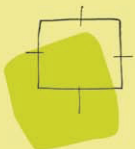


Wijzigingsplan Cedelshof fase 4 in
Kollumerzwaag



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Cedelshof fase 4 in Kollumerzwaag

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

16 april 2013

Projectnummer 120.00.05.44.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Systematiek	5
1.3	Ligging van het plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Nieuwe situatie	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Ladder duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Provinciale Verordening Romte Fryslân	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Bestemmingsplan Kollumerzwaag	12
3.3.2	Facetbestemmingsplan Kleinschalige kampeerterreinen	13
3.3.3	Woonplan	14
3.3.4	Facetbestemmingsplan Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde	14
4	Milieu	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Ecologie	19
4.2.1	Soortbescherming	20
4.2.2	Gebiedsbescherming	22
4.2.3	Conclusie	22
4.3	Bodemverontreiniging	23
4.4	Waterparagraaf	24
4.5	Cultuurhistorie	26
5	Ruimtelijke kwaliteit	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Landschappelijke inpassing	27
5.3	Beeldkwaliteit bebouwing	28
5.4	Beeldkwaliteitsrichtlijnen	29
6	Juridische vormgeving	31
6.1	Wijzigingsplanprocedure	31
6.2	Digitaal wijzigingsplan	31
6.3	Bestemmingen	32

7	Economische uitvoerbaarheid	35
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
	8.1 Inspraak	37
	8.2 Overleg	37
	8.3 Zienswijzen	38

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het voorliggende plan is opgesteld ten behoeve van de bouw van woningen ter plaatse van het weiland ten zuiden van de Oentzemastate in Kollumerzwaag. In het vigerende bestemmingsplan Kollumerzwaag kent dit perceel de bestemming 'Wonen - 1' met een wijzigingsbevoegdheid "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2" om het perceel te kunnen ontwikkelen ten behoeve van de woningbouw. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt met het voorliggende wijzigingsplan geëffectueerd.

1.2

Systematiek

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kollumerzwaag. Het bestemmingsplan Kollumerzwaag is vastgesteld op 16 september 2009. Dit plan mag dan ook gezien worden als het moederplan. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet, conform de systematiek van het moederplan, in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1'.



Figuur 1. Uitsnede moederplan bestemmingsplan Kollumerzwaag

1.3

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het dorp Kollumerzwaag. In figuur 2 is de locatie weer-gegeven. De betreffende locatie is gelegen ten zuiden van de Oentzemaslote. Aan de zuidkant grenst de locatie aan het buitengebied van de gemeente Kollumerland c.a. Voor het overige grenst de locatie aan woonbestemmingen.



Figuur 2. Globale ligging van het plangebied in Kollumerzwaag

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een planbeschrijving opgenomen van het wijzigingsgebied aan de Cedelshof. In hoofdstuk 3 komt het voor het wijzigingsgebied relevante rijksbeleid en het provinciale en gemeentelijke beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de voor het plan relevante randvoorwaarden (waaronder milieu, ecologie, bodem en water). De beeldkwaliteitseisen voor het plangebied zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 8 gaat in op inspraak en overleg en ingekomen zienswijzen ten aanzien van het wijzigingsplan.

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

De locatie voor de uitbreiding ligt aan de zuidkant van Kollumerzwaag en is in gebruik als weiland. In het plangebied bevindt zich geen bebouwing. De locatie grenst aan het buitengebied dat bestaat uit een kenmerkend elzensingellandschap. De weg Oentzemastate ligt op de grens van het buitengebied en het woongebied. Vanaf hier is een fraai zicht op het elzensingellandschap ten zuiden van Kollumerzwaag. Een opvallend element in het landschap is de aanwezigheid van een pingoruïne ten zuidwesten van de Oentzemastate. De pingoruïne ligt net buiten het plangebied. Onderstaande figuur geeft een impressie van het wijzigingsgebied.



Figuur 3. Impressie van het wijzigingsgebied Cedelshof fase 4 in Kollumerzwaag

2.2

Nieuwe situatie

Binnen het wijzigingsgebied wordt een 20-tal woningen gebouwd. Voor de ontsluiting zal de weg Cedelshof worden doorgetrokken en ongeveer ter plaatse van de weg Sytjemastate weer op de weg Oentzemastate worden aangetakt. De woningen zullen deels op de Oentzemastate en deels op de nieuwe ontsluiting worden georiënteerd.

In het middelste gedeelte van het wijzigingsgebied worden 12 woningen gerealiseerd van het type twee-onder-één-kap. Van de 12 te realiseren woningen zullen 4 woningen als starterswoningen worden gebouwd. Aan de westzijde zullen 3 woningen op grote kavels kunnen worden gebouwd. Deze kavels hebben een oppervlak van circa 700 m². Aan de zuidzijde van het wijzigingsgebied worden 5 vrijstaande woningen gebouwd. Deze kavels hebben een omvang van bijna 600 m².

Het parkeren vindt plaats op het eigen erf. Dat is ook vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan. Parkeerdruk op de openbare ruimte wordt hiermee voorkomen.

Ten zuidwesten van het plangebied, nabij de pingoruïne, zullen speelvoorzieningen ten behoeve van de Cedelshof fase 4 worden gerealiseerd. Op de onderstaande verkavelingsschets, figuur 4, is het gebied voor de realisatie van speelvoorzieningen indicatief door middel van een ster aangegeven.



Figuur 4. Schets verkaveling wijzigingsplan Cedelshof fase 4

Aangaande de goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting van het voorliggende wijzigingsplan.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

In het gemeentelijk Woonplan (zie ook paragraaf 3.2.1 en 3.3.3) is de locatie Cedelshof fase 4 opgenomen. Uit het Woonplan blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte (trede 1) die gelegen is binnen het bestaand stedelijk gebied van Kollumerzwaag (trede 2), zoals dat is aangegeven in de Verordening Romte (zie ook paragraaf 3.2.1).

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijk-

heid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provinsje Fryslân het initiatief genomen om te komen tot de Provinciale Verordening Romte Fryslân 2011 (PVR). Deze is op 15 juni 2011 vastgesteld en is per 1 augustus 2011 in werking getreden.

In de PVR is aangegeven welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid, zoals dat is aangegeven in het moederbestemmingsplan Kollumerzwaag, is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels.

De locatie Cedelshof fase 4 in Kollumerzwaag is op basis van de Verordening Romte gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Er is geen ontheffing van Gedeputeerde Staten nodig om woningen binnenstedelijk te bouwen. Maar omdat het plan in het kader van de toepassing van de woningbouwcontingentering is aangewezen als uitbreiding, valt het niet onder de afspraak plafondloos bouwen, en dient hiervoor gebruik gemaakt te worden van de gemeentelijke woningbouwcontingenten. Cedelshof fase 4 is daarom in het 'Woonplan en Woonakkoord 2012 - 2016' van de Gemeente Kollumerland c.a. opgenomen in de buitenstedelijke woningbouwruimte. In de brief van 20 december 2012 heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met het 'Woonplan en Woonakkoord 2012 - 2016'.



Figuur 5. Bestaand stedelijk gebied
(uitsnede Provinciale Verordening Romte)

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Bestemmingsplan Kollumerzwaag

Het wijzigingsplan is gebaseerd op de voorwaarden zoals die in het moederplan zijn opgenomen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 16, lid 16.7, onder b van het moederbestemmingsplan Kollumerzwaag.

“Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van het opnemen van bouwvlakken, het opnemen van de aanduiding “erf” en de bestemming ‘Tuin’ op de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 2”, met dien verstande dat:

1. er niet meer dan 20 woningen mogen worden gerealiseerd;
2. er vrijstaande, dubbele of rijenwoningen mogen worden gebouwd;
3. binnen het gebied ruimte voor speelvoorzieningen dient te worden gereserveerd;
4. uitsluitend tot wijziging mag worden overgegaan indien het aantal te realiseren woningen past binnen het gemeentelijke woonplan dan wel met de provincie overeengekomen woningbouwcontingentering;
5. de geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;
6. er voor er tot wijziging wordt overgegaan ecologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan, indien de termijn van geldigheid van het uitgevoerde ecologisch onderzoek is verlopen;
7. er voor er tot wijziging wordt overgegaan een watertoets heeft plaatsgevonden;
8. per woning een parkeernorm geldt van ten minste 1,5 parkeerplaats;
9. er voldoende aandacht dient te worden besteed aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;
10. na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 en 16 van het moederplan Kollumerzwaag van overeenkomstige toepassing zijn;
11. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de bezonnings- en privacysituatie.”

Zoals uit de planbeschrijving valt af te leiden, zal aan de regels omtrent de inrichting van het gebied worden voldaan. Ook aan de milieuraandvoorwaarden kan worden voldaan, zoals is af te leiden uit hoofdstuk 4 Milieu.

3.3.2

Facetbestemmingsplan Kleinschalige kampeerterreinen

Het facetbestemmingsplan Kleinschalige kampeerterreinen is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 september 2010. Uitgangspunt van het facetbestemmingsplan Kleinschalige kampeerterreinen is dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van kleinschalige kampeerterreinen.

Een uitzondering op deze regel wordt gemaakt voor de reeds bestaande kleinschalige kampeerterreinen en de daarop aanwezige bebouwing.

Het facetbestemmingsplan is van toepassing op het buitengebied. De facetregeling is niet van toepassing op de kom van Kollumerzwaag.

3.3.3

Woonplan

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het wonen is geformuleerd in het 'Woonplan en Woonakkoord 2012 - 2016' van mei 2012. Per brief van 20 december 2012 heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met het 'Woonplan en Woonakkoord 2012 - 2016'.

Speerpunten van het woonbeleid zijn:

1. Aanpak bestaand bebouwd gebied en bestaande woningvoorraad
2. Selectieve groei
3. Maatwerk in de dorpen
4. Wonen, welzijn en zorg
5. Woonwensen centraal
6. Kwaliteit en duurzaamheid

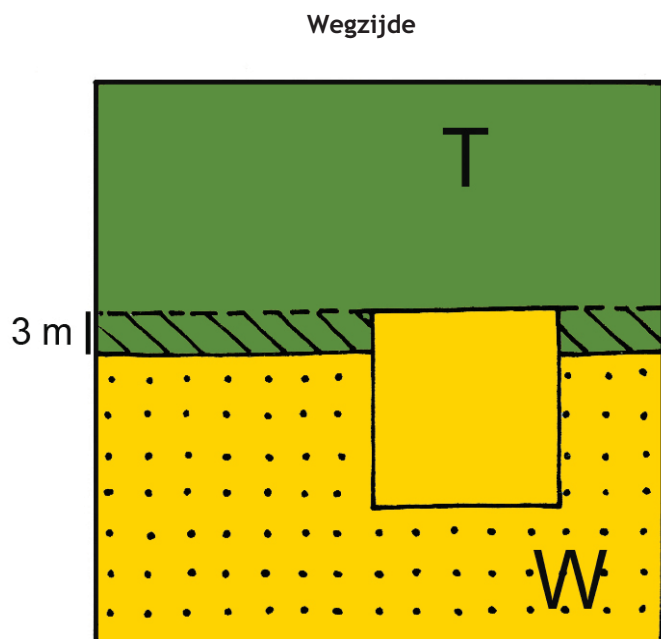
De twintig woningen die zijn voorzien in Cedelshof fase 4, zijn in het 'Woonplan en Woonakkoord 2012 - 2016' opgenomen in de buitenstedelijke woningbouwruimte.

3.3.4

Facetbestemmingsplan Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het facetbestemmingsplan geeft bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze bouwregels zijn opgenomen in de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Hierna volgt een korte uitleg van de werking van het facetbestemmingsplan.

Combinatie van een woon- en een tuinbestemming



Figuur 6. Combinatie van woonbestemming en tuinbestemming

Voor de bestemming 'Tuin' (groene deel) geldt de volgende regeling:

Op het groene deel zonder arcering:

- Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden.
- Op deze gronden mag ook geen ondergeschikte bebouwing gebouwd worden. Hierop gelden twee uitzonderingen: de bestaande ondergeschikte bebouwing en erkers die niet dieper zijn dan 1,5 meter en die niet meer dan 50% van de breedte van de gevel van de woning beslaan.
- Er mag per bouwperceel één vlaggenmast gebouwd worden met een hoogte van maximaal 8 meter.
- Voor terrein- en erfafscheidingen, zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag zijn. Op deze 1 meter is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 meter toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2 meter mag bedragen.
- Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag zijn.



Figuur 7. Voorbeelden van terrein- en erfafscheidingen met een open gaasconstructie

Op het groene deel met streeparcering:

- Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden.
- Op deze gronden mag ook geen ondergeschikte bebouwing gebouwd worden. Hierop gelden twee uitzonderingen: de bestaande ondergeschikte bebouwing en erkers die niet dieper zijn dan 1,5 meter en die niet meer dan 50% van de breedte van de gevel van de woning beslaan.
- Er mag per bouwperceel één vlaggenmast gebouwd worden met een hoogte van maximaal 8 meter.
- Voor terrein- en erfafscheidingen, zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag zijn. Op deze 2 meter is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 meter toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.
- Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag zijn.

Voor de bestemming 'Wonen - 1' (gele deel met stiparcering) geldt de volgende regeling:

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden ten minste 3 m achter (de lijn welke kan worden getrokken in het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het dichtst naar de weg gelegen hoofdgebouw gebouwd, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen en vlaggenmasten.
- Er mag per bouwperceel één vlaggenmast gebouwd worden met een hoogte van maximaal 8 meter.

- Voor terrein- en erfafscheidingen, zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag zijn. Op deze 2 meter is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 meter toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger dan 5,5 meter zijn.
- Voor het bouwen van gebouwen en ondergeschikte bebouwing blijven de al geldende regels van toepassing. Deze zijn opgenomen in de diverse bestemmingsplannen dan wel in het facetbestemmingsplan Ondergeschikte bebouwing woonbestemmingen.

De regels als omschreven in het facetbestemmingsplan Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn opgenomen in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1' van het voorliggende bestemmingsplan. Dit is juridisch mogelijk omdat het facetbestemmingsplan tevens van toepassing is op het moederplan Kollumerzwaag.

4.1

Inleiding

De grondslag van het voorliggende wijzigingsplan is gelegen in het bestemmingsplan Kollumerzwaag dat is vastgesteld op 16 september 2009. Het betreft een recent moederplan. In het kader van het opstellen van dit moederplan zijn reeds onderzoeken ten aanzien van de voorliggende wijzigingsbevoegdheid uitgevoerd. Zij zijn nog actueel. Voor de milieuaspecten archeologie, geluidhinder, externe veiligheid en hinder van bedrijvigheid wordt dan ook verwezen naar het moederplan. Dit bestemmingsplan Kollumerzwaag is digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de navolgende paragrafen wordt aandacht besteed aan de milieuaspecten ecologie, bodemverontreiniging, de waterparagraaf en de cultuurhistorische kenmerken van het wijzigingsgebied.

4.2

Ecologie

Voor een wijzigingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet- en regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn, en zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

WET- EN REGELGEVING

Met betrekking tot bovenstaande is in 2005 een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Onderzoek Flora- en faunawet voor zeven locaties in Kollumerzwaag, BügelHajema Adviseurs 2005) in het kader van het moederplan; bestemmingsplan Kollumerzwaag. Het onderzoek bestond uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en ging zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur).

ONDERZOEK 2005

Sinds 2005 hebben er verschillende wijzigingen in de natuurwet- en regelgeving plaatsgevonden. Zo is de Natuurbeschermingswet 1998 op 1 oktober 2005 van kracht geworden, is het Streekplan en de provinciale Verordening Romte (ligging EHS en Weidevogelleefgebied) door de provincie Fryslân vastgesteld en is de interpretatie van de Flora- en faunawet sterk gewijzigd. Dit leidt ertoe dat het onderzoek uit 2005 is verouderd en dient daarom te worden aangevuld.

In 2012 is het natuurwaardenonderzoek uit 2005 door middel van een veldbezoek en een beknopt literatuuronderzoek geactualiseerd. De actualisatie is door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs uitgevoerd.

De begrenzing van het plangebied is ten opzichte van 2005 enigszins gewijzigd. Zo valt de natuurlijke laagte aan de zuidwestzijde van het plangebied buiten de huidige begrenzing. Deze natuurlijke laagte is reeds positief bestemd als 'Groen'. Verder is van belang dat het huidige plan, in tegenstelling tot het voorgaande, ook beoogt om enkele delen van sloten te dempen dan wel te vergraven. Hiertoe heeft tijdens het veldbezoek ook een bemonstering van de sloten in en rondom het wijzigingsgebied plaatsgevonden, waarbij bemonstering was gericht op de aanwezigheid van beschermde vissoorten.

De terreinomstandigheden van het plangebied zijn de laatste jaren nauwelijks veranderd. Het plangebied betreft grasland dat vrij extensief in gebruik is. Het plangebied wordt deels omsloten door kavelsloten en elzensingels. Daarnaast ligt door het oostelijke deel van het plangebied een kavelsloot met elzensingel. In de directe omgeving heeft alleen aan de noordzijde van het plangebied een ontwikkeling plaatsgevonden. Het betreft een reeds gerealiseerde woonwijk.



Figuur 8. Plangebied vanuit het zuidwesten (20 maart 2012)

4.2.1

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Op basis van het veldbezoek (d.d. 20 maart 2012) en de informatie van Het Natuurloket (km-hok 201-586, d.d. 22 maart 2012) blijkt dat de natuurwaarden van het plangebied de laatste jaren weinig veranderd zijn. De bevindingen uit het Onderzoek Flora- en faunawet voor zeven locaties in Kollumerzwaag met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten, is dan ook nog steeds actueel. Het huidige plangebied vormt een onderdeel van het leefgebied van een aantal licht beschermde, algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën en enkele algemene, maar streng beschermde vogels.

INVENTARISATIE

Om zicht te verkrijgen in de aan- dan wel afwezigheid van beschermde vissen, zijn tijdens het veldbezoek de oppervlaktewateren in en rondom het plangebied steekproefsgewijs bemonsterd (specifiek op grote modderkruiper). Hierbij is gebruik gemaakt van een fijnmazige schepnet. Alle monsters zijn ter plaatse uitgezocht. Hoewel er slechts op één dag een bemonstering heeft plaatsgevonden, is in combinatie met de aangetroffen terreinomstandigheden evenwel een goed beeld ontstaan.

VISONDERZOEK

De sloten in en rondom het plangebied bestaan voornamelijk uit sloten van 1 tot 2 meter breed. Langs de randen van de sloten staan elzen. Hierdoor ligt op de bodem van de sloten veel afgevallen blad. In de sloten waren ten tijde van het veldbezoek geen bijzondere vegetaties aanwezig en er is zeer weinig onderwatervegetatie aanwezig. Plaatselijk zijn wel grotere pollen sterrenkroos aanwezig. Sterrenkroos kan goed tegen het droogvallen van zijn groeiplaats. Doordat (plaatselijk) aan weerszijden overhangende elzen groeien, wordt in combinatie met de aangetroffen vegetatie aangenomen dat de sloten niet jaarlijks worden geschoond. Door de ligging in een agrarisch gebied is het water in de sloten voedselrijk. Tijdens de bemonstering zijn geen vissen aangetroffen. In de sloten zijn wel veel onderwaterlevende insecten, zoals bootsmannetje en zoetwaterpissebedden, aanwezig. Gezien de aangetroffen omstandigheden vormen de betreffende sloten in de huidige situatie geen geschikt leefgebied voor beschermde vissoorten.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Om een verbodsovertreding te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met in gebruik zijnde vogelnesten. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt. Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

4.2.2

G e b i e d s b e s c h e r m i n g

NATUURBESCHERMINGSWET
1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en voor de provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 (Verordening Romte Fryslân).

NATUUR BUITEN DE EHS

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 (Verordening Romte Fryslân) wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied. Ten behoeve van de bescherming van weidevogelgebieden is aanvullend het Werkplan Weidevogels Fryslân 2007-2013 opgesteld.

INVENTARISATIE

Beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn niet nabij het plangebied gelegen. Het meest nabijgelegen beschermd gebied betreft het Natura 2000-gebied Lauwersmeer, dat op 8,5 kilometer afstand van het plangebied ligt. De meest nabij gelegen beschermd gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ongeveer twee kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Het gaat hierbij om het open graslandgebied Zwagermieden. Het plangebied en directe omgeving maken verder geen deel uit van bestaande natuurgebieden en belangrijke weidevogelgebieden die buiten de Ecologische Hoofdstructuur vallen. Er zijn ook geen belangrijke ecologische relaties tussen het plangebied en beschermd natuurgebieden aanwezig.

EFFECTEN

Gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkelingen, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

4.2.3

C o n c l u s i e

Op basis van het uitgevoerd aanvullend onderzoek in 2012 is een voldoende beeld van de (effecten op) natuurwaarden ontstaan. In het kader van de Flora- en faunawet dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Voor het plan is op

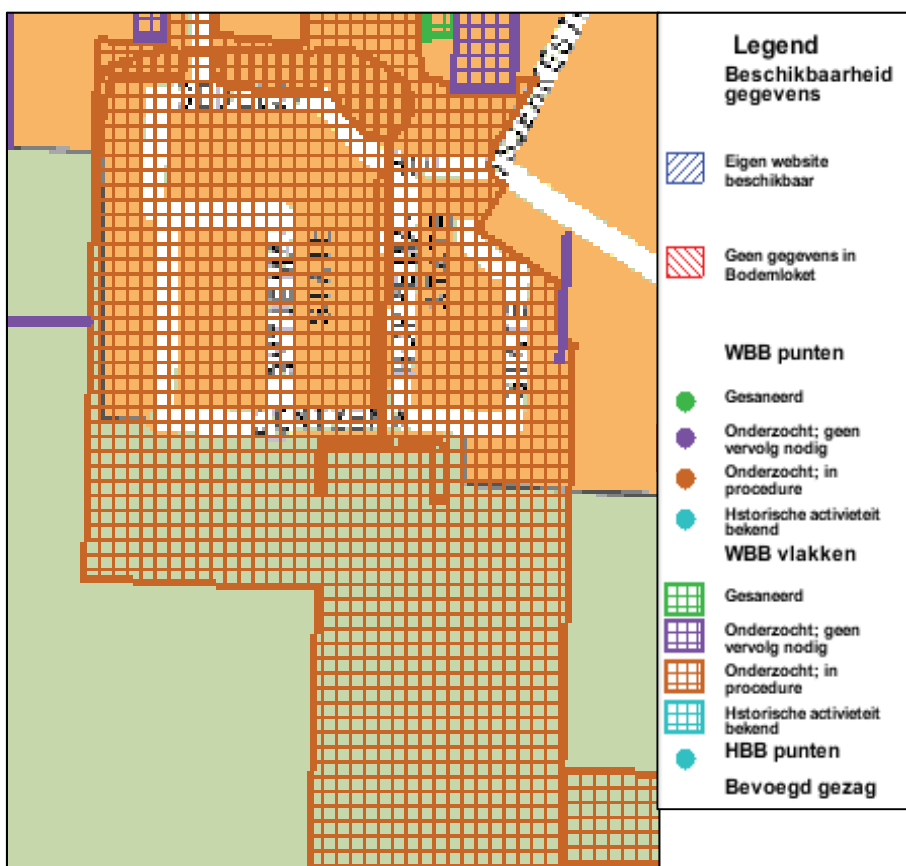
voorhand geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Voor deze activiteit is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en de activiteit is op het punt van ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân. Het bevoegd gezag met betrekking tot de gebiedsbescherming is de provincie Fryslân.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.3

Bodemverontreiniging

In het kader van het landelijke project Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging is een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde ‘verdachte’ locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.



Figuur 9. Fragment bodemkaart (bron: provincie Fryslân)

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Uit figuur 9, fragment bodemkaart, blijkt dat het plangebied onderzocht is op het punt van (mogelijke) bodemverontreiniging. Aangegeven staat dat het onderzoek nog in procedure is. Voor het plangebied is inderdaad een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan de resultaten bekend zijn bij de gemeente. De locatie kan niet worden aangemerkt als onverdacht, maar de verontreiniging is van dusdanige aard dat voor de geprojecteerde nieuwbouw geen aanvullend bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

CONCLUSIE De ontwikkeling van het plan wordt niet belemmerd door de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4.4

Waterparagraaf

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

In een wateradvies van 25 april 2012 heeft Wetterskip Fryslân gereageerd op voorliggend plan. Het wateradvies is als bijlage 2 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

COMPENSATIE
VERHARDING Het Wetterskip hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. Compensatie vindt plaats door 10% van het verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Compensatie dient plaats te vinden binnen hetzelfde peilgebied. Aangegeven is dat het verhard oppervlak met circa 3000 m²

toeneemt. Ter compensatie moet 300 m² aan nieuw wateroppervlak worden aangelegd. Daarnaast wordt voor de realisatie van het plan 420 m² aan oppervlaktewater gedempt. In totaal moet 720 m² nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. Uit de meegezonden bijlage bij de aanvraag voor het wateradvies blijkt dat voldoende water binnen hetzelfde peilgebied wordt gerealiseerd. Het water wordt gerealiseerd binnen het plangebied.

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit wijzigingsplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

AFVALWATER EN
REGENWATERSYSTEEM

Om een goede kwaliteit van het water te realiseren, moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient te worden gebouwd met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

WATERKWALITEIT

Bij het wijzigingsplan moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. Het Wetterskip adviseert voor bebouwing met een kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m, gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een vast peil van + 0,25 m NAP. De geschatte maaiveldhoogte ligt tussen + 2,35 m NAP en + 2,75 m NAP. Er wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

DROOGLEGGING

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan.

WATERWET

Het Wetterskip gaat ervan uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Gevraagd wordt om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het Wetterskip met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Er is dan ook een positief wateradvies afgegeven. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

De ontwikkeling van het plan wordt niet belemmerd door het aspect water. Aan het wateradvies van het Wetterskip wordt voldaan. Vermelde adviezen zullen worden opgevolgd en worden meegenomen in de verdere planvorming.

CONCLUSIE

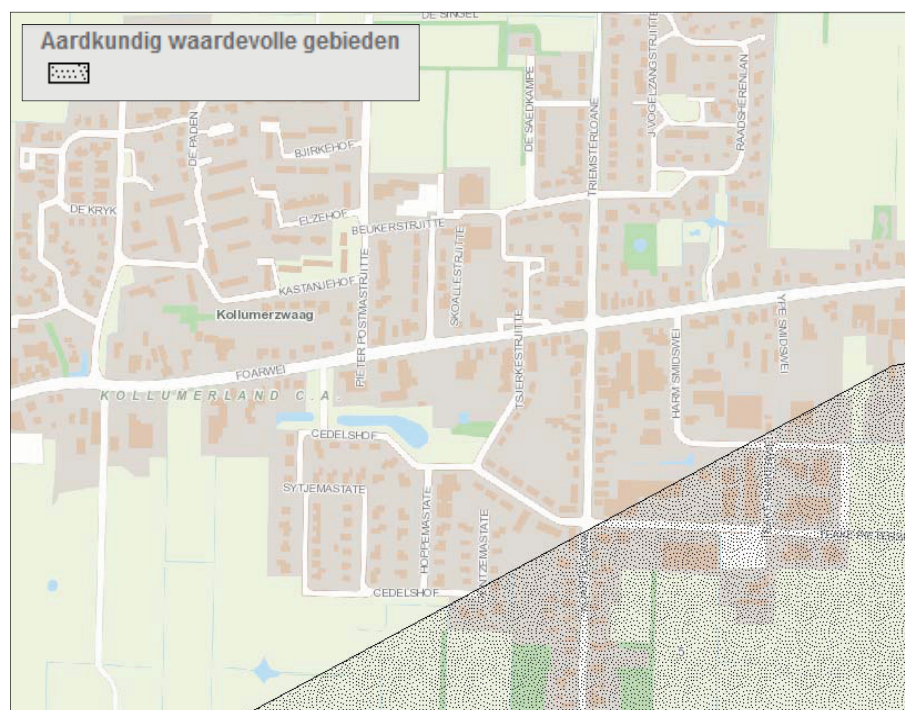
4.5

Cultuurhistorie

Op basis van artikel 3.1.6, lid 2, onder a, Besluit ruimtelijke ordening, dient aandacht te worden besteed aan de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Voor wat betreft het aspect archeologie wordt verwezen naar hetgeen dat is verwoord in het moederplan.

Aanvullend hierop is de Cultuurhistorische Kaart Fryslân geraadpleegd. Aangegeven is dat het wijzigingsgebied (deels) ligt in een gebied met een aardkundige waarde (aardkundige waardevolle gebieden, zie figuur 10). De aardkundige waarde in het wijzigingsgebied betreft aardkundig waardevol gebied 5. Dobben Achtkarspelen, Tytsjerksteradiel, Opsterland, Ooststellingwerf, Weststellingwerf, Heerenveen en Kollumerland. Opgemerkt wordt dat de dobbe (pingoruïne) grenzend aan het wijzigingsgebied buiten het aardkundig waardevol gebied ligt. De gemeente wordt verzocht om de waarden van deze elementen te betrekken in de planologische afweging door zo nodig adequate beschermingsmaatregelen op te nemen. Ten aanzien van het plan wordt hierin voorzien door de pingoruïne niet te roeren en slechts een deel van de bufferzone om de pingoruïne heen te benutten voor speelvoorzieningen.



Figuur 10. Uitsnede Cultuurhistorische Kaart Fryslân
(bron: provincie Fryslân)

R u i m t e l i j k e k w a l i t e i t

5

5.1

Inleiding

In het Streekplan Fryslân 2007 geeft de provincie aan dat zij het van belang vindt dat gemeenten in bestemmingsplannen voor uitbreidingslocaties en voor het buitengebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opnemen. Ook vindt de provincie het wenselijk dat voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied met grote ruimtelijke gevolgen in bestemmingsplannen ook een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf wordt opgenomen. Een dergelijke ruimtelijke kwaliteitsparagraaf laat zien hoe aandacht is besteed aan de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan Kollumerzwaag zijn voor dit wijzigingsgebied een aantal beeldkwaliteitsrichtlijnen aangegeven voor de ontsluitingsstructuur, groenen waterstructuur en bebouwingstructuur. Deze richtlijnen zijn opgenomen in deze beeldkwaliteitsparagraaf. Voor bebouwing is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld aansluitend op de systematiek van de gemeentelijke welstandsnota.

Deze paragraaf zal eerst ingaan op de landschappelijke inpassing van het plan, daarna wordt ingegaan op de gebiedsindeling en vervolgens wordt de uitwerking van de beeldkwaliteit per deelgebied beschreven. Voor de ruimtelijke analyse van het dorp wordt verwezen naar het bestemmingsplan Kollumerzwaag.

LEESWIJZER

5.2

Landschappelijke inpassing

De bebouwing dient zich te voegen in het landschap. De karakteristieken van het coulisselandschap zijn uitgangspunt voor de inpassing van het plan. De randvoorwaarden voor landschappelijke inpassing van het plan zijn als volgt:

- In noord-zuid- en oost-westrichting langs de randen van het plangebied boomsingels aanbrengen. Het assortiment beplanting afstemmen op de ondergrond en de omgeving.
- Langs de randen van het plangebied dienen sloten aangebracht te worden (of dienen bestaande sloten gehandhaafd te worden). De minimale breedte van een sloot is 5 meter.
- Nieuw water ontwikkelen in aansluiting op de bestaande waterstructuur.

- De erfafscheiding van de kavels grenzend aan de pingoruïne dienen te bestaan uit hagen met een breedte van tenminste 1 meter en een hoogte van ten minste 1,50 meter van een inheemse soort op de grondsoort passend.

De eisen zijn verbeeld in figuur 11.



Figuur 11. Landschappelijke inpassing van het plan

5.3

Beeldkwaliteit bebouwing

DEELGEBIEDEN

Het plan kent in bebouwingstypologie en aansluiting op de bestaande opbouw van de omgeving in hoofdlijnen een driedeling. Deze driedeling dient als basis voor de beeldkwaliteitscriteria. De deelgebieden bestaan uit:

1. individuele vrijstaande woningen;
2. dubbele woningen;
3. vrijstaande woningen met sterke onderlinge samenhang.

De indeling van de deelgebieden is in figuur 12 weergegeven.



Figuur 12. Indeling in deelgebieden

5.4

Beeldkwaliteitsrichtlijnen

In bijlage 3 van het voorliggende wijzigingsplan zijn de schema's opgenomen met betrekking tot een aantal toetsbare thema's. In de schema's is aangegeven op welke wijze het gewenste bebouwingsbeeld in het plan dient te worden gerealiseerd. De schema's sluiten aan op de gemeentelijke Welstandsnota.

Juridische vormgeving



6.1

Wijzigingsplanprocedure

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen, wordt het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerpwijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk 8 weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegene die tegen het ontwerpwijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegene die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is gediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

6.2

Digitaal wijzigingsplan

Het bestemmingsplan Kollumerzwaag is vastgesteld voor 1 januari 2010. Het betreft een IMRO2008-moederplan. Op grond van artikel 8.1.2. Besluit ruimtelijke ordening, wordt een IMRO2008-wijzigingsplan opgesteld. Het betreft een digitaal wijzigingsplan dat voldoet aan de Ruimtelijke Standaarden.

Daarom wordt een digitaal wijzigingsplan vereist dat wordt gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl en kan niet worden volstaan met een digitaal plancontourenplan.

6.3

Bestemmingen

- TUIN Ten behoeve van een aantrekkelijk beeld binnen de woonomgeving is het wenselijk om op de voorerven weinig bebouwing toe te staan. De bouw van erf-scheidingen en andere ‘bouwwerken geen gebouwen zijnde’ is mogelijk, evenals omgevingsvergunningsvrije bouwwerken bedoeld in artikel 2 van de bijlage II Besluit omgevingsrecht. De bouwmogelijkheden zijn opgenomen in de bouwregels van de bestemming ‘Tuin’.
- WONEN - 1 De ruimte waarbinnen de geplande woningen worden gebouwd, is bestemd voor ‘Wonen - 1’. Behalve wonen zijn binnen de bestemming aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, mits dat niet leidt tot onevenredige hinder voor omwonenden. Hiervoor mag maximaal 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw en aangebouwde ondergeschikte gebouwen worden benut, met een maximum van 45 m².
- In het wijzigingsgebied worden zowel vrijstaande als dubbele woningen gebouwd. Het bouwen van woningen is mogelijk binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. In de bouwregels is opgenomen dat in de voorste bouwgrens moet worden gebouwd. Onder de voorste bouwgrens wordt verstaan: een naar de weg gekeerde bouwgrens. Uit de verkavelingsschets die is opgenomen in figuur 4 blijkt waar de wegen zullen worden aangelegd. Door middel van de rode lijnen is in figuur 13 inzicht gegeven in de ligging van de voorste bouwgrens.



Figuur 13. Ligging van de voorste bouwrens (zie rode lijnen)

Het aantal te bouwen woningen per bouwvak is aangegeven door middel van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden”. Elke wooneenheid staat voor de bouw van één woning.

Ondergeschikte gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en binnen de vlakken die op de verbeelding zijn aangeduid met “erf”. Ondergeschikte gebouwen moeten ten minste 3 m achter de voorgevel worden gebouwd. Hoofdgebouwen moeten op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Dit geldt niet voor aan elkaar gebouwde woningen.

De ontsluiting van het wijzigingsgebied en de te realiseren wegen binnen het wijzigingsgebied zijn opgenomen in de bestemming ‘Wonen - 1’. Op grond van de bestemming mogen verkeers- en verblijfsvoorzieningen worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor openbare nutsvoorzieningen en de nieuw aan te leggen watergangen.

Economische uitvoerbaarheid



Voor het voorliggende wijzigingsplan moet een exploitatieopzet worden gemaakt dan wel een exploitatieovereenkomst worden gesloten als is vereist in artikel 6.12 lid 1 Wro. Dit is alleen noodzakelijk als het wijzigingsplan ziet op een bouwplan als bedoeld in artikel 6.1.2 Bro. Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van 20 woningen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.1.2 Bro. Echter, de gronden gelegen binnen het wijzigingsgebied zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente zal bij de uitgifte van de grond de gemaakte kosten verrekenen in de grondprijs. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieopzet dan wel een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 6.12 Wro op te stellen.

Op grond van het bovenstaande is het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



8.1

Inspraak

Met ingang van 1 november 2012 heeft het voorontwerp wijzigingsplan Cedelshof fase 4 te Kollumerzwaag gedurende vier weken voor een ieder tijdens openingstijden in het gemeentehuis, te Kollum voor inspraak ter inzage gelegen. De kennisgeving van dit feit is gepubliceerd in de editie van het Nieuwsblad van Noordoost Friesland van woensdag 31 oktober 2012. Gedurende voornoemde termijn kunnen ingezetenen en belanghebbenden een schriftelijke reactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders

Gedurende voornoemde termijn is geen schriftelijke reactie ontvangen.

Deze paragraaf is tevens bedoeld als eindverslag ter voldoening aan de Inspraakverordening van de Gemeente Kollumerland c.a..

8.2

Overleg

Op 29 oktober 2012 is het voorontwerp van het wijzigingsplan Cedelshof fase 4 te Kollumerzwaag verzonden aan de Provincie Fryslân en aan het Wetterskip Fryslân. Een schriftelijke reactie is ontvangen van:

1. Commissie van Overleg van de Provincie Fryslân (22 november 2012). De overlegreactie van de provincie is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Opmerking

De Provincie geeft aan dat de woningbouwruimte in dit plan hoort tot het uitbreidingsdeel van het woningbouwprogramma. Zij adviseren het woningbouwprogramma aan te passen en dit plan als uitbreiding te registreren.

Tevens adviseert de provincie om in de plantoelichting aandacht te besteden aan de motivering via de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro), die sinds 1 oktober in werking is. Dit betekent dat onderbouwd dient te worden waarom gekozen is voor het ontwikkelen van deze uitbreidingslocatie, voordat de inbreidingslocaties in het dorp in uitvoering zijn genomen.

Ten slotte geeft de provincie aan dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen.

Reactie

Het plan Cedelshof fase 4 valt binnen het bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen in de Verordening Romte, waardoor er geen ontheffing van het college van GS noodzakelijk is. Maar omdat het plan in het kader van de toepassing van de woningbouwcontingentering is aangewezen als uitbreiding valt het niet onder de afspraak plafondloos bouwen, en dient hiervoor gebruik gemaakt te worden van de gemeentelijke woningbouwcontingenten. Cedelshof fase 4 is daarom in het 'Woonplan en Woonakkoord 2012 - 2016' van de Gemeente Kollumerland c.a. opgenomen in de buitenstedelijke woningbouwruimte. In de brief van 20 december 2012 geeft de Provincie aan in te kunnen stemmen met het 'Woonplan en Woonakkoord 2012 - 2016'.

De opmerking ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking is in het ontwerpbestemmingsplan meegenomen. Aan hoofdstuk 3 is een paragraaf toegevoegd over dit thema (paragraaf 3.1.1).

8.3

Zienswijzen

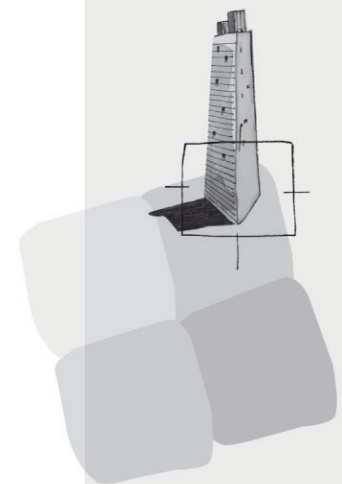
Het wijzigingsplan heeft vanaf 21 februari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ten tijde van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Kollumerland c.a.

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
120.00.05.44.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort