
GEMEENTE FRANEKERADEEL

BESTEMMINGSPLAN DONGJUM - HERSTRUCTURERING DONGJUM OOST

Status: Vastgesteld
Datum: 3 oktober 2013



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN DONGJUM -
HERSTRUCTURERING DONGJUM OOST**

CODE 121710 / 03-10-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF	3
2. 1. De omgeving	3
2. 2. Huidige situatie plangebied	4
2. 3. Beschrijving initiatief	4
2. 4. Ruimtelijke inpassing	6
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Regionaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Milieuzonering	10
4. 2. Geluid	10
4. 3. Water	11
4. 4. Bodem	12
4. 5. Archeologie	12
4. 6. Ecologie	14
4. 7. Externe veiligheid	15
4. 8. Luchtkwaliteit	16
4. 9. Kabels en leidingen	17
5. PLANUITGANGSPUNTEN	18
6. JURIDISCHE PLANOPZET	19
6. 1. Algemeen	19
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	19
7. UITVOERBAARHEID	21
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	22

BIJLAGEN

Bijlage 1	Uitvoerblad akoestische berekening
Bijlage 2	Standaard waterparagraaf
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Ecologische beoordeling
Bijlage 5	Advies externe veiligheid
Bijlage 6	Overlegreacties
Bijlage 7	Raadstukken

1. INLEIDING

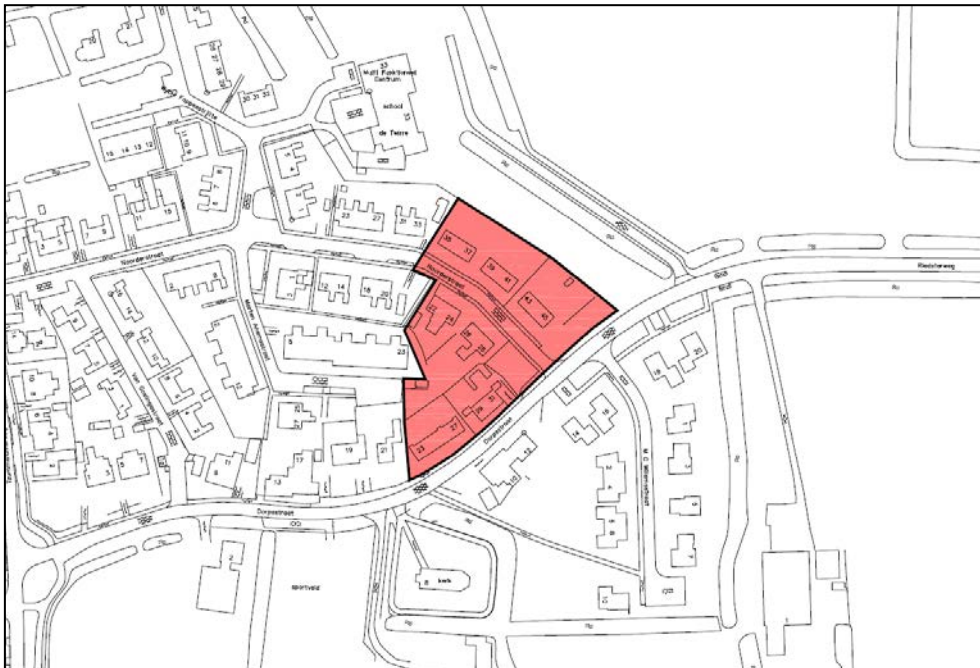
1. 1. Aanleiding

In het oosten van het dorp Dongjum, aan de Noorderstraat en de Dorpsstraat, ligt een aantal woningen van woningbouwcorporatie Wonen Noordwest-Friesland. De woningbouwcorporatie is voornemens om deze woningen te slopen en om in samenwerking met de gemeente Franekeradeel de locatie te herontwikkelen.

De herontwikkeling omvat de sloop van 15 woningen en het oprichten van 8 half-vrijstaande woningen. Daarbij worden wijzigingen in de infrastructuur voorgesteld en worden groenvoorzieningen toegevoegd. De woningbouw wordt ontwikkeld door de woningbouwcorporatie en de openbare ruimte door de gemeente Franekeradeel.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van Dongjum, aan de noordzijde van de Dorpsstraat. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Dongjum, Herbaijum, Hitzum, Oosterbierum, Peins, Ried, Schalsum* dat op 3 september 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het heeft hierin de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', en 'Verkeer - Verblijf'. Omdat de huidige functies en gebouwen gedetailleerd zijn vastgelegd, is de herontwikkeling op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.

Uit het zuidwestelijke deel van het plangebied is verder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Binnen deze bestemming worden de mogelijke archeologische waarden van een AMK terrein beschermd.

Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de gewenste situatie binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. In *Hoofdstuk 5* worden het initiatief en de randvoorwaarden vertaald naar uitgangspunten voor de juridische regeling. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 6* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 7* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

2. 1. De omgeving

Het dorp Dongjum ligt ten noorden van Franeker aan de Tzummarumerweg. De ruimtelijke structuur van het dorp bestond van oorsprong uit twee bebouwingslinten, één langs de Tzummarumerweg en de andere langs de Dorpsstraat. In de afgelopen decennia is de ruimte tussen deze twee linten langzamerhand opgevuld, zodat er nu sprake is van een komvormig dorp. De bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen. Daarnaast zijn ook enkele voorzieningen in het dorp aanwezig. Het betreft een kerk en een gebundelde voorzieningenlocatie met een school, een dorpshuis en een sportveld.

De oorspronkelijke kernbebouwing aan de Tzummarumerweg en de Dorpsstraat is voornamelijk opgetrokken in één bouwlaag met kap. Aan de noordzijde van de Dorpsstraat zijn in de jaren zestig planmatige woningen gebouwd. Het betreft de woningen aan de Noorderstraat, de Van Goslingastraat en de Marten Anemastraat. Het gaat vooral om halfvrijstaande woningen of rijenwoningen, opgetrokken in twee bouwlagen met kap.

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp, die aan de noordoostzijde wordt gevormd door een bosrand. Rondom het plangebied overheerst de woonfunctie. Op korte afstand ten noorden van het plangebied ligt de voorzieningenlocatie met een school, het dorpshuis en sportvoorzieningen. Langs de bosrand ligt een recentelijk aangelegde ontsluitingsweg naar deze voorzieningenlocatie.



Figuur 2. Luchtfoto omgeving plangebied

2. 2. Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt tussen de bosrand, de Dorpsstraat en de zuidwestzijde van de te slopen woningen aan de Noorderstraat. In het plangebied liggen 10 woningen aan de Noorderstraat en twee aan de Dorpsstraat. In de zuidwestelijke hoek ligt een braakliggend perceel waar recentelijk drie seniorenwoningen zijn gesloopt.

Een aanzicht op het plangebied vanaf de Dorpsstraat is weergegeven in figuur 3. Hierin zijn aan de linkerkzijde de te slopen woningen aan de Dorpsstraat zichtbaar. Rechts is het bebouwinglint aan de Noorderstraat te zien.



Figuur 3. Aanzicht op het plangebied

2. 3. Beschrijving initiatief

Herontwikkeling woongebied

Het initiatief omvat het herontwikkelen van het plangebied. Hiervoor is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze visie gaat uit van het slopen van de huidige woningen binnen het plangebied en het oprichten van acht halfvrijstaande woningen aan een nieuw aan te leggen woonstraat. Vier van deze woningen zijn op de Dorpsstraat georiënteerd.

De woonstraat sluit aan op zowel de Noorderstraat als op de Marten Anemastraat en op de Dorpsstraat, ter hoogte van de te slopen woningen. In het verlengde van deze nieuwe woonstraat wordt door de bosrand een route voor langzaam verkeer aangelegd. Deze sluit aan op de ontsluiting van de voorzieningenlocatie. Dit komt de bereikbaarheid hiervan vanuit het zuidelijk deel van Dongjum ten goede. Langs de oostzijde van deze weg wordt een brede groene zone voorgesteld.

De visie is uitgewerkt tot een verkaveling- en inrichtingschets. Deze is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Verkaveling- en inrichtingsschets

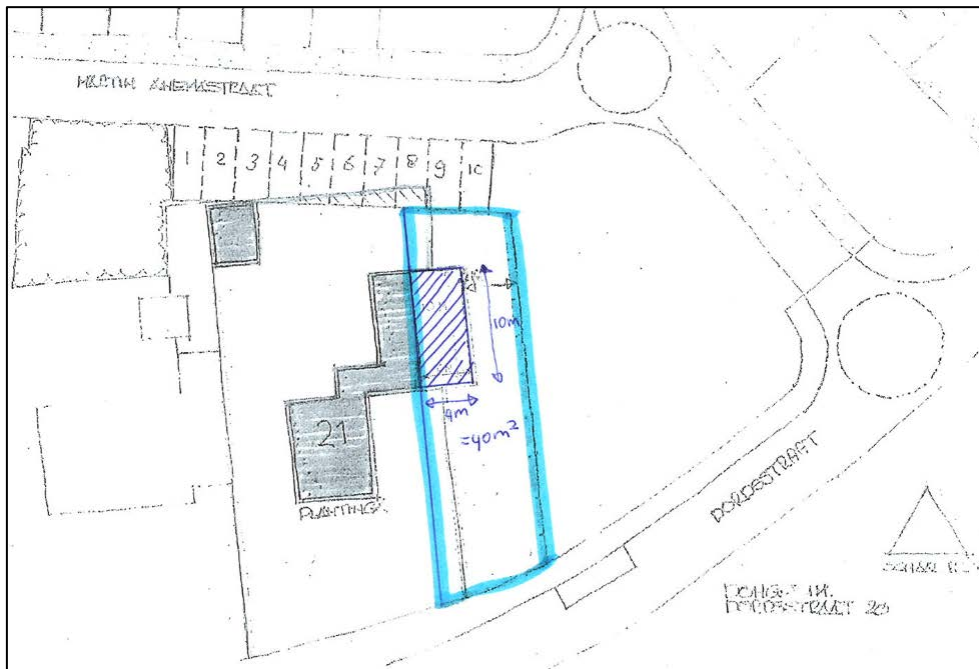
In de verkaveling- en inrichtingsschets wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woningen. Woningnummers 1 en 2 zijn eengezinswoningen, opgetrokken uit twee bouwlagen met kap. Woningnummers 3 tot en met 8 zijn bedoeld voor kleine huishouders/starters. Deze bestaan uit één bouwlaag met kap. Een impressie van beide woningtypes is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Impressies beoogde woningen (voorlopig ontwerp)

Parkeerplaatsen Marten Anemastraat

Daarnaast worden aan de Marten Anemastraat 10 parkeerplaatsen aangelegd. Deze zijn gedeeltelijk op het perceel Dorpsstraat 21 gesitueerd. De eigenaar wordt gecompenseerd met een strook grond aan de oostzijde van zijn perceel. Hier wordt de mogelijkheid geboden om een garage op uit te breiden met maximaal 40 m². Een schets van de gewenste situatie is weergegeven in figuur 6.



Figuur 6. Schets situatie Dorpsstraat 21

2. 4. Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe woningen worden ingepast in een bestaande woonomgeving. De woningen passen zich qua bouwstijl en -schaal aan bij de bestaande woningen. De woningen langs de Dorpsstraat krijgen een lage gootlijn, passend bij het bebouwingsbeeld daar. De noordelijk gelegen woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Dit sluit aan bij het bebouwingsbeeld in de wijk.

Door het oriënteren van nieuwe woningen op de Dorpsstraat ontstaat een meer levendige entree van het dorp. De bestaande groene dorpsrand wordt gerespecteerd en versterkt door het doortrekken van een groenzone tot in het dorp.

De ruime opzet binnen het plangebied en het ontstaan van kortere straten in het komgebied van Dongjum resulteert in een meer kleinschalige en dorpse inrichting. In algehele zin draagt het plan bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Ook de aansluiting van de Marten Anemastraat op de nieuwe Noorderstraat zorgt voor een kwaliteitsimpuls, zowel in stedenbouwkundige zin als in bereikbaarheid van het 'echte' centrale hart van het dorp Dongjum.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is dat hiervoor ruimte wordt gevonden op eigen erf. De woningen krijgen een eigen oprit, waarop ruimte voor minimaal één of twee auto's wordt geboden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan zetten Gedeputeerde Staten (GS) onder meer in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke bundelingsgebieden. Wel wordt ruimte geboden voor de plaatselijke woningbehoefte. Van belang is dat de woningbouw qua aard en omvang inpasbaar is in de ruimtelijke karakteristiek van de kern. Om het ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Hierdoor wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee een duurzame ruimtelijke inrichting.

In dit geval gaat het om een kwalitatieve ontwikkeling van het woningaanbod. Het aantal woningen in de kern neemt per saldo af. De woningen worden ingepast in de structuur van het dorp en zijn qua aard en omvang beter passend bij het dorp dan de huidige woningen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op de beleidsuitgangspunten uit het Streekplan.

Verordening Romte Fryslân

Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, zoals opgenomen in de *Verordening Ruimte Fryslân* (15 juni 2011), ligt het plangebied binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van de woonfunctie. Wel is in de verordening bepaald dat een woningbouwproject met meer dan 11 woningen binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk Woonplan. In dit bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt.

De gemeente Franekeradeel heeft met de provincie afspraken gemaakt over haar woningbouwruimte. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, past binnen deze afspraken.

3. 2. Regionaal beleid

Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland

Voor de Regiogemeenten Noordwest Friesland (zijnde de gemeenten Harlingen, Het Bildt, Ferwerderadiel en Franekeradeel) zijn in de *Regiovisie Volkshuisvesting Regiogemeenten Noordwest Friesland* algemene kaders vastgesteld. Binnen deze kaders kan iedere gemeente afzonderlijk haar eigen woonvisie nader uitwerken.

In de visie zijn 7 uitgangspunten vastgesteld, namelijk (1) *Herstructurering voorop*, (2) *Kwaliteit op maat*, (3) *Realiseren van een goede verhouding huur:koop*, (4) *Locale woningbehoefte op maat en duurzaam*, (5) *Bouwen voor specifieke doelgroepen*, (6) *Prestatieafspraken met woningstichtingen* en (7) *Monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt*.

Dit bestemmingsplan maakt een herstructurering binnen een dorp mogelijk. Het aantal woningen neemt per saldo af. Het plan is bedoeld voor het verbeteren van de kwaliteit van het woningaanbod en gericht op de lokale behoefte. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de Regiovisie.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota (2012)

De gemeente Franekeradeel heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (vastgesteld op 6 december 2012). Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Het plangebied ligt grotendeels in het welstandsgebied 'Naoorlogse uitbreidingen: individueel', waar een regulier welstandsniveau geldt. Een klein deel (het zuidelijke hoekje) ligt in het welstandsgebied 'Dorpskernen', waar een bijzonder welstandsniveau van kracht is. De bouwplannen binnen het plangebied zullen getoetst worden aan het welstandsbeleid en de criteria voor het welstandsgebied 'Naoorlogse uitbreidingen'.

Het beleid is gericht op het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit te handhaven en waar mogelijk versterken. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande kwaliteit. Voor het bouwplan van de geprojecteerde woningen geldt als uitgangspunt dat dit vergezeld gaat van een definitief positief welstandsadvies.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

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

Direct rondom het plangebied liggen uitsluitend woningen. Ook worden het plangebied alleen woningen voorgesteld. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft de school met dorps huis. Dit betreft een functie uit milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De afstand tussen de maatschappelijke bestemming en de geprojecteerde woningen bedraagt minimaal 35 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De gehele bebouwde kom van Dongjum is aangewezen als 30 km/uur-zone. Deze wegen hebben geen geluidszone. Het is daarom niet noodzakelijk om de geluidsbelasting van deze wegen te toetsen aan de Wgh. Wel dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. Als referentiekader wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als richtwaarde en de uiterste grenswaarde van 63 dB als maximaal aanvaardbare waarde gehanteerd. Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen de wettelijke geluidszone van de Riedsterweg (60 km/h). De geluidsbelasting van deze weg wordt getoetst aan de Wet geluidhinder. In de geluidsberekeningen wordt rekening gehouden met de wettelijke correctie van 5 dB op grond van artikel 3.4 uit het *Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012* (RMG 2012).

Invoergegevens

Voor de verkeerskundige uitgangspunten is gebruik gemaakt van het wegcategoriseringsplan van de gemeente Franekeradeel, waarin voor de Dorpsstraat/Riedsterweg een verkeersintensiteit van 1.950 mvt/etmaal is opgenomen voor 2004. Deze intensiteit is met een jaarlijkse autonome groei van 1% doorgerekend naar einde planperiode (2023) en bedraagt afgerond 2.400 mvt/etmaal. Voor de voertuigverdeling en andere invoergegevens wordt verwezen naar bijlage 1.

Resultaten Dorpsstraat

De kortste afstand tussen de weg en de woning bedraagt 8,7 m. De geluidsbelasting bedraagt op deze afstand 52 dB en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 4 dB. De maximaal aanvaardbare waarde wordt niet overschreden. Gezien de situering van de bouwvlakken kan bovendien worden voorzien in een geluidluwe zijde. Het akoestisch klimaat wordt aanvaardbaar geacht.

Ten aanzien van het binnenwaardeniveau geldt dat een gevel wettelijk (*Bouwbesluit*) 20 dB moet reduceren. Daarbij wordt uitgegaan van de niet-gecorrigeerde gevelbelasting van 57 dB. De binnenwaarde bedraagt 37 dB en ligt 4 dB boven de wettelijke binnenwaarde van 33 dB. Verwacht wordt dat met beperkte aanvullende gevelmaatregelen het binnenwaardeniveau van 33 dB kan worden bereikt. Nader onderzoek hiernaar is in het kader van de vergunningverlening noodzakelijk.

Resultaten Riedsterweg

Daarnaast ligt de ontwikkeling binnen de wettelijke geluidszone van de Riedsterweg (verlengde van de Dorpsstraat). Deze weg kent een maximumsnelheid van 60 km/h. De afstand tot de ontwikkeling bedraagt minimaal 60 m. De geluidsbelasting bedraagt 45 dB en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de Wgh en er is sprake van een aanvaardbaar woonklimaat. Het is niet noodzakelijk om een hogere waarde procedure te doorlopen. Wel dient bij de uitwerking van het plan nader onderzoek naar de gevelgeluidwering te worden gedaan.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel.

De ontwikkelingen stellen een afname van het aantal woningen en daardoor van de oppervlakte aan verharding voor. Hierdoor zal ook de hoeveelheid hemel- en afvalwater dat vanuit het projectgebied moet worden afgevoerd verminderen. Het project heeft daardoor een positief effect op de waterhuishouding. Voor de resterende afvoer wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen. Eventueel kan schoon hemelwater worden afgevoerd op de watergang aan de noordzijde van het plangebied. Afvalwater wordt afgevoerd op het rioleringsysteem. Dit wordt als onderdeel van de plannen gewijzigd. De riolering komt langs de nieuw aan te leggen straat te liggen.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Vanwege de beperkte invloed op het watersysteem kan de korte procedure voor de watertoets worden gevolgd. Volstaan kan worden met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze is opgenomen in bijlage 2. Het project heeft hiermee een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

4. 4. Bodem

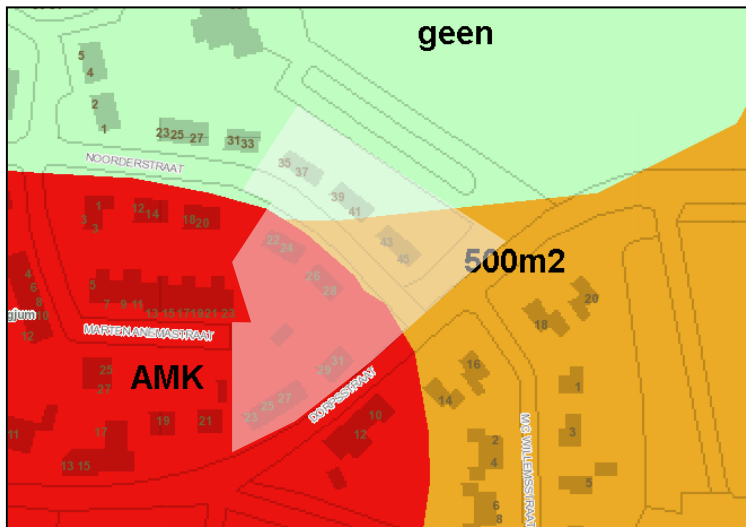
Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van het bestemmingsplan moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als woongebied. Voor ontwikkeling van dit woongebied was er sprake van agrarisch gebruik. Er zijn geen verontreinigende activiteiten in het verleden bekend. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie.

In het kader van de vergunningverlening wordt onderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd. Daarmee wordt aangetoond dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik (wonen met tuin) en dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Als er (plaatselijke) verontreinigingen aanwezig zijn, wordt indien noodzakelijk een sanering uitgevoerd. Gezien de beperkte omvang van de bouwplannen en het huidige gebruik van de locatie, wordt het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 5. Archeologie

De Monumentenwet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor de een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 7.



Figuur 7. Fragment FAMKE (ijzertijd – middeleeuwen)

Uit de kaarten blijkt dat het zuidwestelijk deel van het plangebied is aangewezen als AMK-terrein. Het betreft een terp, waarin een grote kans op de aanwezigheid van archeologische resten bestaat. In het oostelijk deel van het plangebied bestaat ook hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Hier geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Op basis hiervan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Uit het archeologisch onderzoek komt naar voren dat de boringen niet wijzen op de aanwezigheid van terplagen. Omdat het bureau niet kan uitsluiten dat grondsporen of vondsten in het zuidelijk deel aanwezig zijn, wordt het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd.

Het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is in het huidige stadium van de planvorming onpraktisch. Het plangebied is nog grotendeels bebouwd en voorzien van verhardingen en beplantingen. Ook is de exacte situering van de bodemingrepen nog niet bekend. Daarom kiest de gemeente ervoor om van het advies af te wijken en in het kader van het bestemmingsplan geen nader onderzoek uit te voeren. De beschermende regeling ten aanzien van archeologische resten blijft in dit bestemmingsplan van kracht.

Het gehele plangebied al bebouwd is met diverse opstallen en is voorzien van de nodige (ondergrondse) infrastructuur. De grond is door de jaren heen dusdanig geroerd, dat mogelijk aanwezige archeologisch interessante lagen verstoord zullen zijn. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt als gevolg van dit aspect niet in het geding. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal conform de beschermende regeling worden gehandeld en kan gericht archeologisch vervolgonderzoek worden gedaan. Om deze wijze ontstaan geen conflicten met de *Monumentenwet*.

4. 6. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft gebiedsbescherming is de *Natuurbeschermingswet* van toepassing. Deze wet bepaald dat de natuurwaarden in een aantal daarvoor aangewezen Natura 2000-gebieden beschermd zijn. Daarnaast bestaat de beleidsmatige bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Het aspect gebiedsbescherming is in dit bestemmingsplan niet aan de orde omdat in en in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake is van beschermd natuurgebieden, waarop de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, negatieve effecten kunnen hebben.

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. Indien zwaarder beschermde soorten voorkomen worden nadere eisen gesteld.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn diverse ingrepen in beplantingen noodzakelijk. Daarnaast worden diverse woningen gesloopt. De ontwikkeling is getoetst aan de *Flora- en faunawet* in een ecologische beoordeling. In eerste instantie is een ecologische quickscan uitgevoerd. Naar aanleiding van deze quickscan is een nader onderzoek naar jaarrond beschermde vogelsoorten gierzwaluw en huismus, naar de steenmarter en naar vleermuizen uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied enkele zwaar beschermde soorten aanwezig zijn. Daarnaast is het plangebied geschikt voor een aantal licht beschermde soorten zoogdieren. Voor de licht beschermde soorten geldt een vrijstelling, maar is wel de zorgplicht van toepassing. Voor enkele soorten zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk:

Huisumus

Binnen het plangebied zijn vijf nestplaatsen van de huismus aanwezig. Met de voorziene sloop zullen deze verdwijnen. Aangezien nieuwbouw vaak niet toegankelijk is voor huismus, zou hiermee een permanent verlies aan nestplaatsen optreden. Voor deze vijf verblijfplaatsen dienen alternatieven gerealiseerd te worden in de nieuwbouw.

Voor het plaatsen van de alternatieve verblijfplaatsen en bij het uitvoeren van een deel van de werkzaamheden is ecologische begeleiding noodzakelijk. Bovendien dient de werkwijze te worden vastgelegd te worden in een ecologisch werkprotocol.

Overige broedvogels

Alle broedvogels in Nederland zijn tijdens de broedtijd beschermd. Hun nesten en legfels mogen niet worden verstoord of vernield. Door te werken buiten het broedseizoen kan grotendeels voorkomen worden dat dit gebeurt.

Vleermuizen

Binnen het plangebied is één paarverblijf van de gewone dwergvleermuis, één paar-/ zomerverblijf van de ruige dwergvleermuis en één paarverblijf van de ruige dwergvleermuis aanwezig. Aangezien nieuwbouw vaak niet toegankelijk is voor vleermuizen, zou hiermee een permanent verlies aan vaste rust- en verblijfplaatsen optreden.

Voor de drie verblijfplaatsen dienen alternatieven gerealiseerd te worden in de nieuwbouw. Per verblijfplaats wordt een compensatiefactor vier gehanteerd, waardoor totaal twaalf verblijfplaatsen in de nieuwbouw zullen moeten worden gerealiseerd.

Voor het plaatsen van de alternatieve verblijfplaatsen en bij het uitvoeren van een deel van de werkzaamheden zelf is ecologische begeleiding noodzakelijk. Bovendien zal de werkwijze vastgelegd moeten worden in een ecologisch werkprotocol.

Tevens worden voorwaarden gesteld aan de te gebruiken bouwverlichting.

Vissen

In de watergang komen mogelijk modderkruipers en/of bittervoorn voor. Voor deze soort is geen nader onderzoek noodzakelijk, omdat er niet in of nabij de sloot wordt gewerkt. Over deze sloot wordt alleen een klein voetgangersbruggetje gebouwd, hetgeen geen afbreuk doet aan het leefgebied van de modderkruiper.

Vervolg soortenbescherming

Op de hiervoor beschreven manier zijn conflicten met de *Flora- en faunawet* te voorkomen en is het plan uitvoerbaar. De te nemen mitigerende maatregelen zijn in het onderzoek nader omschreven. Voor enkele werkzaamheden is bovendien een ontheffing van de *Flora- en faunawet* noodzakelijk.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen bevindt. Rondom Dongjum zijn wel diverse gasleidingen aanwezig, waaronder een die langs de zuidzijde van de Dorpsstraat loopt.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) houdt milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De gasleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour, waarbinnen het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten wordt tegengegaan. Er moet dus alleen worden afgewogen of een eventuele toename van het aantal personen in de omgeving van de leiding tot een verantwoord groepsrisico leidt.

Voor deze verantwoording is een advies van Bureau Externe Veiligheid Fryslân gevraagd. Dit advies is opgenomen in bijlage 5. In dit advies zijn de risico's in beeld gebracht. Gebleken is dat er in de huidige situatie geen waarneembaar groepsrisico aanwezig is, vanwege het kleine aantal personen binnen het invloedsgebied van de leiding. Dit groepsrisico neemt, vanwege het afnemen van het aantal woning, af. Op basis van het advies heeft Brandweer Fryslân een advies uitgebracht, waarin wordt ingegaan op de bestrijding en beperking van rampen en op de zelfredzaamheid. Dit advies is opgenomen bij de overlegreacties in bijlage 6.

Brandweer Fryslân ziet geen meerwaarde in het uitvoeren van een volledige verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt verband met de lage bebouwingsdichtheid, het afnemende risico en het feit dat er geen problemen worden verwacht ten aanzien van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan. Aan de adviezen van de brandweer en de adviesdienst wordt voldaan.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 17,8 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 9,7 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015).

In dit geval gaat het om het herinrichting van een woongebied. Hierbij neemt het aantal woningen per saldo af. Het plan heeft daardoor geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit zal dus ook in de toekomstige situatie nog ruim binnen de norm zijn. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen (anders dan genoemd in paragraaf 4.7) aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen in het plangebied ofwel voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van planologische ruimte voor de acht woonkavels en de nieuwe openbare ruimte. Hierbij geldt de verkaveling- en inrichtingschets (paragraaf 2.3) als onderlegger.

In dit hoofdstuk is de gewenste situatie zoals beschreven in hoofdstuk 2 vertaald naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. Hierbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden uit het beleidskader en de omgevingsaspecten.

Woningbouw

De mogelijkheden voor woningbouw zijn afgestemd op de verkaveling zoals beschreven in paragraaf 2.3. Op basis hiervan worden vier bouwvlakken gelegd, waarbinnen twee woningen mogelijk zijn.

Voor de bouwregels van de woningen wordt aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de afmetingen van bijgebouwen. Dit betekent dat er onderscheid wordt gemaakt in twee woonbestemmingen (Wonen - 1 en Wonen - 2), afhankelijk van het aantal bouwlagen met kap. In 'Wonen - 1' geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. In 'Wonen - 2' is dit 7 en 11 meter. De voorgevels van de woningen in de schets zijn vastgelegd. De bouwvlakken hebben een vaste diepte van 12 meter.

Openbare ruimte

De woonstraten in het plangebied zijn onder een verkeersbestemming gebracht, die niet geënt is op doorgaand verkeer, maar waarbij de verblijfsfunctie voorop staat in een 30 km/uur-gebied. De overige openbare ruimte valt onder een groenbestemming. Binnen deze groenbestemming zijn naast beplantingen en groenvoorzieningen ook paden (zoals de aansluiting richting de voorzieningenlocatie) en in ondergeschikte mate wegen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Om te voorzien in de parkeerplaatsen aan de Martin Anemastraat is het toe te voegen deel van het perceel in dit bestemmingsplan meegenomen en bestemd als 'Wonen - 1' met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijgebouwen' waarbinnen maximaal 40 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Het achterste deel van het perceel dat aansluit op de verkeersbestemming uit het geldende bestemmingsplan, is meegenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'.

Archeologie

In overeenstemming met de provinciale beleidskaarten (zie paragraaf 4.5) en het geldende bestemmingsplan, is het AMK-terrein onder een archeologische dubbelbestemming gebracht. Bodemingrepen kunnen hier pas plaatsvinden als aangetoond is dat er geen archeologische resten in het geding zijn.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

De wijze van bestemmen is afgestemd op de geldende regeling en de recente actualisatieplannen van de gemeente Franekeradeel. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Groen

De openbare ruimte die geen onderdeel is van de infrastructuur is onder de bestemming 'Groen' gebracht. De gronden zijn bestemd voor diverse vormen van groenvoorzieningen en beplantingen, alsmede paden en speelvoorzieningen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, wel wordt voorzien in de bouwwerken voor bijvoorbeeld wegbewijzing en verlichting en in terreinafscheidingen.

Verkeer - Verblijf

De woonstraten in het plangebied zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Deze bestemming is gericht op een verblijfsgebied, naast wegen is dus ook ruimte voor diverse openbare voorzieningen, zoals paden, parkeren, groen en water.

Wonen - 1 en Wonen - 2

De woningen die zijn opgetrokken in één bouwlaag met kap worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen - 1', de woningen die bestaan uit twee bouwlagen met kap in de bestemming 'Wonen - 2'. Het verschil tussen deze bestemmingen is de maximale goot- en bouwhoogte. Voor het overige zijn de bestemmingen gelijk.

De hoofdgebouwen zijn vastgelegd in losse bouwvlakken. Dit geldt ook voor de bestemmingsgrens. Binnen elk bouwvlak zijn twee woningen toegestaan.

Vanaf drie meter achter de voorgevel van de woningen is ruimte voor bijgebouwen. Hiervoor geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 100 m² (en een maximum van 50% van het erf en/of 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw). Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – grotere oppervlakte bijgebouwen' geldt een specifieke regeling. Hier mag een oppervlakte van 40 m² aan bijgebouwen worden gebouwd, ongeacht de oppervlakte bijgebouwen op het overig deel van het perceel.

Naast het wonen wordt onder voorwaarden ruimte geboden voor een beroep of bedrijfje aan huis.

Waarde - Archeologie

De bescherming van de eventueel voorkomende archeologische resten in de oude terp zijn voorzien van een beschermde regeling. Deze is opgenomen in de bestemming 'Waarde - Archeologie'. De begrenzing van deze bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

7. UITVOERBAARHEID

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

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappij is al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkeling door middel van een presentatie op een inloopavond.

Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân en in het kader van het vooroverleg aan de betrokken overleginstaties toegezonden. Van Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân is een schriftelijke reactie ontvangen. De provincie laat weten geen opmerkingen te hebben. De brandweer heeft geadviseerd in het kader van externe veiligheid. Deze reactie is in paragraaf 4.7 verwerkt. De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 6.

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan doorloopt verder de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is aan eenieder de gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wetterskip Fryslân heeft per mail van 24 juni 2013 aangegeven dat de korte procedure van toepassing is en dat het plan verder geen aanleiding geeft tot het maken van inhoudelijke opmerkingen.

Ambtelijke wijzigingen

Correctie bouwvlakken en bestemmingsgrenzen

De bouwvlakken zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan waren gebaseerd op een verkavelingstekening uit figuur 4. Tijdens de procedure zijn de plannen voor de woningbouw verder uitgewerkt. Gebleken is dat de definitieve situatie op marges niet past binnen het ontwerpbestemmingsplan. Daarom zijn de bouwvlakken en bestemmingsgrenzen gecorrigeerd.

Parkeerplaatsen Marten Anemastraat

Daarnaast heeft de gemeente overeenstemming bereikt met de eigenaar van het perceel Dorpsstraat 21 over realiseren van 10 parkeerplaatsen achterop dit perceel, aan de Marten Anemastraat. Een deel van de groenvoorziening op de hoek van de Dorpsstraat/Noorderstaat wordt bij het perceel getrokken. Hier worden mogelijkheden geboden om een garage op uit te breiden met maximaal 40 m². Het bestemmingsplan is gewijzigd zodat hierin wordt voorzien.

Gewijzigde vaststelling

Op 3 oktober 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Dongjum - Herstructurering Dongjum Oost* gewijzigd vastgesteld. De bij de vaststelling behorende stukken zijn opgenomen in bijlage 7. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Het plan wordt in samenwerkingsverband tussen de gemeente en de woningbouwcorporatie ontwikkeld. Hierbij geldt dat de ontwikkeling van de openbare ruimte voor rekening van de gemeente komt. De woningbouw is voor rekening van de woningbouwcorporatie. Deze verdeling is ook gemaakt wat betreft plan-schade. Hiervoor is een ontwikkelingsovereenkomst gesloten, waarmee het relevante kostenverhaal anderszins is verzekerd en de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Van het vaststellen van een grondexploitatieplan wordt afgezien.