

# **WIJZIGINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE GRIETMANSHOF (8 WONINGEN)**

Vastgesteld op 11 oktober 2011



**Wijzigingsplan St.-Annaparochie  
Grietmanshof (8 woningen)**

**CODE 110507 / 11-10-11**



**GEMEENTE HET BILDT 110507 / 11-10-11  
WIJZIGINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE GRIETMANSHOF  
(8 WONINGEN)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. St.-Annaparochie	3
2. 2. Plangebied	3
2. 3. Initiatief	4
2. 4. Functionele inpassing	5
2. 5. Ruimtelijke inpassing	6
2. 6. Planologische inpassing	6
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
4. 1. Geluid	12
4. 2. Luchtkwaliteit	12
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	13
4. 4. Externe veiligheid	13
4. 5. Ecologie	14
4. 6. Water	14
4. 7. Bodem	15
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	16
<b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>17</b>
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>18</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
<b>7. VASTSTELLING</b>	<b>20</b>
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1 Wateradvies	



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In de Grietmanshof in St.-Annaparochie is de bouw van 17 starterswoningen en 6 patiowoningen mogelijk gemaakt. De starterswoningen zijn bijna allemaal verkocht, terwijl er geen vraag blijkt te zijn naar de 6 patiowoningen. De initiatiefnemer wil in plaats daarvan 8 halfvrijstaande woningen bouwen. Het realiseren van de 8 woningen is binnen de geldende bestemming van het plangebied niet toegestaan. In het bestemmingsplan is een mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een andere woonbestemming, waarbinnen de 8 woningen wel gebouwd kunnen worden. In dit wijzigingsplan wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

### 1. 2. Plangebied

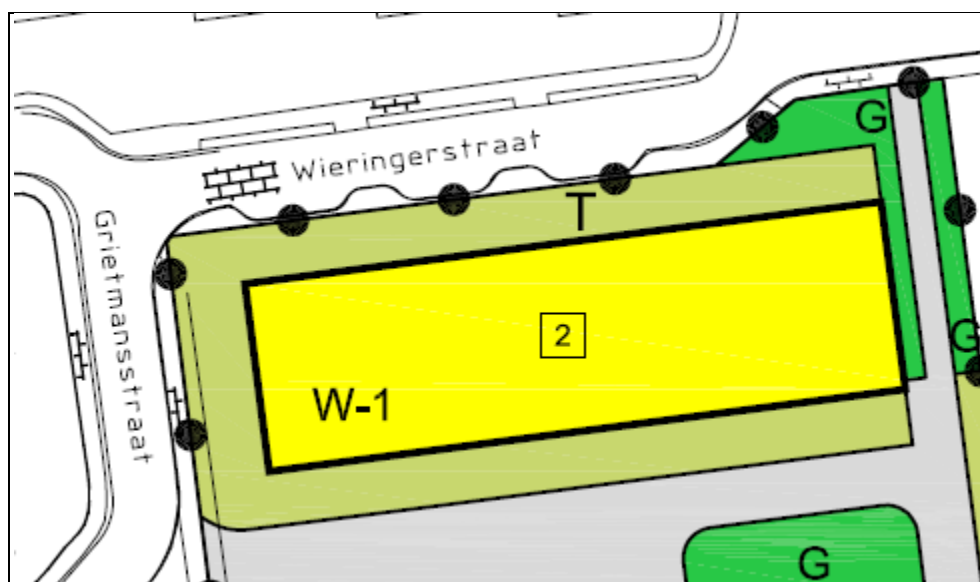
Het plangebied is gelegen in de Grietmanshof, in het noordoosten van St.-Annaparochie. Het plangebied beslaat het noordelijke gedeelte van de Grietmanshof en wordt begrensd door de Wieringerstraat in het noorden en de Grietmansstraat in het westen. Ten zuiden van het plangebied zijn de 17 starterswoningen in de Grietmanshof gebouwd. Oostelijk van het plangebied staan de bestaande woningen aan de Wieringerstraat. Zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 3. Geldende regeling

Het geldende bestemmingsplan *St.-Annaparochie - Grietmanshof* is vastgesteld op 28 mei 2009. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen "Wonen-1" en "Tuin" met een maximum aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen van 2. Binnen de geldende woonbestemming zijn alleen hoofdgebouwen met een plat dak toegestaan. De 8 halfvrijstaande woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap en zijn daarom in strijd met de geldende bestemming. In de algemene wijzigingsregels van het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming "Wonen-1" te wijzigen in de bestemming "Wonen-2", al dan niet in combinatie met de bestemming "Tuin". In figuur 2 is een fragment van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2. Fragment van het geldende bestemmingsplan

### 1. 4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de planbeschrijving besproken. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. Hierbij komen het provinciale en het gemeentelijke beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.



## **2. HUIDIGE SITUATIE**

### **2. 1. St.-Annaparochie**

St.-Annaparochie bestaat nog maar enkele honderden jaren. Het dorp dankt haar bestaan aan de ligging op het kruispunt van twee wegen in de wegenstructuur van het Bildt. Karakteristiek voor deze wegenstructuur zijn de kaarsrechte wegen, die haaks op elkaar staan. Zij weerspiegelen de rationele verkaveling die na de inpoldering van het gebied in de 16e en 17e eeuw tot stand is gebracht.

Na 1950 groeit St.-Annaparochie uit tot het grootste dorp van de gemeente en later tot regionaal centrum met een verzorgende functie voor regio Noordwest-Friesland. Deze verzorgende functie komt tot uiting in de aanwezigheid van een groot aantal maatschappelijke en andere voorzieningen en detailhandelsfuncties. Daarnaast is de aanwezige bedrijvigheid op de bedrijventerreinen een belangrijke werkgever voor zowel het dorp zelf als de regio.

De ruimtelijke structuur van St.-Annaparochie kenmerkt zich in het algemeen door een vrij ruime opzet en een veelheid aan groen. Het dorp bestaat vrijwel geheel uit laagbouw.

St.-Annaparochie heeft een goede verbinding met het landelijke hoofdwegennet via de N383 en de A31. Doorgaand verkeer wordt op de hoofdwegen toegelaten, maar afgeremd door een aantal inrichtingsmaatregelen (drempels). In het grootste deel van het dorp geldt in het kader van Duurzaam Veilig een maximumsnelheid van 30 km/uur. In en rondom St.-Annaparochie ligt tot slot een netwerk van fietspaden. Binnen het dorp lopen de belangrijkste fietsroutes tussen de specifieke locaties in het dorp (dorpscentrum, scholen, sportcomplexen).

### **2. 2. Plangebied**

Het plangebied ligt in het noordelijke gedeelte van de Grietmanshof en ligt momenteel braak. Het plangebied is bedoeld voor de bouw van 6 levensloopbestendige patiowoningen die met name geschikt zijn voor senioren. De bouw van de woningen is nog niet gestart, omdat er geen vraag blijkt te zijn naar de woningen. De redenen hiervoor zijn vermoedelijk dat de doelgroep vindt dat de woningen te duur zijn en te ver uit het centrum liggen. In figuur 3 is een foto van de huidige situatie van het plangebied te zien.



*Figuur 3. Foto van de huidige situatie van het plangebied*

### **2. 3. Initiatief**

Het initiatief bestaat uit het realiseren van 8 halfvrijstaande woningen in plaats van de geplande 6 patio-woningen. De 8 woningen zijn bedoeld voor starters en vallen in een lagere prijsklasse.

De woningen worden geplaatst op een verspringende rooilijn en zijn georiënteerd op de Wieringerstraat. In figuur 4 is de situering van de 8 woningen weergegeven. Aan de achterzijde grenzen de percelen aan de Grietmanshof. Via deze zijde is het perceel met de auto bereikbaar en hier is ruimte voor parkeren op het eigen erf. Verder staan er op het achtererf bergingen. De kavels zijn ongeveer 240 m<sup>2</sup> groot.

De woningen hebben een afmeting van 5,40 meter bij 10 meter en bestaan uit één bouwlaag met een kap. De woningen zijn circa 9,50 meter hoog. De twee woningen op de hoek worden standaard voorzien van een dakkapel. Voor de andere woningen is een dakkapel optioneel. De entrees van de halfvrijstaande woningen verschillen zodanig dat de ene woning in een blok een voortree heeft en de andere woning een zijentree. In figuur 5 is een impressie van de woningen te zien.



Figuur 4. De situering van de 8 halfvrijstaande woningen



Figuur 5. Een impressie van de woningen vanaf de Wieringerstraat (indicatief)

## 2. 4. Functionele inpassing

De 8 woningen zijn voorzien temidden van een woonwijk op de herontwikkelingslocatie Grietmanshof. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan al van een woonbestemming voorzien. De functie van het perceel wijzigt daardoor niet. Alleen de ruimtelijke verschijningsvorm van woningen verandert ten opzichte van de woningen die momenteel gebouwd mogen worden in het plangebied.

## 2. 5. Ruimtelijke inpassing

Volgens het geldende bestemmingsplan mogen in het plangebied halfvrijstaande woningen worden gebouwd bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Het initiatief bestaat uit het bouwen van halfvrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woningen staan aan de rand van de Grietmanshof aan de ontsluitingsweg van het woonhof. De bedoeling is om hier architectonische woningen te realiseren die een duidelijk herkenningspunt vormen van de Grietmanshof. In tegenstelling tot de meeste woningen in het woonhof, is hier gekozen voor halfvrijstaande woningen in plaats van rijenwoningen. Door op deze locatie halfvrijstaande woningen te realiseren worden doorkijken richting het woonhof gecreëerd. De woningen oriënteren zich op de Wieringerstraat, waardoor de achterzijde naar de groene open ruimte van het woonhof is gericht. Hierdoor vormen de woningen een afsluiting van het woonhof met een open uitstraling naar de omliggende woonwijk.

## 2. 6. Planologische inpassing

In artikel 13 van het bestemmingsplan *St.-Annaparochie - Grietmanshof* is aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om de bestemmingsvlakken "Wonen-1", "Wonen-2" en/of "Wonen-3" onderling te wijzigen, al dan niet in combinatie met de bestemming "Tuin". In dit wijzigingsplan gaat het om het wijzigen van de bestemming "Wonen-1" in de bestemming "Wonen-2", in combinatie met wijzigingen in de bestemming "Tuin". Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden. Ten eerste mag de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend worden toegepast over een volledig bestemmingsvlak.

Ten tweede mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hierna wordt het initiatief getoetst aan de gestelde voorwaarden. Daarbij worden de huidige planologische mogelijkheden (de patiowoningen met plat dak) vergeleken met het gewenste initiatief (halfvrijstaande woningen met één bouwlaag en een kap).

### Volledig bestemmingsvlak

Het initiatief voor de 8 woningen heeft betrekking op het gehele bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen-1" ter plaatse van de Wieringerstraat. Het gehele bestemmingsvlak wordt in combinatie met de bestemming "Tuin" gewijzigd in de bestemming "Wonen-2". Daarmee wordt aan de eerste voorwaarde voldaan.

### Woonsituatie

In het plangebied was de bouw van 6 patiowoningen met een plat dak voorzien. Het nieuwe initiatief bestaat uit het realiseren van 8 halfvrijstaande woningen met een kap. De beoogde functie van het plangebied verandert daardoor niet. Wel worden de woningen hoger dan was voorzien.

Daarom is onderzoek gedaan naar de schaduwwerking ten opzichte van de woningen ten noorden van de Wieringerstraat (zie figuur 6). Uit het onderzoek blijkt dat alleen in de winter een beperkte schaduwwerking op de woningen ten noorden van het plangebied ontstaat. Hierdoor wordt geen onevenredige hinder aan de woonsituatie toegebracht.



*Figuur 6. Schaduwwerking ten opzichte van noordelijk gelegen woningen*

#### Straat- en bebouwingsbeeld

De 8 halfvrijstaande woningen worden op een verspringende rooilijn aan de Wieringerstraat geplaatst. De woningen bestaan evenals de woningen in de directe omgeving uit één bouwlaag met een kap (zie figuur 7 en 8). De openingen tussen de 4 blokjes van 2 woningen zorgen voor een doorkijk in de Grietmanshof. Hiermee sluiten de 8 woningen aan bij het straat- en bebouwingsbeeld in de wijk en doen hieraan geen afbreuk.



*Figuur 7. Plangebied en omgeving vanuit noordoosten*



*Figuur 8. Plangebied en omgeving vanuit noordwesten*

#### Sociale veiligheid

Door de wijziging van de woningen in het plangebied komt de sociale veiligheid niet in het geding.

#### Verkeersveiligheid

Door de wijziging van de woningen in het plangebied komt de verkeersveiligheid niet in het geding.

#### Milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

De woningen worden gebouwd in een woonwijk. De woonfuncties vormen onderling geen belemmering en gebruiksmogelijkheden van de percelen worden niet gehinderd door de nieuwe woningen.

#### *Conclusie*

Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. Daartoe komen het provinciaal en het gemeentelijk beleid aan bod. Vanwege de aard van de ontwikkeling wordt het rijksbeleid niet opgenomen in dit hoofdstuk.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### *Streekplan Fryslân 2007*

Het beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Het provinciaal beleid is vastgelegd in het *Streekplan Fryslân 2007*.

Stedelijke ontwikkelingen dienen op grond van dit streekplan plaats te vinden in de bundelingsgebieden van de zes stedelijke centra die gezamenlijk het stedelijk netwerk van Fryslân vormen: Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Doel van deze bundeling is onder meer om voldoende schaal en massa te realiseren voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Ook een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor er in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en het behoud van de landschappelijke openheid, zijn belangrijke argumenten voor het bundelingsbeleid.

Voor woningbouw buiten de bundelingsgebieden hanteert de provincie woningbouwrichtgetallen per regio (en daarvan afgeleid) per gemeente. Doel hiervan is een evenwichtige verdeling van woningen en woningbouw over de (zeven) regio's in de provincie en daarnaast in te spelen op de te verwachten demografische ontwikkelingen. Het grootste deel van de woningbehoefte buiten de bundelingsgebieden moet worden opgevangen in de regionale centra, waaronder St.-Annaparochie, en daarnaast op locaties in/bij kernen die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. In het kader van het woonbeleid worden de richtgetallen voor de woningbouw periodiek geactualiseerd. De huidige richtgetallen voor woningbouw zijn vastgelegd in de beleidsnotitie *Wenjen 2000+ (2002)*.

Voor knelpuntsituaties - zoals aan de orde kan zijn bij herstructurering - en daarnaast om stagnering in de woningbouw te doorbreken biedt de provincie de gemeenten ruimte voor maatwerk.

Voor de gemeente het Bildt betekent het provinciale beleid concreet dat in de komende jaren circa 260 nieuwe woningen aan de woningvoorraad mogen worden toegevoegd. De gemeente heeft een zekere vrijheid om dit aantal - op basis van het gemeentelijke Woonplan - nader over de diverse dorpen te verdelen.

#### 3. 2. Gemeentelijk beleid

Het huidig ruimtelijk relevant beleid van de gemeente is verwoord in diverse beleidsnota's. Voor dit wijzigingsplan is het volgende beleid relevant.

### *Structuurvisie St.-Annaparochie*

In de Structuurvisie St.-Annaparochie, die de gemeenteraad in oktober 1998 heeft vastgesteld, heeft de gemeente haar integrale visie op de ontwikkeling van St.-Annaparochie tot 2015 vastgelegd.

Hoofddoelstelling van de structuurvisie is het versterken van de regionale centrumfunctie van St.-Annaparochie. In de visie wordt aangegeven waar en in welke mate binnen het dorp veranderingen zijn te verwachten dan wel gewenst. In het geschetste toekomstperspectief is rekening gehouden met demografische, sociaal-culturele en sociaal-economische ontwikkelingen.

Inmiddels is een nieuwe structuurvisie voor St.-Annaparochie in voorbereiding. Daarin is aangegeven dat er genoeg mogelijkheden voor starters geboden moet worden. De realisatie van de 8 woningen past binnen het beleid zoals opgenomen in de in voorbereiding zijnde structuurvisie.

### *Woonplan*

Het woonbeleid van de gemeente is gericht op het versterken van de positie op de woningmarkt. De uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit en de kwantiteit van het wonen zijn primair vastgelegd in het Woonplan het Bildt (vastgesteld in 2001).

Het doel van het woonplan is te komen tot een duurzaam en dynamisch evenwicht op de woningmarkt.

Van belang daarbij is het zorgdragen voor een goede balans tussen vraag naar en het aanbod van woningen op zowel de korte als lange termijn en daarnaast het bewaken van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarvoor moet duidelijk zijn hoe de woningmarkt vandaag de dag in elkaar steekt, waar de overschotten en behoeften zich voordoen en waar deze in de toekomst verwacht kunnen worden.

Inmiddels heeft een getalsmatige actualisering van het woonplan plaatsgevonden, welke op 27 september 2007 door de raad is vastgesteld. In deze actualisatie was reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van 19 woningen in Grietmanshof. De ontwikkeling van 23 woningen op deze locatie past overigens ook binnen de het richtgetal van het geldende woonplan.

Voorts is op 26 juni 2008 door de raad besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de onderhavige voormalige bedrijfslocatie voor woningbouw. In het plangebied wordt nu voorgesteld om in plaats van 6 patio-woningen, 8 halfvrijstaande woningen te realiseren. De 2 extra woningen passen eveneens binnen het richtgetal van het geldende woonplan.

### *Welstandsnota*

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota gemeente het Bildt*. De welstandsbeoordeling van bouwplannen vindt plaats op grond van de criteria die in deze nota zijn opgenomen.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het bestaande bebouwde gebied. De criteria zijn niet alleen gebaseerd op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de gebieden; ze zijn ook ontstaan om per gebied in te kunnen spelen op het heersende ruimtelijk beleid. Onderlegger van de gebiedsindeling zijn - onder meer - de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm en de cultuurhistorische waarden.



Voor elk onderscheiden deelgebied is een toetsingskader voor redelijke eisen van welstand van toepassing waarbinnen nieuwe bouwplannen dienen te passen. De locatie Grietmanshof valt onder gebied 3 (Woonwijken). Met behulp van de gebiedsgerichte criteria wordt aangegeven welke beeldaspecten van belang zijn voor de welstandstoetsing. Deze aspecten zijn gebiedseigen en moeten gezien worden als een nadere aanvulling op de algemene welstandscriteria.

*Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP)*

Het gemeentelijk verkeersbeleid is neergelegd in het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan* (1999). In dit plan wordt invulling gegeven aan de landelijke principes van Duurzaam Veilig.

Dit door maatregelen te benoemen die in het Bildt uiteindelijk moeten leiden tot een duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem. Hoofddoelstelling van het GVVP is het verbeteren van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid, waarbij als randvoorwaarde geldt dat de bereikbaarheid van de voorzieningen in de gemeente gewaarborgd blijft.

Daartoe is voor de planperiode tot 2020 een categoriseringsplan ontwikkeld. In dit plan zijn voor alle wegen in de gemeente functies toegekend. De volgende drie wegfuncties worden onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De straten in en rond de Grietmansstraat zijn aangewezen als erftoegangsweg en hebben een duidelijke verblijfsfunctie met een 30 km/uur regiem. Vanuit dit beleid zijn de aangelegde straten ten behoeve van de ontsluiting van de woningen ook als erftoegangsweg worden aangelegd en als zodanig ingericht.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

### 4. 1. Geluid

#### Toetsingskader en beleid

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

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

#### Toetsing en conclusie

Woningen zijn geluidsgevoelige objecten in het kader van de *Wet geluidhinder*. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen met een geluidzone. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet het geluidsniveau in het plangebied aanvaardbaar zijn. De gemeente het Bildt heeft voor de gehele gemeente verkeersgeluidkaarten opgesteld. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen wegen waarop een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Op de kaarten van 2008 en 2020 is te zien dat de geluidsbelasting in het plangebied onder de 48 dB ligt. Deze geluidsbelasting is aanvaardbaar.

### 4. 2. Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader en beleid

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

Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

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

#### **Toetsing en uitgangspunten**

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De ontwikkeling in het plangebied valt onder woningbouwprojecten met minder dan 1500 woningen. De ontwikkeling draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Bovendien is er in de gemeente Het Bildt geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Dit is gebleken uit een, in 2008 uitgevoerd, onderzoek naar de luchtkwaliteit in de gehele gemeente. Omdat met dit wijzigingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt daardoor geen hinder voor de bouw van 8 woningen.

### **4. 3. Bedrijven en milieuzonering**

#### **Toetsingskader en beleid**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

#### **Toetsing en uitgangspunten**

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. Er zijn in de omgeving geen functies aanwezig die de woonfunctie kunnen hinderen. De woonfunctie in het plangebied vormt ook geen hinder voor de omliggende functies. Het initiatief is vanuit milieuzonering uitvoerbaar.

### **4. 4. Externe veiligheid**

#### **Toetsingskader en beleid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

### **Toetsing en uitgangspunten**

In de nabije omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en zijn geen buisleidingen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Er zijn op het gebied van externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

## **4. 5. Ecologie**

### **Toetsingskader en beleid**

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

#### Gebiedsbescherming

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

#### Soortenbescherming

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

### **Toetsing en uitgangspunten**

#### Gebiedsbescherming

Het meest nabij St.-Annaparochie gelegen natuurgebied is de Waddenzee, die is aangewezen als EHS en Natura 2000-gebied. Door de ruime afstand tot de Waddenzee en de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt niet verwacht dat er een significant negatief effect op de Waddenzee ontstaat.

#### Soortenbescherming

Het plangebied bestaat momenteel uit braakliggend terrein midden in een woonwijk. De kans dat er beschermde flora en fauna aanwezig zijn in en om het plangebied is nihil. Doordat er met de gewenste ontwikkeling geen schade wordt toegebracht aan beschermde flora en fauna is het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk.

## **4. 6. Water**

### **Toetsingskader en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'.

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

### **Toetsing en uitgangspunten**

In het kader van de procedure van het geldende bestemmingsplan is een positief wateradvies gegeven. Het initiatief voor de 8 halfvrijstaande woning stelt geen toename van verhard oppervlak voor ten opzichte van de 6 patiowoningen die in het wateradvies zijn betrokken.

#### Watertoets

de noordelijke waterschappen zijn aangesloten bij [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hier kunnen plannen worden aangemeld. Voordat alle vragen kunnen worden ingevuld eerst wel de nodige informatie verzamelen over verharding, hemelwaterafvoer, drooglegging en dergelijke.

Ter invulling van de watertoets is het wijzigingsplan aangemeld via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de korte procedure moet worden doorlopen. Het waterschap heeft een standaard wateradvies gegeven, met standaard maatregelen waarmee rekening gehouden moet worden (zie bijlage 1).

#### Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt niet toe.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitlogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een bouwvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

## **4. 7. Bodem**

### **Toetsingskader en beleid**

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

### **Toetsing en uitgangspunten**

In het kader van het geldende bestemmingsplan is bodemonderzoek <sup>1)</sup> uitgevoerd.

---

<sup>1)</sup> Arcadis Regio BV, 19 oktober 2006, projectnummer 110315/NA6/1M4/000116/003.

Uit dat onderzoek is gebleken dat de gemeten gehalten en concentraties in de grond en het grondwater van dien aard zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het realiseren van de Grietmanshof. Aangezien het initiatief nu eveneens bestaat uit het realiseren van woningen zijn er voor dit initiatief ook geen milieuhygiënische belemmeringen. Bodemonderzoek is voor dit initiatief daarom niet noodzakelijk.

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

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

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

##### **Toetsing en uitgangspunten**

Uitgangspunt van het wijzigingsplan is om mogelijk aanwezige archeologische waarden te behouden.

Inzicht in de archeologische situatie in St.-Annaparochie wordt gegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE).

Deze kaart bevat zowel de bestaande archeologische terreinen als de (nog) niet beschermde archeologische terreinen en de verwachtingzones. Uit de FAMKE blijkt dat er in St.-Annaparochie geen sprake is van bestaande dan wel potentiële archeologische waarden. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor een nader inventariserend onderzoek of een beschermende regeling in het wijzigingsplan.

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan *St.-Annaparochie - Grietmanshof*. De bestemming kan daarmee worden gewijzigd naar de bestemming "Wonen-2" uit artikel 7. Bij de wijziging wordt ook de bestemming "Tuin" uit artikel 4 betrokken. Dit wijzigingsplan gaat vergezeld van een plankaart. Op deze kaart is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *St.-Annaparochie - Grietmanshof*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de plankaart deel uit van het bestemmingsplan *St.-Annaparochie - Grietmanshof*. De voorschriften van artikel 4 en 7 van het bestemmingsplan *St.-Annaparochie - Grietmanshof* zijn van toepassing.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

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

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen planprocedure.

Over het ontwerpwijzigingsplan heeft overleg met de wettelijke overlegpartners plaatsgevonden. Ook is het gedurende 6 weken (afd. 3.4 Awb) ter visie gelegd. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld tot het indienen van zienswijzen. Het plan wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Uiteindelijk is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorgenoemde procedure heeft de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

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

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het van belang te weten of het plan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### **6.2.1. Financiële haalbaarheid**

De bouw van de 8 halfvrijstaande woningen maakt deel uit van het plan Grietmanshof. Voor Grietmanshof is een exploitatieopzet opgesteld, waarop een tekort op de exploitatie was voorzien. Dit tekort heeft de initiatiefnemer voor haar rekening genomen en gedekt vanuit haar reserves. Grietmanshof is daarmee economische uitvoerbaar gebleken. Verder is geconstateerd dat met het plan werd ingespeeld op de vraag naar betaalbare starterswoningen. De 6 patiowoningen die in de exploitatieopzet van Grietmanshof zijn meegenomen worden nu vervangen door 8 halfvrijstaande woningen. De 8 halfvrijstaande woningen zijn bedoeld voor starters, terwijl de eerder voorziene patiowoningen voor senioren waren bedoeld. Verder vallen de 8 halfvrijstaande woningen in een lagere prijsklasse dan de patiowoningen. De verwachting is daarom dat er voldoende vraag is naar de 8 woningen. De ontwikkeling is daarmee financieel haalbaar.

#### **6.2.2. Grondexploitatie**

Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken.



Verder hebben gemeenten hierdoor sturingsmogelijkheden, zodat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De bouw van 8 woningen is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het is daarom in principe verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Er kan daarom worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

## **7. VASTSTELLING**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende een wettelijke termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Op 11 oktober 2011 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Het Bildt het wijzigingsplan "St.-Annaparochie - Grietmanshof (8 woningen)" ongewijzigd vastgesteld.

===