

Gemeente het Bildt

Uitwerkingsplan (ex artikel 11 WRO)
Minnertsga - Groot Hermana fase 2

**Uitwerkingsplan (ex artikel 11 WRO)
Minnertsga - Groot Hermana fase 2**

Code 07-05-03 / 01-04-08

**GEMEENTE HET BILDT 07-05-03 / 01-04-08
UITWERKINGSPLAN (EX ARTIKEL 11 WRO)
MINNERTSGA - GROOT HERMANA FASE 2**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Opbouw toelichting	1
1. 3. Karakter uitbreidingslocatie	1
2. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	3
2. 1. Bodem	3
2. 2. Archeologie	4
2. 3. Waterparagraaf	4
2. 4. Ecologie	6
2. 5. Externe veiligheid	7
2. 6. Luchtkwaliteit	7
2. 7. Wegverkeerslawaaï	8
3. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE	10
3. 1. Context	10
3. 2. Programmatisch	10
3. 3. Ruimtelijk	11
4. PLANBESCHRIJVING	14
4. 1. Juridische opzet	14
4. 2. Woondoeleinden	14
4. 3. Groenvoorzieningen	15
4. 4. Doeleinden van verkeer en verblijf	15
5. UITVOERBAARHEID	16
5. 1. Economische uitvoerbaarheid	16
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Brief waterschap
Bijlage 2: Ecologisch onderzoek
Bijlage 3: Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 4: Van toepassing zijnde voorschriften
Bijlage 5: Exploitatie-opzet
Bijlage 6: Nota Zienswijzen en Inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In de noordoosthoek van Minnertsga ligt de uitbreidingslocatie Groot Hermana; een toekomstig woongebied met een omvang ruwweg 5,5 hectare en in totaal zo'n 73 woningen. Hiervan zijn reeds 31 gerealiseerd. Voor het gehele gebied, inclusief het voormalige stinse-terrein van Groot Hermana en enkele zuidelijk daarvan gelegen woningen, is in 2002 het bestemmingsplan 'Minnertsga - Groot Hermana' vastgesteld.

Met het oog op de doorlooptijd waarin de uitbreidingslocatie zal worden gebouwd en de mogelijke (onvoorziene) ontwikkelingen die zich in deze periode kunnen voordoen, is in het betreffende bestemmingsplan gekozen voor een flexibele juridisch-planologische regeling. Dit houdt in dat het te realiseren fase 2-woongebied door middel van een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk wordt gemaakt.

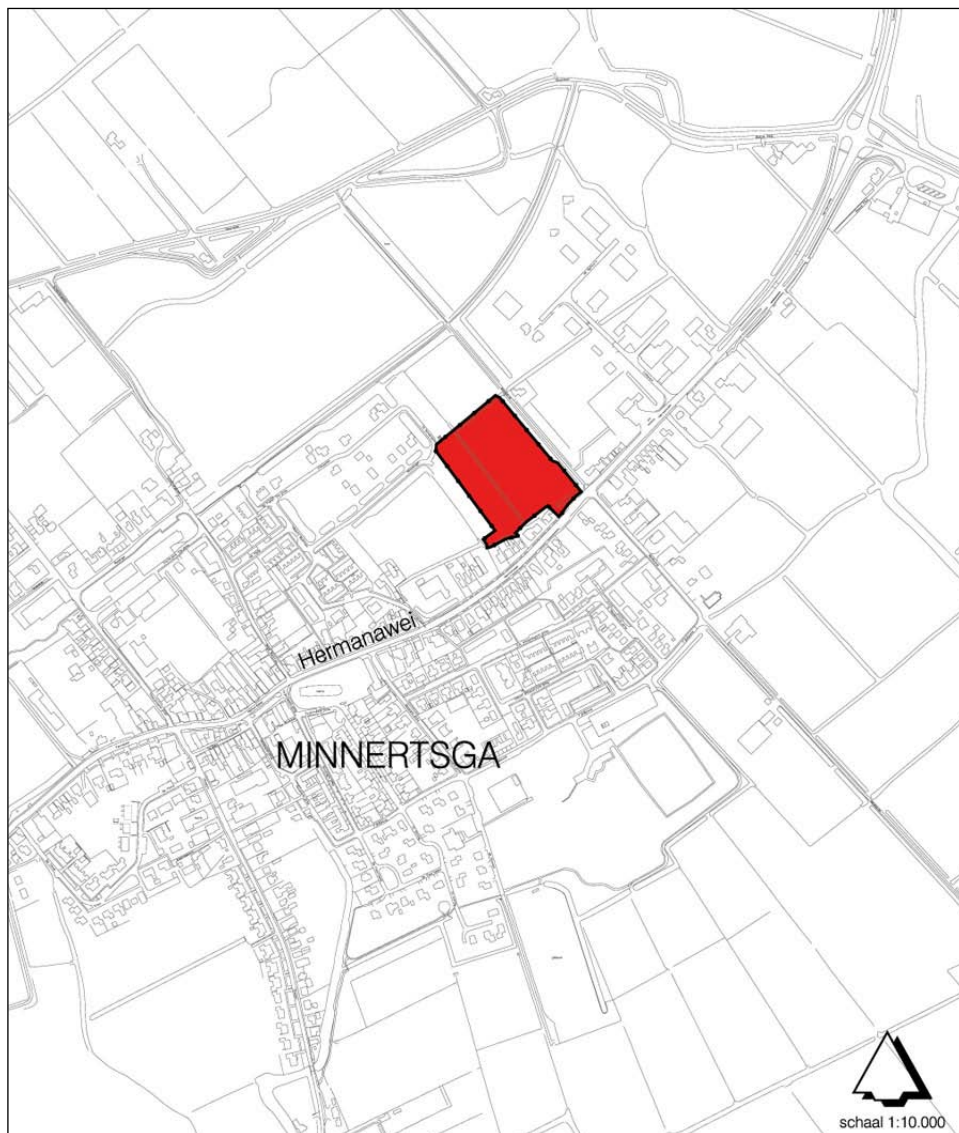
Voorliggend uitwerkingsplan 'Minnertsga - Groot Hermana fase 2' is een vervolg op de eerste fase uitbreiding langs de weg Stinzelân en biedt ruimte aan de bouw van zo'n 25 woningen. De verwachting is dat dit plan in 2011 gerealiseerd is en dat tegen die tijd wordt gestart met fase 3. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Voor de inrichting van de fase 2 uitbreiding wordt verwezen naar figuur 2.

1. 2. Opbouw toelichting

De juridisch-planologische regeling van het onderhavige uitwerkingsplan wordt in de navolgende hoofdstukken nader toegelicht en gemotiveerd. Met deze inleiding wordt tevens een korte toelichting gegeven op Groot Hermana als geheel en de uitbreiding. Vervolgens worden in hoofdstuk 2 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten besproken. Hoofdstuk 3 geeft de planuitgangspunten weer ten aanzien van de gewenste inrichting van het gebied. Hoofdstuk 4 beschrijft de juridische aspecten van het uitwerkingsplan en hoofdstuk 5 tot slot geeft een weergave van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

1. 3. Karakter uitbreidingslocatie

De gehele uitbreidingslocatie herbergt, en wordt begrensd door, een aantal markante gebiedskenmerken. Zo ligt aan de noordwestzijde van het gebied een voormalig spoorbaantracé. Deze is nog als zodanig te herkennen in de vorm van een smalle strook grond met aan weerszijden een sloot. Het oostelijk van het plangebied gelegen Boskdykje geeft als landelijk weggetje aansluiting op het buitengebied en vormt tevens een scheiding tussen de uitbreidingslocatie en het oostelijk daarvan gelegen bedrijventerrein.



Figuur 1. Ligging plangebied.

Als meest bijzonder gebiedskenmerk kan het voormalige stinse-terrein van Groot Hermana worden genoemd. Aan dit gebied worden cultuurhistorische waarden toegekend. Oorspronkelijke verkavelingskenmerken zijn nog te herkennen in de smalle percelen met aan weerszijden sloten. Waarschijnlijk zijn dit onderdelen van de vroegere slotgrachten met singels.

In grote lijnen spelen deze gebiedskenmerken een belangrijke rol bij de opzet en inrichting van het gebied c.q. de verkaveling, de ontsluiting en de inrichting van de openbare ruimte. Zo is water manifest aanwezig, zijn enige doorzichten en noordelijk (toekomstig) binnenterrein gecreëerd en wordt gebruik gemaakt van gedeelde erfontsluitingen.

In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de inrichting van het gebied in het algemeen en fase 2 in het bijzonder.

2. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten die in het uitwerkingsplan een rol spelen. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd. Met betrekking tot de milieu- en omgevingsaspecten in het plangebied, zijn diverse aspecten toegelicht. Voor de overige aspecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Minnertsga - Groot Hermana'.

2. 1. Bodem

Voor de betreffende uitbreidingslocatie is een viertal bodemonderzoeken uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud te Heerenveen. Deze onderzoeken zijn eind 1999 / begin 2000 uitgevoerd. In algemene zin geldt er een actualiteitswaarde voor bodemonderzoeken van 2 tot 5 jaar. Niettemin worden de uitgevoerde onderzoeken ook nu nog voldoende actueel geacht.

Voorwaarde daarbij is dat er tussentijds geen grondwerkzaamheden hebben plaatsgevonden (waarvoor geen kwaliteitsbepaling is uitgevoerd). Een tweede voorwaarde is dat er geen mogelijke bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Aangenomen wordt dat dit niet het geval is, waarmee deze onderzoeksresultaten voldoende representatief kunnen worden geacht voor de aanwezige bodemkwaliteit. De onderzoeksresultaten uit de rapportages van 2000, zijn dan ook beoordeeld in relatie met de voorgenomen nieuwbouwplannen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan dan ook worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouwplannen. Gebaseerd op de onderzoeksgegevens is derhalve geen nader bodemonderzoek nodig. Voor de omliggende waterbodems geldt de verontreinigingsklasse 2.

- *Grondverzet* -

Tenslotte moet er bij grondverzet rekening worden gehouden met de regels van het Bouwstoffenbesluit en daarop aanvullend het gemeentelijke Bodembeheersplan. De resultaten van het verkennend onderzoek zijn namelijk niet bruikbaar voor grondverzet. Indien deze grond niet ter plaatse kan worden hergebruikt, dient de (boven)grond op een verantwoorde wijze te worden afgevoerd, eventueel voor hergebruik elders naar een andere locatie en conform de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit (ingeval afvoer naar een andere gemeente, zonder Bodembeheersplan) en het gemeentelijke Bodembeheersplan. Hergebruik van grond in de gemeente het Bildt is toegestaan zonder partijkeuring op grond van het Bodembeheersplan van de gemeente het Bildt (meldingsformulier vijf dagen van te voren indienen).

2. 2. Archeologie

In het kader van het Europese Verdrag van Valletta (Malta) is recentelijk door de Eerste Kamer de wet **Archeologische monumentenzorg** aangenomen. Doel van deze wet is een grotere aandacht voor de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en het 'verstoorder-betaalt'-principe. Daarnaast wijzen provincies gebieden aan die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft dit gedaan in de vorm van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK).

Volgens FAMKE is het mogelijk dat in deze gebieden zich archeologische resten bevinden uit de periode Midden-Bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het advies is dan ook om een zogenaamd karterend onderzoek 2 (Middel-euwen) te verrichten.

Inmiddels heeft een inventariserend archeologisch onderzoek ¹⁾ plaatsgevonden, dat concludeert dat er binnen het plangebied geen aanleiding is tot aanpassing van de voorgenomen werkzaamheden of tot archeologisch vervolgonderzoek. Mochten onverhoopt toch nog archeologische materialen en/of sporen worden gevonden dan dient contact te worden opgenomen met de gemeente, conform artikel 47 van de Monumentenwet.

2. 3. Waterparagraaf

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat vooroverleg met Wetterskip Fryslân plaatsvindt omtrent de voorgestane ontwikkeling en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf dienen te bevatten waarin de effecten van geplande ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn in 2003 wettelijk vastgelegd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Het proces van de Watertoets is inmiddels in gang gezet met Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip geeft de volgende aandachtspunten (zie ook bijlage 1):

- *Bestaande watergangen* -

Bij de ontwikkeling van de tweede fase uitbreiding dienen de gedempte watergangen 100 % gecompenseerd te worden. Door de bestaande omliggende watergangen rondom het plangebied te vergroten wordt compensatie geboden.

¹⁾ Minnertsga, Boskdykje-Groot Hermana (Fr.), Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, De Steekproef (okt. 2006)

Indien werken worden gemaakt in wateren, wateren worden gedempt of gegraven, of andere waterhuishoudkundige werken worden uitgevoerd, is de Keur van Wetterskip Fryslân van toepassing is. Op het moment dat de uitwerking van de verschillende plannen bekend is, is het van belang om de keurontheffing aan te vragen, zodat daarna begonnen kan worden met het bouwrijp-maken van de locatie.

- Toename verhard oppervlak -

Daarnaast neemt, door de bouw van woningen en de aanleg van straten, het aandeel verhard oppervlak toe (6150 m²). Voor de totale toename van verhard oppervlak hanteert het waterschap een compensatie van 9%. Dit betekent dat er 550 m² extra oppervlaktewater moet worden aangelegd.

- Onderhoud wateren -

De wateren in de uitbreidingslocatie dienen door de aanliggende eigenaren onderhouden te worden. Het Wetterskip adviseert om een obstakelvrije zone te realiseren. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met deze zone.

- Riolering en waterafvoer -

De bestaande riolering van de eerste fase uitbreiding wordt voor deze tweede fase doorgetrokken. Het betreft een gescheiden rioolstelsel. De nieuwe woningen worden op dit riool aangesloten. Het afvalwater wordt op het gescheiden rioolstelsel geloosd.

Voor de derde fase uitbreiding wordt een geactualiseerd rioleringsplan opgesteld, waarop de wijzigingen staan aangegeven die doorgevoerd zullen worden. Deze zal door het Wetterskip nog beoordeeld moeten worden.

Het regenwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater (de verschillende watergangen in het gebied). Daarnaast wordt in het plan een regenwaterlozingspunt aangelegd.

- Materiaalgebruik -

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Dat betekent volgens het Wetterskip, niet alleen milieuvriendelijk materiaal toepassen, maar ook een bouwwijze en een onderhoudstechniek hanteren die emissievrij moeten zijn.

2. 4. Ecologie

Met dit uitbreidingsplan dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt voor het uitwerkingsplan is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

- Gebiedsbescherming -

Natura 2000 is een netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie, die beschermd worden op grond van de *Vogelrichtlijn* (1979) en de *Habitatrichtlijn* (1992). Deze richtlijnen geven aan welke typen natuur en welke soorten moeten worden beschermd. De lidstaten wijzen daarvoor speciale beschermingszones aan en moeten instandhoudingsmaatregelen nemen om deze gebieden te beschermen.

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in Nederland geïmplementeerd in de **Natuurbeschermingswet 1998**. Deze wet kent voor de Natura 2000-gebieden een vergunningenstelsel en beheerplannen. Hiermee is een zorgvuldige afweging (habitattoets) rond het gebruik en hun natuurwaarden gewaarborgd. Activiteiten en projecten mogen (in principe) alleen plaatsvinden indien er, voor wat betreft de beschermde natuurwaarden, geen significante schade optreedt.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. Gelet op de afstand tot de Waddenzee en het landgebruik in het tussenliggende gebied, is het niet te verwachten dat de voorgestane ontwikkeling van invloed is op dit Natura 2000-gebied.

Voorts maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die de provincie Fryslân van belang acht voor de **Provinciale Ecologische Hoofdstructuur**. De beoogde uitbreiding veroorzaakt geen negatieve effecten op ecologische verbindingzones, noch op andere gebieden van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.

- Soortenbescherming -

De bescherming van soorten is vastgelegd in de **Flora- en faunawet**. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten.

Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

- Ecologisch onderzoek -

Ten behoeve van de soorten- en gebiedsbescherming is onder meer op de uitbreidingslocatie ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Volgens dit onderzoek veroorzaakt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen conflicten met de Natuurbeschermingswet en de (P)EHS en komen in dit gebied geen soorten voor die op de Rode Lijst staan.

Voorts zijn er geen conflicten met de Flora- en faunawet mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- de elzensingel langs het Boskdykje wordt niet gekapt of verlicht, zodat de functie van migratieroute die deze singel mogelijk voor vleermuizen heeft, intact blijft. Indien toch werkzaamheden aan de singel worden uitgevoerd, of de singel wordt verlicht, dient vervolgonderzoek uit te wijzen in hoeverre vleermuizen gebruik maken van de singel;
- de werkzaamheden worden niet gestart tijdens het broedseizoen. Voor de vogelsoorten die relevant zijn voor het plangebied geldt een broedtijd van 15 maart tot 15 juli. Indien vooraf aan de werkzaamheden opgaande begroeiingen worden verwijderd, komen binnen het plangebied geen vogels tot broeden en hoeft er geen rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

2. 5. Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Dit besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting. Voorkomen moet worden dat als er een incident, zoals een ontploffing, plaatsvindt, er binnen een zekere afstand mensen aanwezig zijn in woongebieden of verblijfsgebieden. In de omgeving van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig, noch is sprake van de vestiging van risicovolle inrichtingen op de uitbreidingslocatie. Hiermee voldoet dit uitwerkingsplan aan de eisen van het BEVI.

2. 6. Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLk) dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het BLk worden de grenswaarden van de verschillende stoffen concreet genoemd. Deze zijn deels ook aan tijdstippen gebonden. Behalve grenswaarden zijn in het BLk zogeheten plandrempels en alarmdrempels opgenomen. Een plandrempeel geeft een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarboven het maken van plannen ter verbetering van de luchtkwaliteit verplicht is. De plandrempels worden per jaar strenger tot de grenswaarden in 2010 bereikt zijn. Voor zwaveldioxide en stikstofdioxide kent het BLk alarmdrempels. Een alarmdrempeel duidt een kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, waarbij een kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt.

Ten behoeve van de voorgestane uitbreidingslocatie is een berekening gemaakt op basis van het CAR II-model (zie bijlage 3). Hierbij is uitgegaan van de maximaal mogelijke toename van verkeersbewegingen in het gebied. De weg met het meeste aantal verkeersbewegingen per etmaal dient hierbij als uitgangspunt. In de onderhavige situatie is dat de Hermanawei ten zuiden van het plangebied.

Op de Hermanawei is een provinciaal telpunt aanwezig waar de verkeersintensiteit wordt geregistreerd. In 2004 zijn op dit punt op een gemiddelde werkdag 3144 voertuigen geregistreerd. Voor de huidige intensiteit van de Hermanawei is uitgegaan van 3300 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een naar het jaar 2006 verdisconteerde verkeersintensiteit. Om met enige marge te rekenen is er in totaal uitgegaan van een etmaalintensiteit van 4000 motorvoertuigen in 2010.

Op basis hiervan is berekend dat er in ieder geval tot 2020 geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn, met uitzondering van PM_{10} . Ten aanzien van PM_{10} is het zo dat tot 2020 sprake is van maximaal 14 overschrijdingen van de grenswaarde en de plandrempeel uit het Besluit Luchtkwaliteit. Het aantal overschrijdingen blijft daarmee ver onder het maximaal toegelaten aantal overschrijdingen van 35.

Aangezien de grenswaarden voor luchtkwaliteit in het plangebied niet worden overschreden, staat dit de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan niet in de weg.

2. 7. Wegverkeerslawaai

Wat betreft het wegverkeerslawaai kan worden gesteld dat wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur geen geluidzone kennen. Voor de wegen in de uitbreidingslocatie geldt een maximumsnelheid van 30 km per uur; deze wegen zijn derhalve niet zoneplichtig en er hoeft dus geen rekening gehouden te worden gehouden met (planologische) geluidsbeperkende regelingen en maatregelen.

Wel ligt in fase 2 een nieuwbouwwoning direct aan de Hermanawei; een doorgaande weg met een maximumsnelheid van 50 km per uur. Voor deze woning is gelijktijdig met het vaststellingstraject van het bestemmingsplan 'Minnertsga - Groot Hermana' een procedure Verzoek Hogere Waarde gevolgd (max. 55 dB(A)). De provincie heeft dit verzoek gehonoreerd (17 september 2002), waarmee ook voor deze woning geen problemen behoeven te worden verwacht vanuit wegverkeerslawaai.

3. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE

3. 1. Context

De uitgangspunten die voor de verdere inrichting van Groot Hermana van belang zijn, zijn juridisch vastgelegd in het 'moederplan' 'Minnertsga - Groot Hermana'. Belangrijk uitgangspunt is dat de stedenbouwkundige en programmatische onderdelen passen binnen de kaders van het 'moederplan'.

Concreet is in de Beschrijving in Hoofdpijnen opgenomen dat niet eerder dan na 2006 met de ontwikkeling van een volgende uitbreidingsfase (voorliggende fase 2) zal worden gestart. Daartoe moeten uitwerkings- en/of wijzigingsplannen worden opgesteld waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden nader zullen worden geformuleerd. Tevens is vastgelegd dat er tenminste sprake is van één parkeergelegenheid per woning.

In de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' zijn onder *Bestemmingsomschrijving* en *Uitwerkingsregels* de mogelijke functies, het gebruik en de maatvoeringen vastgelegd. Deze zijn vergelijkbaar met de bestemmingen zoals die zijn gehanteerd voor de eerste fase uitbreiding. Voorliggende fase 2 past binnen dat planologisch (en stedenbouwkundig) kader.

3. 2. Programmatisch

Qua voorgestane aantallen woningen en realisatieperiode kan worden gesteld dat op dit vlak de lijn vanuit het 'moederplan' is gevolgd. De start (periode) van deze tweede uitbreidingsfase past binnen de eerder aangehaalde afspraken en ook programmatisch is de voorgestane hoeveelheid woningen grotendeels overeenkomstig de in het 'moederplan' vastgelegde fasering.

In het 'moederplan' wordt uitgegaan van een gemiddelde groei van maximaal 5 woningen per jaar. De verwachting is dat niet eerder dan in 2011 wordt gestart met de derde uitbreidingsfase. Voor een periode van zo'n vijf jaar wordt met voorliggend uitwerkingsplan ruimte geboden voor 25 nieuwbouwwoningen; een hoeveelheid die past bij het verwachte groei van Minnertsga in de komende jaren.

Uit onderzoek is gebleken dat van de nieuwbouw in Minnertsga circa 80% afkomstig is uit eigen kern (eerste bewoning). Vanuit dat gegeven en de wens om aanbod en vraag zoveel mogelijk op elkaar af te stemmen is in samenspraak met Plaatselijk Belang een enquête afgenomen bij de inwoners van Minnertsga. Deze enquête had als doel om na te gaan wat en hoe groot de woningbehoefte van de dorpsbewoners zelf is. De enquête heeft onder meer dertig belangstellenden opgeleverd. De uitkomsten zijn (naast de gegevens uit het concept van het geactualiseerde woonplan) gebruikt als input voor het ontwerp van de tweede fase.

Gegeven de bestaande woningvoorraad, met in het bijzonder de woningen van Wonen Noordwest Friesland, valt op dat die voor een groot deel be-

staan uit het goedkope en middensegment. Wonen Noordwest Friesland heeft in haar Strategisch voorraadbeleidsplan aangegeven een aantal van deze woningen te zullen gaan verkopen.

Deze ontwikkeling, gecombineerd met andere voorgenomen maatregelen, zoals kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad, vraagt in Groot Hermana om een invulling die daaraan complementair is. Voor het ontwerp is dan ook uitgegaan van vrijstaande en halfvrijstaande woningen op middel tot ruime kavels. Dit sluit tevens aan bij de uitkomsten van de enquête.

3. 3. Ruimtelijk

In het 'moederplan' geldt als algemeen uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van het nieuwe woongebied, dat gestreefd wordt naar een bij het dorp passende stedenbouwkundige opzet. Hiermee wordt de ruimtelijke structuur van de rand van het dorp versterkt. De te realiseren bebouwing dient aan te sluiten op de bestaande dorpsrand, die hoofdzakelijk uit laagbouw met een kap bestaat.

- Wonen -

Het verkavelingsontwerp in het uitwerkingsplan biedt ruimte voor de realisatie van 13 vrijstaande en 12 twee-onder-één-kap-woningen. Het merendeel daarvan grenst met de voor- of achterkant aan openbaar groen. Het ontwerp is kleinschalig opgezet om zodoende het dorpse en landelijke karakter van de locatie te benadrukken. De hoekkavels lenen zich goed voor iets grotere, vrijstaande woningen.

Voor deze tweede fase uitbreiding wordt een woningdichtheid van 12/13 woningen per hectare nagestreefd om het dorpse en landelijke karakter tot uitdrukking te brengen. Alle kavels in het plan zijn over het algemeen ruim van opzet.

- Groen/blauw -

In en om het plangebied zijn langs paden en wegen groenstroken en watergangen gesitueerd. De groenstructuur aan de (noord)oostkant van het plangebied, het Boskdykje, is naast de stinsegeschiedenis, een belangrijk vertrekpunt geweest voor de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Deze oude structuurlijn zet zich aan beide zijden van het dorp ver door in het landelijk gebied (zie ook figuur 3). Het groen, maar ook de 'rode' accentuering, op deze plek heeft dan ook als doel de historische waarde van dit element in het landschap te versterken.



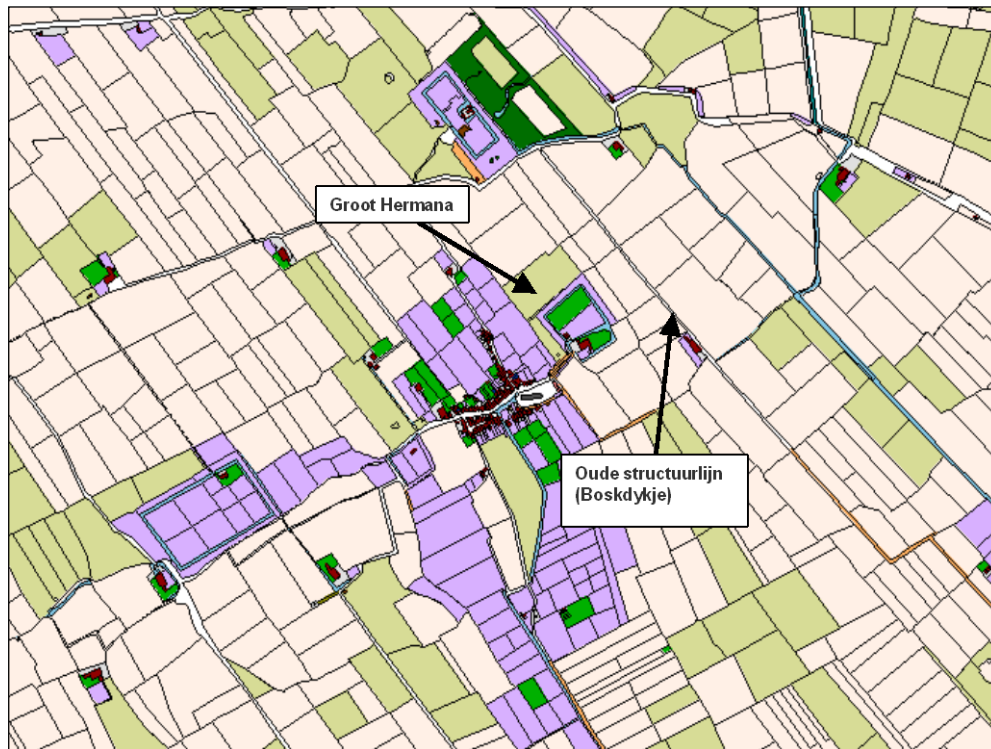
Figuur 2. Inrichting en verkaveling fase 2

Rond het voormalige stinse-terrein zijn groene singels en (een dubbele rij) watergangen geprojecteerd. Deze hebben eveneens als doel de cultuurhistorische waarde van deze plek te versterken. Tevens heeft het openbaar groen een recreatieve functie voor de woonomgeving.

- *Beeldkwaliteit* -

Uitgangspunt ten aanzien van de beeldkwaliteit is dat vanuit een zeker kwaliteitsniveau samenhang ontstaat in het ruimtelijk en bebouwingsbeeld, zowel qua bebouwing op zich, als in relatie tot de (voor)tuinen en openbare ruimte. Eén en ander houdt in dat er niet alleen aandacht moet zijn voor de kwaliteit van de bebouwing, maar zeker ook voor de groene en blauwe componenten van het plan.

Vanuit dat perspectief wordt voor deze tweede fase uitbreiding een afzonderlijk *Beeldkwaliteitsplan* opgesteld dat uiteindelijk deel uit gaat maken van de gemeentelijke *Welstandnota*. Vertrekpunt hierbij zijn de reeds in het 'moederplan' opgenomen beeldkwaliteitsrichtlijnen.



Figuur 3. Kaart Minnertsga 1832

- Verkeer -

De directe ontsluiting van het plangebied op de omgeving en het bestaande stratenpatroon geschied door twee erftoegangswegen. Deze tweede uitbreidingsfase sluit iets ten zuiden van het Boskdykje direct aan op de centrale weg (de Hermanawei). Dit wordt ook de belangrijkste toegangsweg van het gebied. Overigens is bewust gekozen voor een parallelle toegangsweg en niet gebruik te maken van het Boskdykje in verband met de cultuurhistorische waarde van dit element. In de noordwesthoek wordt aangesloten op de Almasingel die via de Vikarij Buorren weer aansluit op de centrale weg.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Juridische opzet

Het voorliggende 'Uitwerkingsplan (ex artikel 11 WRO) Minnertsga - Groot Hermana fase 2' bestaat uit een nadere uitwerking van het vigerende bestemmingsplan ('moederplan') 'Minnertsga - Groot Hermana'. In het moederplan is een uitwerkingsmogelijkheid ex artikel 11 WRO opgenomen om de bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' uit te werken binnen de in het betreffende artikel genoemde uitwerkingsregels.

Het juridische systeem is gebaseerd op een uitwerking van de plankaart, waarin de bestemmingen zijn toegespitst op de voorschriften van de uitgewerkte bestemmingen in het geldende plan. Op deze wijze kan gebruik worden gemaakt van de geldende voorschriften en blijven deze van overeenkomstige toepassing op het voorliggende uitwerkingsplan. In bijgaand collegebesluit is dit vertaald. De gebruiks- en bebouwingmogelijkheden die in dit uitwerkingsplan zijn opgenomen, passen overigens uiteraard binnen de kaders die in het moederplan zijn bepaald.

In het navolgende wordt een korte toelichting gegeven op de bestemmingen. Ter informatie zijn de op het onderhavige uitwerkingsplan van toepassing zijnde voorschriften als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4. 2. Woondoeleinden

In de bestemming "Woondoeleinden" wordt een regeling gegeven voor de circa 25 woningen die het plangebied gerealiseerd zullen worden. De plankaart is, voor wat betreft de hoofdgebouwen, afgestemd op de gewenste situatie die in de voorschriften van het moederplan zijn opgenomen.

Het ruimtelijk patroon bestaat in het algemeen uit een ruime bebouwingsopzet met vrijstaande woningen aan de randen en een aantal twee-onder-één-kap-woningen in het centrale deel van het plangebied. De woningen dienen aan te sluiten op het lagere bebouwingspatroon van het bestaande uitbreidingsgebied (anderhalve bouwlaag met kap).

Dit is vertaald door het opnemen van bouwklasse II voor de hoofdgebouwen (goothoogte 4,50 meter, verplichte kap met een dakhelling tussen de 30° en de 60°) en het vastleggen op de plankaart van de plaats waar de twee-onder-één-kap-woningen kunnen worden gebouwd.

Ook ten aanzien van de situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn bepalingen opgenomen. Op de plankaart is via de aanduiding "bijgebouwengebied" aangegeven waar deze buiten het bouwvlak gesitueerd mogen worden.

Ten aanzien van de bijgebouwenregeling kan worden opgemerkt dat de in het moederplan opgenomen bijgebouwenregeling is 'overruled' door de erfbebouwingsregeling die is opgenomen in het op 23 november 2006 vastgestelde en op 2 februari 2007 goedgekeurde Thematisch bestemmingsplan "bijgebouwenregeling". Dit bestemmingsplan houdt een vervanging in van de bijgebouwenregelingen in nagenoeg alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente het Bildt.

Het bestemmingsplan Minnertsga - Groot Hermana is ook herzien door deze nieuwe bijgebouwenregeling. Dit betekent automatisch dat deze herziening ook geldt voor de in het plan opgenomen uitwerkings- en wijzigingsplannen bevoegdheden die later worden verleend.

4. 3. Groenvoorzieningen

De bestemming "Groenvoorzieningen" heeft betrekking op de essentiële groenelementen in het plangebied. Het betreft hier het noordelijk (toekomstig) binnenterrein en de 'groenbuffer' tussen het nieuwe plan en de bestaande woningen aan de Hermanawei.

4. 4. Doeleinden van verkeer en verblijf

De nieuw aan te leggen woonstraten zijn onder de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf" gebracht. Deze bestemming houdt in dat de straten, naast een verkeersfunctie, ook een verblijfsfunctie hebben ten behoeve van de woonfunctie: aanleg van parkeer- en groenvoorzieningen is binnen deze bestemming mogelijk.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de ontwikkeling van Groot Hermana fase 2 en 3 is een exploitatieopzet gemaakt ²⁾. Deze exploitatieopzet laat een sluitende begroting zien (zie bijlage 5). Hiermee kan gesteld worden dat voorliggend uitwerkingsplan alleszins uitvoerbaar mag worden geacht.

5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van inspraak hebben met ingang van donderdag 14 juni 2007 het ontwerp *Uitwerkingsplan Minnertsga - Groot Hermana fase 2* en het concept *Beeldkwaliteitsplan Minnertsga - Groot Hermana fase 2* gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp Uitwerkingsplan is een aantal zienswijzen kenbaar gemaakt. Voorts zijn op de informatie- en inspraakbijeenkomst (25 juni 2007, 20.00 uur in de sportkantine aan de Fjildleane te Minnertsga), een aantal mondelinge zienswijzen ingediend (zie bijlage 6: Nota Zienswijzen en Inspraak).

De zienswijzen zijn allemaal tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen geven over het algemeen geen aanleiding tot een ander standpunt op het voornemen tot uitwerking van fase 2. Uitzondering daarop vormen de zienswijzen met betrekking tot het centrale binnenterrein en de maximale goothoogte.

Het Uitwerkingsplan (en tevens het Beeldkwaliteitsplan) is dan ook op die onderdelen aangepast, te weten:

- daar waar van toepassing is de goothoogte van 6,50 meter verlaagd naar 4,50 meter middels aanpassing van de bouwklasse op plankaart;
- het groene binnenterrein is verplaatst naar de noordelijke rand van het uitwerkingsplan door middel van een aanpassing van het ontwerp en de plankaart.

===

²⁾ Groot Hermana fase 2 en 3 te Minnertsga, Grondexploitatie, Grontmij