

BESTEMMINGSPLAN TRAMDIIK-OOST

GEMEENTE LEMSTERLAND

februari 2010

B01035.082601

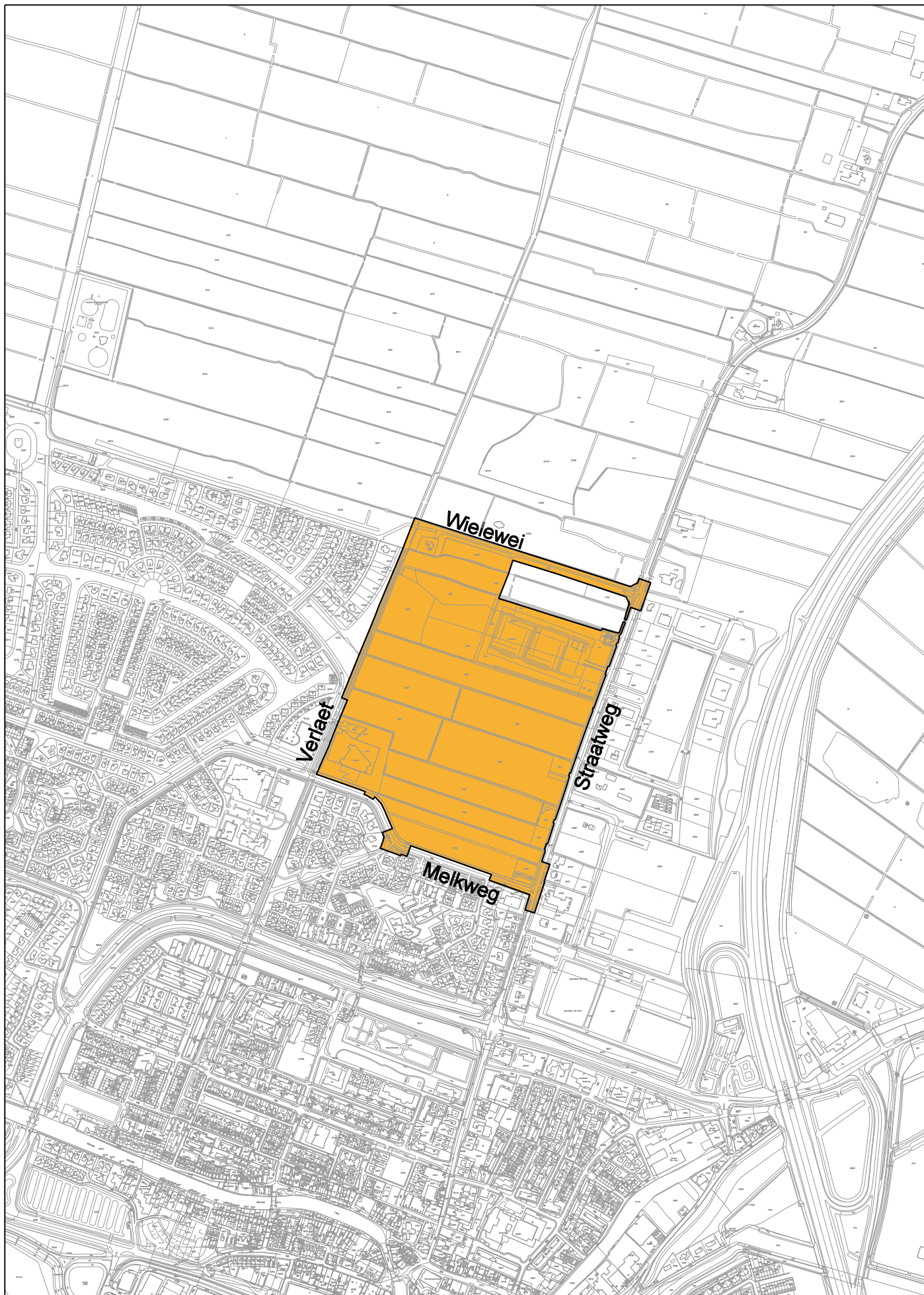
Toelichting

februari 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen.....	1
1.2. De bij het plan behorende stukken	1
1.3. Situering van het plangebied	1
1.4. Planologisch-juridische regeling	1
1.4.1. Geldende bestemmingsplannen	1
1.4.2. Voorliggend bestemmingsplan.....	2
1.5. Proces.....	2
1.6. Informatievoorziening aan burgers en maatschappelijke organisaties.....	2
2. Beleidskader	4
2.1. Algemeen.....	4
2.2. Europees beleid	4
2.3. Rijksbeleid.....	5
2.3.1. Natuurbeschermingswet	5
2.4. Provinciaal beleid.....	6
2.5. Gemeentelijk beleid	7
3. Visie noordelijke afronding Lemmer	10
3.1. Algemeen.....	10
3.2. Beschrijving structuurmodel.....	10
4. Onderzoek	12
4.1. Algemeen.....	12
4.2. Bestaande situatie	12
4.3. Analyse woningmarkt Lemsterland.....	13
4.4. Archeologie	13
4.5. Ecologie	14
4.6. Water.....	16
4.7. Geluid.....	19
4.8. Bedrijven	21
4.9. Bodemverontreiniging	22
4.10. Luchtkwaliteit	22
4.11. Externe veiligheid.....	23
4.12. Kabels en leidingen.....	24
5. Integrale duurzaamheid	26
6. Het plan	27
6.1. Algemeen.....	27
6.2. Beschrijving stedenbouwkundig plan.....	27
6.3. Beeldkwaliteit	29

7. Toelichting op de regels	30
7.1. Algemeen.....	30
7.2. Verbeelding	30
7.3. Planregels	30
7.4. Nadere toelichting op de regels	30
7.5. Handhaving	33
 8. Exploitatieplan	 34
 9. Overleg	 35



SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 10.000



1.1. Algemeen

De gemeente Lemsterland is bezig om aan de noordzijde van Lemmer, tussen de voormalige trambaan en de Straatweg een nieuwe woningbouwlocatie te ontwikkelen. De locatie vloeit voort uit het gemeentelijk beleid, zoals dat ondermeer is verwoord in het "ontwikkelingsperspectief Lemsterland".

In tegenstelling tot voorgaande uitbreidingsplannen is in deze nieuwe woningbouwlocatie Tramdijk - Oost "groen" het thema in plaats van "water". Het doel is de ontwikkeling van een hoogwaardige groene woonwijk met een gevarieerd aanbod aan woningen.

Voorheen werden nieuwe locaties van enige omvang veelal ingevuld door projectontwikkelaars, waarbij de gemeente vooral een begeleidende en sturende rol had. Voor dit project maakt de gemeente zelf het plan en geeft zelf de gronden uit.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk om de woonwijk te kunnen realiseren.

1.2. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Tramdijk - Oost" bestaat uit de volgende stukken:

- *verbeelding (plankaart), schaal 1:1.000 (NL.IMRO.0082.000800-0004);*
- *regels.*

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen aangegeven. Op deze kaart is tevens de bijbehorende verklaring opgenomen. In de regels zijn regels en bepalingen opgenomen, teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet zijn weergegeven. Tevens worden de juridisch-technische aspecten belicht.

1.3. Situering van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Melkweg, tussen de voormalige trambaan in het westen en de Straatweg in het oosten. De noordgrens wordt gevormd door de Wielewei en de via de Straatweg ontsloten begraafplaats. Momenteel is het gebied, met uitzondering van de gerealiseerde basisschool "De Arke" en de begraafplaats, in gebruik als grasland. Afbeelding 1 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied.

1.4. Planologisch-juridische regeling

1.4.1. Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in het gebied Tramdijk - Oost.

De huidige juridische regeling van deze gronden is neergelegd in de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Lemmer-Noord" van de gemeente Lemsterland. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is op 27 augustus 1990 vastgesteld en op 22 april 1991 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. De betreffende gronden hebben de bestemming "Agrarisch gebied II" met de aanduiding "bebouwingsvrij gebied" en "Begraafplaatsen".

Informatieavond Tramdijk Oost Gemeentekantoor Lemsterland, 14 oktober 2008: 19.30 uur

De gemeente Lemsterland is van plan om het ontwerp-bestemmingsplan Tramdijk Oost binnenkort ter inzage te leggen en wil belangstellenden graag informeren over de plannen. De gemeente nodigt u daarom graag uit voor een informatiebijeenkomst over het plangebied Tramdijk Oost te Lemmer, op dinsdag 14 oktober 2008 om 19.30 uur in de hal van het gemeentekantoor te Lemmer.

Tijdens deze bijeenkomst informeren wij u over het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan, de energie- en duurzaamheidsmaatregelen, de verschillende woningtypes en de procedure van het bestemmingsplan. In het plangebied komen in totaal 300 woningen, deels huur- en deels koopwoningen. Er worden zowel appartementen, rijenwoningen, twee onder één kapwoningen als vrijstaande woningen gebouwd. Ook zij er in het gebied een beperkt aantal plekken beschikbaar voor woon-werklocaties.

Wij nodigen u van harte uit tijdens de informatieavond kennis te nemen van de plannen. Na afloop van de presentatie is er ruim de gelegenheid om het informatiemateriaal te bekijken en vragen te stellen over het plan. Op deze avond is er echter nog geen gelegenheid om in te schrijven voor bepaalde woningen of kavels, wel ontvangt u informatie over de procedure en de tijdsplanning ten aanzien van de verkoop.

Zuid-Friesland 1 okt. 2008

Regio

LEEUWARDER COURANT - Vrijdag 15 oktober 2008

Bootjes geweerd uit nieuwe woonwijk Lemmer

LEMMER - Eind 2009 wordt begonnen met de bouw van bijna driehonderd woningen in de Lemmer wijk Tramdijk-Oost. Lemsterland wil aan de noordkant van het dorp een wijk maken, waarin duurzaamheid, sociale veiligheid en groen centraal staan. Het is de eerste woonwijk in Lemmer die geen aansluiting krijgt op open vaarwater.

De gemeente houdt in tegenstelling tot eerdere uitbreidingsplannen zelf de regie strak

in handen. De eerste reacties op het plan zijn positief, zo bleek gisteravond tijdens een druk

bezoekte informatiebijeenkomst in het gemeentehuis. De wijk wordt in drie delen geknipt, waarbij iedere cluster een eigen identiteit krijgt. Onderling worden de wijken alleen verbonden via fiets- en voetpaden. Autoverkeer wordt langs uitvalswegen geleid.

Het is de bedoeling dat de woningen worden voorzien van warmtepompen met koude- en

warmteopslag in de grond. Een speciaal systeem zorgt voor warmte in de winter en afkoeling in de zomer. De woningen krijgen geen gasaansluiting. Ook wordt gekozen naar gebruik van zonnepanelen. Wethouder Jan Visser stelt dat het plan de laatste grote uitbreidingslocatie voor Lemmer is. Omdat de gemeente al eigenaar van het grootste deel van

de grond was, besloot zij het heft in handen te houden. Tevens kan zo beter geïntegreerd worden de doorstroming op de woningmarkt te verbeteren. „Meenamen yn de sosjale keapkeator hienne wy problemen.“ De gemeente wil daarom dat zo'n honderd woningen voor de speciale doelgroep worden gebouwd.

De aanwezigheid van diverse

archeologische vindplaatsen dwong de gemeente om creatief met de ruimte om te springen. Om de vindplaatsen niet aan te tasten is gekozen voor een woonwijk met veel groenvoorzieningen. „It wurdt in echt tûndoarp“, constateert Visser. De bouw kan in fase worden uitgevoerd. Volgend jaar gaat de gemeente met bouwpartijen om de tafel.



Lemsterland

Beschrijving ex artikel 3.1.6, lid 1 onder e, Bro, inzake het voorontwerp bestemmingsplan "Tramdijk-Oost".

Per 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, maar burgemeester en wethouders zijn al lang voor die datum begonnen met het voorbereiden en opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk "Tramdijk-Oost". De verplichte onderzoeken en het overleg met het Waterskip Fryslân over de waterhuishouding in dit gebied en met de provinciaal archeoloog zijn al in de jaren 2006 en 2007 begonnen, hetgeen geleid heeft tot indeling van de nieuwe wijk in grofweg drie clusters waarbij rekening is gehouden met de waardevolle archeologische vindplaatsen en de watertoevoer en -afvoer.

Om de burgers en maatschappelijke organisaties alsnog op grond van het nieuwe artikel 3.1.6 lid 1 onder e van het Bro bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan te betrekken, heeft de gemeente op 14 oktober 2008 een informatieavond belegd in de hal van het gemeentekantoor. Deze avond is aangekondigd via de rubriek "de gemeentelijke keuken" van het weekblad Zuid Friesland en de website van de gemeente.

De opkomst was overweldigend, aldus de verslaggever van genoemd weekblad. Onder de geïnteresseerde burgers waren ook vertegenwoordigers van de plaatselijke woningstichting, de makelaardij, financiële instellingen en gemeenteraad. In totaal waren plm. 130 personen aanwezig.

Na het welkomstwoord van wethouder J. Visser, gaven de heren C. Grit (stedenbouwkundige) en A. Dragt (projectleider) uitleg over de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk en over het proces tot dusverre.

Hieronder staan de aankondiging van de informatieavond en van de verslagen van de Leeuwarder Courant van 15 oktober 2008 en van de Zuid Friesland van 22 oktober 2008.

Aan het slot van de bijeenkomst opende wethouder Visser de speciale website over de nieuwe woonwijk "Tramdijk-Oost". De voor deze avond gemaakte maquette en de informatiepanelen zijn in de hal van het gemeentekantoor opgesteld zodat belangstellenden ook nog na de informatieavond kennis hebben kunnen nemen van de opzet van de nieuwe woonwijk.

Foto's van de drukbezochte informatieavond en van de maquette en informatiepanelen staan hieronder.

22 okt. 2008 Zuid-Friesland

Veel belangstelling nieuwe woonwijk Tramdijk-Oost

Het ontwerp-bestemmingsplan Tramdijk-Oost ligt binnenkort ter inzage. Om inwoners van Lemsterland en andere belangstellenden alvast kennis te laten maken met de plannen werd op 14 oktober een informatieavond georganiseerd in de hal van het gemeentekantoor. De opkomst was overweldigend.

2008.

LEMMER

Het was een drukte van belang bij een drietal informatiepanelen en een maquette. Daarnaast gaven Albert Dragt (projectleider van het plan) en Cees Grit (stedenbouwkundige) erbij aan het bureau Witpaard tekst en uitleg over het plan.

Dragt zei, dat dit naast enige uitbreiding van Lemmer-Noord de laatste nieuwe bouwlocatie in Lemmer is. Daarna is het alleen nog maar een kwestie van 'invullen' (de plekken opvullen). Het is voor een gemeente redelijk uniek om zelf een woonwijk in te richten. Meestal laat je dit aan een projectontwikkelaar over. Het plan is om in totaal zo'n 300 woningen te realiseren, waarvan 30% in de sociale huursector. Het wordt een energieneutrale en duurzame tuindorpachtige wijk.

"Het wordt geen woonwijk aan het water, maar het verbindende element is veel groen. De wijk leidt recht zich met name op verblijven, wandelen en spelen", zei stedenbouwkundige en bedenker van het woonplan Cees Grit. Integrale duurzaamheid, een lage automobiliteit, levensloopbestendig, en sociale veiligheid zullen de identiteit van dit 'tuindorp' in hoge mate bepalen. De woonwijk omvat een drietal verschillende elementen met elk een eigen structuur, patroon en architectuur. Ieder gebied omvat zo'n 100 woningen. De drie gebieden zijn alleen door fiets- en wandelpaden met elkaar verbonden. Auto's kunnen enkel via de ontsluitingswegen Melweg, Straatweg, Wieleweil en Tramdijk in de beide andere deelgebieden komen. Tussen de nieuwe woonwijk en de Melweg komt een parkachtige zone (in het gebied zijn archeologische vindplaatsen). Aan de rand van dit gebied komt een aanvullende bebouwing. Er komt veel differentiatie in woningtypes. Op een aantal kavels kunnen vrijstaande woningen naar eigen ontwerp worden gebouwd. De drie verschillende

subwoonwijken (clusters) zullen gedefinieerd worden ingesloten. De beeldkwaliteit van de drie clusters zal verschillen. Cluster 1 zal gekenmerkt worden door verticaliteit, in cluster 2 is het horizontaaliteit, en cluster 3 zal opvallen door ronde vormen. Geen gas maar aardwarmte. Het voorontwerp van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de Energieneota liggen ter advisering bij Provincie en Waterskip Fryslân. De eerste adviezen zijn er inmiddels. Binnenkort komt het ontwerpbestemmingsplan en start de officiële procedure van inzage en bezwaren. Nieuwsgierigen stelt de Lemsterlandse gemeenteraad het plan vast. Daarna kunnen belangstellenden zich inschrijven voor bepaalde woningen of kavels. Zoals verder gezegd wordt het een energiezuinige en duurzame wijk. De boeven zullen dan ook geselecteerd gaan worden op energiezuinig bouwen. Opvallend aan de nieuwe woonwijk is het feit, dat er geen gasaansluitingen zullen komen. De huizen zullen met behulp van aardwarmte worden verwarmd. Dit vergt een extra investering van € 8.000,- per woning. De energieprijzen zullen de komende jaren dalen. De energiekosten zullen de komende jaren dalen. De energiekosten zullen de komende jaren dalen. De energiekosten zullen de komende jaren dalen.

Geschat wordt dat in maart 2009 het ontwerpbestemmingsplan wordt goedgekeurd, waarna de aanbesteding van cluster 1 (het noordelijke deel) plaats heeft. De start van de bouw van de eerste woningen zal naar verwachting in het najaar van 2009 zijn. Wie belangstelling voor het bouwplan Tramdijk-Oost heeft, kan een kijkje nemen op de afgeplande donderdag door wethouder Jan Visser geopende website: www.lemsterland.nl/tramdijk-oost.

Het bestemmingsplan "Lemmer-Noord" is op 27 januari 1975 vastgesteld en op grond van artikel 28, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening geacht te zijn goedgekeurd. De betreffende gronden hebben de nog uit te werken bestemming "Woondoeleinden".

1.4.2. Voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is een deels gedetailleerd en deels globaal bestemmingsplan. De gronden in het gedetailleerd bestemde deel zijn van specifieke bestemmingen voorzien, zoals bijvoorbeeld "Wonen" of "Groen", zodat duidelijk is waarvoor de gronden gebruikt en ingericht mogen worden. Het globaal bestemde deel is bestemd tot "Wonen uit te werken" (W-U) met een uitwerkingsplicht voor het College van burgemeester en wethouders.

Wat betreft de planologische juridische regeling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling, zoals die voor de recent voor de gemeente Lemsterland vervaardigde bestemmingsplannen is gehanteerd. Het bestemmingsplan is afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de meest recente inzichten betreffende de digitale uitwisseling en raadpleging (RO Standaarden 2008). Hierdoor is het bestemmingsplan een goed leesbaar en bruikbaar plan.

1.5. Proces

Aan het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is een heel proces voorafgegaan. Allereerst zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in juni 2006 vastgelegd in een kadernotitie. In deze kadernotitie is onder meer ingegaan op de volkshuisvestingsaspecten, de stedenbouwkundige opzet en de integrale duurzaamheid. Daarna zijn er diverse workshops geweest gericht op specifieke aandachtspunten, zoals bijvoorbeeld de organische structuur, de randen van het plan en aandacht voor de verschillende verkeersstromen. Vervolgens zijn er in februari 2007 twee structuurmodellen ontwikkeld, te weten het model "clusters" en het model "lange lijnen". In maart 2007 is het clustermodel verder uitgewerkt in twee varianten van een stedenbouwkundig ontwerp. In november 2007 is besloten om variant 2 nader uit te werken. Dit model vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

1.6. Informatievoorziening aan burgers en maatschappelijke organisaties

Per 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, maar burgemeester en wethouders zijn al lang voor die datum begonnen met het voorbereiden en opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan voor de nieuwe woonwijk Tramdijk Oost. De verplichte onderzoeken en het overleg met het Wetterskip Fryslan over de waterhuishouding in dit gebied en met de provinciaal archeoloog zijn al in de jaren 2006 en 2007 gestart. Het overleg heeft aan de basis gestaan voor het ontwerp van de woonwijk zoals het nu in het bestemmingsplan is opgenomen. In het ontwerp is rekening gehouden met de waardevolle archeologische vindplaatsen en de waterbeheersing in het gebied.

Om de burgers en de maatschappelijke organisaties alsnog op grond van het nieuwe artikel 3.1.6 lid 1 onder e van het Bro bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan te betrekken heeft de gemeente op 14 oktober 2008 een informatieavond belegd in de hal van het ge-

meentekantoor. Deze avond is aangekondigd via de rubriek “de gemeentelijke keuken” van het weekblad Zuid Friesland en de website van de gemeente.

De opkomst was overweldigend, aldus de verslaggever van genoemd weekblad. Onder de geïnteresseerde burgers waren ook vertegenwoordigers van de plaatselijke woningstichting, de makelaardij, financiële instellingen en de gemeenteraad. In totaal waren ongeveer 130 personen aanwezig.



Na het welkomstwoord van wethouder J. Visser, gaven de heren C. Grit (stedenbouwkundige) en A. Dragt (projectleider) uitleg over de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe woonwijk en over het proces tot dusverre.

De aankondiging van de informatieavond en de verslagen uit de Zuid Friesland van 22 oktober 2008 en de Leeuwarder Courant van 15 oktober 2008 zijn opgenomen in nevenstaand kader.

Aan het slot van de bijeenkomst opende wethouder Visser de speciale website over de nieuwe woonwijk Tramdijk Oost. De voor deze avond gemaakte maquette en de informatiepanelen zijn in de hal van het gemeentekantoor opgesteld zodat belangstellenden ook nog na de informatieavond kennis hebben kunnen nemen van de opzet van de nieuwe woonwijk.

2.1. Algemeen

In de keuze van het te voeren ruimtelijk beleid is een gemeente in principe vrij. De wetgeving gaat er echter wel van uit dat er rekening gehouden wordt met het door hogere overheden uitgestippelde beleid, vooral daar waar het bovengemeentelijke belangen betreft. Weliswaar is de gemeente niet verplicht dit beleid verder te volgen, echter afwijking ervan zal duidelijk moeten worden gemotiveerd. In dit hoofdstuk wordt dan ook achtereenvolgend ingegaan op het Europese beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijk beleid ten aanzien van het plangebied.

2.2. Europees beleid

Cultuurhistorie en archeologie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

Vijftien jaar na ondertekening van het Verdrag van Malta is het wetgevingsproces van de archeologische Monumentenzorg beëindigd. Op 1 september 2007 trad de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking. De nieuwe wet bestaat uit een herziening en aanvulling van de Monumentenwet 1988. Ook is in de wet een aantal wijzigingen aangegeven in de Ontgrondingenwet, de Woningwet en de Wet Milieubeheer. De Wet op de archeologische monumentenzorg is een wijzigingswet en de Monumentenwet uit 1988 is, voor zover het de ongewijzigde delen betreft, nog steeds van kracht. De essentie van de Wet op de archeologische monumentenzorg is dat waardevolle archeologische resten in de bodem behouden blijven. Voor werkzaamheden die gepaard gaan met verstoring van de bodem is een archeologisch vooronderzoek verplicht. Dat moet uitwijzen of er mogelijk behoudenswaardige archeologische sporen in het geding zijn. De gemeenten zijn nu aan zet om aan deze wet uitvoering te geven.

Voor het onderhavige plangebied is onderzocht of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur. Als uitvloeisel daarvan dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van in het wild levende vogels en hun leefgebied op het grondgebied van de Europese Unie. Dit vindt plaats door de aanwijzing van zogenaamde speciale beschermingszones. In principe geldt dit ook voor de Habitatrichtlijn, die is gericht op het instandhouden van het natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna.

Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij (tot ongeveer 3 kilometer van) een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij

voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan het project alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief, doorgang vinden. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren. Verder mag de kwaliteit van de speciale beschermingszones niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden voor de beschermde soorten. Mede gelet op de Flora- en faunawet betekent dit dat voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen niet mogen worden beschadigd, vernield of verstoord. Voor beschermde planten geldt dat ze niet van hun groeiplaatsen mogen worden verwijderd of vernield.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied wel in de nabijheid van een speciale beschermingszone IJsselmeer en Friese IJsselmeerkust ligt. In paragraaf 4.5 wordt hier nader op ingegaan.

2.3. Rijksbeleid

Flora- en faunawet

In Nederland is vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn vereiste bescherming van soorten overgenomen in onder andere de Flora- en faunawet. Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde "Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75" in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

2.3.1. Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de gebiedsbescherming van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd (de soortbescherming is reeds verankerd in de Flora- en faunawet). Deze wetswijziging was noodzakelijk omdat de Europese Commissie geoordeeld heeft dat de implementatie van de beide richtlijnen in de in 1998 vastgestelde Nederlandse wetgeving onvoldoende was.

Uitgangspunt van de gewijzigde natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrictlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrictlijngebied dient te worden gereguleerd. In het wetsontwerp is gekozen voor een vergunningenstelsel waarbij de habitattoets (de afweging ex artikel 6 uit de Habitatrictlijn) in beginsel door Gedeputeerde Staten verricht zal worden. Voor alle aangewezen gebieden moeten verplicht binnen 3 jaar beheersplannen worden opgesteld. In een beheersplan staat welke instandhoudingsmaatregelen getroffen dienen te worden voor de instandhoudingsdoelstelling.

Bij activiteiten in of nabij een vogel- of habitatrictlijngebied wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen, projecten en andere handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrictlijngebied en alle overige handelingen die schadelijk kunnen zijn. Voor plannen, projecten of andere handelingen die geen significante gevolgen hebben, wordt de zware afwegingsprocedure van de Habitatrictlijn niet verplicht. Onderzoek naar mogelijke effecten blijft echter noodzakelijk. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.

2.4. Provinciaal beleid

Streekplan Friesland

Het beleid inzake de ruimtelijke inrichting van Friesland is in grote lijnen neergelegd in het "Streekplan Fryslân 2006, Om de kwaliteit fan de romte" (vastgesteld 13 december 2005). Het streekplan is de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In dat beleid wordt veel gewicht toegekend aan het stimuleren van werkgelegenheid, de bevordering van de leefbaarheid op het platteland en de versterking van het draagvlak voor voorzieningen. Het bovenlokaal belang wordt benadrukt bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar. Het doel is een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Friesland.

Het gaat te ver om op dit niveau in te gaan op alle beleidsaspecten.

Lemmer valt in het Streekplan onder "regionaal centrum". Een regionaal centrum is naast haar toeristische betekenis een belangrijk regionaal concentratiepunt voor voorzieningen, bedrijvigheid en wonen in de regio.

Passend bij het regionaal centrum en rekening houdend met de druk op zuidelijke woningmarkt, is er voorlopig ruimte voor wonen met de locaties Lemmer-Noord (met accent op het hoogwaardige segment) en de afronding van Tramdijk (gedifferentieerd, met voldoende accent op betaalbare woningbouw). Op de langere termijn - waarschijnlijk na 2015 - komt de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie in beeld, waarbij ook een eventuele herstructurering/herinvulling van het huidige bedrijventerrein Buitengaats betrokken kan worden. Voor bedrijvigheid is de afronding van het bedrijventerrein Lemsterhoek en de invulling van Lemsterpark (met licht modern-gemengde bedrijvigheid) van belang. Voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen zijn het bedrijventerrein Buitengaats (via herstructurering) en de Mudsertpolder in beeld, waarbij afstemming plaats zal vinden met de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Bij woningbouwontwikkeling moet er voldoende aandacht zijn voor de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en het midden segment. Dit zowel in de huur- als in de koopsector.

De provincie Friesland heeft voor de hele provincie en de afzonderlijke gemeenten een bevolkings- en huishoudenprognose opgesteld. De huishoudenprognose is tevens omgerekend naar kwantitatieve woningbehoefte.

2.5. Gemeentelijk beleid

Voorgeschiedenis

In het bestemmingsplan "Lemmer-Noord" (vastgesteld in 1975) had het meest zuidelijke deel van het plangebied al een globale woonbestemming. In de jaren negentig is door de gemeente een structuurvisie opgesteld, waarin ook het plangebied "Tramdijk - Oost" in beeld was. Ook in de voorgaande structuurvisie was deze locatie al in beeld voor toekomstige woningbouw. In 2000 is het "Ontwikkelingsperspectief 2030, visies voor de lange en de korte termijn" opgesteld. Ook in dit document is het gebied als toekomstig woongebied in beeld. In het samenvattende rapport "Ontwikkelingsperspectief Lemsterland" (juli 2006) wordt dit bevestigd.

Ontwikkelingsperspectief Lemsterland

Het Ontwikkelingsperspectief Lemsterland (juli 2006) geeft op hoofdlijnen de koers weer die de gemeente de komende jaren wil gaan varen. Het doel van deze strategische visie is om Lemsterland, sterker dan voorheen, op de kaart te zetten en om voor de burger, het bedrijfsleven en de overheid over een bruikbaar ruimtelijk kader te beschikken.

De gemeente Lemsterland wil zich de komende decennia blijven profileren als dynamische recreatiegemeente en als aantrekkelijke gemeente om te wonen en te werken. Het verbeteren en verder ontwikkelen van woon- en werkgebieden en het uitbouwen van het 'product' (watersport)recreatie zijn hierbij van groot belang. Daarbij wordt de kernkwaliteit 'rust en ruimte' niet uit het oog verloren. Ontwikkelen is prima, maar het mag niet ten koste gaan van het landelijke karakter.

Wat betreft de uitbreidingslocatie wordt de komende jaren ingezet op het gebied ten noorden van de kern. Buiten het voorliggende gebied Tramdijk - Oost, zal ten westen van de voormalige trambaan (Tramdijk) en ten noorden van de Wielewei nog een woongebied worden ontwikkeld. Bij de opzet van dit woongebied zullen de kernkwaliteiten ruimte, groen en water vertaald worden naar een stedenbouwkundig plan.

Woonplan

Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente heeft betrekking op de periode 2008 tot 2016. Belangrijk project in de woningbouwplanning is de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie ten noorden van Lemmer, namelijk Tramdijk - Oost.

De gemeente Lemsterland heeft behoefte aan een herijking van de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en onderbouwing van het woningbouwprogramma. KAW architecten en adviseurs heeft hiertoe in april 2008 het "Woonplan gemeente Lemsterland" vervaardigd.

De gemeente Lemsterland formuleert met dit Woonplan voor de periode richting 2015 een groeiambitie. Deze groeiambitie komt voort uit de huidige spanning op de woningmarkt (waar de doorstroming te wensen overlaat) én de aantrekkingskracht die de gemeente heeft op potentiële vestigers van buitenaf.

Uit de analyse blijkt dat Lemsterland een groot aantal migranten van buiten de regio aantrekt, met name uit het westen - Flevoland, Noord- en Zuid-Holland en Utrecht. Deze binnenlandse migratie is verantwoordelijk voor circa 42% van de groei in de afgelopen jaren. De gemeente heeft samen met de twee andere Zuidrandgemeenten een onderzoek naar de vestigingsmotieven van deze instroomers uitgevoerd.

Vraag, aanbod en fasering

Uit de provinciale woningbehoefteprognose komt naar voren dat de gewenste toevoeging aan de woningvoorraad kwantitatief gezien tussen de 365 en 700 woningen ligt voor de periode 2008 tot 2016. Deze bandbreedte is afhankelijk van het scenario binnenlandse migratie. Voor alle scenario's geldt dat de gerealiseerde binnenlandse migratie over de afgelopen 10 jaar de basis is (bron: provincie Fryslân, 2007). De gemeente Lemsterland kent een grote instroom van buitenaf. In tegenstelling tot de provincie als geheel kent Lemsterland een vestigingsoverschot, met name van binnenlandse migratie uit andere delen van het land. Uit het woningbehoefteonderzoek Fryslân (Heins; WOBOF 2008) komt verder naar voren dat de huidige tekorten (uitgaande van de vraag van starters en doorstromers in de gemeente, exclusief de vestigers van elders) vooral in de segmenten vrijstaande koopwoningen en koop- en huurappartementen te vinden zijn. Het WOBOF gaat uit van een woningbehoefte in 2016 van 650 woningen. De grootste tekorten voor starters en doorstromers van binnen de gemeente zijn te vinden in de goedkopere prijsklassen (tot € 220.000). De gewenste doorstroming zit vooral bij bewoners van rijwoningen in de huur richting grondgebonden koopwoningen.

Wat betreft de toevoegingen in Tramdijk - Oost zal 30% van de woningen worden gebouwd in het goedkope en betaalbare segment (huur en koop). Voor wat betreft huurwoningen gaat het hierbij om woningen met een huur beneden de grens voor de huurtoeslag (per 01-07-2009: € 647,53 per maand). Voor wat betreft koopwoningen gaat het om woningen met een vrij-op-naamprijs beneden € 180.000,00 (prijspeil 01-01-2009).

Overleg met de provincie Friesland en besluitvorming gemeenteraad

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Friesland heeft op 25 maart 2009 een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Lemsterland en de provincie. Dit heeft geleid tot de volgende afspraken:

- De provincie stemt in met het overhevelen van woningen van het binnenstedelijke naar het buitenstedelijke segment. In totaal kunnen in de gemeente Lemsterland in de periode 2008-2016 502 woningen worden gerealiseerd (binnenstedelijk en buitenstedelijk). De gemeente kiest zelf voor de verdeling van de woningen.
- De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 29 juni 2009 het woningbouwprogramma vastgesteld.

Woningbouwprogramma 2008-2016		
Gebouwd/in uitvoering/hard gepland	176	
Concrete plannen in uitvoering	52	
<i>Subtotaal harde plannen</i>		<i>228</i>
Overige plannen		
<i>Delfstrahuize-Noord</i>	40	
Oosterzee-West	20	
Bantega 2 ^e fase	11	
Tramdijk - Oost	203*	
Noordelijke afronding	-	
<i>Subtotaal overige plannen</i>		<i>274</i>
Totaal gereed hard en zacht gepland		502

* Deelfase 1 en 2 van Tramdijk - Oost heeft een capaciteit van 212 woningen. Dit aantal komt vrij wel overeen met het raadsbesluit. In het vervolg wordt uitgegaan dat in Tramdijk - Oost tot 2016 deelfase 1 en 2 volledig worden gerealiseerd (203+9=212 woningen).

- In Tramdijk - Oost zullen in de periode 2008-2016 70 woningen in de sociale huur- en koopsfeer worden gebouwd en dit wordt ook als zodanig vertaald in de planregels van het bestemmingsplan Tramdijk – Oost.
- Deelfases 1 en 2 worden gedetailleerd bestemd het resterende deel van Tramdijk - Oost wordt globaal voor wonen bestemd, met een uitwerkingsplicht voor het college van B en W.
- De bouw en afzet van de woningen wordt nauwkeurig gemonitord in de komende jaren. Indien blijkt dat de woningafzet in Lemmer inderdaad afwijkt van de regionale ontwikkelingen, dan is er de mogelijkheid om tussentijds van de afgesproken contingentering af te wijken. Dit kan zowel positief als negatief zijn. De voortgang zal tweejaarlijks worden besproken tussen de gemeente en de provincie.

Prostitutiebeleid

Per 1 oktober 2000 is het prostitutieverbod opgeheven. Gemeenten zijn na deze datum aangewezen op eigen beleid en regulering van het prostitutiewezen binnen hun gemeentegrenzen. Een hoofdrol is hierbij weggelegd voor de gemeentelijke Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Naast de APV spelen ook bestemmingsplannen een belangrijke rol bij de regulering van prostitutie. Een ambtelijke werkgroep heeft hiertoe namens de gemeenten Heerenveen, Skarsterlân, Weststellingwerf, Ooststellingwerf en Lemsterland gezamenlijk voorstellen geformuleerd.

In de door de gemeente Lemsterland opgestelde "Parapluregeling, prostitutie in bestemmingsplannen", zijn de ruimtelijke relevante voorstellen neergelegd die de werkgroep geformuleerd heeft. In concreto betekent dit dat in de gemeente Lemsterland één seksinrichting is toegestaan. Het beleid van de gemeente Lemsterland is erop gericht een seksinrichting buiten de woongebieden te situeren, derhalve is dit voor het onderhavige bestemmingsplan niet aan de orde.

3. Visie noordelijke afronding Lemmer

3.1. Algemeen

In de door de raad vastgestelde ruimtelijke visie is aangegeven dat, naast de ontwikkeling van het gebied Tramdijk - Oost, ook een woongebied zal worden ontwikkeld dat gelegen is tussen Het Hof van Holland (voormalige droogmakerij de Wielen, nu een broekbos) en de rioolwaterzuivering. Daarmee wordt de noordzijde van het dorp Lemmer afgerond. Deze afronding dient een geleidelijke overgang naar het aansluitende open agrarisch gebied als kenmerk te hebben. Om inzicht te geven in de beleidsuitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied, is een structuurmodel ontwikkeld met de navolgende kenmerken.

3.2. Beschrijving structuurmodel

De ontsluiting ten behoeve van gemotoriseerd verkeer van het noordelijk gebied zal plaatsvinden via de Wielewei, die in samenhang met Tramdijk - Oost zal worden verbreed en door middel van een rotonde op de Straatweg zal worden aangesloten.

Het ten noorden van de Wielewei gelegen natuurgebied Hof van Holland, zal intact worden gelaten als een waardevol natuurelement in het open weidegebied. Dit broekbos is de noordelijke begrenzing van Tramdijk - Oost en de oostelijke begrenzing van de noordelijke afronding.

Aansluitend op het bestaande woongebied wordt een zone ontwikkeld met dezelfde stedenbouwkundige kenmerken als het reeds bestaande gebied, namelijk "wonen aan vaarwater", waardoor de woonkwaliteit vooral wordt gekenmerkt door "stedelijk" water. Een tweede zone zal zich moeten kenmerken door een meer groen en natuurlijker karakter, gelegen langs het water en meer natuurlijke oevers. Ook de te bouwen woningen zullen een meer landelijke uitstraling krijgen. De derde zone zal zich kenmerken door verspreid wonen in het landelijk gebied met een natuurlijk karakter met riet en groen en zicht op het open weidegebied aan de noordzijde. Als overgang naar het landelijk gebied zal een groenzone worden gerealiseerd waarbinnen geen woningen zijn gesitueerd.



Dit toekomstige woongebied met z'n eigen kenmerken maakt onderdeel uit van de noordelijke afrondingszone van het dorp Lemmer. Deze wordt gevormd door achtereenvolgens de tweede fase van het bedrijventerrein Lemsterpark gelegen tussen de A6 en de Straatweg, het bestaande broekbos als een waardevol landschappelijk element die als een groene wig indringt in de dorpsstructuur, het als bijzonder omschreven toekomstig woongebied, de zone rondom de rioolwaterzuivering en ten slotte het natuurgebied gelegen tussen de rioolwaterzuivering en de Grote Brekken. Aan de noordzijde van de beschreven ontwikkelingszone zal een groene buffer worden aangelegd die een open karakter verkrijgt dit met het oog op het openweide gebied.

Voor het totale gebied zal een maximale duurzame opzet gaan gelden. Niet alleen in het stedenbouwkundig plan, maar ook in de wijze waarop woningen worden gebouwd. Een natuurlijke uitstraling, gebruik makend van natuurlijke materialen zoals baksteen, maar ook hout en wellicht op onderdelen rietgedekte daken. Ook zal extra aandacht worden besteed aan energetische aspecten.

Ten zuiden van de rioolwaterzuivering is een jachthaventje geprojecteerd. Ten noorden en ten oosten van de rioolwaterzuivering zijn een tweetal kleinschalige werkgebieden geprojecteerd die zich zullen kenmerken door ecologische bedrijven en ecologische huisvesting.

De dijk langs de westzijde van het gebied vormt een heldere scheiding tussen woongebied - rioolwaterzuivering en het naastgelegen natuurgebied. De rioolwaterzuivering vormt als het ware een buffer ten opzichte van het woongebied.

De ontsluiting van de rioolwaterzuivering, het jachthaventje en de kleinschalige werkgebieden, loopt niet via het woongebied maar wordt buiten het plangebied gerealiseerd.

Door de noordelijke afronding op deze wijze vorm te geven, wordt een woongebied ontwikkeld met een unieke identiteit en een woonvorm die een sterk natuurlijk karakter zal krijgen, waardoor de diversiteit aan woonvorm toeneemt.

4.

Onderzoek

4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht). Allereerst wordt inzicht gegeven in de huidige situatie van het plangebied. Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de feitelijke onderzoeken.

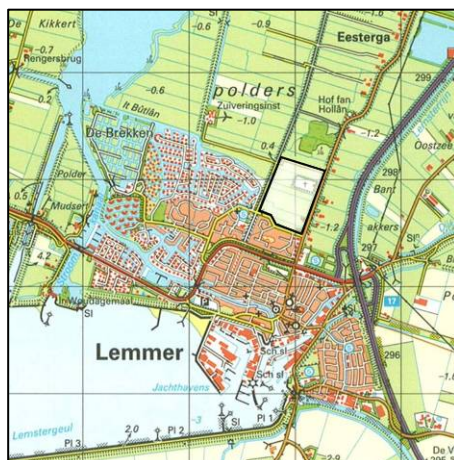
4.2. Bestaande situatie

Het huidige gebruik van het plangebied is in hoofdzaak grasland. De oppervlakte van het plangebied bedraagt (exclusief begraafplaats en school) ongeveer 20 hectare. In het noorden van het gebied ligt de algemene begraafplaats. In de zuidwesthoek van het plangebied is basisschool "De Arke" gerealiseerd. Het schoolgebouw is toegankelijk vanaf de Verlaet over de voormalige trambaan.

De percelen in het gebied, dat als grasland in gebruik is, worden van elkaar gescheiden door sloten. Ten noorden van het gebied is een griend aanwezig. Aan alle andere zijden van het plangebied is er bebouwing. Langs de ten oosten van het plangebied lopende Straatweg is enige bebouwing aanwezig en vindt de ontwikkeling van een bedrijventerrein plaats. De Straatweg is één van de toegangswegen naar het centrum van Lemmer.

De westgrens van het plangebied wordt gevormd door de voormalige trambaan, die als fiets- en wandelroute wordt gebruikt. Ten westen hiervan ligt de woonwijk "Tramdijk-West". De voormalige trambaan vormt een duidelijke grens en barrière en is een herkenbaar element in Lemmer. Ten westen hiervan is wonen aan en recreëren op en aan bevaarbaar water heel duidelijk een thema. Ten oosten van de trambaan is de functie water veelal ondergeschikt aan de overige functies.

De Melkweg aan de zuidrand vormt de hoofdontsluitingsweg voor geheel Lemmer Noord. Deze weg wordt begeleid door bomen. Behalve de scheidingssloten in het gebied zijn zowel langs de Melkweg, de Straatweg als de Tramdijk sloten gelegen.



4.3. Analyse woningmarkt Lemsterland

Lyaemer Wonen heeft onderzoek gedaan naar de woningmarkt in de gemeente Lemsterland. Uit dit onderzoek blijkt dat er zeker een substantieel deel (minimaal 30%) van de nieuwbouw in het huursegment gebouwd moet worden. Daarmee worden jonge huishoudens aan de gemeente gebonden door ze een startpositie te geven en worden anderzijds ouderen in de gelegenheid gesteld te kunnen doorstromen. Het betekent niet dat het merendeel in de huur gebouwd moet worden. Betaalbare koopwoningen veroorzaken ook doorstroming of bieden kansen aan starters (met meer budget). Een wijk heeft een goede mix nodig. Daarnaast is er een grote vraag van kleine huishoudens wat niet betekent dat er veel kleine woningen met 1 slaapkamer of met kleine totaaloppervlakte (minder dan 70 m²) gebouwd moeten worden. In dat kader staat de conclusie uit het woningmarktonderzoek overeind dat er vooral levensloopbestendig gebouwd moet worden: ruime vertrekken, minimaal 2 slaapkamers, mogelijkheid voor gelijkvloers maken van woon-, slaap- en douchevertrek. Dat betekent niet dat alle woningen volledig geschikt behoeven te zijn voor senioren met alle voorzieningen. Eventueel kan rekening gehouden worden met het op termijn uit kunnen bouwen van de woning, op het moment dat de huurder (of de markt) daar aan toe is.

Er moeten zowel grondgebonden huurwoningen als appartementen verrijzen. In ieder geval de appartementen, maar ook een deel van de grondgebonden huurwoningen worden levensloopbestendig gebouwd.

Omdat de woningmarkt aan snellere wisselingen onderhevig is, is flexibiliteit in de invulling van het bouwprogramma wenselijk. Flexibiliteit kan onder meer bereikt worden door:

- ♦ levensloopbestendig te bouwen;
- ♦ nu woningen als huurwoning te bouwen die later omgezet kunnen worden in betaalbare koopwoningen;
- ♦ verkoop van kavels, kopers bepalen zelf de aard en prijs van de woning;
- ♦ de differentiatie van het bouwprogramma voor de 300 woningen nog niet compleet en definitief vast te leggen.

Het merendeel van de huurwoningen moet in het betaalbare segment (tot aftoppingsgrens huursubsidie voor een- en tweepersonen) gebouwd worden, maar er is ook ruimte voor een deel duurdere huurwoningen, met meer kwaliteit (ruimte, locatie en dergelijke).

De koopsector bestaat voor circa de helft uit sociale koopwoningen en uit betaalbare koopwoningen, waaronder starterswoningen (kleinere woningen die eenvoudig later zijn uit te breiden) en (een beperkt deel) appartementen. In het duurdere segment gaat het vooral om (semi)vrijstaande woningen en kavels.

4.4. Archeologie

Ingevolge de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De provinciale deelnota Archeologie 2004-2007 - onderdeel van de Nota Erfgoed - is destijds opgesteld naar aanleiding van de voorgenomen wijziging van de Monumentenwet in de Wet op de archeologische monumentenzorg.

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is hierin opgenomen.

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE, 2002) bevat de bestaande archeologische monumenten, de (nog) niet beschermde archeologische terreinen alsmede archeologische verwachtingszones. De FAMKE beschikt over twee advieskaarten.

Uit de advieskaart Steentijd-Bronstijd van de FAMKE blijkt dat het plangebied in een gebied ligt waar zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. Bij ingrepen van meer dan 5.000 m² wordt geadviseerd een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. De resultaten kunnen inzicht geven in de aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden.

Uit de advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen blijkt dat er in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg - en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Bij ingrepen van meer dan 5.000 m² wordt geadviseerd een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Door archeologisch adviesbureau RAAP is in het plangebied een karterend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Tijdens het karterend booronderzoek zijn in het plangebied drie dekzandopduikingen aangetroffen met intacte podzolbodem of lichte bodemvorming en houtskool. In sonderingen op deze drie opduikingen zijn behalve houtskool ook vuursteenafslagen gevonden. Het betreft met zekerheid archeologische vindplaatsen uit de Steentijd (Mesolithicum). Hun omvang is bij benadering bepaald. Hun kwaliteit is waarschijnlijk hoog. Het betreft behoudenswaardige vindplaatsen.

Voor deze drie vindplaatsen is planinpassing aanbevolen door af te zien van bebouwing en van bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het huidige maaiveld en zorg te dragen voor een bestemming die het behoud van de vindplaatsen garandeert. Voor het resterende deel van het plangebied gelden vanuit archeologisch oogpunt geen beperkingen ten aanzien van bodemingrepen.

In paragraaf 6.2 wordt beschreven op welke wijze met de archeologische waardevolle terreinen in het stedenbouwkundig plan is omgegaan.

4.5. Ecologie

Ecogroen Advies heeft in augustus 2007 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gebaseerd op een tweetal veldbezoeken in respectievelijk april en mei 2007 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens.

Het meest nabijgelegen habitatrichtlijngebied is het Natura 2000-gebied "Rottige Meenthe en Brandemeer", een waardevol laagveenmoerasgebied.

De afstand tot dit gebied is bijna 10 kilometer. Het meest nabijgelegen vogelrichtlijngebied "IJsselmeer" ligt op een afstand van circa 2,7 kilometer. Het IJsselmeer is een belangrijk broed-

¹ De resultaten zijn weergegeven in de rapportage "Plangebied Tramdijk-Oost te Lemmer, gemeente Lemsterland, Archeologisch vooronderzoek (karterend en waarderende fase)", januari 2005.

gebied voor moerasvogels en kustbroedvogels. Het dichtstbijzijnde Beschermd Natuurmonument wordt gevormd door de ondiepe oeverdelen voor de IJsselmeerkust, waaronder de Steile Bank, op ruim 3 kilometer ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt circa 800 meter ten oosten van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat hier uit natte graslanden langs de Brekken.

Uit het onderzoek¹ kan geconcludeerd worden dat het plan, op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen, geen negatieve effecten heeft op de bovengenoemde habitatrictlijngebieden, vogelrichtlijngebieden, Beschermde Natuurmonumenten, PEHS of specifieke natuurwaarden buiten de PEHS.

In het plangebied is de laag-beschermd Zwanebloem aangetroffen. Daarnaast is de Kleine modderkruiper in relatief grote aantallen aangetroffen in diverse sloten verspreid door het plangebied. Vervolgens zijn er verspreid in het plangebied vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag-beschermd zoogdiersoorten aangetoond of te verwachten. Op de begraafplaats zijn diverse bos- en struweelvogels (onder andere Vink, Fitis, Tjiftjaf, Roodborst) aanwezig, waaronder ook Grote bonte specht. De begraafplaats blijft echter in zijn huidige vorm gehandhaafd waardoor het broedbiotoop van deze specht niet wordt aangetast. Weidevogels komen niet of in lage aantallen voor. De oevers zijn geschikt als broedgebied voor Wilde eend, Meerkoet en Waterhoen. De laag beschermd amfibieënsoorten Meerkikker, Bastaardkikker, Kleine watersalamander, Bruine kikker en Gewone pad zijn in het plangebied aangetroffen of te verwachten. Bij het vergraven van terreindelen en het inbrengen van zand kunnen geschikte condities voor Rugstreeppad ontstaan. Er zijn geen beschermd ongewervelden of reptielen aangetoond of te verwachten. Tot slot ontbreken vaste verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied. Wel vormt het plangebied geschikt foerageergebied voor Gewone dwergvleermuis. Er zijn geen lijnvormige elementen aanwezig die een onmisbare vliegroute van vleermuizen vormen.

Voor de laag beschermd Zwanebloem geldt een vrijstelling van artikel 8 van de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing en het nemen van mitigerende maatregelen is ten aanzien van flora niet aan de orde. Omdat geen potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en er geen aantasting plaatsvindt van (potentieel) belangrijke vliegroutes en foerageergebied is er geen schade te verwachten met betrekking tot vleermuizen. Het aanvragen van een ontheffing is voor vleermuizen hier niet aan de orde. Verstoring van broedvogels dient te allen tijde voorkomen te worden. Het verwijderen van beplanting en het bouwrijp maken van het gebied moet dan ook buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt voor de meeste soorten globaal van 15 maart tot 15 juli, hoewel dit geen harde datumgrenzen zijn. Voor de in het plangebied voorkomende zoogdieren en de aangetroffen amfibieën geldt automatisch vrijstelling en is geen ontheffing nodig. Om schade aan zoogdieren te minimaliseren is het wenselijk, indien de planning van activiteiten dit toelaat, het bouwrijp maken van het plangebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode augustus-februari, waarbij de maanden september en oktober de voorkeur hebben. In deze periode zijn ook amfibieën relatief weinig kwetsbaar. Om te voorkomen dat de Rugstreeppad zich in het gebied kan

¹ "Ecologisch onderzoek Tramdijk Oost, Lemmer, Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving", d.d. 9 augustus 2007, projectcode 06358.

vestigen, wordt sterk aanbevolen om te voorkomen dat in de periode april-oktober (tijdelijke) ondiepe wateren aanwezig zijn. Er is een ontheffing verleend voor de middelhoog beschermde Kleine modderkruiper.

4.6. Water

Bij plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening moet een watertoets worden uitgevoerd. Er wordt naar gestreefd om het bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Er moet worden aangegeven of en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd. Daarnaast bevat de waterparagraaf een weergave van het doorlopen proces en het wateradvies van de waterbeheerder. Overleg met het Waterschap in een vroeg stadium is van groot belang.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het kader voor de Watertoets is het vigerend beleid, zoals de vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid 21^e eeuw en de "Europeese Kaderrichtlijn". Het Wetterskip Fryslân heeft het gewenste waterbeheer vastgelegd in haar Integraal Waterbeheersplan (IWBP).

In het kader van de watertoets is het plan om uit te breiden in Lemmer op de locatie "Tramdijk - Oost" enkele keren besproken met het Wetterskip Fryslân. Het waterschap heeft de volgende aandachtspunten en richtlijnen voor het ontwerp van het watersysteem aangegeven.

1. In het gebied moeten 3 waterpeilen worden onderscheiden:
 - een peil van -2,10 meter in het meest zuidelijk gelegen gedeelte;
 - een peil van -2,00 meter in het grootste deel van het plangebied;
 - een peil van -1,65 meter; dat is een hoogwaterpeilverbinding die van het westelijk van de Tramdijk gelegen water een verbinding moet vormen met de hoogwaterlijn langs de Straatweg.
2. Uitgangspunt bij de bouw moet zijn dat de bovenkant van de vloer minimaal 1,00 meter hoger ligt dan het waterpeil.
3. Het huidige maaiveld ligt gemiddeld op -1,15 meter. Dat betekent dat in het noordelijk gedeelte van het plangebied het maaiveld moet worden opgehoogd tot minimaal -0,65 meter. In de rest van het plangebied kan dat minder zijn (maaiveld op minimaal -1,00 meter) maar er moet wel rekening worden gehouden met incidenteel hogere waterstanden bij extreme regenval.
4. De diepte van de sloten kan variëren van 0,5 meter tot 1,00 meter. Dat betekent dat op de meeste plaatsen waar in de toekomst water komt, 1,50 meter tot 1,85 meter moet worden afgegraven.
5. De gemeente gaat een waterbeheersplan op laten stellen, waarin rekening moet worden gehouden met buien die 1 keer per 100 jaar voorkomen (maatgevende buien).
6. Nagegaan zal moeten worden welke effecten een eventuele verlaging van het waterpeil van - 1,65 meter naar - 2,00 meter heeft op de fundering van de Straatweg.
7. Als gevolg van de peilwijzigingen zal een peilbesluitprocedure moeten worden doorlopen.

-
8. Ten aanzien van beheer en onderhoud kan worden opgemerkt dat de voeding voor het -1,65 meter circuit in beheer bij het Wetterskip zal komen. De overige beheersaspecten liggen bij de gemeente.
 9. Ten aanzien van oeverwallen wordt gedacht aan natuurvriendelijke oevers en niet aan beschoeiingen.
 10. Voor wat betreft de riolering kan worden aangesloten op de persleiding die onder de Tramdijk loopt. Aan weerszijden hiervan moet een strook van 3 meter bebouwingsvrij blijven. Het (nog op te stellen) rioleringsplan moet ter beoordeling aan het waterschap worden voorgelegd.

De bovengenoemde uitgangspunten zijn in de uitvoering van het stedenbouwkundig plan en het waterbeheerplan meegenomen.

Waterstructuurplan

Binnen de bovengenoemde randvoorwaarden heeft Tauw in mei 2008 een waterstructuurplan¹ opgesteld, waarbij een duurzame en klimaat bestendige invulling het uitgangspunt vormt. Voor de afvoer van het regenwater wordt hierbij zoveel mogelijk aangesloten op de tritsen Vasthouden-Bergen-Afvoeren en Schoonhouden-Scheiden-Zuiveren, zoals geformuleerd in het Waterbeleid 21^e eeuw. Het waterstructuurplan zal in een vervolgstadium nog nader uitgewerkt moeten worden naar een waterhuishoudings- en rioleringsplan.

Het toekomstig watersysteem wordt opgedeeld in een viertal gebieden:

1. centrale deel plangebied;
2. begraafplaats;
3. hoogwatercircuit;
4. zuidelijk deel plangebied.

Door deze indeling te kiezen wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande situatie en op de omliggende poldersystemen.

Voor het zuidelijke deel en het centrale deel van het plangebied wordt voorgesteld om een flexibel peilbeheer toe te passen. Dit betekent dat het peil mag stijgen in natte perioden en met de grondwaterstand mee uit kan zakken in de droge perioden. Dit leidt ertoe dat er geen of beperkte aan- of afvoer plaats dient te vinden, hetgeen bemaling en daarmee energie bespaart. Dit heeft tevens het voordeel dat er sprake is van extra bergingsmogelijkheden.

Door de specifieke gebruiksfunctie van de begraafplaats en het hoogwatercircuit wordt hier geen peilfluctuatie toegestaan. Daarbij wordt in de waterstructuur eveneens rekening gehouden met de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Door voldoende water te creëren wordt een klimaatbestendig watersysteem ingericht, dat in staat is piekbuien op te vangen zonder dat er overlast optreedt. De watergangen krijgen hierbij eveneens voldoende hydraulisch profiel.

¹ "Waterstructuurplan Tramdijk-Oost, Lemmer", Tauw bv, d.d. 6 mei 2008, projectnummer 4567699.

Het watersysteem is vervolgens doorgerekend met een hydrologisch simulatiemodel, waarbij onderzocht is wat de waterhuishoudkundige effecten zijn in termen van grondwaterstanden, oppervlaktewaterpeilen, waterbalans en de samenstelling van het oppervlaktewater.

Uit deze berekening kan geconcludeerd worden dat er in pieksituaties geen inundatie plaatsvindt van het maaiveld. De 2,9 ha water die is opgenomen in het stedenbouwkundige plan is voldoende oppervlaktewater. In droge perioden kan het peil uitzakken. In gebied I (Hoogwater-tracé), waar een vast peil wordt gehanteerd, moet water worden ingelaten om het peil te kunnen handhaven. De inlaat maakt hier circa 30% uit van de totale aanvoer in het gebied. In gebied IIa (Centraal gebied) en gebied III (Zuidzijde plangebied) zakt het water in droge perioden uit tot respectievelijk 5 tot 10 cm. Dit is acceptabel en in deze gebieden hoeft daarom geen water ingelaten te worden.

In de volgende alinea's zal een nadere detaillering van het watersysteem worden weergegeven. Hierbij moet opgemerkt worden dat de verkaveling ter plaatse van de noordzijde van de ovaal is gewijzigd. De voorgestelde peilgebieden blijven echter ongewijzigd.

Het watersysteem van Tramdijk - Oost bestaat uit drie peilgebieden, Hoogwatercircuit, Centraal gebied en Zuidelijk gebied. In de onderstaande afbeelding zijn de peilgebieden weergegeven.



Hoogwatercircuit

Het hoogwatercircuit met vast peil NAP -1,65 meter wordt langs de noord- en oostrand van het plangebied geleid. De watergang langs de Wielewei, (gelegen binnen het plangebied) staat in verbinding met de bestaande watergang ten westen van de Tramdijk.

Ter hoogte van het perceel plaatselijk bekend, Wielewei nummer 2A kruist het hoogwatercircuit de hoofdwatgang langs de Tramdijk met peil NAP -2,0 meter door middel van een sifon. Het hoogwatercircuit voert het water af naar het zuidelijke deel van het plangebied met peil NAP -2,10 meter via een vaste stuw zonder debietbegrenzing. Hier zijn de mogelijkheden voor het vergroten van de watgangen beperkt door archeologische waarden. Voorgesteld wordt om hier de huidige waterstructuur te handhaven. Het hoogwatercircuit wordt hier ter plaatse van de archeologische vindplaats gescheiden met het peilvak van -2,10 meter NAP door een dam.

Centraal deel

Het gebied met streefpeil NAP -2,0 meter voert af op de bestaande hoofdwatgang langs de Tramdijk. Door een stuw te plaatsen kan in natte perioden water worden vastgehouden binnen het plangebied.

Zuidelijk deel

Het zuidelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het peilgebied met peil NAP -2,10 meter. Ter hoogte van de kruising Melkweg/Orion wordt het water uit het plangebied afgevoerd door middel van een duikerstuwconstructie onder de Melkweg naar de hoofdwatgang langs de Orion.

In de huidige situatie loopt een hoofdwatgang langs de oostzijde van het Tramdijk binnen het plangebied. In het zuiden is deze watgang door een duiker gescheiden van de oost-west lopende watgang langs de Melkweg. De laatste watgang ontwatert een NAP -2,10 meter peilvak dat wordt bemalen door een ander gemaal dan dat van de Lemsterpolder. Op het punt waar beide watgangen bij elkaar komen moet een afsluitbare duiker van minimaal 500 mm diameter komen, zodat het NAP -2,10 meter peilvak kan worden bemalen door de Lemsterpolder in geval van calamiteiten.

Begraafplaats

De watgangen bij de begraafplaats staan in open verbinding met het peilvak NAP -2,0 meter ten oosten van de Straatweg.

Daarnaast wordt in het waterstructuurplan nader ingegaan op de aspecten hemelwater en riolering, waterkwaliteit en ecologie, bouwrijp maken en infrastructuur en beheer en onderhoud.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het waterstructuurplan.

4.7. Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluid)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaa.

Wegverkeerslawaaï

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder is de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een weg. Voor een weg bestaande uit één of twee rijstroken in een stedelijk gebied bedraagt de breedte van de geluidszone aan weerszijden van de weg 200 meter.

De verplichting tot het verrichten van een onderzoek geldt niet indien:

- ♦ het een woonerf betreft;
- ♦ een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten. In het voorliggende plangebied is dit echter wel het geval, er wordt immers een nieuwe woonwijk gerealiseerd.

De gemeente Lemsterland heeft plannen voor het realiseren van 600 woningen en 10 hectare bedrijventerrein aan de noordkant van Lemmer, waaronder deels in het voorliggende plangebied. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat er meer verkeer zal gaan rijden op de Straatweg van en naar de Rondweg. Voor de inrichting van de woonlocaties heeft de gemeente Lemsterland DHV gevraagd geluidsberekeningen uit te voeren voor de geluidscontouren in 2006 en 2017. Aan de hand van deze contouren kunnen de locaties van de woningen worden bepaald. De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd voor een 3-tal varianten in de wegenstructuur:

1. Huidige wegenstructuur; in de toekomst een plaatselijke verdubbeling van de Rondweg ter plaatse van aansluiting Straatweg.
2. Knip in de Straatweg, direct ten noorden van de aansluiting Melkweg, in combinatie met een nieuwe verbinding van/naar A6 aan de noordzijde van Lemmer.
3. Omlegging Verlaet, zodat de supermarkt en basisschool aan elkaar grenzen.

Voor het beantwoorden van deze vragen zijn bij de varianten 1 en 2 de gevelbelastingen van de bestaande woningen langs de Rondweg (traject Straatweg - fietstunnel Flevostraat), Straatweg en Melkweg (traject Straatweg - voormalige Trambaan) berekend. Ten behoeve van het plangebied voor nieuwe woningbouw zijn de geluidscontouren langs de Straatweg (ten noorden van de Melkweg) en de Melkweg (traject Straatweg - voormalige trambaan) berekend. Voor variant 3 is, ter hoogte van de nieuwe aansluiting van de Verlaet op de Melkweg, het effect op de geluidsbelasting op de bestaande woningen langs de Melkweg berekend.

Uit dit onderzoek¹ kan geconcludeerd worden dat de woon- en werkkuitbreiding in Lemmer Noord geluidtechnisch geen problemen oplevert. Dit is het gevolg van het feit dat alle wegen

¹ "Woon en werkkuitbreiding Lemmer Noord, verkeerstellingen en akoestisch onderzoek" door DHV, d.d. maart 2007, dossier A5733-01-001, registratienummer NN-ON20070119.

een 30 km/uur-regime kennen. Volgens de Wet geluidhinder hebben wegen met deze snelheid geen geluidszone. Hiervoor hoeven zij strikt gezien niet onderzocht te worden.

Toch wil de gemeente Lemsterland een hogere geluidsbelasting op de bestaande woningen als gevolg de ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk voorkomen. Met maatregelen als het toepassen van geluidsreducerend asfalt kan voor 2017 een beperkte geluidstoename van 1dB à 1,5 dB ten opzichte van 2006 gerealiseerd worden. De ontsluiting van de ruimtelijke ontwikkelingen via de huidige wegenstructuur is daardoor zeer goed mogelijk.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling wordt geadviseerd om het kruispunt Straatweg-Melkweg anders in te richten. Hoewel een rotonde verkeerskundig gezien niet goed past binnen een 30 km-zone, is het op deze locatie wel een goede oplossing om de verkeersafwikkeling te garanderen. De verkeersafwikkeling op het kruispunt Straatweg-Rondweg is in 2017 met de verdubbeling van de rondweg acceptabel en kan verder worden verbeterd door de Straatweg te voorzien van een linksafvak.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het geluidsonderzoek.

4.8. Bedrijven

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Rond bedrijven liggen hindercirkels waarvan de minimale afstanden ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen) bepaald worden aan de hand van onder andere het bedrijfstype en de omvang van het bedrijf. Voor het bepalen van de minimale afstanden worden de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009) en de "Regeling geurhinder en veehouderij" (2007) gebruikt.

In het kader van de beïnvloeding van het plangebied ten gevolge van agrarische bedrijfsactiviteiten kan worden gesteld dat in de (directe) omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven (meer) voorkomen.

In het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van bedrijven ten oosten van de Straatweg mogelijk maakt, is al rekening gehouden met de eventuele nadelige invloed op woningbouw in het voorliggende plangebied "Tramdijk - Oost". Op het bedrijventerrein ligt namelijk het accent op een "hoogwaardig" en "schoon" bedrijfsterrein. Ten behoeve van de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is in dat bestemmingsplan een bedrijvenlijst toegevoegd die is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"¹. Om milieuoverlast te voorkomen voor de nog te realiseren nabijgelegen woonwijken, zoals voorliggend plangebied, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van voornoemde bedrijvenlijst. De "bedrijvenlijst" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) is voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde (geprojecteerde) woonbebouwing in acht genomen moet worden. Verder is geregeld dat bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet toegestaan zijn binnen dat plan.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG-Den Haag 2009.

4.9. Bodemverontreiniging

Door IJB Milieu is in november 2004 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan werd geconcludeerd dat de locatie grotendeels “niet-verdacht” is met betrekking tot het voorkomen van verontreinigende stoffen in de bodem.

Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond en ondergrond in het algemeen licht verhoogde EOX-gehalten bevatten. Deze EOX-verbindingen zijn waarschijnlijk grotendeels op natuurlijke wijze ontstaan.

Plaatselijk is het EOX-gehalte van de ondergrond erg hoog. Met name de ondergrond bevat licht verhoogde minerale oliegehalten, hetgeen waarschijnlijk het gevolg is van het voorkomen van humuszuren in de bodem. Op de verhoogde gehalten van EOX en minerale olie zijn plaatselijk verontreinigingen gesuperponeerd. Met name een sterke metalenverontreiniging in de bovengrond op deellocatie H, een matige PAK-verontreiniging in de bovengrond op deellocatie I en een sterke PAK-verontreiniging in de ondergrond van de dam zijn van belang.

Het grondwater bevat in het algemeen een licht verhoogde chroomconcentratie en plaatselijk licht-verhoogde concentraties van zink en nikkel. In één grondwatermonster is een sterk verhoogde nikkelconcentratie gemeten. De metalen in het grondwater zijn vermoedelijk grotendeels vrijgekomen bij de diagenese en chemische verwerking van de bodem. De slootbodems hebben een milieuhygiënische kwaliteit die overeenkomt met die van de omliggende landbodem.

De resultaten van dit onderzoek gaven aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek, teneinde de aard en de omvang van de verontreinigingsgevallen te bepalen. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in december 2004.

Uit het aanvullende bodemonderzoek² blijkt dat het verhoogd EOX-gehalte geen indicatie is voor een verontreiniging met chloorhoudende koolwaterstoffen en heeft het vermoedelijk een natuurlijke herkomst. De sterke metalenverontreiniging in de bovengrond op deellocatie H is niet gereproduceerd. Ter plaatse van twee boringen zijn sterke verontreinigingen met PAK aanwezig. De omvang is echter niet zodanig (minder dan 10 m³) dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (dit is pas het geval bij meer dan 25 m³). De locaties zullen tijdens het bouwrijp maken weggehaald worden zodat misverstanden met mogelijke ontwikkelaars/aannemers worden voorkomen. Een sterk verhoogde nikkelconcentratie in het grondwater is niet gereproduceerd. Waarschijnlijk hebben de metalen in het grondwater een natuurlijke herkomst.

4.10. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw toetsingskader ontstaan voor luchtkwaliteit bij ruimtelijke projecten. Een toetsingskader dat overeenkomsten kent met het toetsingskader zoals dat gold onder het Besluit luchtkwaliteit 2005, maar dat op enkele onderdelen duidelijk afwijkt.

¹ Milieutechnisch onderzoek betreffende verkennend bodemonderzoek aan de Straatweg/Tramdijk te Lemmer, opdrachtnummer 65728, d.d. 12 november 2004.

² Milieutechnisch onderzoek betreffende aanvullend bodemonderzoek aan de Straatweg/Tramdijk te Lemmer, opdrachtnummer 65786, d.d. 3 december 2004.

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde¹; of
- b. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect; of
- c. aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
- d. het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (in werking getreden per 01-08-2009).

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit "in betekenende mate" als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Het bestemmingsplan bevat een ontwikkeling die minder dan 1.500 woningen omvat en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" zal verslechteren. Derhalve hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit te worden ingegaan.

4.11. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van locaties waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, dan wel waar sprake is van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld. Het Besluit externe veiligheid is sinds oktober 2004 van kracht.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en (geprojecteerde) risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van (geprojecteerde) risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

¹ Die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt het volgende. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde.

Voor bestaande situaties geldt een maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-5} per jaar. Voor bestemmingen gelegen op een plaats met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-5} per jaar geldt dringende sanering. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar en lager is wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

De normen voor het plaatsgebonden risico voor bedrijven zijn gelijk aan die voor transport van gevaarlijke stoffen, 10^{-5} voor bestaande situaties en 10^{-6} voor nieuwe situaties. Op basis van de Wet Milieubeheer kan het bevoegd gezag (gemeenten of provincie) strengere normen opleggen. Het plaatsgebonden risico kan worden berekend tot een afstand van 1.000 meter tot de weg.

Het groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalsfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het totale aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen.

In het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van bedrijven ten oosten van de Straatweg mogelijk maakt, is al rekening gehouden met de eventuele nadelige invloed op woningbouw in het voorliggende plangebied "Tramdijk - Oost". Het terrein wordt ingericht als een hoogwaardig en "schoon" bedrijfsterrein waar, afhankelijk van de ligging op het terrein ten opzichte van woningbouw, ten hoogste categorie 3 bedrijven zijn toegestaan (gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"). De vestiging van Bevi-inrichtingen op het terrein is niet toegestaan. Er hoeft dan ook niet nader te worden ingegaan op het plaatsgebonden risico en groepsrisico (artikel 13, lid 1 Bevi).

Verder zijn er ten aanzien van vervoer over weg, water en spoor geen belemmeringen in het kader van de externe veiligheid.

4.12. Kabels en leidingen

De risicokaart van de provincie Friesland geeft twee gastransportleidingen (N501-26 en N501-41) aan. Deze zijn gelegen onder de voormalige trambaan.

Door het ministerie van VROM wordt momenteel gewerkt aan een nieuwe zoneringregeling, ter vervanging van de op dit moment vigerende circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling vervangen door een risicobeleid. Hierin zal met name het plaatsgebonden risico een prominente rol gaan spelen, in die zin dat (beperkt) kwetsbare objecten niet worden toegelaten binnen bepaalde niveaus van het plaatsgebonden risico. Echter, naast het plaats-

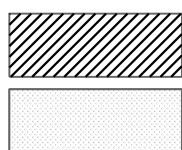
gebonden risico zal ook het groepsrisico in de nabije toekomst meer aandacht gaan krijgen, temeer daar het bevoegd gezag een verantwoordingsplicht zal gaan krijgen met betrekking tot het groepsrisico.

Uit een door de Gasunie uitgevoerde risicoanalyse (kenmerk DET 2008.M.0283) blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar voor de gasleidingen niet over de te bouwen woonwijk geprojecteerd is. Ook de groepsrisicoberekening blijft binnen de gestelde norm.

Technisch gezien is de realisatie van een woonwijk op een afstand van minimaal 4 meter van de transportleidingen geen bezwaar, mits voldaan wordt aan een aantal maatregelen:

1. de leidingstrook moet duidelijk gemarkeerd zijn;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of hoogopgaande beplanting is niet toegestaan;
3. het indrijven van voorwerpen in de bodem is niet toegestaan;
4. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging is niet toegestaan;
5. permanente opslag van goederen en afvalstoffen is niet toegestaan, evenals het plaatsen van objecten zoals lichtmasten en dergelijke;
6. het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten verhardingen zijn niet toegestaan;
7. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen is niet toegestaan.
8. werkzaamheden binnen de leidingstrook mogen alleen worden uitgevoerd in aanwezigheid van Gasuniepersoneel.

Daarnaast ligt er onder de Tramdijk nog een rioolpersleiding. Aan weerszijden hiervan moet een strook van 3 meter bebouwingsvrij blijven.



waarde archeologie

nader uit te werken gebied



Uitgangspunt bij de inrichting en de bouw van de wijk is de "integrale duurzaamheid". Dit is een breed begrip dat in grote lijnen inhoudt dat er gebouwd wordt voor nu en in de toekomst, waarbij de woon- en leefkwaliteit behouden blijft. Er wordt daarbij rekening gehouden met de gegevens en randvoorwaarden van het gebied. De woningen worden gebouwd volgens de principes van "woonkeur". Bij de stedenbouwkundige invulling zal tevens aandacht zijn voor de principes van "duurzaam bouwen", "levensloopbestendigheid", het "politiekeurmerk" en "sociale veiligheid".

De stuurgroep Tramdijk - Oost heeft veel aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Zo is in het stedenbouwkundig concept voor het nieuwe woongebied uitgegaan van drie woonclusters die onderling intensief verbonden zijn voor het langzaamverkeer. Hierdoor zijn er korte fiets- en voetrelaties tussen de woongebieden. Voor het autoverkeer is er daarentegen een zelfstandige ontsluitingstructuur ontworpen, waarbij er geen doorkoppeling tussen de verschillende woongebieden mogelijk is. Hierdoor is er een lage automobilititeit in het plangebied en een hoge verkeersveiligheid. Hierdoor wordt de keuze voor selectieve vervoerswijzen gestimuleerd.

Daarnaast is er sprake van diversiteit in de woonclusters. De verschillende woningtypen en straten zijn gekoppeld aan de groenstructuur. Hierdoor ontstaat er een differentiatie in woonplekken. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor uitbreiding van de woningen, waardoor de woningen levensloopbestendig zijn. Door de hoge belevingswaarde en een hoog woongenot in het gebied, zal er wellicht minder verhuismobilititeit zijn.

Vervolgens is de toepassing van het actief of passief gebruik van zonne-energie een belangrijk uitgangspunt geweest. In het stedenbouwkundig plan is hierop reeds ingespeeld door de oriëntatie van de woningen op het zuiden. Daarnaast zullen er zonnepanelen op de woningen worden aangebracht.

In het plangebied zal geen gasnet worden aangelegd. Er worden warmtepompen met warmte- en koudeopslag in de bodem toegepast. Het betreft deels een volledig individueel systeem en deels een collectief warmte-/koudeopslagsysteem in combinatie met individuele warmtepompen. Het uitgangspunt is dat de woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming. Dit systeem is zeer comfortabel, namelijk vloerverwarming in de winter en vloerkoeling in de zomer. Er zijn geen radiatoren in de woning nodig, waardoor er een groter nuttig vloeroppervlak ontstaat.

Tot slot heeft de gemeente een energieakkoord gesloten met de provincie. Er wordt gestreefd naar een energiezuinige en duurzame wijk met een hoge Energieprestatienorm: EPC-waarde van maximaal 0,5.

Een en ander is in een separate Nota Energie nader toegelicht.

6.1. Algemeen

Het voorliggende plangebied wordt voornamelijk ingericht voor woningbouw. De bestaande begraafplaats in de noordoosthoek van het plangebied blijft gehandhaafd. In de zuidwesthoek van het plangebied zijn nog bijzondere voorzieningen gedacht. In dit toekomstige woongebied zijn circa 285 woningen en 15 appartementen geprojecteerd, die gefaseerd gerealiseerd zullen gaan worden.

6.2. Beschrijving stedenbouwkundig plan

In tegenstelling tot voorgaande uitbreidingsplannen in Lemmer, is in deze nieuwe woningbouwlocatie Tramdijk - Oost "groen" het thema in plaats van "water". Het doel is de ontwikkeling van een hoogwaardige groene woonwijk met een gevarieerd aanbod aan woningen.

Het plangebied sluit aan op de bestaande structuur en de eerdere uitbreidingen van Lemmer en het in de toekomst aan de noordzijde van Lemmer te ontwikkelen woongebied.

Het plan sluit aan op het terrein van de school, het winkelcentrum en aanliggende woongebieden. Het terrein van de school in de zuidwesthoek van het plangebied zal hiertoe deels worden aangepast. Afbeelding 2 geeft een beeld van de verkaveling.

Het ontwerp bestaat uit drie woonclusters. Met de auto zijn de clusters van elkaar alleen op indirecte wijze via de randwegen met elkaar verbonden. Op de fiets zijn de clusters op directe wijze verbonden met elkaar en de omgeving via fietsroutes in het groen. De fietsroutes vallen samen met de hoofdstructuurlijnen binnen het plan. Alle woningen die hieraan zijn gelegen zijn met voor- of zijkanten gericht naar deze ruimte met fietsroutes, zodat een maximale sociale veiligheid kan worden gerealiseerd. Ook achtertuinen zijn aan elkaar gekoppeld zodat zeer goed kan worden voldaan aan eisen die worden gesteld in het Politiekeurmerk. Het ontwerp voldoet bij voorkeur ook aan de normen van kindvriendelijkheid conform het netwerk Child Friendly Cities.

Naast groen is ook water een ruimtelijk structurerend element. Het water heeft tevens een belangrijke functie in de waterhuishouding en sluit aan bij het water in de omgeving.

Een cluster is een woonbuurt met ongeveer honderd woningen. De clusters zijn met elkaar verbonden via groen en water. Voor iedere cluster geldt het uitgangspunt van de menselijke maat en schaal. Hier kent men elkaar van gezicht, hier is het sociaal veilig.

Elke wooncluster heeft een of meer verschillende besloten groene binnenruimtes. Zijtuinen grenzend aan binnenruimtes hebben een muur op de erfgrens. De randen van de binnenruimte krijgen hiermee eenheid en vorm. De muren kunnen in hoogte wisselen, er zitten kijkgaten (ramen) in (sociale controle) en ze verbinden aanliggende garages.

Verschillende woningtypes zijn verdeeld over de clusters. Zo zijn de clusters aan elkaar verwant en toch verschillen ze van elkaar en hebben een eigen identiteit.

Aan de randen van het plan liggen bijzondere woonvormen, voorzieningen op terpen of (schiereilanden), speelvoorzieningen, groen en water. Deze bebouwde terpen vormen samen ruimtelijke parels langs aan de hoofdstructuurlijnen van het gebied.

De bebouwing bestaat overwegend uit twee lagen met een kap. Ten noorden van de school ligt een bescheiden appartementencomplex in de punt van de driehoek. Dit gebouw markeert de overgang naar het winkelgebied.

Zo is er een diversiteit aan woonvormen woonplekken en ook een diversiteit in ruimtelijke beleving. De eigenheid van de clusters wordt ondersteund via de beeldkwaliteit. Deze zal worden vastgesteld in een beeldkwaliteitsplan.

In het bestemmingsplan zijn de woningbouwclusters die ten zuiden van de oost-west lopende toekomstige watergang liggen, gedetailleerd opgenomen. Het plandeel ten westen van de begraafplaats is globaal bestemd met een uitwerkingsplicht voor het College van burgemeester en wethouders. In het exploitatieplan en de planregels is een percentage opgenomen met betrekking tot het aantal woningen dat in de sociale sector (huur en koop) zal moeten worden gerealiseerd.

Het gebied ten Noorden van de begraafplaats, met uitzondering van de Wielewei, oorspronkelijk bedoeld als uitbreiding van de begraafplaats is buiten het bestemmingsplan gelaten.

Onduidelijk is hoe dit gebied zich in de toekomst zal ontwikkelen. Dat betekent dat voor dit gebied de huidige bestemming "Agrarisch" blijft gehandhaafd.

Archeologie

De archeologisch waardevolle terreinen in het plangebied worden niet bebouwd. In de verkaveling zijn deze gebieden ingericht ten behoeve van groenvoorzieningen en/of water.

In een overleg met de provinciaal archeoloog zijn het stedenbouwkundig plan, de verschillende vindplaatsen en de getroffen maatregelen per geval besproken. In de volgende alinea's wordt hier op ingegaan. De vindplaatsen zijn in afbeelding 2 aangegeven.

Vindplaats 3 zuidelijk gedeelte

De zuidkant van deze vindplaats ligt voor een belangrijk deel in een watergang. Uitgangspunt is dat in de toekomst zo'n plek eventueel bereikbaar is. Dat is niet het geval wanneer het in het water ligt. De volgende maatregelen zijn voorgesteld:

In de zuidpunt de bestaande sloot niet verbreden, maar handhaven zoals nu bestaand. Het resterende gebied blijft groen. De vindplaatsen 212, 211, 171, 215 en 214 komen onder een afdekking van grond. Geen bomen op deze vindplaatsen projecteren. De weg zal niet worden gefundeerd op de zandlaag, maar er blijft een restant veenlaag als bodemafdekking aanwezig.

Vindplaats 3 noordelijk gedeelte

Geen water boven de vindplaats 204, 205 en omgeving. Het hele gebied met grond op te hogen. De oevers langs de rand van de vindplaats uitvoeren als natuurvriendelijke oevers, geen beschoeiing.

Vindplaats 2 oostelijk gedeelte

De weg wordt niet gefundeerd op zand, maar op veen. De consequentie zal zijn dat de gemeente vaker moet onderhouden. De sloot die dwars door dit gebied loopt zal worden beperkt tot de huidige slootbreedte.

Vindplaats 2 westelijk gedeelte

Geen bomen plaatsen op koppen van vindplaatsen.

Woningbouw op de aangegeven locatie tussen beide vindplaatsen is acceptabel.

Vindplaats 1

De weg niet funderen op zand maar op veengrond. Geen bomen boven op vindplaatsen planten.

Bescherming van de archeologisch waardevolle terreinen vindt zowel in het globale als in het gedetailleerde plandeel plaats door een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" met daaraan gekoppeld een aanlegvergunningstelsel. Door bovendien het gebied op te hogen wordt voorkomen dat de bestaande zandlaag wordt geroerd. Het realiseren van woningen en/of uitbreiding van woningen wordt ter plaatse in ieder geval niet toegestaan.

6.3. Beeldkwaliteit

Door het opstellen van een (separaat) beeldkwaliteitsplan, dat tevens door de gemeenteraad zal worden vastgesteld, zal een goede kwaliteit en uitstraling van de bebouwing en de openbare ruimte worden gewaarborgd.

Dit beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling als uitgangspunt dienen voor de begeleiding en beoordeling van bouwplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Om de herkenbaarheid van de directe woonomgeving te vergroten, zal de woonwijk worden ingedeeld in herkenbare clusters met een eigen identiteit en karakteristiek.

Met name bij particulier opdrachtgeverschap is het van belang om eisen te stellen ten aanzien van de uitstraling, sfeer en kwaliteit van het woningontwerp, teneinde de samenhang en het karakter van de bebouwde omgeving te waarborgen.

Ook in de openbare ruimte zal er ruimschoots aandacht worden besteed aan een goede beeldkwaliteit. De afvoer van hemelwater van de daken naar de openbare ruimte zal op een bijzondere manier worden vormgegeven.

7.

Toelichting op de regels

7.1. Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding en deze dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende gedeelte. Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels, zoals regels omtrent de wijze van meten, algemene ontheffingen en gebruiksregels, strafbaarstelling en overgangsregels.

De bevoegdheid om een wijziging van bepaalde bestemmingen door te voeren en de bevoegdheid om ontheffing van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt ondergeschikte afwijkingen mogelijk.

7.2. Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis, indien en voor zover dat in de regels (nadere) regeling vindt. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.3. Planregels

Bij de opzet van deze regels is er naar gestreefd om slechts het noodzakelijke te regelen. De regels zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de begrippen weergegeven van de in het plan gebruikte termen. Dit om misverstanden over de interpretatie van verschillende begrippen zoveel mogelijk te voorkomen. Tevens wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe gemeten moet worden bij de toepassing van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Het betreft gebruiksregels en bouwregels voor de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen. Per bestemming wordt aangegeven wat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels opgenomen. In hoofdstuk 4 de Overgangs- en slotregels.

7.4. Nadere toelichting op de regels

Navolgend zijn - voor zover nodig geacht - regels van een nadere toelichting voorzien.

Maatschappelijk

Deze bestemming betreft gebouwen met een culturele, educatieve, religieuze, sociale en/of maatschappelijke functie, dan wel een combinatie daarvan.

In dit plan is ook de bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats" opgenomen.

Het verschil is aangebracht omdat het voor de locaties van belang is het al dan niet juridisch vast te leggen dat uitwisseling van functies is toegestaan. In het geval van de algemene bestemming "Maatschappelijk" is deze uitwisseling mogelijk gemaakt. Bij de bestemming "Maatschappelijk – Begraafplaats" wordt deze uitwisseling van functies niet wenselijk geacht en daarom niet mogelijk gemaakt.

Wonen en Wonen – Uit te werken

De bestemming "Wonen" regelt alle bouwbepalingen voor de gedetailleerd bestemde woningen in het plangebied. De bestemming "Wonen – Uit te werken" is opgenomen voor het globaal bestemde gebied, dat nog nader uitgewerkt wordt door het College van burgemeester en wethouders.

Het plan kent een viertal bebouwingsvarianten voor wat betreft woningen. Er is gekozen voor een standaardregeling voor alle woningen. De standaard bestaat uit vrijstaande en twee-aaneen (halfvrijstaande) woonhuizen. Er zijn hierbij nadere aanduidingen gemaakt voor aaneengebouwde en gestapelde woningen. De aaneengebouwde woonhuizen komen in het hele plangebied voor, maar zijn op geselecteerde plaatsen ingepast. De selectieve stedenbouwkundige inpassing is daarom vastgelegd in de bouwregels. De gestapelde woningen worden slechts op één enkele locatie toegestaan.

Binnen het bestemmingsvlak in het gedetailleerde plandeel zijn bebouwingsvlakken aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient tenminste 3 meter te zijn voor twee-aaneen en in een rij aaneengebouwde woningen en 5 meter voor vrijstaande woningen, een en ander om het open karakter van de bebouwing te waarborgen. De bouwhoogtes en de goothoogtes zijn op de plankaart aangeduid. Daarbij is gekozen voor een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 7 meter voor alle woningen met uitzondering van de gestapelde woningen. Voor de gestapelde woningen is enkel een bouwhoogte vastgelegd van 14 meter. Ten aanzien van de dakhelling van de woningen is bepaald, dat deze tenminste 25° en ten hoogste 60° dient te bedragen. Voor de gestapelde woningen is deze bouwregel niet van toepassing.

De bijgebouwen mogen zowel aangebouwd als vrijstaand worden gebouwd. Tevens zijn aan- en uitbouwen toegestaan. De bouwregels bevatten regels omtrent de oppervlakte, de goothoogte en de situering van aan-, uit- en bijgebouwen. Hierbij wordt tevens de eis gesteld dat het bebouwingspercentage van het bijbehorend erf ten hoogste 50 mag zijn, teneinde de verhoudingen "bebouwd-onbebouwd" en "hoofdgebouw-bijgebouw" te waarborgen.

Ten aanzien van de situering van een bijgebouw is bepaald dat deze op een afstand van tenminste 4 meter achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde van deze gevel dient te worden gebouwd, voor vrijstaande woningen is dat 5 meter. De bouwhoogte van aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen bedraagt in beginsel ten hoogste 3 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen zijn een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale hoogte van 6 meter opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat aan huis verbonden werkactiviteiten zijn toegestaan in hoofd- en bijgebouwen. Er is een definitie opgenomen van werkactiviteit: het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid op kleine

schaal in een woning, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke en visuele uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder werkactiviteit als hier bedoeld worden in elk geval niet begrepen: garagebedrijven, detailhandel, horeca, showrooms en prostitutie. Elementen in deze definitie zijn:

- ♦ Beroepsmatig: in tegenstelling tot hobbymatig. Op basis van de APV, het Burgerlijk Wetboek en de Bouwverordening mag de woonfunctie niet leiden tot hinder voor anders, ook niet bij hobbymatige activiteiten.
- ♦ Diensten/ambachtelijke bedrijvigheid, er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofd- of handenarbeid.
- ♦ Kleine schaal: Verder is van een kleine schaal geen sprake meer als personeel wordt aangetrokken.
- ♦ Woonfunctie: De woonfunctie blijft de belangrijkste functie. Daartoe strekt de voorwaarde dat ten hoogste 35% van het gezamenlijk brutovloeroppervlak van het woonhuis en de bijgebouwen wordt aangewend ten dienste van de werkactiviteit tot een maximum van 75 m². Voorts is vereist dat de werkactiviteit wordt verricht door degene die woonachtig is in de betreffende woning. Anders is de werkactiviteit niet aan huis verbonden.
- ♦ Ruimtelijke en visuele uitstraling: zowel planologisch als visueel gezien moet de aard, omvang en intensiteit van de bedrijvigheid te rijmen zijn met de woonfunctie. Dat betekent dat er geen hinder mag ontstaan voor de omgeving. Bovendien moet het pand er uit blijven zien als een woning. Dat betekent dat er beperkte reclame-uitingen zijn toegestaan: alleen onverlichte reclame en maximaal 1 bord. Het pand moet de uitstraling blijven houden van een woning.
- ♦ Ter plaatse: de toelaatbare effecten op de omgeving zullen woningtype en woonomgeving afhankelijk zijn.

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van het bouwperceel, dat reeds eerder bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom - nu ten behoeve van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden geschaad.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. Tevens kunnen volgens dit artikel kleine bouwwerken ten dienste van het openbaar nut worden opgericht.

Omdat één en ander zich niet tot één bestemming beperkt, maar bij diverse bestemmingen gewenst en noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is vastgelegd dat ten behoeve van ondergeschikte overschrijdingen de bestemmingen "Groen", "Verkeer" en "Verkeer - Voet-/Fietspad" onderling gewijzigd kunnen worden. Deze wijzigingsregel dient om ondergeschikte afwijkingen bij de uitvoer van het plan te kunnen corrigeren.

Overgangsrecht

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, dan wel bebouwing waarvoor bouwvergunning voor dit tijdstip moet worden verleend, is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat, is volledige herbouw toegestaan. Daarnaast maakt de regeling het mogelijk om de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing gedeeltelijk te vernieuwen of te veranderen.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden daarvan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

7.5. Handhaving

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Handhaving maakt het noodzakelijk dat het bestemmingsplan duidelijke, kenbare en geaccepteerde regels heeft.

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die gebaseerd zijn op verouderde inzichten, verliezen hun geloofwaardigheid. Hierdoor neemt ook de kans op misbruik en overtreding van de regels toe. Door de actualisatie van bestemmingsplannen worden de ruimtelijke kaders aangegeven en worden de grenzen bepaald waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. De bestemmingsplanregels leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met vaak een daaraan gekoppelde ontheffingsmogelijkheid, die het bestuur de mogelijkheid biedt om in te spelen op de dynamiek van de samenleving.

Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van individueel belang ten opzichte van het algemeen belang. Ontheffingen zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen ontheffingen meer mogelijk zijn begint de handhaving. Voor de handhaafbaarheid van regelgeving in het bestemmingsplan is een duidelijke formulering van de regels nodig, vooral om interpretatieproblemen te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn hoe de regels zullen worden gehanteerd.

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor het voorliggende plangebied is een exploitatieplan opgesteld dat integraal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en als bijlage is bijgevoegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in augustus 2008 naar de provincie Friesland gestuurd ter advisering ex artikel 3.1.1. Bro. De reactie van de provincie is hieronder integraal opgenomen en van een reactie voorzien. Het ontwerpbestemmingsplan zal ter visie worden gelegd. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Reactie provincie Friesland

De provinciale belangen in het plan gaf de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Woningbouw (cat. 1)

Het plan bevat kennelijk capaciteit voor circa 300 woningen, waarvan 15 appartementen. (Hoevel blijkens de verkaveling sprake lijkt te zijn van 285 woningen, waarvan 15 appartementen.) Dat programma zal zijn inbedding moeten krijgen in het woonprogramma en het nieuwe Woonplan waarover met ons overeenstemming is bereikt. Wij hebben u onlangs een voorstel gedaan voor regionale woningbouwafspraken, waarover wij voor het einde van dit jaar overeenstemming willen bereiken. Wij adviseren om de invulling van onderhavig plan daarop af te stemmen. Ons advies loopt daar op vooruit.

In de toelichting maakt u melding van dat nieuwe woonplan, dat volgens onze informatie nog een conceptstatus heeft. In dat plan is zichtbaar dat u bouw- en bestemmingsplannen voorziet met ruim 1.400 woningen. In de plantoelichting wordt gemeld dat u in 2008 een sturingsinstrument zult ontwikkelen om nader prioriteiten toe te kennen aan die plannen en projecten. U gaat ervan uit dat de behoefte tot 2016 kan worden geraamd op circa 700 woningen.

In het voorstel voor regionale woningbouwafspraken dat wij aan de regio Zuidrand hebben gedaan wordt een regionaal basisprogramma voorzien van 1.520 woningen, met extra ruimte voor 328 woningen speciaal bedoeld voor binnenstedelijk bouwen. Wij verwachten van de regio een voorstel voor de definitieve verdeling over de gemeenten.

Ter beoordeling van onderhavig bestemmingsplan gaan wij vooralsnog uit van onze voorlopige cijfers. Binnen het voorgestelde basisprogramma hebben wij de ruimte voor uw gemeente indicatief geraamd op 323-340 woningen.

Als in de regio ook de extra binnenstedelijke ruimte voor 21,2% zou worden toegedeeld aan Lemsterland, dan geeft dat circa 70 woningen extra. In totaal zou dat programmaruimte tot 2016 opleveren van 390-410, afgerond 400 woningen. Van het basisprogramma 323-340 zal op basis van het Streekplan in principe circa 40% binnenstedelijk moeten zijn, oftewel circa 130-135 woningen. De extra ruimte van 70 woningen zou geheel binnenstedelijk moeten worden ingevuld. Aldus zou in uw gemeente tot 2016 geen programmaruimte voor 700, maar voor circa 400 woningen ontstaan, waarvan in principe ongeveer de helft, 200 woningen, binnenstedelijk zal moeten worden ingevuld.

Bij een keuze voor de door ons aan de regio voorgestelde variant 'binnenstedelijk plafondloos' zou de uitbreidingsruimte in Lemsterland ook, maar dan hard begrensd, op 200 woningen uitkomen, maar zou de binnenstedelijke bouw niet gelimiteerd zijn.

Uit genoemd concept-woonplan blijkt dat u uitbreidingsprojecten benoemt met in totaal 856 woningen, waarvan ruim 600 (80%) in Lemmer (Tramdijk-Oost en Lemmer-Noord). Dat uitbreidingsprogramma zal ons inziens tot 2016 nader geprioriteerd en zwaar gefaseerd moeten worden. Als u – conform de verdeling in het conceptwoonplan – van het tot 2016 beschikbare uit-

breidingsprogramma 80% in Lemmer plant, biedt dat ruimte voor circa 160 woningen. Als u opteert voor een gelijktijdige ontwikkeling van Tramdijk-Oost en Lemmer-Noord, zou dat kleine bouwstromen in beide plannen impliceren. Die keuze is aan u. Een nadere afbakening van het aandeel Tramdijk – Oost en Lemmer-Noord, bijvoorbeeld 100 om 60, zal dan nodig zijn. Het bestemmingsplan "Tramdijk - Oost" is blijkens de toelichting faseerbaar opgezet. De drie clusters bevatten naar onze telling circa 135 (zuidoost), 70 (zuidwest) en 80 (noord) woningen. Uitgaande van een looptijd 2010-2020 van het bestemmingsplan, zou het programma in "Tramdijk – Oost" nog iets verruimd kunnen worden, in dit voorbeeld van 100 tot ongeveer de omvang van de fase zuidoost, circa 135 woningen.

Wij laten de nadere fasering aan u over, maar achten een daarop te baseren juridische fasering binnen het plan nodig. In het (als voorbeeld) geschetste geval zou een fasering gewenst zijn van 100 woningen in zuidoost tot 2016, de rest van fase zuidoost daarna en een wijzigingsbevoegdheid (vanaf 2019) op de fase zuidwest. Fase noord van "Tramdijk- Oost" zou dan vooralsnog, binnen de looptijd van het plan, buiten de orde blijven. Een wijzigingsbevoegdheid, die pas ruim voor 2020 aan de orde zou kunnen zijn, achten wij namelijk prematuur en alleen denkbaar als u het accent volledig op "Tramdijk - Oost" legt.

Wij adviseren u om het plan, waar mogelijk in nader overleg met ons, aan te passen.

Reactie

Naar aanleiding van deze opmerkingen heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Dit overleg heeft ertoe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan is aangepast, in die zin dat het noord/westelijke deel als globale woonbestemming is opgenomen en dat in de planregels en het exploitatieplan het aantal te bouwen sociale woningen (zowel huur als koop) is vastgelegd.

Archeologie (cat. 2)

Er zijn drie archeologische waardevolle terreinen in het plangebied aanwezig. Ter plaatse van die terreinen is een dubbelbestemming van toepassing. Bij ingrepen vanaf 100m² en dieper dan 0,8 m stelt het plan onderzoek noodzakelijk. Die regeling is waarschijnlijk mede gebaseerd op de normering in de Monumentenwet. In ons provinciale beleid gaan wij op grond van de Friese expertise uit van gewenst onderzoek bij ingrepen van 50m² en dieper dan 0,3 m. Wij verzoeken u om ook in uw archeologiebeleid uit te gaan van die extra waarborg en de regeling aan te passen aan het provinciaal beleid.

Reactie

De planregels zijn naar aanleiding van deze opmerking aangepast.

Verkeer (cat. 2)

De woonuitbreiding betekent een zwaardere belasting voor kruispunt Straatweg in de N359. In de plantoelichting is geen paragraaf inzake mobiliteitseffecten opgenomen, zoals het Streekplan Fryslân vraagt. Wel is een separate bijlage 'Verkeerstellingen akoestisch onderzoek' meegestuurd. Daaruit blijkt, in de laatste paragraaf, dat erop de kruising Straatweg/Rondweg maatregelen nodig zijn. Hierbij zal het 'Veroorzakersprincipe' toegepast worden. Dit betekent dat kosten van noodzakelijke aanpassingen aan provinciale infrastructuur voor rekening van de veroorzaker, in dit geval de gemeente, zijn. Ook bij het 'Ontwikkelingsperspectief Lemmer' is dit reeds naar voren gebracht. De noodzaak van maatregelen en de eventuele kosten daarvan dienen vervolgens tot uitdrukking te komen in het exploitatieplan behorende bij het bestemmingsplan.

Over de verkeersafwikkeling en de eventueel te treffen maatregelen achten wij nader overleg met de provinciale dienst nodig.

Reactie

Wij zijn ervan op de hoogte dat de kosten van de aanpassingen aan de provinciale infrastructuur voor rekening van de gemeente zijn. Deze kosten komen tot uitdrukking in het exploitatieplan dat behoort bij dit bestemmingsplan. Daarnaast moet opgemerkt worden dat bij het kruispunt een extra linksaf-strook wordt gerealiseerd.

Milieuzonering (cat. 3)

In het bestemmingsplan dat de ontwikkeling van bedrijven ten oosten van de Straatweg mogelijk maakt is rekening gehouden met de eventuele nadelige invloed op woningbouw in het voorliggende plangebied. Wij adviseren u om in de toelichting aan te geven op welke wijze hier rekening mee is gehouden.

Reactie

De toelichting zal op dit punt worden aangevuld.

Op het bedrijventerrein "Straatweg" ligt het accent op een "hoogwaardig" en "schoon" bedrijfsterrein. Ten behoeve van de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijven is in het bestemmingsplan dat de realisering van dit bedrijfsterrein mogelijk maakt, een bedrijvenlijst toegevoegd die is gebaseerd op de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"¹. Om milieuoverlast te voorkomen voor de nog te realiseren nabijgelegen woonwijken, zoals voorliggend plangebied, heeft een nadere zonering van bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden, door middel van het gebruik van voornoemde bedrijvenlijst. De "bedrijvenlijst" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) is voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde (geprojecteerde) woonbebouwing in acht genomen moet worden. Verder is geregeld dat bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet toegestaan zijn binnen dat plan.

Landschap/Ruimtelijke kwaliteit (cat. 3)

Wij plaatsen een vraagteken bij de stedenbouwkundige/landschappelijke kwaliteit van de strook woningen aan de noordoostkant, grenzend aan de (uit te breiden) begraafplaats. Wij zien die strook, tegen de achtergrond van de begraafplaats, als een wezensvreemd element in die toekomstige ruimtelijke en functionele structuur aan deze zijde van Lemmer. In de toelichting wordt geen uitleg gegeven van deze ruimtelijke keuze. Wij adviseren om deze keuze alsnog te heroverwegen.

Reactie

Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De bedoelde strook met woningen is uit het bestemmingsplan verwijderd.

Brandweer Fryslân

In het kader van Bevi is het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de brandweer Fryslân. De brandweer heeft in een schrijven van 11-08-2009 het navolgende advies uitgebracht.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG-Den Haag 2009.

-
- ♦ Een veiligheidszone van 50 meter op de plankaart op te nemen in het te ontwikkelen gebied en in deze zone (binnen de planregels van de bestemming "Wonen - Uit te werken") de maatschappelijke voorzieningen uit te sluiten.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid gelden de volgende aanbevelingen:

- ♦ Het aanbrengen van een brug (fietsbrug geschikt maken) die geschikt is voor het dragen van een brandweerauto.
- ♦ Realiseren van primaire waterwinning in het plangebied van voldoende capaciteit.
- ♦ Bij verdere uitwerking van het plan dient aandacht te zijn voor opstelplaatsen voor een brandweerauto bij de secundaire waterwinning.

Reactie

In de bestemming "Wonen – Uit te werken" komt inmiddels de bestemming Maatschappelijke voorzieningen niet meer voor waardoor een veiligheidszone niet meer relevant is. De fietsbrug zal zodanig worden uitgevoerd dat nooddiensten daarvan gebruik kunnen maken.

In het plan is rekening gehouden met voldoende capaciteit voor de primaire waterwinning.

Tenslotte zal bij de nadere uitwerking in overleg aandacht worden besteed aan opstelplaatsen voor brandweerauto's bij de secundaire waterwinning.

februari 2010.