf binnen de stedelijke contourlijn.



Figuur 6. Fragment structuurvisiekaart

3.3

Woonvisie

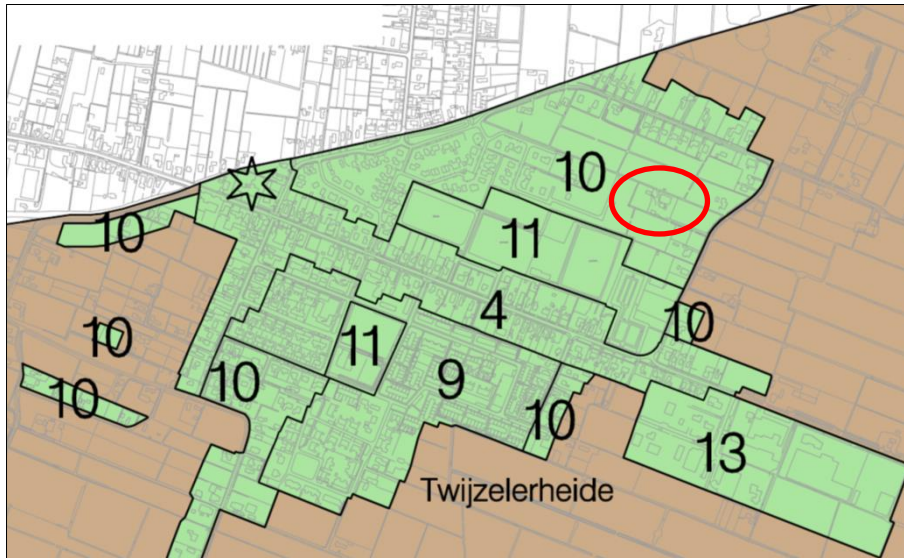
Recent is een nieuwe Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is het woonbeleid voor de komende jaren neergelegd. Achtkarspelen spreekt hierin de ambitie uit om een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen. Voor alle inwoners, ongeacht leeftijd of inkomen. In dit kader benutten en versterken we de aantrekkelijke woonomgeving die Achtkarspelen te bieden heeft en zetten in op levensloop- en zorggeschikte woningen. In zowel nieuwbouw als bestaande voorraad zodat ook het toenemend aantal (zorgbehoevende) ouderen een geschikte woning kan vinden. Ook duurzaamheid is een belangrijk thema.

Aan de Woonvisie is een Woningbouwprogramma gekoppeld waarin het beleid uit de Woonvisie wordt vertaald naar concrete projecten. Regie van de gemeente is hierin van belang om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt op elkaar af te stemmen. Er is de komende jaren nog een beperkte behoefte aan extra woningen. In het woningbouwprogramma heeft de gemeente een keuze gemaakt voor welke projecten zij zich wil inzetten. Er wordt aangesloten bij de kansen die er liggen. Het woningbouwproject aan de Sije Hesterstrjitte in Twijzelerheide is in het woningbouwprogramma opgenomen met een aantal van 10 woningen. Het woningbouwprogramma is op 5 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.4

Welstandsnota

Conform het gemeentelijk welstandsbeleid maakt het plangebied deel uit van gebiedsnummer 10 'individuele bouw'. De hiervoor geldende criteria blijven van toepassing voor de beoogde invulling.



Figuur 7. Fragment welstandsk kaart met markering plangebied

3.5

Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan

De gemeente Achtkarspelen heeft op 22 januari 2015 het beleid ten aanzien van verkeer en vervoer opnieuw vastgesteld.

Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte moet zijn voor het opvangen van de parkeerbehoefte. Zodoende ontstaat er in de omgeving geen overlast door geparkeerde auto's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP). In de parkeerregeling die geldt voor het voorliggend bestemmingsplan, wordt verwezen naar het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan (gebaseerd op de CROW publicatie 182) vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2015. Aan de hand van het gemeentelijk beleid kan worden bepaald wanneer sprake is van 'voldoende parkeergelegenheid'. De afweging is gekoppeld aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Indien de beleidsregels ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid binnen de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigd beleid. Dit is expliciet in de regels ten behoeve van het parkeren bepaald.

De normering uit het GVVP is in de regels vastgelegd zodat daaraan kan worden voldaan en deze op goede wijze wordt geborgd.

Daarnaast is de gemeente bezig met het opstellen van een Nota parkeerbeleid. Wanneer deze nota in werking treedt, zal deze ook van toepassing zijn op de parkeerregels in het voorliggende bestemmingsplan. De regels waarborgen dit.

Milieu aspecten

4

4.1

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

De omgeving van het plangebied bestaat uit woonstraten en agrarische percelen. In de directe omgeving komen geen bedrijven of andere functies voor die tot hinder leiden voor de woningen. Ook leidt de bouw van tien nieuwe woningen daardoor niet tot beperkingen voor uitbreidingsmogelijkheden voor andere functies.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

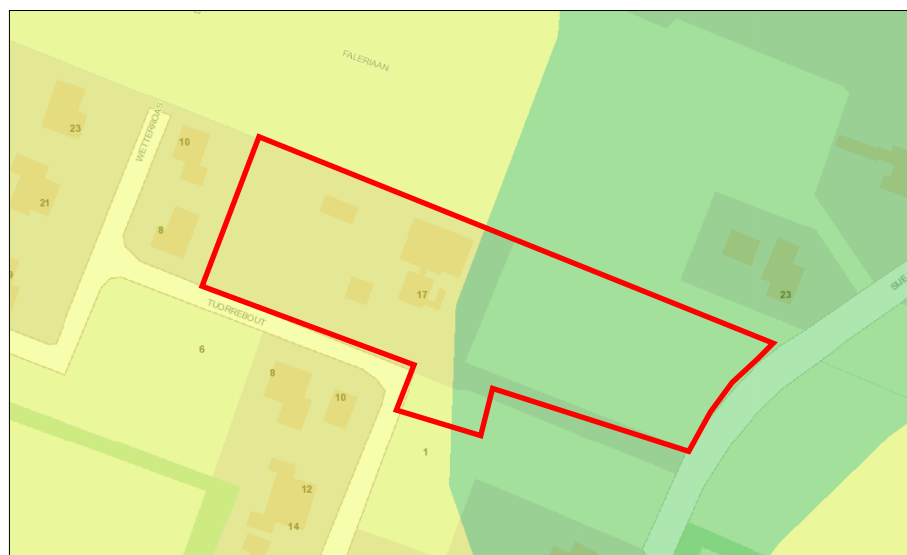
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de

WET- EN REGELGEVING

introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De provincie Fryslân heeft de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra opgesteld. Op deze kaart staat voor het hele grondgebied van de provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde met een bijbehorend advies weergegeven. De kaart voorziet in de verwachtingswaarde voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. In het navolgende zijn kaartuitsneden opgenomen voor beide tijdsperiodes.

Figuur 7 toont het kaartbeeld voor de periode steentijd-bronstijd. Voor deze periode adviseert de provincie voor het westelijke deel ‘karterend onderzoek 3’ (onderzoek nodig bij oppervlaktes groter dan 5000 m²) en voor het oostelijke gedeelte ‘onderzoek bij grote ingrepen’ (vanaf 2,5 hectare). Het gedeelte van het plangebied dat in de zone ligt die is geclassificeerd voor karterend onderzoek 3, is kleiner dan 5000 m². Ook wordt de oppervlakte van 2,5 hectare niet gehaald. Voor deze tijdsperiode is daarom geen noodzaak tot het verrichten van archeologisch onderzoek.



Figuur 7. Steentijd-bronstijd

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt dat er voor het plangebied geen onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 8. IJzertijd-middeleeuwen

Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

CONCLUSIE

4.3

Bodem

Door Enviso Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en conform de NEN 5897 uitgevoerd ter plaatse van de locatie Sije Hesterstrjitte 17 te Twijzelerheide (zie bijlage 2). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater op de locatie. Tevens dient de aanwezigheid van asbest in het puin onderzocht te worden.

Vooronderzoek

Uit het vooronderzoek is gebleken dat er op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op de locatie zijn geen gedempte sloten aanwezig. Tevens zijn er geen boven en/of ondergrondse tanks aanwezig (geweest). Er bestaat aanleiding om asbesthoudende materialen in en/of op de bodem te verwachten in verband met de puinverharding in het toegangspad en achter de boerderij. Daarnaast is de schuur naast de boerderij bedekt met asbestverdachte golfplaten. De potentieel verdachte locatie (nummer 13), ten zuiden van de onderzoekslocatie is dusdanig ver van het onderzoeksterrein gelegen dat dit niet relevant is voor het uit te voeren bodemonderzoek.

Op basis van het vooronderzoek wordt de puinverharding ter plaatse van het toegangspad en het deel achter de boerderij als 'verdacht' beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Het overig terrein

wordt op basis van het vooronderzoek, met betrekking tot de chemische kwaliteit, als 'onverdacht' beschouwd.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek is geconstateerd dat er nog vervolgonderzoek nodig is met het oog op aangetroffen verontreinigingssporen van asbest op enkele locaties van het perceel. Dit onderzoek en de mogelijke daarop volgende sanering moet worden uitgevoerd.

Onderzoek en sanering verontreinigingssporen van asbest

In opdracht van de initiatiefnemer, is door Van der Wiel Infra & Milieu BV een asbest in puin verharding gesaneerd ter plaatse van de locatie Sije Hesterstrjitte 17 te Twijzelerheide. De milieukundige begeleiding is uitgevoerd door Enviso Ingenieursbureau. Het bijbehorend rapport, alsook de bevestiging van de Inspectie Leefomgeving en Transport, is opgenomen als bijlage 3 bij de voorliggende toelichting.

Aanleiding tot de sanering is de voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot woningbouw. Tijdens de uitgevoerde bodemonderzoeken is ter plaatse van het terrein achter de boerderij asbesthoudend materiaal in de puinverharding aangetroffen boven de hergebruiksnorm (100 mg/kg ds). Daarnaast is rondom deze puinverharding grond met puin en asbest onder de hergebruiksnorm aanwezig, welke ontgraven en afgevoerd moet worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de sanering van het asbesthoudend puin ter plaatse van de locatie Sije Hesterstrjitte 17 te Twijzelerheide in voldoende mate is uitgevoerd en de overtreding is opgeheven. Er bestaan geen beperkingen meer voor de voorgenomen woningbouw ter plaatse van de locatie.

4.4

Ecologie

KADER Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 20 augustus 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Tijdens het veldbezoek is onder meer met behulp van een ladder de bebouwing geïnspecteerd.



Plangebied vanaf de Sije Hesterstrjitte (20 augustus 2014)

Het plangebied wordt voor een groot deel gevormd door een voormalig boeren erf met woonboerderij en bijgebouwen (waaronder twee veestallen). De bebouwing is al langere tijd niet meer in gebruik en verkeerd in een vervallen staat. De bebouwing is voornamelijk opgetrokken uit baksteen, waarbij de kappen bedekt zijn met golfplaat of dakpannen (toepassing van vlakke muldenpan, beton dakpan en verbeterde holle dakpan op dakbeschot van planken en/of riet). Het erf is sterk verruigd en werd ten tijde van het veldbezoek begraasd door schapen. Rondom het erf bevindt zich enige opgaande beplanting in de vorm van fruitbomen, coniferen, schietwilgen, zwarte elzen en berken. Het westelijke deel van het plangebied betreft een perceel grasland. Ten tijde van het veldbezoek werd dit perceel begraasd door een pony. Het perceel is extensief in gebruik. Het geheel wordt om sloten door een kavelstoot.

TERREINOMSTANDIGHEDEN

Soortbescherming

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving.

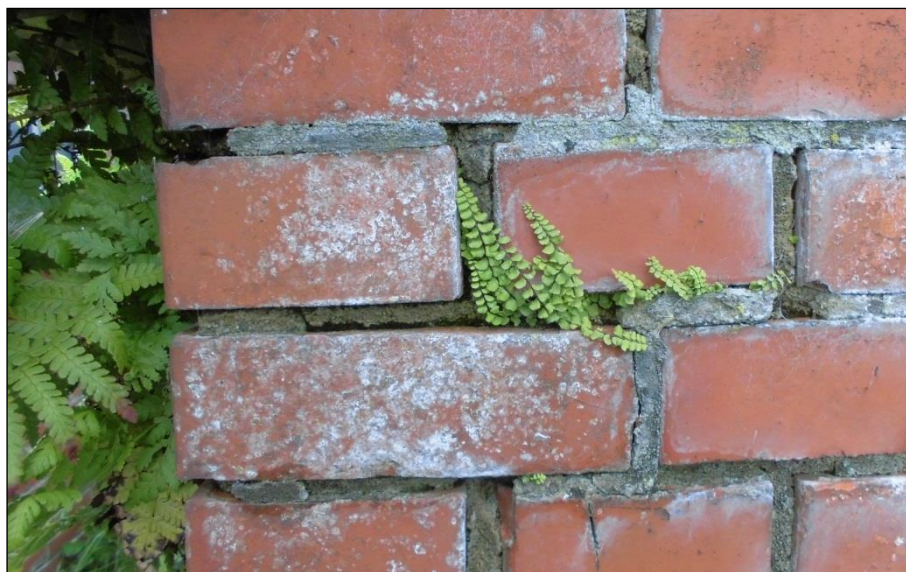
FLORA- EN FAUNAWET

Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 14-08-2014 14:36:01) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar verschillende beschermde soorten zijn waargenomen. Binnen een straal van één kilometer betreft het daslook (stinzenplant), waterdrieblad (moerasplant), groene glazenmaker (libel die voor de voortplanting gebonden is aan de moerasplant krabbenscheer), gewone dwergvleermuis en meerdere vogelsoorten.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Grazige delen zijn sterk verruigd met soorten als akkerdistel, grote brandnetel, ridderzuring en zevenblad. Tussen de dominerende grassoorten Engels raaigras en gestreepte witbol staan verder kruiden zoals rode en witte klaver, paardenbloem en vogelwike.

Op een muur van een veestal, welke met een tussenstuk aan de boerderij is vast gebouwd, is de middelzwaar beschermde steenbreekvaren aangetroffen. Steenbreekvaren groeit hier op een steensmuur (rode, onbezande baksteen in kruisverband), onder een lekkende dakgoot samen met mannetjesvaren en smalle stekelvaren. Anders dan steenbreekvaren zijn er in het plangebied geen beschermde plantensoorten aangetroffen.



Steenbreekvaren

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

Het plangebied vormt naar verwachting een onderdeel van het foerageergebied van de vleermuissoorten gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis. Alle vleermuissoorten zijn streng beschermd. Gezien de aanwezigheid van potentieel foerageergebied in de omgeving, betreft het plangebied geen essentieel onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. In de bomen zijn geen voor vleermuizen geschikte holten en/of spleten aanwezig. Daarnaast vormen de bomen geen onderdeel van lijnvormige groenstructuren. Verblijfplaatsen in de bebouwing worden evenmin verwacht. In de buitenmuren is geen spouw aanwezig en de toegepaste dakpannen in combinatie met de dakvorm en het type dakbeschot biedt geen geschikte plaatsen. In de bebouwing en onder de dakpannen zijn verder ook geen sporen van vleermuizen aangetroffen.

Verspreid in het opgaand groen zullen vogels zoals houtduif en vink nestelen. Binnen in de bebouwing werden verder nesten van boerenzwaluw (nog jongen in nest), merel en winterkoning aangetroffen en onder de dakpannen werden enkele nesten van spreeuw aangetroffen. Nesten van huismus zijn niet aangetroffen. Huismus (standvogel) is ook niet in het plangebied of in de directe omgeving waargenomen.

Verder wordt binnen het plangebied de aanwezigheid van enkele algemeen voorkomende, licht beschermde soorten zoals egel, gewone pad, huisspitsmuis en veldmuis verwacht.

Ten behoeve van de uitvoering van het plan zal de bestaande bebouwing worden gesloopt. Door de sloop zal de groeiplaats van steenbreekvaren verloren gaan. Dit betreft een overtreding van een verbodsbepaling (artikel 8) van de Ffw waarvoor een ontheffing dient te worden verkregen.

TOETSING

Bij uitvoering van het plan zal verder het foerageergebied van vleermuizen veranderen, maar niet verloren gaan. Naar verwachting zal de waarde van het foerageergebied wel afnemen. Negatieve effecten op in de omgeving verblijvende populaties worden, gezien het omliggende gebied, niet verwacht.

Als gevolg van inrichtingswerkzaamheden kunnen daarnaast verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende diersoorten zoals egel, gewone pad, huisspitsmuis en veldmuis worden verstoord en vernietigd (artikel 11 van de Ffw). Ook kunnen bij de werkzaamheden enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Het betreft hier algemeen voorkomende soorten die onder het lichte beschermingsniveau vallen. Deze soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Daarom dient bij de plannings van en gedurende de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het

broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Ffw. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt. Het broedseizoen van boerenzwaluw loopt evenwel van april tot begin oktober.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN DE EHS

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998. Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Natura 2000-gebied Groote Wielen dat gelegen is op ongeveer 10 kilometer afstand van het plangebied. Dit beschermd gebied is op 30 december 2010 definitief aangewezen als Natura 2000-gebied. In het aanwijzingsbesluit staan de begrenzing en de instandhoudingsdoelen. Op 10 december 2013 heeft Gedeputeerde Staten van Fryslân het definitieve beheerplan voor de Groote Wielen vastgesteld.

Het plangebied ligt verder niet op en grenst niet aan gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid zijn aangewezen als EHS of Natuur buiten de EHS.

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld van de gebiedsbescherming ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Voor het plan is geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Wat de soortbescherming betreft komt naar voren dat de ecologische inventarisatie niet volstaat. In het kader van de Ffw zijn twee aspecten relevant.

- Gedurende de uitvoeringswerkzaamheden dient er rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Ffw geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.
- Als gevolg van de sloop van de bebouwing gaat een groeiplaats van de middelzwaar beschermde steenbreekvaren verloren, waardoor artikel 8 van de Ffw wordt overtreden. Daartoe dient een ontheffing van de Ffw te worden aangevraagd. Gezien het geringe aantal exemplaren en de stabiele trend van de Nederlandse populatie wordt er geen afbreuk gedaan aan de staat van instandhouding van de landelijke populatie. Mogelijk kan als mitigerende maatregel het betreffende deel van de muur elders worden ingepast. De activiteit heeft daarnaast een redelijk doel. Het ligt hiermee in de verwachting dat een ontheffing verkregen kan worden.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Met het oog op steenbreekvaren is een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen van een bouwwerk in de regels opgenomen, met daaraan gekoppeld de voorwaarde dat voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing een ontheffingsprocedure Flora- en faunawet is gestart en ontheffing is toegekend. Ontheffing dient te worden verkregen van artikel 8 Flora- en faunawet. Op basis van artikel 75b lid 1 Flora- en faunawet haakt de te doorlopen ontheffingsprocedure aan bij het spoor van de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. Vóór het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient een verklaring van geen bedenken te zijn verkregen van de

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, inhoudende een toegekende onthefingsaanvraag van artikel 8 Flora- en faunawet.

4.5

Externe veiligheid

KADER Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

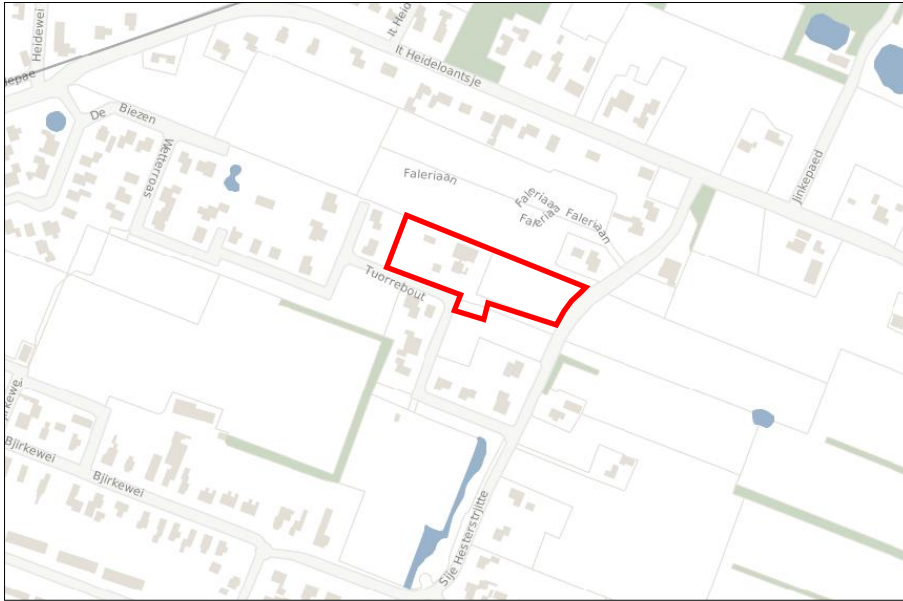
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGs);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Op de Risicokaart van de provincie Fryslân staan in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aangegeven. Het plangebied ligt niet binnen een Plaatsgebonden Risico-contour of invloedsgedebied van een risicobron waarvoor het groepsrisico bepaald moet worden. Ook is er geen sprake van routes voor gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor het plangebied.



Figuur 9. Fragment risicokaart (bron: provincie Fryslân)

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

CONCLUSIE

4.6

Geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies.

WET- EN REGELGEVING

Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Ditzelfde geldt voor spoorweglawaaai.

Het plangebied ligt binnen de 30 km-zone van de bebouwde kom van Twijzelerheide. Dat betekent dat akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Gezien de te verwachten verkeersintensiteiten op de wegen waaraan de woningen worden gebouwd, is het aannemelijk dat kan worden voldaan aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het op basis van het Bouwbesluit vereiste binnenniveau van 33 dB moet haalbaar worden geacht.

WEGVERKEERSLAWAAI

SPOORWEGLOWAAI De locatie in Twijzelerheide ligt op circa 750 m van de spoorlijn Leeuwarden-Buitenpost en daarmee ruimschoots buiten de invloedssfeer van deze spoorlijn.

CONCLUSIE Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, in werking sinds 1 augustus 2009). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 10 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren' (oktober 2012) mag worden uitgegaan van een ritproductie tussen de 7,4 en 8,6 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van maximaal 86 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2012) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		86
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 10. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door verslechtering van de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: "het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten".

WET- EN REGELGEVING

Het plan is voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. De reactie van het Wetterskip is in de bijlage 4 opgenomen. Meest essentiële punten uit deze reactie waarmee rekening moet worden gehouden zijn:

WATERTOETS

1. de hoofdwaterring aan de noordzijde waarvoor een beschermingszone van 5 meter (aan weerszijden) van de sloot geldt. Afstemming voor aanplant van singelbeplanting is nodig en daarvoor zal een watervergunning aangevraagd moeten worden.
2. met betrekking tot peilbeheer zijn adviezen van kracht er dient rekening gehouden te worden met compensatie van water als gevolg van

dempingen en toename verhard oppervlak. Met de voorgestelde ruimte voor compensatie zoals die is weergegeven in de verkavelingsschets (bijlage 1 bij de voorliggende toelichting) kan worden ingestemd.

3. Een watervergunning is nodig in relatie tot het dempen van een gedeeltelijke watergang.
4. De opmerkingen met betrekking tot 'schoon' zijn voor de uitvoering van belang.

Juridische toelichting

5

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging van een woning en aanpassing van het bijbehorende bouwvlak mogelijk.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008, en de RO-standaarden, op 1 juli 2013, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de genoemde wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo. In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld.

WONINGAANPASSING

Middels een algemene afwijkingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoefteigen extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen/woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu Wmo) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

5.1

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de Inspectie leefomgeving en transport (voormalige VROM-inspectie) of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendma-

ken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de Inspectie leefomgeving en transport of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5.2

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent vier bestemmingen: 'Wonen', 'Groen', 'Tuin' en 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Voor de regels wat betreft deze bestemmingen is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Twijzelerheide.

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor de maatvoering van de gebouwen en bouwwerken is aangesloten bij de regels zoals die in het vigerende bestemmingsplan gelden met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is per bouwvlak aangegeven hoeveel woningen er maximaal zijn toegestaan. Er mogen zowel vrijstaande als twee-onder-een-kapwoningen gebouwd worden.

WONEN

De bestemming 'Groen' is onder meer bedoeld voor groenvoorzieningen. Deze bestemming ligt op de plaats waar de elzensingel, die de overgang vormt naar het landschap, is beoogd.

GROEN

De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op de ruimte voor de woning. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, met uitzondering van erkers en omgevingsvergunning-vrije bouwwerken.

TUIN

De wegen zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook kunnen hier parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

VERKEER - VERBLIJFSGEBIED

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt, dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Dit tenzij de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn.

In het voorliggende geval zullen de kosten van de onderzoeken van het bestemmingsplan en de uitvoering van het plan door de initiatiefnemer worden gedragen, hetgeen is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied, bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

Door de gemeente is al eerder met betrekking tot de gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer een besluit genomen met betrekking tot tegemoetkoming in planschade. Dit besluit betrof een vergoeding van planschadekosten in natura, hetgeen inhield dat de gemeente heeft toegezegd medewerking te verlenen aan dit bouwplan. Onderdeel van dit besluit is, dat eventuele planschade die uit het bouwplan voortkomen, voor rekening zijn van de gemeente.

Op basis van bovenstaande mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd omdat een exploitatieovereenkomst is getekend en de eventuele planschade door de gemeente betaald wordt. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Overleg en inspraak

7

In het kader van de inspraakprocedure zijn de bewoners van Twijzelerheide en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening kenbaar te maken over het voorontwerpbestemmingsplan Tuorrebout/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide (hierna voorontwerp). In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp toegezonden aan de betreffende overlegpartners. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

7.1

Inspraak

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerp inspraak verleend. Het voorontwerp heeft van 21 april tot en met 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn drie inspraakreacties ingediend. De ingekomen inspraakreacties zijn als bijlage 5 bij de voorliggende toelichting opgenomen. In verband met de van toepassing zijnde Wet bescherming persoonsgegevens zijn de inspraakreactie geanonimiseerd en wordt gesproken over:

A	Inspraakreactie A
B	Inspraakreactie B
C	Inspraakreactie C

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft op 16 juni 2016 een overleg plaatsgevonden met de indieners van de inspraakreacties. Een verslag van dit overleg is als bijlage 6 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat en de reactie van het gemeentebestuur is onder elk punt *cursief* weergegeven.

Inspraakreactie A

Punt 1

Inspreker A betreurt het dat gekozen is voor het realiseren van een plan met 8-10 woningen in plaats van het betalen van de planschade.

In de inspraakreactie worden de volgende punten naar voren gebracht:

Inspreker A hoopt dat er geen twee-onder-1-kap woning tegenover haar woning wordt gebouwd.

Tegenover de woning van inspreker A kan alleen een vrijstaande woning gebouwd worden.

Punt 2

Sinds het bekend worden van de plannen voor Sije Hesterstrjitte 17 en het niet verkopen maar verhuren van de twee-onder-een-kap woning achter de woning van inspreker A is de WOZ-waarde van haar woning behoorlijk gedaald.

De ontwikkeling van de WOZ-waarden is 'te wijten' aan de marktomstandigheden van de laatste jaren. Aangezien de markt een dalende tendens laat zien is dit ook op deze wijze tot uitdrukking gekomen in de WOZ-waarde van de woning van inspreker A.

Punt 3

Inspreker A heeft deze plek om te wonen uitgezocht omdat er alleen maar koopwoningen in de buurt staan. Ze heeft op dit moment een mooi landelijk uitzicht en wil dat open karakter graag behouden.

Het realiseren van koopwoningen kan niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Tot 2008 was in het hele gebied ten noorden van inspreker A woningbouw gepland. Ook in het bestemmingsplan Twijzelerheide (vastgesteld op 5 juni 2008) was voor het gebied ten noorden van de locatie Sije Hesterstrjitte 17 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw. Het was dus te verwachten dat er mogelijk woningbouw ten noorden van de woning van inspreker A of het perceel Sije Hesterstrjitte 17 gerealiseerd kon worden.

Het bestemmingsplan Twijzelerheide is inmiddels opgegaan in de Beheersverordening dorpen Achtkarspelen en de bestemmingen in het bestemmingsplan Twijzelerheide zijn overgenomen in de beheersverordening.

Het perceel Sije Hesterstrjitte 17 heeft de bestemming Woondoeleinden met een bouwvlak voor 1 woning. Ten opzichte van deze bestemming is de ontwikkeling van dit perceel met 8-10 woningen minder open. De ontwikkeling sluit echter aan op de nieuwbouw aan de Tuorrebout en de Wetterroas. Het gaat om de herontwikkeling en inbreiding van een bestaand erf binnen de stedelijke contourlijn.

Inspraakreactie B en C

Insprekers B en C kunnen zich niet vinden in het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakreacties B en C zijn nagenoeg identiek en betreffen de volgende punten.

Punt 1

De afstand tussen het bouwvlak op Sije Hesterstrjitte 17 en de bouwvlakken van de woningen aan de Wetterroas 8 en 10 bedragen minimaal 60 meter. Hiermee is een (redelijk) vrije uitzicht aan de achterzijde van de woningen geborgd.

Inspreker B en C hebben hun kavel gekocht in 2005. Op dat moment gold het bestemmingsplan Twijzelerheide De Swadde. In dit bestemmingsplan was op de hele locatie Sije Hesterstrjitte 17 woningbouw mogelijk.

Op 5 juni 2008 is het bestemmingsplan Twijzelerheide vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Sije Hesterstrjitte 17 de bestemming Woondoeleinden met een bouwvlak voor 1 woning. Op de rest van het perceel kunnen aan- en bijgebouwen gerealiseerd worden. Ook op de grens met de percelen Wetterroas 8 en 10.

Deze bestemming en bouwmogelijkheden zijn overgenomen in de recent vastgestelde Beheersverordening dorpen Achtkarspelen.

Het vrije uitzicht is en was in bovengenoemde ruimtelijke plannen niet gewaarborgd.

Punt 2

De afstand tussen de bouwvlakken van de woningen aan de Wetterroas 8 en 10 en de dichtstbijzijnde geplande woning bedraagt circa 20 meter en wat mag er gebouwd worden aan bijgebouwen op de rest van het perceel. Dit gaat ten koste van het vrije uitzicht.

Zoals in onze reactie onder punt 1 al aangegeven is al bebouwing mogelijk tot op de grens met de percelen Wetterroas 8 en 10 en is het vrije uitzicht dus niet gewaarborgd. Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen is dezelfde regeling opgenomen als die geldt voor de percelen van inspreker B en C.

Punt 3

De nieuw te bouwen woningen mogen gebouwd worden met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter. Dit kan er toe leiden dat het uitzicht van inspreker B en C aanzienlijk verslechtert, evenals de inval van de vroege ochtendzon.

In de reactie onder 1 en 2 heeft de gemeente aangegeven dat bebouwing mogelijk is tot op de perceelsgrens met Wetterroas 8 en 10. De maximale bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter. Het voorliggende bestemmingsplan maakt woningen mogelijk met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter. Dit is hoger dan de huidig toegestane bouwhoogte.

De ontwikkeling sluit aan op de nieuwbouw aan de Tuorrebout en de Wetterroas waar ook een maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter zijn toegestaan.

Gezien de locatie (aansluitend aan de bestaande nieuwbouw) en het feit dat het gaat om een herontwikkeling en inbreiding van een bestaand erf binnen de stedelijke contourlijn ziet de gemeente geen aanleiding tot het aanpassen van de maximale goot- en bouwhoogte.

Punt 4

Met bovenstaande punten wordt de 'vrije ruimte' aan de achterzijde van de woningen van insprekers B en C behoorlijk ingeperkt. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van de leefomgeving en het woongenot.

De gemeente kan zich voorstellen dat inspreker B en C hun zorgen hebben over de geplande wijziging ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De vraag is of er met de geplande woningbouw sprake is van een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de leefomgeving en het woongenot (waaronder ook de privacy die tijdens het overleg op 16 juni 2016 specifiek naar voren werd gebracht) van inspreker B en C.

Zoals al eerder aangegeven sluit de ontwikkellocatie aan op de nieuwbouw van de Tuorrebout en de Wetterroas en is een voortzetting van nieuwbouw op de betreffende locatie stedenbouwkundig gezien voor de hand liggend. In het bestemmingsplan Twijzelerheide van 2008 is de bestaande planologische situatie voor Sije Hesterstrjitte 17 vastgelegd. Dit betekent echter niet dat hiermee deze situatie tot in lengte van jaren gegarandeerd is.

Dat de situatie wijzigt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie en inspreker B en C liever de huidige situatie handhaven begrijpen wij. De gemeente is echter van mening dat de geplande woningbouw stedenbouwkundig gezien past in het gebied en aansluit bij de bestaande nieuwbouw en hierdoor de kwaliteit van de leefomgeving en/of het woongenot, zoals die verwacht mag worden in een nieuwbouwwijk, niet onevenredig wordt aangetast.

Punt 5

Het realiseren van de extra woningen kan leiden tot extra geluidsoverlast en heeft naar de mening van inspreker B en C een negatieve invloed op de waarde van hun woningen.

Het aspect geluidshinder is geen toetsingskader. In zijn algemeenheid wordt aangenomen dat het realiseren van woningbouw aansluitend op bestaande woningbouw niet zal leiden tot geluidsoverlast.

Mocht de wijziging van het bestemmingsplan nadelig zijn voor de waarde van de woningen van inspreker B en C kan een beroep gedaan worden op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen, wan-

neer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan. Een onderzoek of er sprake is van een tegemoetkoming in schade valt buiten de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat de gemeente een tegemoetkoming in schade toekent. Om de omvang van de schade te bepalen wordt een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie ingeschakeld. Deze commissie vergelijkt wat er in het oude (op het moment van het verkrijgen van het eigendom) en het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt dus niet gekeken naar de feitelijke situatie, maar wat volgens het oude en nieuwe bestemmingsplan mogelijk was en is.

Voor het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in schade kan een aanvraagformulier worden gebruikt (zie www.achtkarspelen.nl, zoeken op "planschade"). Voordat dit verzoek in behandeling wordt genomen moet er eerst een zogenaamd drempelbedrag worden betaald (€ 300,-). Wanneer de aanvraag wordt toegewezen, wordt het bedrag terugbetaald. Overigens moet er rekening mee gehouden worden dat niet alle schade wordt vergoed. De wetgever heeft een zogenaamde 'forfaitregeling' ingevoerd. Dit betekent, dat 2% van de waarde van de woning in de oude situatie voor eigen rekening blijft. De wetgever noemt dat het normaal maatschappelijk risico. We leven in Nederland met veel personen op een relatief kleine oppervlakte. Door deze situatie moet iedereen volgens de wetgever accepteren, dat er bepaalde ontwikkelingen in de omgeving plaatsvinden.

Punt 6

Inspreekers B en C vinden de argumentatie voor het aanpassen van het bestemmingsplan en noodzaak van de woningbouw niet steekhoudend gezien de aanleiding van het plan (planschadeclaim). Mocht er vraag zijn naar extra woningbouw waarom wordt deze dan niet gerealiseerd binnen de (in het bestemmingsplan Twijzelerheide van 2008 gelegen) gebieden met een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw.

De volkshuisvestelijke onderbouwing van het plan is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat de geplande woningbouw is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is regionaal afgestemd en de provincie heeft aangegeven dat het gemeentelijk woningbouwprogramma past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Het voorontwerpbestemmingsplan Tuorreboot/Sije Hesterstrjitte te Twijzelerheide is in het kader van overleg aan de provincie toegezonden. De provincie heeft aangegeven dat met het plan geen provinciale belangen in het geding zijn en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Voor een nadere onderbouwing verwijst de gemeente naar deze volkshuisvestelijke onderbouwing in paragraaf 2.3 van de voorliggende toelichting.

Punt 7

Insprekers B en C zijn van mening dat het dorp Twijzelerheide niet als los dorp gezien moet worden, maar steeds meer als één geheel met de dorpen Zwagerbosch en De Westereen. De gemeentegrenzen worden steeds minder hard en er wordt door de inwoners over en weer verhuisd tussen deze drie dorpen. De vraag naar woningbouw moet naar mening van inspreker B en C in breder perspectief bekeken worden. Ook gezien de kavels die in de directe omgeving (de Wetterroas) nog te koop staan.

Zoals onder punt 6 al is aangegeven, is de geplande woningbouw opgenomen in het woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is regionaal afgestemd.

OVERLEG 14 JUNI 2016

Tijdens het overleg op 14 juni 2016 zijn de volgende punten nog naar voren gebracht:

Punt 1

Inspreker B en C zouden het liefst zien dat mocht het bestemmingsplan doorgezet worden de geplande woning achter hun woningen (Wetterroas 8 en 10) vervalt. Als dit geen optie is dan zien zij graag dat er een groenstrook wordt opgenomen tussen het plan en hun percelen.

Er is, vanuit het oogpunt van stedenbouw, geen aanleiding om deze woning te laten vervallen. Er is sprake van een ruimtelijke gangbare woonsituatie. Bovendien kan het laten vervallen van de geplande woning achter Wetterroas 8 en 10 leiden tot meer verzoeken voor het schrappen van woningen in het betreffende plan omdat deze woningen het woongenot beperken van andere omliggende woningen.

Het opnemen van een groenstrook tussen de ontwikkellocatie en de percelen Wetterroas 8 en 10 is vanuit het oogpunt van landschap en stedenbouw niet noodzakelijk. Zoals onder punt 4 ook aangegeven begrijpt de gemeente de reactie van inspreker B en C.

De gemeente is echter van mening dat de geplande woningbouw stedenbouwkundig gezien past in het gebied en aansluit bij de bestaande nieuwbouw en hierdoor de kwaliteit van de leefomgeving en/of het woongenot, zoals die verwacht mag worden in een nieuwbouwwijk, niet onevenredig wordt aangetaast.

Wellicht kunnen inspreker B en C met de huidige of toekomstige eigenaren een afspraak maken over het aanbrengen van groen tussen de percelen.

Punt 2

Inspreker B vraagt of de verbreding van de sloot aan de noordzijde van het plan en langs haar perceel gevolgen heeft voor haar beschoeiing en tuin.

Het verbreden van de sloot mag niet leiden tot schade (die voor rekening komt) voor inspreker B. De initiatiefnemer zal hiervoor voldoende voorzorgsmaatregelen moeten nemen voordat de sloot daadwerkelijk wordt verbreed.

7.2

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp toegezonden aan Wetterskip Fryslân, provincie Fryslân en brandweer Fryslân. De ingekomen overlegreacties zijn als bijlage 7 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

Wetterskip Fryslân

Op 20 april 2016 is een e-mail van het waterschap ontvangen met de volgende opmerkingen.

Punt 1

Het waterschap geeft aan dat het aanplanten van de singel ongewenst is omdat het waterschap het onderhoud van de hoofdwatgang dan jaarlijks aan dezelfde kant moet uitvoeren. Ook het in eigendom komen van de beschermingszone bij verschillende particulieren is ongewenst in verband met mogelijke beplanting en bebouwing. Onderhoud is dan niet meer mogelijk vanaf de zuidzijde.

Voor de aanplant van een singel langs de hoofdwatgang is een watervergunning nodig, net zoals voor de bouw van schuren, het aanplanten van bomen, het plaatsen van schuttingen, enzovoort. De watervergunning kan alleen worden afgegeven wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Zo moet de initiatiefnemer met de eigenaar van de andere zijde van de hoofdwatgang tot een akkoord komen over het jaarlijkse onderhoud van de hoofdwatgang vanaf de noordzijde en de jaarlijkse ontvangst van hekkelspecie aan deze kant van de hoofdwatgang. Dit moet notarieel worden vastgelegd.

Ten aanzien van het onderhoud van de hoofdwatgang verandert de situatie niet. De hoofdwatgang wordt nu ook vanaf de noordzijde onderhouden. Aan de zuidzijde staat bebouwing en is al beplanting aanwezig waardoor onderhoud vanaf de zuidzijde niet mogelijk is.

Punt 2

Het waterschap geeft aan dat de toename van verhard oppervlak en het dempen van bestaand oppervlakte water gecompenseerd moet worden. Ze vragen in de waterparagraaf aan te geven hoe de watercompensatie wordt uitgevoerd.

Het uitvoeren van de watercompensatie is aangegeven op de verkavelingschets in bijlage 1 van de toelichting. In de waterparagraaf zal een verwijzing worden opgenomen.

Provincie Fryslân

Op 4 mei 2016 heeft de provincie een brief verzonden waarin ze aangegeven dat met het plan geen provinciale belangen in het geding zijn en dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Brandweer Fryslân**Punt 1**

Op 10 mei 2016 heeft brandweer Fryslân een brief gestuurd met daarin het advies te voorzien in een extra brandkraan op de hoek van de Tuorrebout en de Sije Hesterstrjiite.

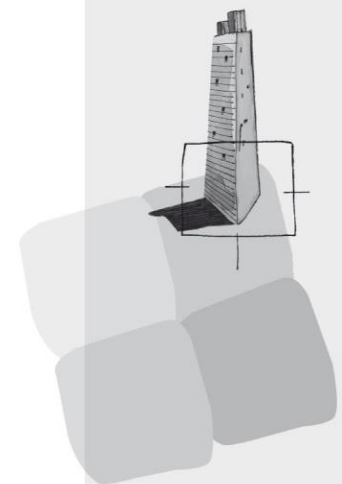
Er zal voorzien worden in een extra brandkraan op de hoek van de Tuorrebout en de Sije Hesterstrjiite.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Achtkarspelen

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
005.00.12.36.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort