

Bestemmingsplan Dongjum - Uitbreiding

Bestemmingsplan Dongjum - Uitbreiding

Code 05-99-70 / 06-11-08

**GEMEENTE FRANEKERADEEL 05-99-70 / 06-11-08
BESTEMMINGSPLAN DONGJUM - UITBREIDING**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Planinhoud	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. De ontstaansgeschiedenis van Dongjum	3
2. 2. Ruimtelijke ontwikkeling	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	5
3. 4. Beleidskader water	8
4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	9
4. 1. Locatie-alternatieven	9
4. 2. Structuurschets Dongjum	9
4. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	13
4. 4. Beeldkwaliteit	17
5. MILIEU-, WATER- EN OMGEVINGSTOETSEN	22
5. 1. Milieu	22
5. 2. Waterparagraaf	25
5. 3. Ecologische toets	26
5. 4. Archeologische toets	27
5. 5. Samenvatting consequenties voor het bestemmingsplan	28
6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE OPZET	29
6. 1. Opzet van het bestemmingsplan	29
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	30
7. UITVOERBAARHEID	32
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	32
8. INSPRAAK EN OVERLEG	33
8. 1. Overleg	33
8. 2. Inspraak	36
9. RAADSVASTSTELLING	42

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch rapport

Bijlage 2 Berekening luchtkwaliteit

Bijlage 3 Overlegreacties

Bijlage 4 Inspraakreacties

Bijlage 5 Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Franekeradeel wenst de zuidelijke uitbreiding van Dongjum in planologische zin vorm te geven. Daartoe dient een passend bestemmingsplan te worden opgezet, hetgeen hieronder volgt.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2001 is vastgesteld op 5 september 2002 en goedgekeurd op 18 februari 2003. Het betreft dus een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2001.

Ook wordt een klein gedeelte van het bestemmingsplan Dongjum, vastgesteld 4 september 1997, herzien.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Dongjum - Uitbreiding" heeft overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van 29 mei 2008 gedurende 6 weken (tot en met 10 juli 2008) voor een ieder ter inzage gelegen. Op 2 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Dongjum - Uitbreiding" gewijzigd vastgesteld. Omdat de vaststelling niet is gepubliceerd in de Staatscourant, dient het plan opnieuw ter inzage worden gelegd. Omdat op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden, is het bestemmingsplan conform deze nieuwe Wro aangepast.

1. 2. Plangebied

Het plangebied Dongjum - Uitbreiding betreft de uitbreiding aan de zuidwestelijke zijde van Dongjum ten behoeve van woningbouw. De ligging van het plangebied is weergegeven in *figuur 1*.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planinhoud

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de planologisch-juridische regeling voor de uitbreiding van Dongjum, die gefaseerd zal worden uitgevoerd.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 alvast opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard (welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is) wordt verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. De ontstaansgeschiedenis van Dongjum

Dongjum ligt ten noorden van Franeker, in een gebied dat wordt gekenmerkt door een open en grootschalig karakter, onderbroken door verspreid liggende bebouwing en beplantingselementen. Kenmerkend zijn de terpen en andere terreinen met een verhoogde ligging. Ook Dongjum is van oorsprong een terpdorp, liggend in een open omgeving (zie voor een dieper gaande analyse 4.2).

2. 2. Ruimtelijke ontwikkeling

Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling, kan de dorpsbebouwing van Dongjum in een viertal kenmerkende gebieden worden onderscheiden:

- de oorspronkelijke kernbebouwing, voornamelijk opgetrokken in één bouwlaag met kap, langs de Tzummarumerweg en de Dorpsstraat. Incidenteel is aan deze wegen sprake van vervangende nieuwbouw. Ook ligt aan de Dorpsstraat de historische kerk;
- aan de noordoostkant van deze oudere lintbebouwing is Dongjum in de jaren zestig verder ontwikkeld. Het betreft de Noorderstraat en de Van Goslingastraat, met voornamelijk woningen in twee bouwlagen met kap;
- een meer recente uitbreiding aan de noordzijde rond de Wytse Foppesstrjitte;
- een recente uitbreiding aan de zuidoostelijke zijde.

Verder zijn van belang de bossingel aan de noordzijde en de noordoostzijde van het dorp, alsmede de markante groenelementen rond de kerk en de begraafplaats aan de zuidzijde van het dorp. Beeldbepalend is verder het open sportveld (kaatsveld) ten westen van de kerk.

Ook het bos aan de westzijde is beeldbepalend.

3. BELEIDSKADER

Richtinggevend voor de inhoud van het bestemmingsplan is mede wat door hogere overheden als ruimtelijk beleid is vastgelegd. Ook de gemeente zelf heeft beleid dat van invloed is op het bestemmingsplan, zowel ruimtelijk als sectoraal. Hieronder volgt een samenvatting.

3. 1. Rijksbeleid

Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling

Hoofddoel van het nieuwe nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland is een van de vier doelen. De ontwikkeling van Dongjum valt geheel samen met deze doelen.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het nieuwe Streekplan Fryslân (vastgesteld op 13 december 2006) is de functie van Dongjum niet veranderd ten opzichte van die in het vorige streekplan. De functie van Dongjum blijft daarin gehandhaafd. De dorpen op het platteland, waartoe ook Dongjum behoort, kunnen met name de plaatselijke woningbehoefte opvangen, dat wil zeggen de reële woningbehoefte die voortkomt uit het gebied zelf.

Wenjen 2000+: "Fan mear nei better"

Ten aanzien van het wonen, hebben Provinciale Staten in juli 2002 de notitie Wenjen 2000+: "Fan mear nei better" vastgesteld. Dit is de opvolger van Wenjen yn Fryslân, beleid 1998 - 2010. De provincie blijft een strakke regie voeren voor wat betreft de woningbouw in de provincie. De aandacht voor de bestaande woningvoorraad staat voorop en gemeenten moeten ook onderling nieuwbouw op elkaar afstemmen. De provincie legt de nadruk op een te voeren kwaliteitsbeleid. Hierin moet de woonconsument nog meer centraal komen te staan.

Het kwaliteitsbeleid richt zich op bouwen voor alle groepen; in Wenjen 2000+ wordt sterker ingezet op de huisvesting van specifieke doelgroepen. Het kwantiteitsbeleid is tevens gericht op een verantwoorde ontwikkeling ten aanzien van het bouwen.

Ook aspecten als meer aandacht voor de stedenbouwkundige kwaliteit, de herkenbaarheid van het Friese landschap, de bescherming van waardevolle elementen van cultuurhistorie en het werken met beeldkwaliteitsplannen, blijven onderdeel van het provinciale beleid. Er dient bovendien veel aandacht te worden besteed aan de waterhuishoudkundige inrichting van nieuwbouwlocaties.

Aan alle Friese gemeenten zijn in 1996 richtgetallen toegekend voor woningbouw in de jaren 1993 tot 2010.

Deze richtgetallen moeten worden opgevat als een voorwaardelijke bestuurlijke toezegging, welke verdiend moet worden. In dit verband beschikt de gemeente Franekeradeel over een Woonplan. In 1998 zijn deze richtgetallen voor de eerste keer herijkt en de resultaten hiervan waren in de notitie *Wenjen yn Fryslân* opgenomen. In *Wenjen 2000+* heeft een tweede herijking plaatsgevonden.

In de nota *Wenjen 2000+* is aangegeven dat de gemeenten in de regio Noordwest binnen de toegewezen richtgetallen uit de voeten moeten kunnen. Voor Franekeradeel betekent dit dat er in de periode 2005 - 2010 in principe nog 904 woningbouwcontingenten beschikbaar zijn. Dit is inclusief de compensatie voor het verdwijnen van de zorgplaatsen PZF en Klaarkamp en het aan Franekeradeel toegewezen gedeelte van de oppluscontingenten voor de Westergozone.

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (2006) worden voor Dongjum en omgeving op korte termijn geen bijzondere ontwikkelingen voorzien. Op langere termijn zal de weg N384 Franeker - Tzummarum worden opgewaarderd naar gebiedsontsluitingsweg. Tussen Franeker en de komgrens van Dongjum zal de N384 worden opgewaarderd naar het ideaalprofiel voor gebiedsontsluitingsweg. Tussen Dongjum en Tzummarum (ter hoogte van het plangebied) zal deze weg worden ingericht naar faseprofiel. Ook zal er aandacht besteedt moeten worden aan de fietsvoorziening en het type parallelle voorziening langs deze route.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de verdere ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Franekeradeel, is verwoord in onder ander de Ontwikkelingsschets Franekeradeel 1994 en het Woonplan gemeente Franeker 2005 - 2010.

Woonplan 2006

Het woonbeleid is vastgesteld in het *Woonplan*. Dit geeft diverse beleidsrichtingen aan voor de ontwikkeling van de woningbouw in de gemeente. Zo is de verhouding tussen woningbouw voor de stad Franeker en de dorpen gesteld op 70%-30% in de periode 2005 - 2010. Voor het toekennen van contingenten aan de dorpen, zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- de woningbouw moet aansluiten bij aard en schaal van het dorp;
- in of aansluitend in het dorp (inbreiden boven uitbreiden);
- de woningbouw moet aansluiten op de plaatselijke behoefte;
- in de woningbouwplannen moeten doelgroepen, aantal woningen, soort woningen en het type woningen worden aangegeven;
- de plannen moeten zoveel mogelijk aansluiten bij het Lokaal Akkoord Franekeradeel;
- van belang is een dorpsvisie, op grond waarvan zo nodig afgeweken kan worden van de richtgetallen.

Het Woonplan 2005 - 2010 bevat het benodigde contingent voor de eerste fase van de dorpsuitbreiding in Dongjum.

Meer in concreto het volgende.

De door de provincie geaccordeerde nieuwbouw voor de periode 1993 tot 2010 bedraagt 1650 woningen (= richtgetal provincie + oppluscontingenten + compensatie verdwijnen zorgplaatsen). In totaal nog te bouwen: 904 woningen tot 2010. Voor de dorpen is de oorspronkelijke contingentering opgehoogd, deels ten laste van het contingent voor de stad. Dit is in overeenstemming met de sturingsfilosofie van het streekplan: sturing door de provincie op gemeentelijke woningbouwcontingenten, maar vrijheid voor de gemeenten om te verdelen binnen de gemeente, zij het met beperkingen op basis van bijvoorbeeld het bundelingsprincipe. Dit laatste is zonder meer toegepast in het Woonplan. Al met al resulteert het gemeentelijke programma in een lichte overcapaciteit ten opzichte van het door de provincie geaccordeerde gemeentelijke contingent tot 2010 (namelijk een overschrijding met 41 woningen).

Verdeeld over de 16 dorpen in Franekeradeel is dat een zeer geringe overschrijding, namelijk van gemiddeld 2,5 woningen per dorp. Het richtgetal voor de dorpen is vastgesteld op 202 nog te bouwen woningen tot 2010.

Voor Dongjum is op basis hiervan het richtgetal tot 2010: 11 woningen (op een totaal van 163 bestaande woningen). Dit is bepaald geen afwijkend getal ten opzichte van de contingenten voor de andere dorpen.

Daarnaast is er de dorpsvisie van Dongjum, het *Masterplan Dongjum* (juni 2004). Dit Masterplan bevat een visie over het behoud van de leefbaarheid van Dongjum en is met name gericht op het realiseren van een nieuw multifunctioneel centrum en de verplaatsing van het kaatsveld. In verband met de daardoor vrijkomende grond van het kaatsveld en mede met het oog op het verkrijgen van de benodigde middelen is daarin de mogelijkheid van woningbouw aangegeven. Nadien is gebleken dat het oude kaatsveld minder geschikt is voor het realiseren van de voorgenomen woningbouw. In overleg tussen Dorpsbelang Dongjum en de gemeente is vervolgens gekozen voor de onderhavige locatie.

In totaal zouden op deze locatie 19 woningen gebouwd moeten worden. Zoals gezegd bevat het Woonplan 2005 - 2010 het benodigde contingent voor de eerste fase van de dorpsuitbreiding in Dongjum. Dat wil zeggen dat van de gewenste 19 woningen tot 2010 zo'n 10 woningen gebouwd kunnen worden als duidelijk is waaraan behoefte is.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn voor de planperiode (tot 2017) 17 woningen opgenomen, d.w.z. 1,7 per jaar. In de planfasering wordt echter uitgegaan van ruim 3 woningen per jaar tot 2011 en daarna circa 1 per jaar. Verder wordt in het bestemmingsplan de koppeling gemaakt met het opwaarderen van een aantal voorzieningen. De financiële ruimte daarvoor moet worden gevonden in de exploitatie van de uitbreiding. Dit houdt ook in dat er een duidelijke financieringsbehoefte is aan het begin van de planperiode.

Uitgaande van de - realistische - benadering vanuit de richtgetallen uit het Woonplan is het volgende af te leiden. Per jaar zouden er in deze benadering in Dongjum 2,75 woningen gebouwd kunnen worden. De woningbehoefte van Dongjum zou dan circa 27-28 woningen kunnen bedragen voor de periode tot en met 2016. Vergeleken met de plancapaciteit van 17 woningen voor dezelfde periode overschrijdt het bestemmingsplan deze extrapolatie van de richtgetallen bepaald niet.

Verder is de in het bestemmingsplan opgenomen fasering in dit licht niet ir-reëel: op basis van het richtgetal per jaar uit het woonplan zouden van 2006 tot 2011 13-14 woningen gebouwd kunnen worden. Dit komt goed overeen met de fasering. Daarna geeft het bestemmingsplan nog ruimte voor 4 woningen, terwijl op basis van de bovenbeschreven extrapolatie nog 13-14 woningen mogelijk zouden zijn.

Afgezien van de bovenstaande kwantitatieve benadering moet nog op het volgende worden gewezen: thans bestaat vanuit het dorp zelf reeds een aantoonbare behoefte aan 8 woningen (twee vrijstaande en zes twee-onder-één-kap woningen). Door het in gebruik nemen van de aaneengebouwde woningen zullen huurwoningen in het dorp vrijkomen. Deze woningen kunnen worden aangemerkt als starterswoningen, hetzij in de huursector, hetzij in de koopsector (de eigenaar wenst de vrijkomende huurwoningen in principe te verkopen na het vrijkomen). Met andere woorden, door middel van het voorliggende plan wordt op een indirecte wijze een substantiële bijdrage geleverd aan het verlichten van de problematiek van starters op de woningmarkt. Het bestemmingsplan heeft de instemming van het dorp voor wat betreft de woningbouwverdeling (7 vrijstaand en 10 twee-onder-één-kap woningen). Het sluit dus aan bij de thans levende woonwensen.

De conclusie is dat de prognose voor Dongjum gebaseerd is op realistische uitgangspunten. Gelet op de kleine aantallen waar het hier om gaat, is een exacte prognose uiteraard niet mogelijk. Het moet in dergelijke gevallen gaan om een benadering die past in een groter geheel. Dat grotere geheel is in dit geval het Woonplan, dat als geheel vrijwel overeenkomt met de kwantitatieve benadering door de provincie.

Verder wordt een koppeling gemaakt tussen de eerste fase van de thans voorziene woningbouw en het opwaarderen van een aantal voorzieningen in Dongjum, zoals het kaatsveld en het multifunctionele centrum. De financiële ruimte voor deze opwaarderingen moet grotendeels worden gevonden in de exploitatie van de onderhavige uitbreiding. Deze opzet heeft de instemming van de gemeenschap te Dongjum, waarmee tevens tot uitdrukking is gebracht dat er sprake is van een duidelijke behoefte aan woningbouw vanuit het dorp. De gemeente Franekeradeel kan instemmen met een dergelijke benadering. Dit impliceert dat de eerste fase (tot 2010) 13 woningen omvat. Daarna is er in het plangebied ruimte voor nog eens 4 woningen.

3. 4. Beleidskader water

In het 2^e *Waterhuishoudingsplan Fryslân (2000)* zijn de hoofdlijnen van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid neergelegd. Hierin staat de watersysteembenadering centraal, wat inhoudt dat bij nieuw te ontwikkelen plannen het watersysteem wordt beschouwd waarbinnen het betreffende (plan)gebied ligt.

Daarnaast richt het 2^e Waterhuishoudingsplan zich primair op het realiseren van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting.

De Friese waterschappen hebben, als uitwerking van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid, een *Integraal Waterbeheersplan (IWBP) Friese Waterschappen* (vastgesteld op 19 december 2000) opgesteld, waarin de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaatsvindt.

In het IWBP zijn doelstellingen per thema geformuleerd. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende doelstellingen van belang:

- om afwenteling van wateroverlast bij stedelijke uitbreidingen te voorkomen, dient bij de inrichting van bebouwd gebied aandacht besteed te worden aan voldoende bergingsmogelijkheden in het gebied voor de afvoer van regenwater;
- als gevolg van externe invloeden zijn nieuwe veiligheidsnormen voor de kadehoogten opgesteld, waarbij tevens met lokale omstandigheden rekening wordt gehouden. De kaden moeten binnen een gestelde termijn voldoen aan deze nieuwe veiligheidsnormen;
- het peilbeheer dient geoptimaliseerd te worden, waarbij voor het betreffende gebied rekening wordt gehouden met de mogelijkheden en de voorkomende functies;
- aanleg van natuurvriendelijke oevers ten gunste van de waterkwaliteit als wel het functioneren van het ecosysteem;
- het op een zodanige wijze onderhouden van de watergangen dat de aan- en afvoerfunctie van de watergang gedurende het gehele jaar gewaarborgd is;
- voor het water in bebouwd gebied moet een gezond en duurzaam ingericht watersysteem worden bereikt dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Het plangebied heeft betrekking op een uitbreiding van Dongjum. Bij de beschrijving van deze ontwikkeling ligt het primaire accent op de vereiste stedenbouwkundige kwaliteiten die samenhangen met de ligging van het plangebied ten opzichte van Dongjum. Voor een goede beoordeling van de gevolgen van de ingreep is in de vorm van een structuurvisie aangegeven wat de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied zijn en in hoeverre de uitbreiding hiermee in overeenstemming is.

4. 1. Locatie-alternatieven

Dongjum is aan de noordelijke en oostelijke zijde in stedenbouwkundig opzicht een duidelijk afgerond dorp, hetgeen benadrukt wordt door de stevige groenvoorzieningen aan de noordzijde en de afgeronde uitbreiding aan de zuidoostzijde. Uitbreiding aan de westzijde ligt minder voor de hand vanwege de afscherpende werking van de tamelijk intensief bereden provinciale weg (Franekerweg) en het bos in de noordwesthoek. Bovendien ligt aan de westzijde een terp, tevens beschermd archeologisch monument. Er resteert dan ook slechts reële uitbreidingsruimte aan de zuidkant van het dorp. Echter, dit gebied is uit het oogpunt van landschappelijk aanzicht en cultuurhistorische waarde kwetsbaar, gelet op de ligging in open gebied en het aanzicht van de zuidzijde van het dorp. Daar liggen de kerk en andere karakteristieke bebouwing, zichtbaar over grote afstand. Niettemin is dit de meest voor de hand liggende zoeklocatie.

Om een uitbreiding aan de zuidzijde goed in te passen is het daarom noodzakelijk om dieper in te gaan op de kwaliteiten van het gebied en om een meer structuurmatig idee te ontwikkelen, ook voor de ontwikkelingen op langere termijn. Daarom is in het onderstaande een structuurschets gepresenteerd, met name aan de hand van de historisch-geografische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied aan de zuidkant van Dongjum.

4. 2. Structuurschets Dongjum

4.2.1. Landschappelijke en historisch-geografische gegevens

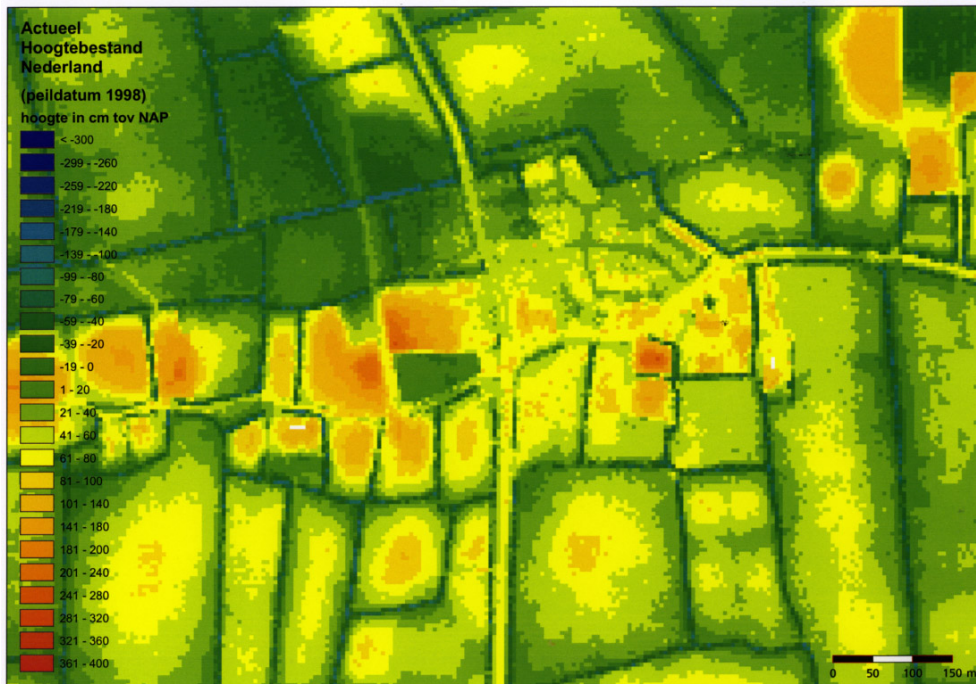
Dongjum ligt op een relatief smalle zuidwest - noordoost lopende kwelderwal, waarop ook Boer, Ried en Berlikum liggen. Deze kwelderwal is een van een serie parallel liggende kwelderwallen. Tussen deze kwelderwallen liggen de kwelderlaagten, met daarin vaak een centrale hoofdwatergang, zoals ten zuiden van Dongjum de Oude Meer.

De kwelderwallen waren vanouds de woonplaatsen, met daarop rijen terpen. De kwelderwallen waren - en zijn - verhogingen, die met name op gedetailleerde hoogtekaarten goed tot uitdrukking komen. Dit zijn dan ook historische aangrijpingspunten voor de huidige stedenbouwkundige ontwikkeling. Bewoning is van oudsher op kwelderwallen aanwezig geweest, eerst op maaiveldniveau, later op terpen.

In het geval van Dongjum is aan de hand van de topografische kaart van circa 1850 (figuur 2) en de hoogtekaart (actueel Hoogtebestand Nederland, peildatum 1998, figuur 3) goed te zien waar de kwelderwal aan de zuidzijde zijn natuurlijke en de daaruit voortvloeiende culturele begrenzing heeft (in de vorm van kavelindeling en -grenzen). Aan de zuidzijde van Dongjum ligt een duidelijke begrenzing van de kwelderwal in de vorm van een oost-west lopende kavelgrens. Deze laatste is ook goed waar te nemen op de topografische kaart van circa 1850. Bovendien vormt deze lijn in 1850 een redelijk zichtbare grens tussen buitengebied en elementen van het dorp.

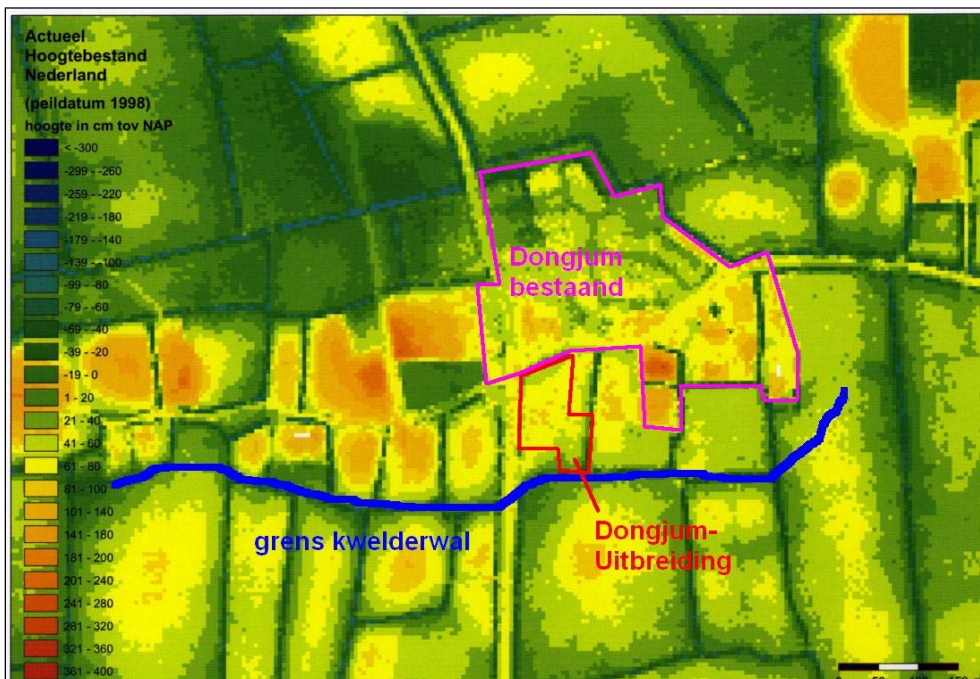


Figuur 2. Dongjum op de topografische kaart van circa 1850



Figuur 3. De hoogteligging van Dongjum

Op de onderstaande hoogtekaart (figuur 4) geprojecteerd ziet het beeld er als volgt uit: de donkerblauwe lijn is bij benadering de zuidelijke begrenzing van de kwelderwal ter hoogte van Dongjum. De geprojecteerde uitbreiding is in rood aangegeven.



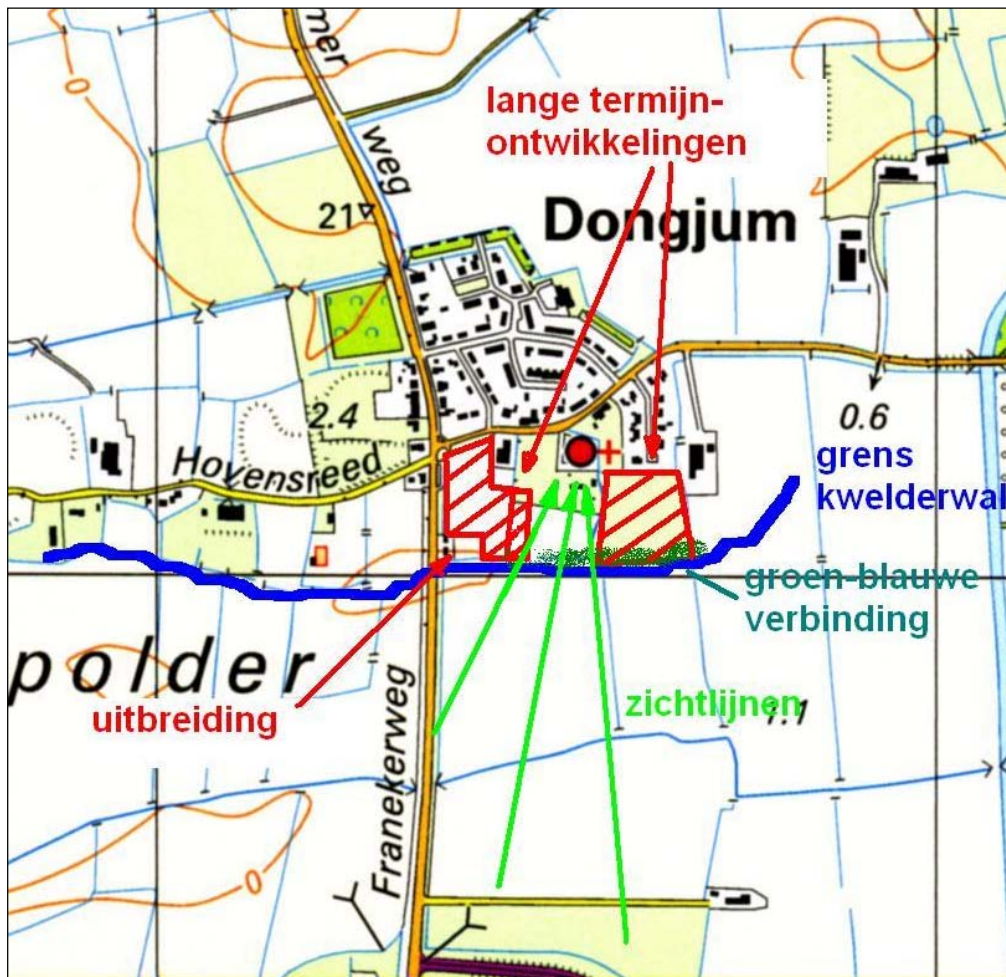
Figuur 4. De huidige situatie en de toekomstige ontwikkeling

De conclusie is dat de uitbreiding zich goed verhoudt met historisch-geografische gegevens. Het uitbreidingsplan blijft in zijn geheel binnen deze natuurlijke en historisch-geografische begrenzing.

4.2.2. Structuurbeeld

De vraag is vervolgens hoe een en ander past in een structuurbeeld voor de wat langere termijn. Gelet op het eerder gestelde omtrent locatie-alternatieven (zie onder 4.1) ligt uitbreiding in zuidelijke richting meer voor de hand dan in andere richtingen. Daarbij is van belang dat het aanzicht vanuit het zuiden niet compleet wordt beheerst door nieuwbouw van woningen. Het zicht op de kerk en omgeving is van waarde, zodanig dat er nadrukkelijk voor wordt gekozen om dit vrij te houden vanuit belangrijke aanzichtshoeken, namelijk het zuiden en zuidwesten (zie figuur 5). Dit betekent ook dat geen aanzetten worden gegeven voor inbreiding in dit open gedeelte, dus ook niet in de sfeer van aanzetten voor infrastructuur. De inzet is het handhaven van het huidige groene en onbebouwde karakter van de omgeving van de kerk. Het gebied speelt nu reeds een rol in de recreatieve sfeer door de aanwezigheid van het sportveld. Dit aspect zou versterkt kunnen worden door het creëren van een aantrekkelijke wandelgelegenheid door het gebied, in aansluiting op de huidige en toekomstige woonbebouwing. Hierbij kan ook worden aangesloten op de zuidelijke begrenzing van de kwelderwal. Deze watergang/kavelgrens kan namelijk goed worden benut door een verbreding, waardoor de kwelderwal wordt geaccentueerd. Tegelijkertijd kan hierdoor het waterbergende vermogen en de ecologische waarde van het gebied worden vergroot. Dit laatste door een goede benutting van daarop toegespitste inrichtingsprincipes. Hierbij moet echter worden bedacht dat de realisering hiervan afhankelijk is van diverse factoren, die thans niet goed zijn af te wegen. Niettemin is het een duidelijk referentiebeeld.

Voor de langere termijn-ontwikkeling komt dan in deze gedachtengang aan de orde het gebied aan de zuidoostkant van Dongjum. Ook dit gebied past qua locatie goed in de hierboven weergegeven historisch-geografische gegevens. Het accentueert de kwelderwal, doch het aanzicht op de kerk en het groene gebied er omheen blijft gehandhaafd, zeker vanuit de belangrijke aanzichtshoeken. Tegelijkertijd kan de beschreven recreatieve en ecologische verbinding worden uitgediept in het detailontwerp van dit gebied. Aan de oostzijde van de nu aan de orde zijnde uitbreiding kan op termijn nog een stedenbouwkundige afronding plaatsvinden, waardoor de daar te zijner tijd nog te bouwen woningen een oriëntatie op het oosten kunnen krijgen.



Figuur 5. Structuurschets

4. 3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

In stedenbouwkundig opzicht zijn voor de thans aan de orde zijnde uitbreiding, uitgaande van de bovenbeschreven locatiekeuze, de volgende uitgangspunten van belang:

- het gaat om een uitbreiding van Dongjum met de nadruk op dorps wonen, eenvoudigweg zoals Dongjum zich profileert;
- hier hangt mee samen dat uitgegaan wordt van een lage gootlijn in het plangebied; de nieuwbouw moet passen in het profiel van het dorp;
- het gebied vormt de entree van het dorp vanuit Franeker, hetgeen extra aandacht vergt voor de aansluiting aan het bestaande dorp en de visuele kwaliteiten daarvan;
- de zuidelijke rand van de uitbreiding dient op een zorgvuldige wijze te worden vormgegeven;
- deze rand dient zowel qua representativiteit en bouwmassa als qua groenvoorziening een goede entree van Dongjum te vormen;
- ook vanwege het zicht vanuit het westen is een lage gootlijn van de woningen noodzakelijk.

Wonen

Voor het wonen gelden de volgende uitgangspunten.

Het merendeel van de woningen in het plangebied zal projectmatig worden gerealiseerd in de vorm van 10 twee-onder-één-kap woningen, waarbij gedacht wordt aan woningen als op de bijgaande figuur 6. Deze woningen worden gesitueerd aan de insteekweg (zie figuur 7, de verkavelingsschets).



Figuur 5. Voorbeeld woningbouw

De overige 7 woningen dienen te worden uitgevoerd als vrijstaande woningen. Het betreft de woningen langs de Franekerweg en de woningen die nabij de zuidelijke entree van het plangebied en aan de Dorpsstraat zullen worden gesitueerd. De woningen dienen te passen bij het karakter van Dongjum. Dit wordt voornamelijk bereikt met behulp van lage gootlijnen en afdekking van de woningen met kappen. Tevens zullen de kavels niet al te groot zijn (de maten variëren van circa 250 m² tot circa 650 m²). De kavels van de woningen aan de noordkant en zuidkant zijn groter. Door deze stedenbouwkundige indeling van het plangebied wordt een passende entree van Dongjum bereikt; tevens wordt hierdoor een goede landschappelijke afronding gewaarborgd.

Groenstructuur

Dongjum is een dorp in een open gebied, waardoor dorpsuitbreidingen goed dienen te worden ingepast. Daarnaast dient een goede afstemming met de bestaande stedenbouwkundige structuur en vormgeving te worden bereikt. Hierbij kan een goede groenstructuur een bepalende rol vervullen. Voor het plangebied wordt dit als volgt opgevat.

De entree van het plangebied vanaf de Dorpsstraat wordt bepaald door een royale groene aanblik met opgaande beplanting en een ruime entree.

Tegelijkertijd wordt de ruimte rond de boerderij ten oosten van het plangebied versterkt en zo open mogelijk gehouden, waarbij wel een scheiding met het plangebied wordt aangebracht door middel van een transparante groenvoorziening tussen de boerderij en de woning op de kop van de insteekweg. Intern is in het plangebied de aanleg van groen noodzakelijk als accentuering en verruiming van de insteekweg. Met name langs de Franekerweg is ruimte aanwezig voor het aanbrengen van opgaande beplanting, passend bij de bebouwde kom. Ook langs het westelijke gedeelte van de zuidelijke rand van het plangebied is beplanting noodzakelijk.

Verkeer

Het plangebied wordt als het ware aangehaakt aan de bestaande wegenstructuur. De locatie wordt dan ook primair ontsloten vanaf de Dorpsstraat, door middel van een woonstraat ter breedte van 5 meter. De woningen langs de Franekerweg worden ontsloten via een parallelweg met een minimale breedte van 4,5 meter, die aansluit op de Dorpsstraat. Deze parallelweg zal in de toekomst worden doorgetrokken richting Franeker. De verbinding tussen deze parallelweg en de hoofdontsluiting wordt gevormd door een fiets-/voetpad met een breedte van maximaal 3 meter, gelegen in het zuidelijke deel van het plangebied. De inrichting van de straten binnen het plangebied is gebaseerd op bestemmingsverkeer met een maximum-snelheid van 30 km per uur.

Met het oog op het parkeren wordt een norm gehanteerd van 1,3 parkeerplaats per woning (dit is inclusief parkeren op eigen terrein). In het plan wordt voldoende ruimte opgenomen om te voldoen aan deze norm, met name aan de woonstraat vanaf de Dorpsstraat.

Verder komt er ontsluiting voor langzaam verkeer naar het deel van de Franekerweg ten zuiden van het plangebied.

Water

Voor de meer civieltechnische aspecten wordt verwezen naar paragraaf 5.2., waaruit blijkt dat er op het punt van riolering en dergelijke aan de eisen van een goed waterbeheer kan worden voldaan. Voor de stedenbouwkundige inrichting is van belang dat er voldoende compensatie wordt gevonden voor de toename van verhard oppervlak in het plangebied. Op basis van de vereisten van het Wetterskip Fryslân dient 9% van de toename van het verharde oppervlak te worden gecompenseerd, hetgeen neerkomt op circa 470 m². Tegelijkertijd wordt een watergang gedempt, waardoor in totaal circa 1014 m² moet worden gecompenseerd. In het plangebied wordt circa 480 m² aan open water aangelegd, zodat er niet voldoende wordt gecompenseerd. In overeenstemming met het Wetterskip mag deze compensatie echter ook elders plaatsvinden, namelijk in combinatie met de opwaardering van het multifunctioneel centrum elders in het dorp. Op deze wijze kan worden voldaan aan de vereisten van het Wetterskip.

Fasering

Het plan zal gefaseerd worden uitgevoerd, namelijk volgens de fasering 13 woningen tot 2011 en de overige 4 woningen tot het eind van de planperiode.

De eerste fase zal voornamelijk de twee-onder-één-kap woningen aan de woonstraat omvatten. In stedenbouwkundig opzicht is dit een aanvaardbare werkwijze, mits gelijktijdig een aanvang wordt gemaakt met de aanleg van de beschreven groenstructuur.



Figuur 6. De verkavelingsschets van het plangebied

4. 4. Beeldkwaliteit

Naast de hierboven beschreven algemene stedenbouwkundige uitgangspunten, is de gewenste beeldkwaliteit van een nieuw te ontwikkelen uitbreiding van groot belang. De beeldkwaliteit wordt gevormd door het bebouwingsbeeld en de visuele kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte en de voortuinen. Op nieuwbouwlocaties spelen echter ook groen en water een belangrijke rol. Wat betreft de beeldkwaliteit wordt in deze paragraaf een aantal globale regieaanwijzingen gegeven voor het situeren en vormgeven van de in het plangebied te realiseren woonbebouwing.

Doel van dit alles is om te komen tot een duidelijke mate van stedenbouwkundige samenhang, waardoor het eindresultaat als positief zal worden ervaren. In het onderstaande zijn deze algemene uitgangspunten nader vertaald. Dit geheel heeft aspecten van welstand en stedenbouwkundige uitgangspunten in zich. Als rechtstreeks toetsingsinstrument voor b.v. het toetsen van aanvragen om bouwvergunning, kan een beeldkwaliteitsplan zoals het voorliggende echter niet dienen. Voor zover mogelijk zal een dergelijke notitie dan ook moeten worden vertaald in de gemeentelijke welstandsnota, waardoor wel toetsingsgronden als hier bedoeld ontstaan. Voor het overige kan een beeldkwaliteitsplan ook een belangrijke rol spelen in onderhandelingen over de gewenste kwaliteit van de uitbreiding, bij voorbeeld met ontwikkelaars of andere potentiële uitvoerders.

In grote lijnen komt de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied op het volgende neer (zie ook figuur 8):

Algemeen

De nieuwe uitbreiding krijgt een dorpsse uitstraling.

De vrijstaande woningen worden gebouwd in één of anderhalve laag met kap met een noord/zuid-lopende nokrichting, uitgezonderd de zuidelijkste woning in het plangebied, die een oost/west-lopende nokrichting krijgt.

De noordelijkste woning krijgt ook een oost/west-lopende nokrichting. Vanwege het samengestelde karakter van deze woningen, zijn eventueel ook haaks op elkaar staande nokrichtingen mogelijk.

De twee-onder-één-kap woningen worden gebouwd in één of anderhalve laag met kap met een noord/zuid-lopende nokrichting.

De woning aan de Dorpsstraat heeft twee voorzijden, één aan de Dorpsstraat en één aan de woonstraat in de nieuwe uitbreiding. Deze woning neemt een bijzondere plaats in het geheel in en kan een samengestelde woning zijn, echter zonder piramidekap. De woning is zodanig gesitueerd dat het zicht op de boerderij met grote kap vanaf de Dorpsstraat blijft overheersen.

Ook de meest zuidelijke woning neemt een bijzondere plaats in het plan in en kan ook een samengestelde woning zijn.

De te gebruiken kleuren zijn gedekt, de materialen hoofdzakelijk steenachtig.



Figuur 7. De beeldkwaliteit

Richtlijnen beeldkwaliteit per deelgebied

Franekerweg

Beeldthema

De Franekerweg vormt de entree van het dorp vanuit Franeker en is een provinciale weg met een bestaand fietspad aan de westzijde. In de toekomst wordt een parallelweg aan de oostzijde aangelegd.

De bebouwing langs de Franekerweg kan in verband met de eisen van de Wet geluidhinder niet gebouwd worden in de rooilijn van de bestaande 3 woningen langs de Franekerweg.

Hier wordt gekozen voor de bouw van vrijstaande woningen met de nok evenwijdig aan de Franekerweg en dus een lage gootlijn naar de weg en het agrarische gebied gekeerd.

Ruimtelijk beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
positie	In rooilijn, parallel aan hart weg	gerend
verband	half open	
contour	1 of 1,5 lagen met kap, nok evenwijdig aan weg	verwant
bijgebouwen	positie: zie kaart beeldkwaliteit contour: ondergeschikt aan hoofdgebouw	

Architectonisch beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
korrelmaat	middel	verwant
stijl	kantig	verwant
gerichtheid	naar openbare weg	
accent	evenwichtig	
materialen	hoofdzakelijk steenachtig	verwant
kleurtoon	gedekt	verwant
bijgebouwen	passend bij hoofdgebouw	

Twee-onder-één-kap woningen aan de woonstraat

Beeldthema

Wonen aan het woonstraatje in de nieuwe uitbreiding van Dongjum is echt dorps wonen.

Het dorps wonen kan worden bereikt door de twee-onder-één-kap woningen te bouwen in één of anderhalve laag met kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Een accent in de vorm van een verticaal element in de voorgevel kan de woningen meer karakter geven.

De materialen hebben gedekte tinten.

Ruimtelijk beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
positie	in rooilijn	verwant
verband	half open	
contour	1 of 1,5 laag met kap, nok evenwijdig aan weg	verwant
bijgebouwen	positie: zie kaart beeldkwaliteit contour: ondergeschikt aan hoofdgebouw	

Architectonisch beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
korrelmaat	groot	verwant
stijl	kantig	verwant
gerichtheid	naar openbare weg	verwant
accent	eventueel verticaal element in voor-gevel	verwant
materialen	hoofdzakelijk steenachtig	verwant
kleurtoon	gedekt	verwant
bijgebouwen	passend bij hoofdgebouw	

Vrijstaande woning aan de DorpsstraatBeeldthema

De enige woning in de nieuwe uitbreiding aan de Dorpsstraat neemt een bijzondere positie in. De woning is ondergeschikt aan de bestaande boerderij, staat op een grote kavel en kan bijzonder en samengesteld zijn.

Ruimtelijk beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
positie	achter rooilijn boerderijschuur (grote kap)	
verband	nvt	
contour	1 of 1,5 laag met kap, nok in principe loodrecht op de insteekweg; kan bijzondere woning zijn; eventueel samengesteld	
bijgebouwen	positie: zie kaart beeldkwaliteit contour: ondergeschikt aan hoofdgebouw	

Architectonisch beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
korrelmaat	middel tot groot	
stijl	kantig	
gerichtheid	naar openbare weg (Dorpsstraat en woonstraat)	
accent	evenwichtig	
materialen	hoofdzakelijk steenachtig	
kleurtoon	gedekt	
bijgebouwen	passend bij hoofdgebouw	

Vrijstaande woning aan het zuidelijke einde van de woonstraat

De uitstraling en het ruimtelijk en architectonische beeld van deze woning komt overeen met de uitstraling van de woningen aan de Franekerweg.

Vrijstaande zuidelijke woning

Deze woning vormt een buitenbeentje in het plan. De woning ligt aan de toekomstige verbinding met een eventueel volgende uitbreiding. De woning grenst aan de zuidzijde aan het agrarische gebied, vandaar een keuze voor een afwijkende nokrichting (lage gootlijn naar open gebied).

Ruimtelijk beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
positie	in of achter rooilijn	
verband	half open	
contour	1 of 1,5 laag met kap nok evenwijdig aan weg op zuidelijke kavel eventueel samengesteld	
bijgebouwen	positie: zie kaart beeldkwaliteit contour: ondergeschikt aan hoofdgebouw	

Architectonisch beeld

ASPECTEN	CRITERIA	AFSTEMMING
korrelmaat	middel	
stijl	kantig	
gerichtheid	naar openbare weg	
accent	evenwichtig	
materialen	hoofdzakelijk steenachtig	
kleurtoon	gedekt	
bijgebouwen	passend bij hoofdgebouw	

5. MILIEU-, WATER- EN OMGEVINGSTOETSEN

5. 1. Milieu

5.1.1. Geluidhinder wegverkeer

Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidgevoelige functies, is het van belang vooraf akoestische prognoses te geven. Daarop gebaseerde maatregelen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor wegen geldt van rechtswege op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) een zone waarbinnen een normering van kracht is voor de geluidsbelasting van het verkeer.

Uit de Wgh vloeit verder voort dat akoestisch onderzoek noodzakelijk is ten behoeve van nieuwe situaties ten aanzien van geluidsgevoelige functies. Uit onderzoek is gebleken dat uitgegaan moet worden van het volgende. Het plangebied ligt buiten de wettelijke geluidszone van de autosnelweg A31. De Franekerweg blijft gehandhaafd als 50 km/uur-weg. De Dorpsstraat zal op korte termijn worden aangemerkt als 30 km/uur-weg. Dit laatste houdt in dat hier geen zoneringsmaatregelen meer aan de orde is. Op basis van recent onderzoek ¹⁾, zie bijlage 1, kan op dit moment worden geconstateerd dat het gebied langs de Franekerweg, waar de nieuwe woningen zijn geprojecteerd, niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh. In concreto betekent dit dat voor de woningen aan de Franekerweg, gesitueerd op 22 meter vanuit het hart van de weg, een gevelbelasting kan ontstaan van 58 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bronmaatregelen niet kosteneffectief zijn. Overdrachtsmaatregelen zijn van uit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Het is dan ook zonder meer noodzakelijk dat er hogere waarden voor de geluidbelasting worden toegestaan. Dit is mogelijk op grond van de Wgh. De procedure voor de vaststelling van deze waarden zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgerond.

5.1.2. Duurzaam Bouwen / Klimaatbeleid

Voor het voorliggende plan gelden in alle gevallen de eisen die ten aanzien van Duurzaam Bouwen in het kader van de gemeentelijke Bouwverordening zijn gesteld.

5.1.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging.

¹⁾ Beoordeling geluidbelasting vanwege wegverkeer bestemmingsplan Dongjum-uitbreiding, Milieuvadvisiedienst Noord Friesland, 14 mei 2007, concept.

Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor de gemeente Franekeradeel is nagegaan of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor luchtverontreinigende stoffen. Het onderzoek heeft betrekking op plaatsen waar, naar redelijke verwachting, mensen blootgesteld worden aan luchtverontreiniging. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de Rapportage luchtkwaliteit 2005 (Gemeente Franekeradeel / Milieuadviesdienst, 6 juli 2006). De eindconclusie van het onderzoek is dat in de gemeente Franekeradeel geen overschrijdingen van grenswaarden zijn vastgesteld. Er hoeven geen lokale maatregelen te worden getroffen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit. In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Tevens is er ten aanzien van het plangebied specifiek onderzoek gedaan naar de huidige en de te verwachten luchtkwaliteit in 2015 aan de hand van het berekeningsmodel CAR II, versie 5.1.0, TNO/VROM/RIVM. Uitgegaan is van dezelfde verkeersuitgangspunten als onder 5.1.1., de beoordeling van de akoestische situatie. Op grond hiervan is te verwachten dat zich in 2015 te Dongjum geen overschrijdingen van een grenswaarde of een plan-drempel zullen voordoen (zie bijlage 2).

Daarnaast is van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Eén van de projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging is een woningbouwlocatie met maximaal 500 woningen. Indien een lager aantal woningen wordt gerealiseerd in een gebied, mag het project zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In dit bestemmingsplan worden 17 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het plan draagt dus "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging.

Hiermee voldoet het bestemmingplan aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

5.1.4. Bodemsituatie

Bij voorgenomen nieuwbouw, zoals in het plangebied, dient voorafgaand bodemonderzoek en eventuele sanering te waarborgen dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. Uit een verkennend onderzoek voor het plangebied ²⁾ is gebleken dat de bodem ter plaatse zodanig kan worden geclassificeerd dat er zich geen belemmeringen voordoen voor toekomstige bouwactiviteiten. Met andere woorden, er doen zich ter plaatse geen verontreinigingen voor die de voorgenomen ontwikkeling van het gebied in de weg staan.

5.1.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het gevaar voor calamiteiten voor de woonomgeving en andere kwetsbare functies, op grond waarvan kwetsbare objecten, zoals woningen, op een bepaalde manier dienen te worden gesitueerd ten opzichte van de gevaarzettende activiteit. Het beleid daarvoor is het meest nadrukkelijk vormgegeven in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen BEVI), bijvoorbeeld ten aanzien van inrichtingen waar LPG wordt opgeslagen. Ook wordt op een andere wijze rekening gehouden met gevaar, namelijk door het toepassen van de VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering. Echter, aangezien in Dongjum geen bedrijvigheid of andere gevaarzettende activiteiten aanwezig zijn, geldt dus dat geen risicovolle inrichtingen op grond van het BEVI of op basis van de VNG-lijst voorkomen. Daarom behoeft geen rekening te worden gehouden met risico-aspecten die hiermee samenhangen.

Wel ligt aan de rand van het plangebied een gastransportleiding met een diameter van 6 inch, met een toegestane druk van 50 - 80 bar. Op grond van de circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (Ministerie van VROM, 1984) geldt in dergelijke gevallen een minimale afstand tot woonbebouwing van 5 meter en een toetsingsafstand van 25 meter.

Aan de toetsingsafstand kan niet worden voldaan vanwege overwegingen van economische uitvoerbaarheid van het voorliggende plan, doch het voldoet in alle opzichten aan de minimum-afstand.

Verder ligt ten zuiden van het plangebied nog een gastransportleiding. Deze ligt op ruime afstand van het plangebied en levert vanuit het aspect externe veiligheid dan ook geen problemen op voor de realisatie van het voorliggende bestemmingsplan.

²⁾ Verkennend bodemonderzoek Dongjum, Arcadis, november 2005.

5. 2. Waterparagraaf

5.2.1. Beleid

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water, staat het duurzaam omgaan met water; het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast, centraal. Voor zover het duurzaam omgaan met water de kwantiteit betreft is de trits "vasthouden-bergen-afvoeren" maatgevend. Voor de kwaliteit geldt de trits "schoonhouden-scheiden-zuiveren".

Het nationale waterbeleid dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder in bestemmingsplannen, rekening mee gehouden te worden.

Op 31 mei 2000 is het Tweede Waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, *Dreaun troch it wetter*, vastgesteld. Voor het bebouwde gebied is de gewenste situatie voor het jaar 2015 als volgt omschreven: "*De oppervlaktewateren in bebouwd gebied zijn geschikt voor meervoudig gebruik dat recht doet aan de potenties van het watersysteem. Dit zal de ecologische, landschappelijke en recreatieve betekenis en de belevingswaarde van het water vergroten*".

5.2.2. Watertoets

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt vergen de ontwikkelingen in het plangebied nadere aandacht, vooral vanwege de veranderingen die hierin zullen optreden. Daarom is bij de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan overleg gestart met het Wetterskip Fryslân. Dit heeft geresulteerd in het volgende.

Kwantiteitsaspecten

- in het algemeen vindt in overleg tussen gemeente en waterschap afstemming op de waterkansenkaart plaats. Dit is geschied en daaruit bleken geen bijzondere belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied;
- er dient rekening te worden gehouden met voldoende waterbergende capaciteit, met name in nieuw te ontwikkelen gebieden. Daartoe dient in het plangebied voldoende waterbergende capaciteit te worden gereserveerd. Dit aspect is beoordeeld voor het onderhavige plan en uit deze beoordeling is gebleken dat dit niet het geval is ³⁾.

Ter plaatse van de te dempen sloten moeten zo nodig voorzieningen getroffen worden ter voorkoming van wateroverlast. Het tekort aan bergende capaciteit wordt echter elders in Dongjum opgevangen, zo is afgesproken met het Wetterskip;

³⁾ Inbreidingslocaties Dongjum, waterhuishouding locatie Dorpsstraat, oktober 2005, Arcadis, Regio Noordoost.

- aanwezige watergangen met een primaire functie in de waterhuishouding worden zoveel mogelijk overeenkomstig bestemd;
- de bestemming langs de watergangen biedt voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend (openbare) groenbestemmingen).

Kwaliteitsaspecten

- het huidige rioleringsstelsel te Dongjum wordt voldoende geacht. Daarom worden er in de bestaande gebieden geen veranderingen van betekenis in dit aspect van het watersysteem voorzien;
- voor het plangebied is de inzet aan te sluiten op de bestaande rioleringsstelsels;
- er zal geen koppeling plaatsvinden van de afvoer van hemelwater ten opzichte van het rioleringsstelsel;
- tevens moet er een extra rioolgemaal geplaatst worden.

5. 3. Ecologische toets

5.3.1. Beleid

Op grond van de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en Faunawet* is in het kader van het bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van enige voorgenomen invulling van terreinen op de aanwezige ecologische waarden. Bij veranderingen of het toevoegen van nieuwe functies dient aandacht te worden besteed aan de gebiedstoets ten aanzien van ecologie.

- **Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)**

Onder de werking van de *Natuurbeschermingswet* vallen gebieden zoals Natura 2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur en Speciale Beschermingszones. Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt niet in of in de nabijheid van dergelijke gebieden. De *Natuurbeschermingswet* legt dan ook geen beperkingen op aan mogelijke ontwikkelingen.

- **Flora- en faunawet (soortenbescherming)**

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten, of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten moet ontheffing worden gevraagd.

5.3.2. Ecologische waarden in het plangebied

Vanwege de eventuele noodzaak tot bescherming van planten- en diersoorten is nader onderzoek verricht naar het voorkomen daarvan ⁴⁾.

⁴⁾ Ecologisch en verkennend archeologisch onderzoek in verband met de geplande woningbouw in Dongjum, gemeente Franekeradeel, Deel 1. Toetsing Flora- en faunawet, Bureau Koeman en Bijkerk, juli 2005

Hieruit is het volgende gebleken.

Het plangebied kenmerkt zich door een lage natuurwaarde. Er worden dan ook vrijwel geen nadelige effecten verwacht op beschermde flora en fauna als gevolg van de voorziene planontwikkeling. Het valt echter niet uit te sluiten dat de hiermee samengaannde bouwactiviteiten zullen leiden tot verstoring van enkele algemene soorten kleine zoogdieren die worden beschermd onder de Flora- en faunawet. Dit betreft echter alleen soorten waarvoor sinds 22 februari 2005 een algemene vrijstelling in het kader van deze wet kan worden verleend. Negatieve effecten van de ingreep op de aangetroffen beschermde vogelsoorten, in de vorm van verstoring en vernietiging van enkele nesten, worden alleen verwacht wanneer het struweel langs de noordelijke rand van het plangebied zou worden verwijderd gedurende het broedseizoen. Om deze effecten te mitigeren wordt aanbevolen om het struweel niet in de periode van 15 maart tot 15 juni te verwijderen. Tevens zou het plangebied aantrekkelijker kunnen worden voor een aantal algemene vogelsoorten als er tuinen worden aangelegd, hetgeen zeker in de bedoeling ligt. Er bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van onthefingen op grond van de Flora- en faunawet.

5. 4. Archeologische toets

5.4.1. Beleid

In 1992 is het Europees *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het *Verdrag van Malta* is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

5.4.2. Archeologische waarden in het plangebied

Voor het plangebied kan het volgende worden vermeld. Er is onderzoek verricht naar de archeologische waarden en de bodemopbouw in het plangebied ⁵⁾. De conclusies uit dit onderzoek zijn onder andere de volgende. Op grond van een combinatie van bureauonderzoek en veldonderzoek blijken er geen archeologische waarden aanwezig te zijn. Er is dus geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse.

⁵⁾ Ecologisch en verkennend archeologisch onderzoek in verband met de geplande woningbouw in Dongjum, gemeente Franekeradeel, Deel 2, Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen, Dorpsstraat te Dongjum, Synthegra Archeologie, juni 2005.

Wel wordt aangegeven dat er een meldingsplicht bestaat conform artikel 47 van de Monumentenwet, mochten tijdens de werkzaamheden archeologische indicatoren worden aangetroffen.

5. 5. Samenvatting consequenties voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn er geen gevolgen verbonden aan de toetsing van de gewenste ontwikkelingen aan de hiervoor beschreven omgevingsaspecten, met uitzondering van de geluidstoets.

In dit opzicht kan niet worden voldaan aan de voorkeurswaarde van de Wgh, hetgeen inhoudt dat een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde nodig is vóór de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeente zal hiertoe een besluit tot vaststelling van de benodigde hogere grenswaarden nemen.

6. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE OPZET

6. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. Het bestemmingsplan omvat de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in een GML - bestand. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de regels (voorheen werd dit voorschriften genoemd) behorende tot dit plan en kunnen worden vertaald naar een plankaart.

- SVBP 2008 -

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 alvast opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaard benamingen van aanduidingen op de plankaart en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en zal voldoen aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

- *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening* -
- Daarnaast is, vooruitlopende op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:
- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
 - een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en anti-dubbelbelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
 - het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
 - binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is daarnaast een aantal aanlegvergunningstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

- Bedrijf - Nutsvoorziening -

Hieronder valt het gemaal dat noodzakelijk is voor de rioolwaterafvoer in het plangebied. Op grond van de VNG-lijst Bedrijven en Milieuzonering dient voor rioolgemalen een afstand van 30 meter tot gevoelige bestemmingen worden aangehouden. In dit geval is hier van afgeweken, omdat het een zeer klein gemaal betreft dat tot vrijwel niet tot geur- en geluidhinder kan leiden.

- Groen -

Deze bestemming heeft betrekking op het openbaar groen, in de vorm van groenzones, bermen, groenstroken, speelterreinen en voet- en fietspaden. Realisatie van picknickplaatsen, speeltoestellen en dergelijke is binnen de bestemming mogelijk. Verder zijn geen gebouwen op gronden met deze bestemming toegestaan.

- *Verkeer - Verblijf* -

Onder deze bestemming vallen de straten, paden, pleintjes, parkeerhavens en het daarvan deel uitmakende openbare groen. Deze bestemming heeft hoofdzakelijk een verkeersfunctie voor de directe (woon)omgeving. Daarnaast hebben deze gronden een (verblijfs)functie voor de omliggende (woon)bebouwing.

- *Water* -

Onder de bestemming "Water" vallen de in het plangebied voorkomende bestaande en nieuw aan te leggen sloten met bijbehorende bermen, groenvoorzieningen, oeverbeschoeiingen, beplanting en bouwwerken. Het aanleggen van steigers binnen deze bestemming is uitgesloten. In verband met het onderhoud van de waterlopen, mogen op grond van de regels op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.

- *Wonen - 1* -

Onder de bestemming "Wonen - 1" vallen de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. Ook de tuinen, erven, terreinen en in beperkte mate de groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water, kortom alle gronden die tot de directe omgeving van de woningen behoren, zijn onder deze bestemming gebracht. Verder zijn in deze bestemming de bouwregels opgenomen die gelden voor de binnen deze bestemming te realiseren bebouwing. Deze zijn zodanig opgesteld dat de bebouwing in de uitbreiding zoveel mogelijk aansluit bij het dorpse karakter van de bestaande bebouwing van Dongjum, dat wil zeggen qua aspecten die in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld: goothoogte, bouwhoogte en situering van de belangrijkste bouwmassa's.

Binnen de bouwregels wordt onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds. De binnen de gemeente Franekeradeel gebruikelijke bijgebouwenregeling is ook hier van toepassing. Wel is, om te voorkomen dat het natuurlijke talud van de bestaande waterlopen wordt aangetast, een meter brede strook langs het water aangegeven waar erfbebouwing is uitgesloten.

De situering van het hoofdgebouw is vastgelegd middels een bouwvlak. Het hoofdgebouw dient, vanwege de gewenste rooilijn, met de voorgevel in een gevellijn te worden geplaatst.

- *Leiding - Gas* - (Dubbelbestemming)

De in het gebied aanwezige gastransportleiding is onder de dubbelbestemming "Leiding - Gas" gebracht. In verband met eventuele werkzaamheden aan de leiding, is bepaald dat deze gronden bebouwingsvrij moeten blijven. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze bestemming worden opgericht.

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige bestemmingsplan is gelegenheid tot Inspraak geboden.

Verder zijn in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening* de betrokken diensten van rijk en provincie alsmede maatschappelijke organisaties gehoord.

De hieruit voortvloeiende resultaten zijn in het volgende hoofdstuk van deze toelichting opgenomen. Waar nodig en wenselijk is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de reacties.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van het voorliggende plan is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en een private partij. Op deze wijze heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor de uitvoering en de financiële afwikkeling van het plan overgedragen aan deze partij. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd. Ook planschade, die veroorzaakt kan worden door eventuele claims, komt voor rekening van deze partij. Het opzetten van een grondexploitatieplan is daarom niet van toepassing.

De grondprijzen in de nieuwe woonwijk zullen op een marktconform niveau liggen. De uitvoering van het plan zal moeten plaatsvinden binnen de in dit bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden, binnen de voorwaarden van het Beeldkwaliteitsplan en binnen de voorwaarden zoals die overeen zijn gekomen in de tussen de gemeente en de genoemde private partij gesloten exploitatieovereenkomst.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Overleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties:

1. Commissie van Overleg (CvO) met daarin vertegenwoordigd:
 - het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Plannen van de hoofdgroep Maatschappij en Omgeving van de Provinsje Fryslân;
 - de Directeur van de directie Noord van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
 - de Inspectie VROM (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu) van Noord-Nederland;
 - de Hoofdingenieur-Directeur van Rijkswaterstaat, directie Noord-Nederland;
 - de Rijksconsulent van Economische Zaken;
 - de consulent regio noordoost van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
2. Wetterskip Fryslân te Leeuwarden;
3. NV Nederlandse Gasunie, Gastransport Services, District Noord, te Deventer;
4. KPN Telecom te Zwolle;
5. Nuon Infra Specials te Leeuwarden;
6. KPN Telecom Netwerkdiensten afdeling UTN Straalverbindingen te Apeldoorn;
7. het Ministerie van Defensie, dienst Vastgoed Defensie, directie Noord te Zwolle.

Ad 1. Commissie van Overleg

De CvO heeft bij brief van 8 februari 2007 de volgende opmerkingen over het plan gemaakt. De opmerkingen zijn in categorieën gerangschikt naar "zwaarte", conform de Handleiding Gemeentelijke Plannen 2000.

Ruimtelijke kwaliteit (cat. 2)

De CvO is van mening dat de huidige ruimtelijke kenmerken van Dongjum zodanig zijn dat slechts enkele woningen aan de Franekerweg en de Dorpsstraat als structuurondersteunend element mogelijk worden geacht. De CvO ziet eerder een ontwikkeling parallel aan de Dorpsstraat, in samenhang met de kerk als wenselijk, of een ontwikkeling aan de noord- of oostzijde, met een groene afzoming.

Reactie:

Naar aanleiding van deze reactie heeft nader overleg plaatsgevonden met de provincie Fryslân. Daaruit is geconcludeerd dat er meer aandacht dient te worden besteed aan de historisch-geografische waarden en karakteristieken van een terpdorp als Dongjum, dat gelegen is op een kwelderwal. Bovendien moet de thans voorgestane uitbreiding in een ruimer perspectief worden gezien. In deze opzichten is de toelichting op het bestemmingsplan aangepast.

Er is een historisch-geografische analyse verricht en bovendien is de uitbreiding in een ruimer perspectief geplaatst. Dit laatste in de vorm van een structuurschets, waarin onder andere een belangrijk element is het handhaven van zichtlijnen op de kerk. Uit deze nadere analyse en het ruimere verband is te concluderen dat de uitbreiding in de voorgestelde vorm aanvaardbaar is.

Volkshuisvesting (cat. 2)

De CvO wenst meer inzicht in de opvang van de plaatselijke woningbehoefte, c.q. in de bijdrage van het plan aan een evenwichtige bevolkings- en huishoudensamenstelling.

Reactie:

In de plantoelichting is een onderbouwde beschouwing opgenomen omtrent de woningbehoefte, ook in kwalitatieve zin. Een juiste inschatting van de woningbehoefte in kleine kernen als Dongjum als afzonderlijke opgave is niet eenvoudig. Daarom is in de op dit punt aangevulde plantoelichting uitgegaan van een benadering voor de gehele gemeente, volgens de uitgangspunten van het Woonplan. Dit heeft er in geresulteerd dat het bestemmingsplan Dongjum-Uitbreiding goed past in het kader van het Woonplan. Over het aspect kwalitatieve woningbehoefte is nog het volgende te vermelden. Het plan voorziet op een indirecte manier in de behoefte aan starterswoningen. Bekend is nu reeds dat een zestal inwoners van het dorp een woning in het plangebied wensen en dat zij woningen achterlaten die als starterswoningen kunnen worden beschouwd.

Beheerbeleid provinciale wegen (cat. 3)

In de plantoelichting dient de afspraak over het parkeren langs de Franekerweg te worden opgenomen.

Reactie:

Dit is verwerkt in de plantoelichting.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP, cat. 3)

Voor de N384, voor wat betreft het deel Franeker-Dongjum, zal deze in de periode 2010-2015 worden opgewaardeerd tot het ideaalprofiel voor een gebiedsontsluitingsweg met specifieke aandacht voor de fietsvoorziening. De plantoelichting dient in dit opzicht te worden geactualiseerd.

Reactie:

Dit is verwerkt in de plantoelichting.

Wet geluidhinder (cat. 3)

Enkele woningen aan de Franekerweg liggen binnen de 55 dB(A) contour van de gemeentelijke geluidniveaukaart. Hiervoor zal een ontheffing dienen te worden aangevraagd.

Reactie:

In verband met de recente herziening van de Wet geluidhinder is de situatie zodanig veranderd dat een nieuwe berekening voor de geluidhinder noodzakelijk was. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd, waardoor ook duidelijk is geworden dat nu voor alle woningen langs de Franekerweg een ontheffing noodzakelijk is. De daarvoor benodigde procedure zal door de gemeente worden gevolgd. Een ander gevolg van deze verandering is dat de situering van de woningen aan de Franekerweg op een stedenbouwkundige meer aanvaardbare wijze kan plaatsvinden, namelijk parallel aan de weg. Oorspronkelijk was rekening gehouden met de genoemde 50 dB(A) contour en was de situering van de woningen zoveel mogelijk aangepast aan de ligging van deze contour. Als gevolg van de nieuwe rekenmethode is dit niet meer mogelijk, zodat voor alle woningen langs de Franekerweg niet meer voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Dat leidt tot ontheffingsprocedures, maar een bijkomend gunstig gevolg is dat de situering van deze woningen op een stedenbouwkundig meer verantwoorde wijze plaatsvinden.

Ad 2. Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip heeft aangegeven voldoende betrokken te zijn geweest bij de voorbereiding van het bestemmingsplan; de opmerkingen zijn voldoende meegenomen. Daarom heeft het Wetterskip geen opmerkingen.

Reactie:

Hiervan wordt kennis genomen.

Ad 3. NV Nederlandse Gasunie

De Gasunie geeft aan dat het beleid inzake veiligheidszones rond gastransportleidingen verandert. Daarom dient daarop geanticipeerd te worden. Het RIVM dient daarvoor te worden geraadpleegd. Verder mist de Gasunie in de planvoorschriften en op de plankaart de afstandsmaat van "4 meter" ter weerszijden van de hartlijn van de in het plangebied aanwezige gastransportleiding.

Reactie:

Het is bekend dat er wordt gewerkt aan een andere benadering van de veiligheidsproblematiek van gastransportleidingen. Een formele verandering in deze benadering heeft echter nog niet plaatsgevonden. Zolang dit niet het geval is dient nog te worden gewerkt op basis van de bestaande richtlijnen, zoals het geval is voor het onderhavige bestemmingsplan.

Over de plankaart en –voorschriften/regels het volgende: de op de plankaart aangeduide zone rond de gastransportleiding is minimaal 4 meter breed vanuit de hartlijn van de leiding. Daarvoor is geen nadere aanduiding nodig en derhalve ook niet in het voorschrift.

Ad 4. KPN Telecom

Omdat er geen straalpaden aan de orde zijn voor het bestemmingsplangebied geeft KPN Telecom aan geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben.

Reactie:

Hiervan wordt kennis genomen.

Ad 5. Nuon Infra Specials

Nuon geeft aan geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben.

Reactie:

Hiervan wordt kennis genomen.

Ad 6. KPN Telecom Netwerkdiensten

KPN vraagt om rekening te houden met een aantal aspecten die voortvloeien uit het kunnen aanleggen en instandhouden van de leidingen- en straalpadeninfrastructuur.

Reactie:

Voor wat betreft de leidingeninfrastructuur het volgende. In bestemmingsplannen wordt de aanleg van ondergrondse infrastructuur over het algemeen vrij gelaten. Alleen als er sprake is van veiligheidsrisico's of risico's die samengaan met werkzaamheden wordt een specifieke regeling getroffen, zoals voor gastransportleidingen of grote waterleidingen en dergelijke. Voor voorzieningen op het niveau van buurten en woningen, zoals de door KPN bedoelde, worden dus geen specifieke regeling getroffen. Ondergeschikte bouwwerken en dergelijke behoeven ook geen speciale regeling. Voor wat betreft de straalpaden wordt verwezen naar ad 4.

Ad 7. Het Ministerie van Defensie

Het Ministerie geeft aan te reageren in de door de VROM-Inspectie Noord gecoördineerde gezamenlijke rijksreactie.

Reactie:

Hiervan wordt kennis genomen, mede omdat er geen afzonderlijke reactie van de zijde van de VROM-Inspectie Noord is ontvangen.

8. 2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak met ingang van 22 november 2006 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gehad om zijn of haar zienswijze op het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is door onderstaande insprekers gebruik gemaakt:

- 1. Familie S. Frens, Dorpsstraat 5, Dongjum;**
- 2. Familie R. Kramer, Tzummarumerweg 9, Dongjum**
- 3. Familie J. v.d. Plaats, Franekerweg 1, Dongjum**
- 4. C. Ladenius, Dorpsstraat 1, Dongjum**
- 5. Stichting Rechtsbijstand, namens de familie S. Blumers, Dorpsstraat 3, Dongjum**
- 6. Stichting Rechtsbijstand, namens mevr. A.J. Huizing, Dorpsstraat 7, Dongjum**

7. Stichting Rechtsbijstand, namens de heer D.F. de Boer, Franekerweg 2, Dongjum

De inspraakreacties van de families S. Frens, R. Kramer en J. v.d. Plaats zijn vrijwel gelijklopend.

Zij verzetten zich tegen het voornemen om woningen te bouwen op de voorgestelde locatie. Zij menen dat hier geen sprake is van een actie vanuit het gehele dorp, doch van enkelingen. Er staan 10 woningen te koop, zodat men zich afvraagt waar de vraag naar nieuwbouw op is gebaseerd. Bovendien zullen starters en senioren afhaken, gelet op de vraagprijzen van de voorgestelde nieuwbouw.

Het geheel is verder in strijd met het streekplan: de aanblik van het dorp wordt ernstig geschaad vanwege o.a. het feit dat de boerderij en de kerk in het niet zullen verdwijnen.

Hun uitzicht wordt bedorven door nieuwbouw; bovendien zal er meer verkeershinder ontstaan op al drukke wegen, mede vanwege bouwverkeer. De familie Frens vreest ook overlast van inschijnende koplampen van auto's.

Ook vreest men meer wateroverlast, mede omdat dit nu reeds het geval is. Tenslotte zullen hun woningen in waarde dalen, zo vrezen deze insprekers.

De heer C. Ladenius vindt dat er geen goed onderzoek heeft plaatsgevonden naar de woningbehoefte. Naar zijn mening bestaat er vooral behoefte aan woningen voor 50-plussers. Bovendien staan er al 10 woningen te koop. Verder vraagt de heer Ladenius zich af of de verkeersveiligheid wel gediend is met het ontsluiten van de woningen aan de Franekerweg via een parallelweg richting Dorpstraat. Het kruispunt aldaar wordt onoverzichtelijk en een directe ontsluiting op de Franekerweg acht de heer Ladenius veiliger.

Ook acht de heer Ladenius de voorgestelde compensatie van oppervlaktewater in het plangebied onvoldoende. De aanvullende compensatie bij het multifunctioneel centrum zal de wateroverlast die zich in natte perioden voordoet niet kunnen voorkomen.

De toegelaten maximale bouwhoogte van 10 meter is hoger dan de huidige gemiddelde bouwhoogte. De heer Ladenius zou deze hoogte graag teruggebracht zien tot circa 8 meter, ook vanwege de daardoor verminderde geluidsoverlast voor de woningen aan de Franekerweg 1 en 2.

De fasering van het plan leidt tot langere tijd van overlast vanwege bouwverkeer en braakliggende percelen. Het zou dus in één keer gerealiseerd moeten worden.

Tenslotte acht de heer Ladenius de bossages niet beeldbepalend, maar veel meer de boerderij en die wordt nu juist ingebouwd.

De Stichting Rechtsbijstand heeft namens mevrouw A.J. Huizing en de familie S. Blumers vrijwel gelijklopende reacties ingediend. Deze komen op het volgende neer. De geprojecteerde woningbouw zal leiden tot een forse vermindering van woongenot en waardedaling van hun woningen. Dit vloeit voort uit het verlies aan uitzicht op een agrarisch gebied. Ook zal hun privacy worden aangetast. Door de hoge bouwmassa van het project (maximaal 10 meter) zal bovendien beperking van lichtinval plaatsvinden.

De geluidsoverlast zal ook toenemen omdat het geluid niet meer vrij weg kan. De vraag vanuit het dorp naar woningen lijkt niet goed te passen bij het aanbod via dit project. Er staan 9 woningen te koop en voor wie worden de nieuwe woningen gebouwd? De nieuwbouw zou verder plaats moeten vinden aan de zuidoostzijde van het dorp, aansluitend op de daar aanwezige nieuwbouw. De huidige oplossing is geen goede ruimtelijke ordening. De toegelaten bouwhoogte is te groot en ook de goothoogte. Deze zouden moeten worden gesteld op resp. 9 en 3 meter. Er zou nader onderzoek moeten worden gedaan naar de verkeersveiligheid, vooral vanwege de toename van het verkeer en de voorgestelde ontsluiting van de parallelweg. Ook vreest men dat de wateroverlast zal toenemen.

Aangezien men vreest voor waardevermindering van hun woningen zal een planschadeclaim worden ingediend.

Bovendien is het bestemmingsplan in strijd met het streekplan, omdat Dongjum geen kerndorp is en niet van vitaal plattelandsbelang. Alleen in grote dorpen mogen woningen worden bijgebouwd. Het agrarische karakter, de natuur, landschap en water dienen te worden behouden.

De Stichting Rechtsbijstand brengt namens de heer D.F. de Boer het volgende naar voren. De geprojecteerde woningbouw zal leiden tot een forse vermindering van woongenot, vanwege verminderde privacy, verminderd uitzicht en lichtinval, vermeerdering van geluidsoverlast, die nu al boven de toegestane grenswaarden ligt. Daarom dient naar een alternatieve locatie te worden gezocht. Er is te weinig onderzoek gedaan naar alternatieve locaties. De nieuwbouw zou plaats moeten vinden aan de zuidoostzijde van het dorp, aansluitend op de daar aanwezige nieuwbouw. De huidige oplossing is geen goede ruimtelijke ordening. De belangrijke zichtlijnen zijn namelijk niet vanaf de kant van Franeker, dus de zuidzijde van het dorp, maar vanaf de Franekerweg. Door de thans geprojecteerde woningbouw worden juist deze zichtlijnen doorbroken. Ook is niet duidelijk voor welke doelgroepen gebouwd gaat worden. De dorpsuitbreiding zou op een andere plaats beter tot zijn recht komen, namelijk rond het dorps huis. Dit brengt diverse voordelen met zich mee op het gebied van verkeersveiligheid, geluidsproblematiek en dergelijke. Verder wil de heer De Boer in de Welstandsnota opgenomen hebben dat het om jaren zestig woningen moet gaan, dat er eisen worden gesteld aan de kleur van de steen en dat er rode, niet geglazuurde dakpannen worden gebruikt. De nok- en goothoogte mogen maximaal 9, resp. 3 meter bedragen, min of meer overeen komend met de maten van de omgeving, hetgeen nu niet het geval is. Qua verkeersveiligheid worden vraagtekens gezet bij de ontsluiting van de parallelweg. Bovendien wordt het niet meer mogelijk om verkeersmaatregelen op de Franekerweg te treffen. Verder verwacht de heer De Boer dat het plan nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Aangezien de heer De Boer vreest voor waardevermindering van zijn woning zal hij een planschadeclaim indienen.

Reactie:

Omdat het in de inspraakreacties vrijwel geheel om dezelfde thema's gaat worden deze hier gezamenlijk behandeld.

Voor zover er specifieke andere onderwerpen worden aangesneden worden deze afzonderlijk aan de orde gesteld.

Door een aantal insprekers wordt strijdigheid met het streekplan geconstateerd voor wat betreft de functie van Dongjum in relatie tot de in het geding zijnde woningbouw. In het streekplan wordt aan gemeenten een duidelijke beleidsvrijheid geboden om binnen de totalen van de gemeentelijke woningbouwcontingentering naar eigen inzicht met de woningbouw om te gaan. Dit mag niet ten koste gaan van algemene streekplanuitgangspunten, zoals de functies van de kernen en het bundelingsprincipe. In de plantoelichting is uitgebreid gemotiveerd hoe de gemeente Franekeradeel met deze verantwoordelijkheid omgaat. Uitgangspunt is het in 2006 vastgestelde Woonplan en aan de hand daarvan is de woningbehoefte van o.a. Dongjum vastgesteld. In dit opzicht is geconstateerd dat er geen strijd is met de hierboven benoemde algemene uitgangspunten van het streekplan.

Er is ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de uitgangspunten voor de kwalitatieve aspecten van het plan (met het oog op de woningvraag) niet zouden deugen. Op dit moment is er vanuit het dorp zelf reeds een reële vraag naar zeven woningen: 6 twee-aanéén-gebouwde en één vrijstaande woning. Deze gegevens zijn ontleend aan de bouwers die in het gebied gaan opereren. Hierdoor wordt aangetoond dat er bepaald geen onjuiste vooronderstellingen zijn gehanteerd. Door deze vraag ontstaat er ruimte binnen het dorp voor starters en bovendien wordt door het plan het segment van meer kapitaalkrachtige 50 plussers bediend, groepen die door de insprekers juist worden genoemd als woningvragers. Uit het raadplegen van bekende websites van makelaars blijkt overigens dat er thans geen sprake is van een aanbod van 9 - 10 woningen in Dongjum.

In dit verband wordt er nog op gewezen dat het niet faseren van de uitvoering van het bestemmingsplan geen realistische optie is. De kans bestaat dat bij een uitvoering in één keer de woningbouw niet optimaal ten goede komt aan het dorp zelf. Dit hangt samen met het feit dat bij een groot aanbod er uiteraard een groter marktgebied zal moeten worden bewerkt, waardoor er een grotere kans ontstaat dat kopers "van buiten" aan bod kunnen komen.

De reactie van de provinciale Commissie van Overleg bevat ook geen absolute afwijzing van enige vorm van uitbreiding van Dongjum. Wel worden enkele vraagtekens gezet bij de motivering van de locatie en de aard van de uitbreiding, in de vorm van een opmerking van de categorie 2, dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een nadere motivering ter zake. Over de uitgangspunten voor deze aanpassing heeft nader overleg plaatsgevonden met de provincie. Dit heeft geleid tot een aanvullende motivering van de uitbreiding.

De nadere motivering heeft plaatsgevonden aan de hand van een historisch-geografische analyse en het schetsen van een beeld voor de langere termijn. Zie hiervoor hoofdstuk 4 van de plantoelichting. Daaruit blijkt dat er geen aanleiding is om terug te komen op de eerder gemaakte keuzen, maar wel dat er nu zicht is op een realistisch en samenhangend lange termijnbeeld, waarin de uitbreiding zoals nu voorgesteld goed past.

Wellicht zijn er meer plaatsen waar gebouwd zou kunnen worden in Dongjum, maar het gaat om de (on)aanvaardbaarheid van de nu in het geding zijnde locatie. Zoals uit het voorgaande blijkt is er naar het inzicht van de gemeente geen sprake van een onaanvaardbare uitbreidingslocatie.

Een ander principieel aspect betreft het feit dat het uitzicht van vrijwel alle insprekers in het geding is. De bouw van de woningen zal over het algemeen inderdaad consequenties hebben voor het uitzicht van de insprekers. Dat er sprake zal zijn van sterke vermindering van privacy is niet bijzonder aannemelijk: alle nieuwe woningen liggen aan de overzijde van wegen, zodat er als gevolg daarvan een afstand van minimaal 35 meter zal ontstaan tussen de bestaande en de nieuwe woningen, wat geen geringe afstand is. Dit geeft overigens ook aan dat het aspect van verminderde lichtinval minder zwaar weegt. Hierbij moet er ook nog op worden gewezen dat de geprojecteerde woningen aan de Franekerweg en de Dorpsstraat vrijstaand zullen zijn, zodat er geen sprake zal zijn van een gesloten "muur" van woningen. De toegestane maximale nokhoogte is inderdaad 10 meter, maar een belangrijke factor in het beperken van de massiviteit van bebouwing is de kapvorm en deze hangt weer samen met de maximaal toegestane goothoogte. Deze bedraagt in het plangebied 3,5 meter. Daardoor kan slechts een bebouwingsbeeld ontstaan dat recht doet aan het dorpse karakter van Dongjum. Overigens kent Dongjum nogal wat bebouwing met een veel stedelijker karakter, namelijk rijtjeswoningen met vlakke voorgevels van twee etages hoog. Dat is de zestiger jaren bouw, waar inspreker De Boer op doelt. Het zal duidelijk zijn dat een dergelijke bouwwijze niet voldoet aan de thans gevraagde beeldkwaliteit, die de nadruk legt op het dorpse karakter van Dongjum. In dit verband gaat het overigens buiten de reikwijdte van de huidige procedure om de overige eisen van de heer De Boer ten aanzien van de Welstandsnota in te willigen, wat daar verder ook van zij. De eindconclusie moet echter blijven dat het uitzicht van de insprekers zal worden ingeperkt. Voor zover zij menen daardoor schade te lijden kunnen zij op grond van artikel 49 WRO een verzoek indienen om vergoeding van planschade.

Verder is van belang de verkeerskundige situatie. Vooral de aansluiting van de parallelweg aan de westzijde van het plangebied op de Dorpsstraat wordt als problematisch ervaren. Dit wordt gerelateerd aan de gevreesde toename van de verkeersdruk. Dit laatste aspect hangt wellicht samen met het feit dat er 4 nieuwe woningen op deze parallelweg worden aangesloten. Het is echter nauwelijks denkbaar dat dit tot onaanvaardbare verkeersdruk zal leiden. Ook overigens is het plan in dit opzicht zo beperkt dat het erg onwaarschijnlijk is dat zich als gevolg daarvan onaanvaardbare verkeersproblemen zullen gaan voordoen. In dit opzicht zal het probleem van inschijnende koplampen voor woningen aan de Dorpsstraat ook van zeer beperkte omvang zijn. Overigens is de hoofdtoegangsweg van het plangebied met opzet zo gelegd dat hierdoor geen directe inschijning plaats zal vinden. Verder valt niet goed in te zien dat door de gekozen oplossing geen verkeersmaatregelen meer mogelijk zouden zijn op de Franekerweg.

De toekomstige waterhuishouding baart diverse insprekers ook zorgen. Hierover kan worden vermeld dat er overeenstemming is met het Wetterskip Fryslân om het plangebied in te richten zoals dat in het plan is beschreven. Verder is door Ingenieursbureau Arcadis onderzocht in hoeverre er civieltechnische waterhuishoudkundige maatregelen getroffen moeten worden voor het plangebied. Daaruit is onder andere voortgevloeid dat er geen problemen worden verwacht voor het watersysteem van Dongjum als geheel. Een en ander is ook beschreven in de plantoelichting.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan “Dongjum - Uitbreiding” heeft overeenkomstig artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van 29 mei 2008 gedurende 6 weken (tot en met 10 juli 2008) voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is door een aantal personen gebruik gemaakt.

De ingebrachte zienswijzen gaven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Voorzover de zienswijzen betrekking hebben op het in deze plantoelichting gestelde met betrekking tot de Dorpsvisie, kan gesteld worden dat het aldaar gestelde in tekstueel opzicht niet geheel correct was. De toelichting is op dit punt aangepast. Dit heeft overigens niet geleid tot een wijziging in de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen aangebracht op de bestemmingsplankaart. Dit betreft een geringe verschuiving van het meest oostelijk gelegen bouwvlak voor twee-onder-één kapwoningen, en een ondergeschikte versmalling van de bebouwingsvrije zone.

Op 2 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Dongjum - Uitbreiding” vastgesteld met de bovenstaande wijzigingen. Voor de raadsstukken wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Omdat de vaststelling niet is gepubliceerd in de Staatscourant, dient het plan opnieuw ter inzage worden gelegd. Het plan is daarom aangepast aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

===