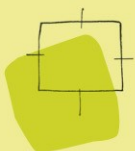


Wijzigingsplan Eelke Meinertswei in  
Westergeest



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Wijzigingsplan Eelke Meinertswei in Westergeest

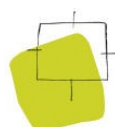
V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

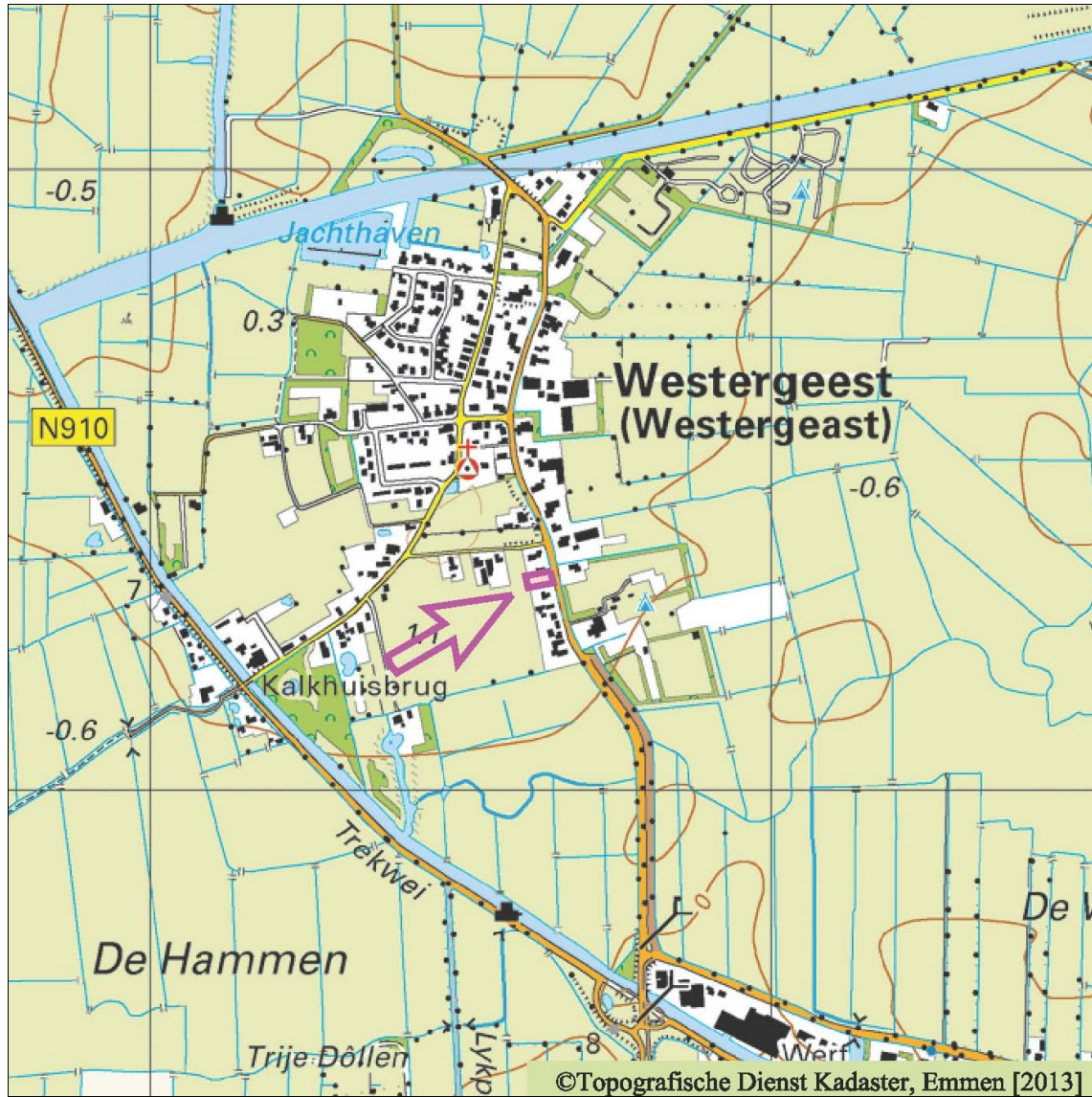
Toelichting + bijlagen  
Regels + bijlage  
Verbeelding

26 november 2013  
Projectnummer 120.00.10.39.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Systematiek	5
1.3	Ligging van het plangebied	6
1.4	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Nieuwe situatie	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	9
3.2.1	Bestemmingsplan Westergeest	9
3.2.2	Facetbestemmingsplan Kleinschalige kampeerterreinen	10
3.2.3	Woonplan	10
3.2.4	Facetbestemmingsplan Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde	11
<b>4</b>	<b>Milieu</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Ecologie	15
4.2.1	Soortbescherming	15
4.2.2	Gebiedsbescherming	16
4.2.3	Conclusie	16
4.3	Bodemverontreiniging	16
4.4	Waterparagraaf	18
4.5	Cultuurhistorie	20
<b>5</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	<b>21</b>
5.1	Wijzigingsplanprocedure	21
5.2	Digitaal wijzigingsplan	21
5.3	Bestemmingen	22
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>23</b>

<b>7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	25
7.1	Inspraak	25
7.2	Overleg	25
7.3	Zienswijzen	25

## **Bijlagen**

# Inleiding



## 1.1

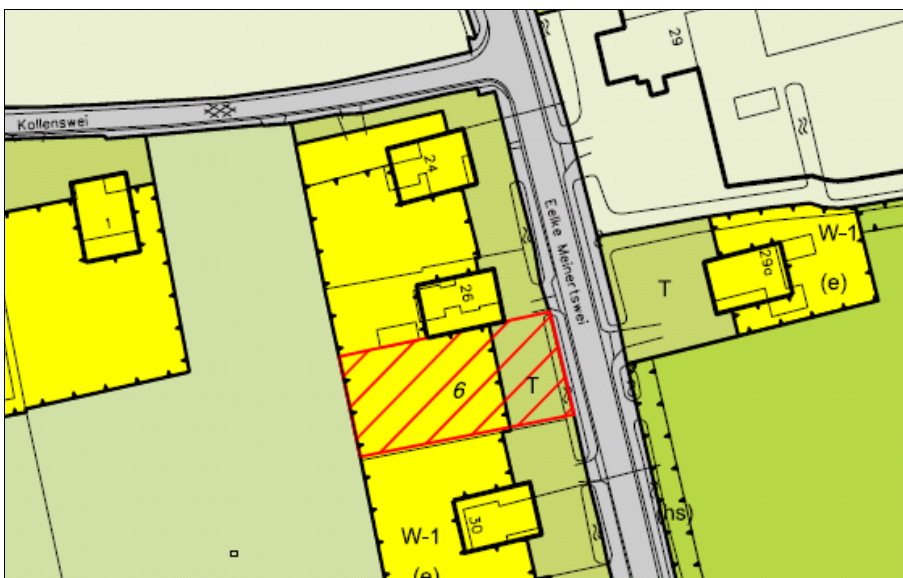
### Aanleiding

Het voorliggende plan is opgesteld ten behoeve van de bouw van één woning aan de Eelke Meinertswei in Westergeest, op het perceel gelegen zuidelijk van nummer 26. In het vigerende bestemmingsplan Westergeest kent dit perceel de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Tuin' voorzien van de aanduiding "erf" met een wijzigingsbevoegdheid "wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 6" om het perceel te kunnen ontwikkelen ten behoeve van de bouw van één woning. 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 Westergeest. Het bestemmingsplan Westergeest is vastgesteld op 3 mei 2012. Dit plan mag dan ook gezien worden als het moederplan. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet, conform het moederplan, in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1' voorzien van de aanduiding "erf". Voor de ligging van de te bouwen woning is op de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding een bouwvlak opgenomen.



Figuur 1. Uitsnede moederplan bestemmingsplan Westergeest

### 1.3

#### **Ligging van het plangebied**

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van Westergeest. In figuur 2 is de locatie weergegeven. De betreffende locatie is gelegen aan de Eelke Meinertswei, zuidelijk van nummer 26. De locatie is gelegen in een omgeving waar meerdere functies naast elkaar voorkomen. Zo is er woonbebouwing gesitueerd in de directe omgeving van het plangebied, maar ook de agrarische en de recreatieve functie komen voor in de directe nabijheid van het perceel.



Figuur 2. Globale ligging van het plangebied in Westergeest

### 1.4

#### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 is een planbeschrijving opgenomen van het wijzigingsgebied aan de Eelke Meinertswei. 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). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op inspraak en overleg en ingekomen zienswijzen ten aanzien van het wijzigingsplan.



# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### **Inleiding**

Het moederplan Westergeest is zeer recent vastgesteld, op 3 mei 2012. In het voorliggende wijzigingsplan zal dan ook uitsluitend op nieuw beleid en de noodzakelijke milieuaspecten worden ingegaan. Voor het overige wordt verwezen naar het moederplan. De toelichting behorende bij het moederplan werkt voor een groot deel de uitvoerbaarheid van de wijzigingslocatie aan de Eelke Meinertswei al uit. Gezien de recente datum van vaststelling van het moederplan, kan hiervan gebruik worden gemaakt. De gemeenteraad heeft bij vaststelling reeds besloten over de planologische kaders. De bevoegdheid tot het vaststellen van het wijzigingsplan ligt bij het college van Burgemeester en Wethouders.

## 2.2

### **Huidige situatie**

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie aan de Eelke Meinertswei in Westergeest. De locatie ligt aan de zuidkant van Westergeest en is in gebruik als tuin. In het plangebied bevindt zich geen bebouwing. De locatie grenst rechtstreeks aan omliggende woningbouw. De weg Eelke Meinertswei is een toegangsweg voor Westergeest.

## 2.3

### **Nieuwe situatie**

Binnen het wijzigingsgebied wordt één woning gebouwd, georiënteerd op de Eelke Meinertswei. Het betreft een vrijstaande woning. De ontsluiting zal plaatsvinden op de Eelke Meinertswei. 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 en vanuit verkeersveiligheid geniet het parkeren op eigen terrein de gemeentelijke voorkeur.

Voor het plangebied is een ecologische beoordeling en een watertoets uitgevoerd. Ook heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van deze onderzoeken worden besproken in hoofdstuk 4.

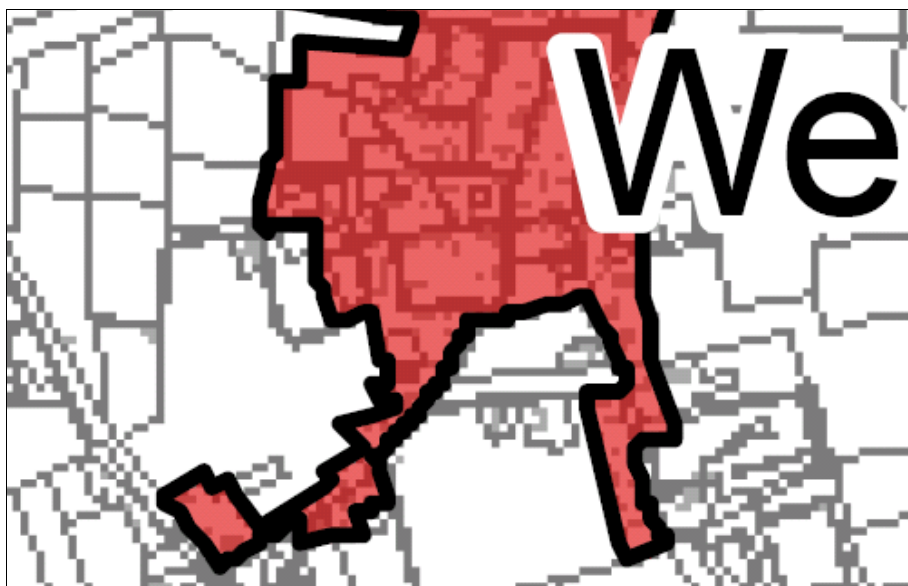


### 3.1

#### **Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid**

Voor het Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid wordt in relatie tot het voorliggende wijzigingsplan verwezen naar het moederplan Westergeest.

Samenvattend is in de paragraaf “Provinciaal beleid” in het moederplan gesteld dat de voorliggende locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Tevens past het woningaantal van een inbreidingslocatie, zoals de voorliggende locatie, binnen een door de provincie goedgekeurd woningbouwprogramma.



Figuur 3. Uitsnede bestaand stedelijk gebied Westergeest (bron: provincie Fryslân)

### 3.2

#### **Gemeentelijk beleid**

##### 3.2.1

#### **Bestemmingsplan Westergeest**

Het wijzigingsplan is gebaseerd op de voorwaarden zoals die in het moederplan zijn opgenomen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in artikel 25 onder c van het moederbestemmingsplan Westergeest.

*“Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen wijzigen ten behoeve van de bestemming ‘Tuin’, ‘Wonen - 1’, het opnemen van een bouwvlak en het opnemen van de aanduiding “erf” op de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone - wijzigingsgebied 6”, met dien verstande dat:*

- 1. er niet meer dan 1 woning mag worden gerealiseerd;*
- 2. er voor er tot wijziging wordt overgegaan ecologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;*
- 3. er voor er tot wijziging wordt overgegaan een watertoets heeft plaatsgevonden;*
- 4. na het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 18 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- 5. 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, kan aan de regels omtrent de inrichting van het gebied worden voldaan. Ook aan de milieurandvoorwaarden kan worden voldaan, zoals is af te leiden uit hoofdstuk 4 “Milieu”.

### **3 . 2 . 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 Westergeest.

### **3 . 2 . 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.

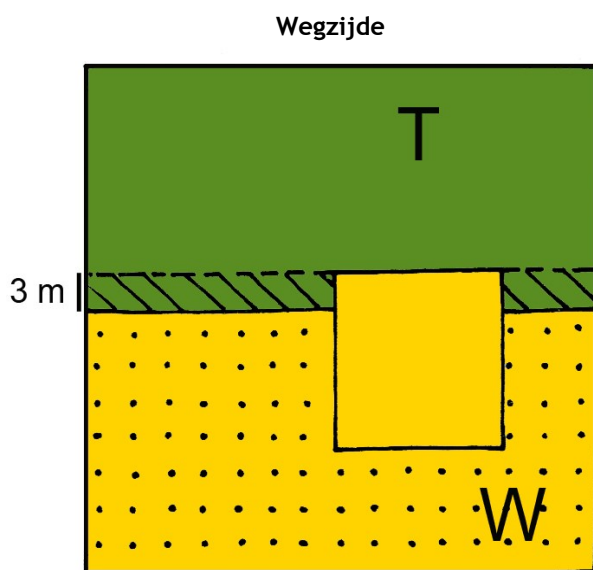
De geprojecteerde woning aan de Eelke Meinertswei valt in de binnenstedelijke woningbouwruimte, wat betekent dat er plafondloos mag worden gebouwd.

#### 3.2.4

### **Facetbestemmingsplan Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

#### **Combinatie van een woon- en een tuinbestemming**



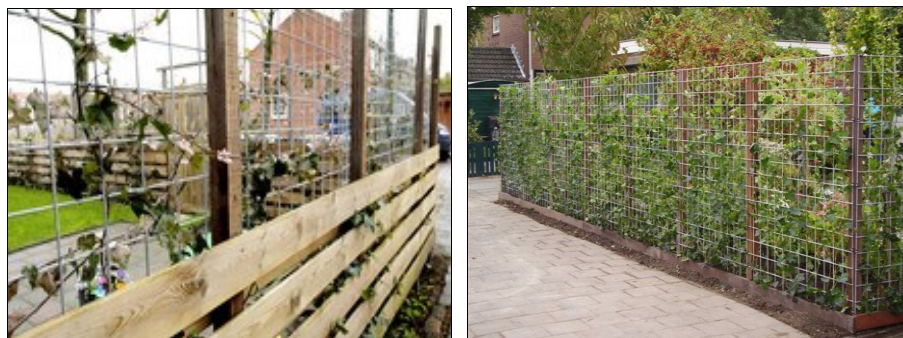
Figuur 4. Combinatie van woonbestemming en tuinbestemming

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 m 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 m.

- Voor terrein- en erfafscheidingen, zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag zijn. Op deze 1 m is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 m toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2 m mag bedragen.
- Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag zijn.



Figuur 5. 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 m 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 m.
- Voor terrein- en erfafscheidingen, zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag zijn. Op deze 2 m is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 m toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
- Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m 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 m.

- Voor terrein- en erfafscheidingen, zoals schuttingen, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag zijn. Op deze 2 m is een open gaasconstructie met een minimale maaswijdte van 0,1 m toegestaan, waarbij de gezamenlijke bouwhoogte van de terrein- en erfafscheiding en de gaasconstructie niet meer dan 2,5 m mag bedragen.
- Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet hoger dan 5,5 m 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 Westergeest.





#### 4.1

### Inleiding

De grondslag van het voorliggende wijzigingsplan is gelegen in het bestemmingsplan Westergeest dat is vastgesteld op 3 mei 2012. 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 Westergeest is digitaal te raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://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

##### 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.

FLORA- EN FAUNAWET

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.

#### 4.2.2

##### **Gebiedsbescherming**

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.

#### 4.2.3

##### **Conclusie**

Voor het plangebied is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting opgenomen. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt dan ook verwezen naar bijlage 1 bij de voorliggende toelichting.

De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn:

##### **Gebiedsbescherming**

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige vormen van gebiedsbescherming).

##### **Soortbescherming**

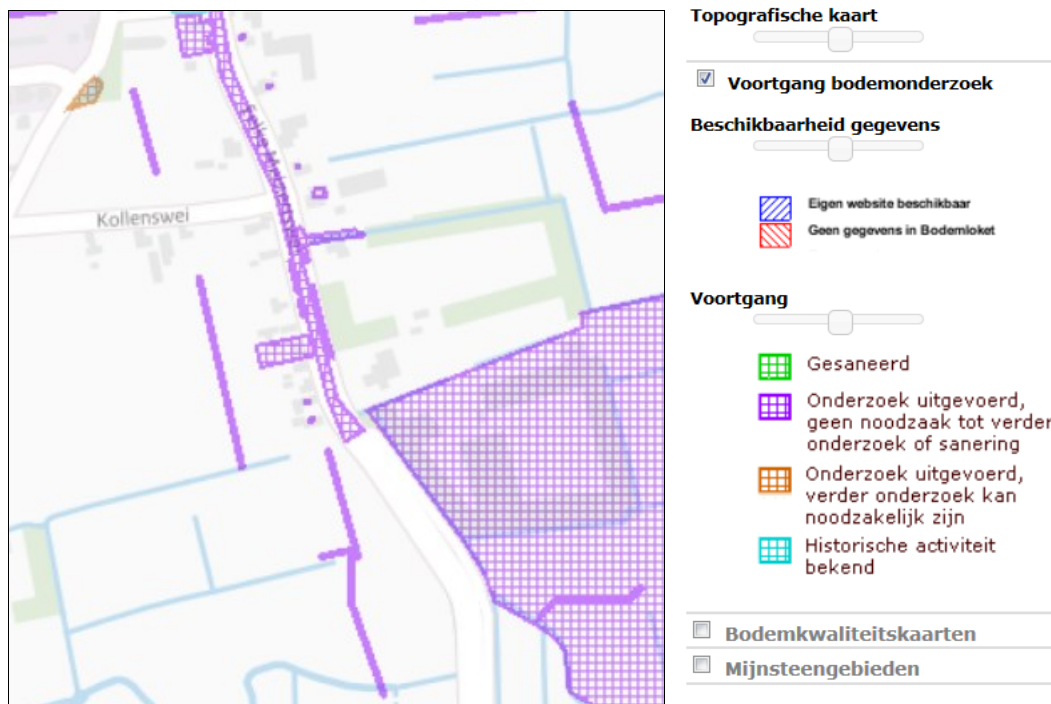
De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten niet worden verstoord. In hoofdstuk 4 (Vogels) van de rapportage is beschreven hoe aan die voorwaarde kan worden voldaan.

CONCLUSIE 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 6. 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 6, fragment bodemkaart, blijkt dat voor het plangebied geen gegevens bekend zijn. In de omgeving is bodemonderzoek uitgevoerd. Dit heeft niet geleid tot verder onderzoek of sanering.

Voor het plangebied is overigens wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 bij de voorliggende toelichting opgenomen. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt dan ook verwezen naar bijlage 2 bij de voorliggende toelichting.

De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn:

Op basis van de verhoogd gemeten gehalten aan lood en zink in de bovengrond dient de hypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien te worden verworpen. Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogd gemeten gehalten aan

lood en zink in de bovengrond valt niet aan te geven. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is. Tevens vormen de gemeten gehalten geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

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 1 mei 2013 heeft Wetterskip Fryslân gereageerd op voorliggend plan. Het wateradvies is als bijlage 3 bij de voorliggende toelichting opgenomen. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt dan ook verwezen naar bijlage 3 bij de voorliggende toelichting

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 250 m<sup>2</sup> toeneemt. Ter compensatie moet 25 m<sup>2</sup> aan nieuw wateroppervlak worden aangelegd. Geadviseerd wordt dit te realiseren door de watergang aan de oost- en westkant van het plangebied beide over een lengte van 25 m met 0,5 m te verbreden. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd.

BOEZEMKADE Over de Eelke Meinertswei ligt een boezemkade. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 m gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een watervergunning nodig. De boezemkade wordt in de Keur van Wetterskip Fryslân beschermd en is om deze reden niet in het voorliggende wijzigingsplan opgenomen.

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig.

GRONDWATERONTTREKING

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. Voor wat betreft de toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater wordt verzocht contact op te nemen met het Wetterskip.

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 het boezempeil van NAP -0,52 m. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de + 1,0 m NAP en de +1,50 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 positioneel wateradvies afgegeven. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

De ontwikkeling van het plan wordt niet belemmerd door het aspect water. Aan het wateradvies van Wetterskip Fryslân 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. Hieruit zijn bijzonderheden ten aanzien van het plangebied en de omgeving naar voren gekomen.

# Juridische vormgeving

# 5

## 5.1

### **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 belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Eventueel ingekomen zienswijzen 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 6 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.

## 5.2

### **Digitaal wijzigingsplan**

Het bestemmingsplan Westergeest is vastgesteld na 1 januari 2010. Het betreft een RO-Standaarden 2008-moederplan. Op 1 juli 2013 zijn de RO-Standaarden 2012 inwerking getreden en verplicht gesteld. Alle ruimtelijke plannen dienen te voldoen aan de norm ROS2012, zelfs als het moederplan is opgesteld met de ROS2008. Het voorliggende wijzigingsplan betreft een digitaal wijzigingsplan dat voldoet aan de RO-Standaarden 2012. Het betreft hier de technische vormgeving van het wijzigingsplan. Inhoudelijk wordt aangesloten bij de regels van

het moederplan Westergeest, zoals dat is aangegeven in de wijzigingsvoorwaarden.

### 5.3

#### **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 geprojecteerde woning wordt 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 m<sup>2</sup>.

Het bouwen van de woning is mogelijk binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. 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".

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.



# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het verzoek aan de gemeente Kollumerland c.a. om medewerking te verlenen aan het realiseren van een bouwvlak op het perceel aan de Eelke Meinertswei 28 te Westergeest. De kosten voor het realiseren van een woning alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende wijzigingsplan zullen door de verzoeker worden gedragen.

Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Kollumerland c.a. en de verzoeker een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins geregeld. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd



# 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

# 7

## 7.1

### **Inspraak**

Op het voorliggende wijzigingsplan heeft geen inspraak plaatsgevonden. De gemeente heeft hiertoe besloten gezien de beperkte omvang van het wijzigingsplan en het feit dat de planologische kaders reeds zijn uitgewerkt in het moederplan Westergeest.

## 7.2

### **Overleg**

De provincie Fryslân heeft reeds in het kader van het moederplan Westergeest ingestemd met de voorliggende inbreidingslocatie. Op basis van de brief van de provincie Fryslân d.d. 31 januari 2012 kan tevens worden geconcludeerd dat overleg met betrekking tot het voorliggende wijzigingsplan achterwege kan blijven. De inbreidingslocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en valt binnen het 'plafondloos' bouwen (woningbouwafspraken met Gedeputeerde Staten).

PROVINCIE FRYSLÂN

Voor het voorliggende wijzigingsplan is de digitale watertoets doorlopen. Het Wetterskip heeft een wateradvies afgegeven op 1 mei 2013. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.4 van de voorliggende toelichting.

WETTERSKIP FRYSLÂN

Ingevolge artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp wijzigingsplan, met inbegrip van bovenstaande, aan diverse overleginstanties toegezonden. Door deze overleginstanties zijn naar aanleiding van het ontwerp wijzigingsplan geen aanvullende opmerkingen gemaakt. De ontvangen kennisgevingen van de overleginstanties zijn opgenomen in bijlage 4 bij de toelichting.

## 7.3

### **Zienswijzen**

Het ontwerp wijzigingsplan ter uitvoering van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft vanaf 3 oktober 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van de vaststelling. Er zijn gedurende deze periode geen mondelinge en schriftelijke zienswijzen ingediend.

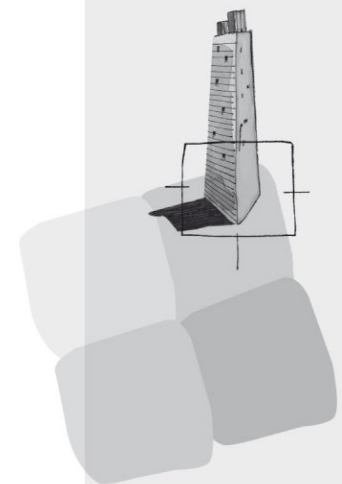
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Kollumerland c.a.

Contactpersoon  
De heer F. Tuitman

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
120.00.10.39.00



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](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort