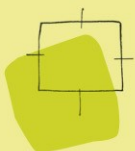


Bestemmingsplan De Splitting 2013

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Splitting 2013

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

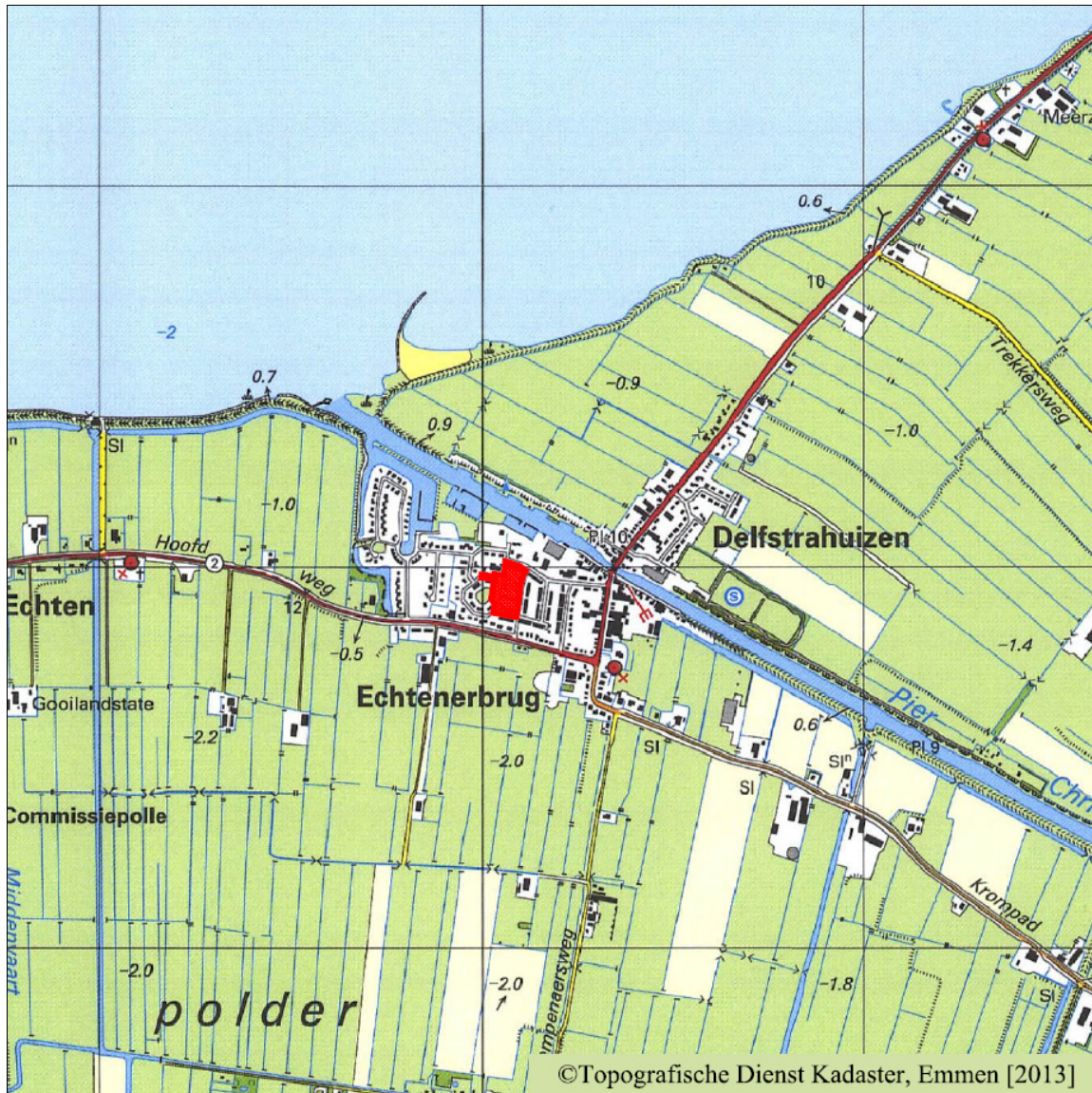
30 oktober 2013

Projectnummer 550.27.00.03.05.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beschrijving van het plangebied	7
2.1	Functionele structuur	7
2.2	Ruimtelijke structuur	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Externe veiligheid	15
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Hinderaspecten en aan te houden afstand tot bedrijven en voorzieningen	17
4.5	Ecologie	18
4.6	Water	22
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.8	Parkeren	25
5	Planbeschrijving	27
6	Juridische opzet	31
6.1	De bestemmingsplanprocedure	31
6.2	Plansystematiek	32
6.2.1	Algemeen	32
6.2.2	Analoog en digitaal	32
6.2.3	Standaard hoofdstukindeling regels	32
6.2.4	Bestemmingsregels	33
6.2.5	Algemene regels	33
6.2.6	Overgangs- en slotregels	33
6.3	Bestemmingen	33
7	Economische uitvoerbaarheid	35

8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.1	Overleg	37
8.2	Inspraak	37

Bijlagen

Inleiding



Medio 2011 is het kader van een nieuwbouwplan het gewijzigde bestemmingsplan voor locatie De Splitting in Echtenerbrug vastgesteld. Het project had betrekking op het vervangen van 25 gesloopte seniorenwoningen door een gebouw met 19 appartementen en 8 grondgebonden woningen. Hoewel inmiddels een omgevingsvergunning is verstrekt is besloten het project te herontwikkelen. Als reden de noodzaak voor een eenvoudiger een daardoor betaalbarer project.

AANLEIDING

Het nieuwe project bevat 19 appartementen en 6 levensloopbestendige woningen. De gebouwen worden ten opzichte van het eerdere plan iets anders geplaatst. Door deze wijziging is het project niet passend in het huidige bestemmingsplan. Om het project te kunnen realiseren zal daarom (opnieuw) een herziening van het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Het voorliggende bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan De Splitting, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 mei 2011. In het bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd als 'Gemengd', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Gebouwen dienen volgens het bestemmingsplan in een bouwvlak te worden gebouwd. Door de herpositionering van de gebouwen passen deze niet meer in het bouwvlak.

GELDENDE
BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied betreft het gebied dat wordt omgeven door de straten De Splitting, De Roede en Veenscheiding. In de kaart voorafgaand aan deze plantoelichting is de ligging van het plangebied weergegeven.

PLANGEBIED

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is een samenvatting van het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. De planologische randvoorwaarden zijn in hoofdstuk 4 uiteengezet. In hoofdstuk 5 en 6 zijn achtereenvolgens een planbeschrijving opgenomen en de juridische opzet van het voorliggende bestemmingsplan uiteengezet. Als laatste zijn in hoofdstuk 7 en 8 achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uiteengezet.

LEESWIJZER

Beschrijving van het plangebied

2

2.1

Functionele structuur

Echtenerbrug (Fries: *Ychtenbrêge*; Stellingwerfs: *Echtenerbrogge*) ligt ten zuidoosten van de Tsjûkemar en heeft ongeveer 1100 inwoners. Echtenerbrug wordt van de aangrenzende kern Delfstrahuizen gescheiden door de Pier Christiaansleat. Dit kanaal is een belangrijk toeristisch vaarwater en vormt de verbinding tussen in het zuiden de Kop van Overijssel, met onder andere de Weerribben, en richting het noorden is het de toegang tot de Friese meren. In Echtenerbrug zijn meerdere jachthavens en campings gesitueerd. De kern heeft een voorzieningenniveau dat goed is te noemen gezien de omvang. De kern is goed ontsloten via N924 richting de A6 in het westen en Heerenveen in het oosten. Door middel van lijn 48 is de kern ontsloten via het openbaar vervoer.



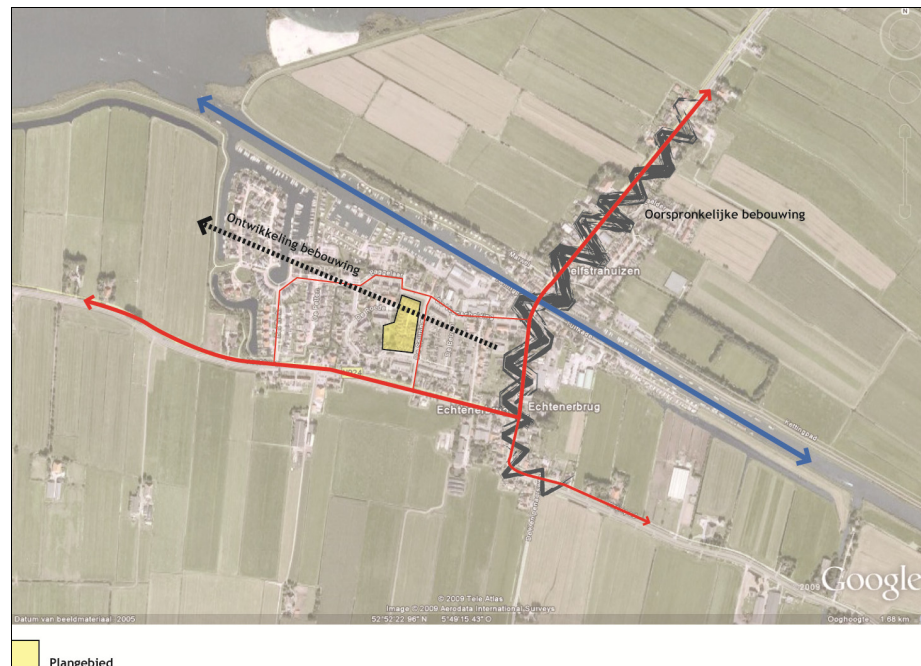
Figuur 1. Ligging van het plangebied in de omgeving

Binnen het plangebied is de woonfunctie de voornaamste functie. Aan het noordwestelijke deel van het plangebied grenst de openbare basisschool 'Twa yn Ien'.

2.2

Ruimtelijke structuur

In de navolgende tekst komt de ruimtelijke structuur van Echtenerbrug en het plangebied aan bod. Daarbij wordt aan de hand van de onderstaande afbeelding ingegaan op de bebouwingsstructuur, de infrastructuur en de groenstructuur.



Figuur 2. Ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving

BEBOUWINGSSTRUCTUUR

Echtenerbrug en Delfstrahuizen vormen samen ruimtelijk gezien een kern die gescheiden wordt door de Pier Christaansloot. De oorspronkelijke bebouwing concentreert in lintvorm langs de Duimstraat (N924). Vanuit dit lint is Echtenerbrug gegroeid langs het water, richting de Tsjûkemar. Direct langs het water zijn bedrijven gevestigd. Ook zijn hier een drietal haventjes en enkele recreatiewoningen terug te vinden.

Het plangebied ligt geografisch gezien in het midden van Echtenerbrug, achter het oorspronkelijke lint. In het algemeen is de bebouwing niet strak hiërarchisch geordend, maar lijkt het meer gegroeid, beetje bij beetje, waarbij de meest westelijke wijk de laatste grote uitbreiding was. Bij deze wijk is het water nadrukkelijk gecombineerd met het wonen zodat bewoners hun bootje achter huis hebben liggen.

Het plangebied zelf is een braakliggend terrein. Het gebied ligt tussen de uitbreidingswijk en het oude lint. Het ligt in een woonwijk met aan de kant van De Splitting enkele blokken met rijtjeswoningen en aan de andere kant een mix van rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast is aan de locatie van het plangebied een basisschool gekoppeld.

In het zuiden wordt het dorp begrensd door de N924 met een serie boerderijen en enkele woonhuizen die als een tweede lint ontspringen vanaf het originele lint.

De N924 zorgt als het ware voor de oost- en zuidgrens van het dorp. De Pier Christaansloot vormt als het ware de noordgrens van het dorp. Door de ligging aan de Tsjûkemar heeft, zoals eerder vernoemd, Echtenerbrug drie kleine havens en wat kleine voorzieningen als eetgelegenheden en enkele winkels. Het plangebied zelf wordt ontsloten via De Splitting (naar het zuiden) en De Veenscheiding (naar het oosten) op de N924.

INFRASTRUCTUUR

In Echtenerbrug is geen duidelijke groenstructuur te vinden. Het aanwezige groen wordt gevormd door de beplanting in tuinen en/of kleine grasvelden. Bij het plangebied is een groene ruimte te vinden die omringd wordt door woningen.

GROENSTRUCTUUR

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt de gemeente nog wel een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat.
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 (gedeeltelijk) in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het onderhavige project heeft geen betrekking op de voornoemde rijksbelangen. Het project is in overeenstemming met het Rijksbeleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het onderhavige project voorziet niet in een uitbreiding van het stedelijk gebied. Het project voorziet daarbij in een lokale behoefte. Het plan is daarmee in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Door provinciale staten is in 2006 het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. Hierin is het provinciaal beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie voor de periode tot en met 2015 opgenomen. Dit beleid is op basis van de visie 'een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit' opgesteld. Meer bepaald betekent dit dat er tussen de steden en het platteland van Fryslân een wederzijdse afhankelijk verband bestaat.

In het streekplan is Echtenerbrug aangeduid als 'recreatiekern'. Voor deze kernen zijn er extra ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van recreatie. Het beleid voor het wonen in deze kernen is gericht op de eigen behoefte. De verdeling van de mogelijkheden voor het bouwen van woningen is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de gemeente.

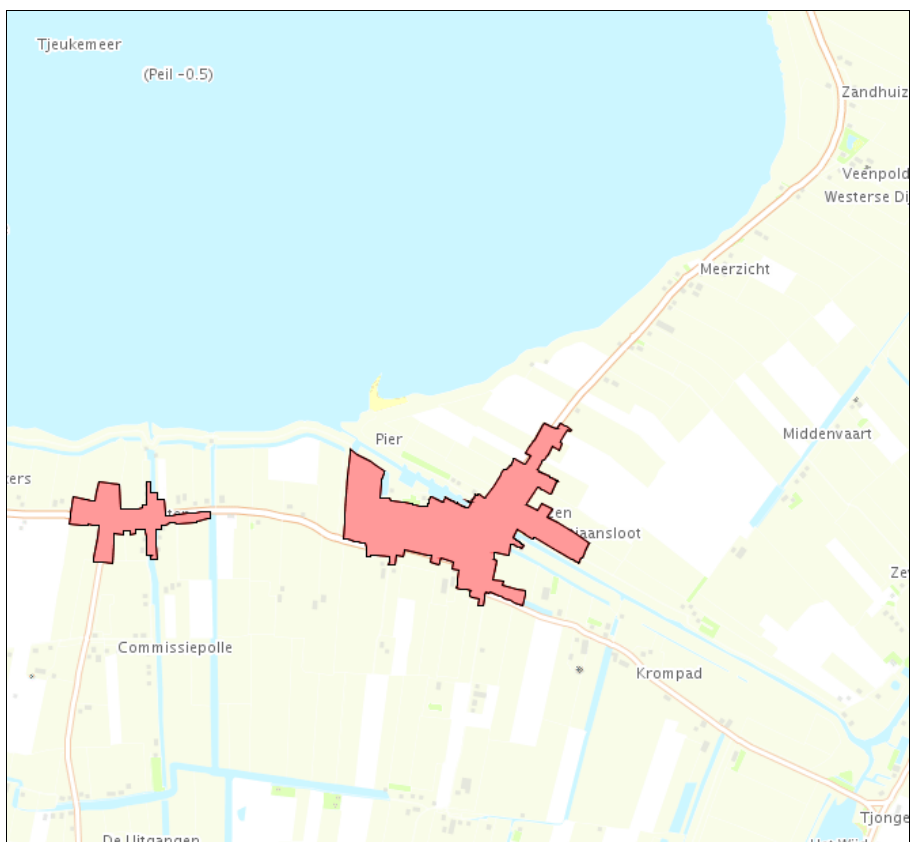
Bij herstructurering wordt in het streekplan uitgegaan van 100% terugbouw binnen het bebouwde gebied, zodat er per saldo in de kern geen woningafname plaatsvindt. Woningen die bij herstructurering verdwijnen als gevolg van sloop of samenvoeging worden zoveel mogelijk teruggebouwd binnen het bebouwde gebied van de kern, inclusief de benutting van invullocaties. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor het behoud van voldoende groene, recreatieve kwaliteiten. Daarom is maatwerk nodig. Door de op termijn afnemende behoefte aan nieuwe uitbreidingslocaties en door bestaande kwalitatieve tekortkomingen in delen van de bestaande woningvoorraad, zal een accentverschuiving van kwantiteit naar

kwaliteit plaatsvinden. De noodzakelijke veranderingen in de samenstelling van de woningvoorraad zullen in belangrijke mate tot stand moeten komen door aanpassing en herstructurering van de bestaande voorraad.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels.

Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) is niet overgedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. Relevant voor de toepassing van het provinciale beleid is de gebiedsindeling voor het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. In de onderstaande figuur is voor de omgeving van Echtenerbrug deze indeling weergegeven. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de bouw van woningen in 'bestaand stedelijk gebied' en is daarmee in overeenstemming met de verordening.



Figuur 3. Fragment bestaand stedelijk gebied, verordening Fryslân

3.3

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lemsterland

Op 22 november 2010 heeft de gemeenteraad voor haar hele grondgebied de Structuurvisie Lemsterland vastgesteld. De gemeente geeft hiermee een planhorizon van 10 jaar (2010-2020) met een doorkijk naar de periode na 2020. De Structuurvisie vormt een kader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen (zoals het bestemmingsplan) en exploitatieplannen, alsmede een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Het project De Splitting, waarvoor met dit bestemmingsplan een planologische basis wordt gecreëerd, is opgenomen in de projectenlijst in de Structuurvisie.

Planologische randvoorwaarden

4

4.1

Geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Het initiatief voorziet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing in de vorm van woningen. Dit maakt toetsing aan de bepalingen van de Wet geluidhinder noodzakelijk. In de nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur aanwezig. Dergelijke wegen hebben, zoals in het voorgaande genoemd, geen zone in het kader van de Wet geluidhinder. De wegen in de omgeving worden ook niet intensief bereiden, waardoor er ook geen geluidhinder te verwachten is. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet nodig. Vanuit het oogpunt van geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

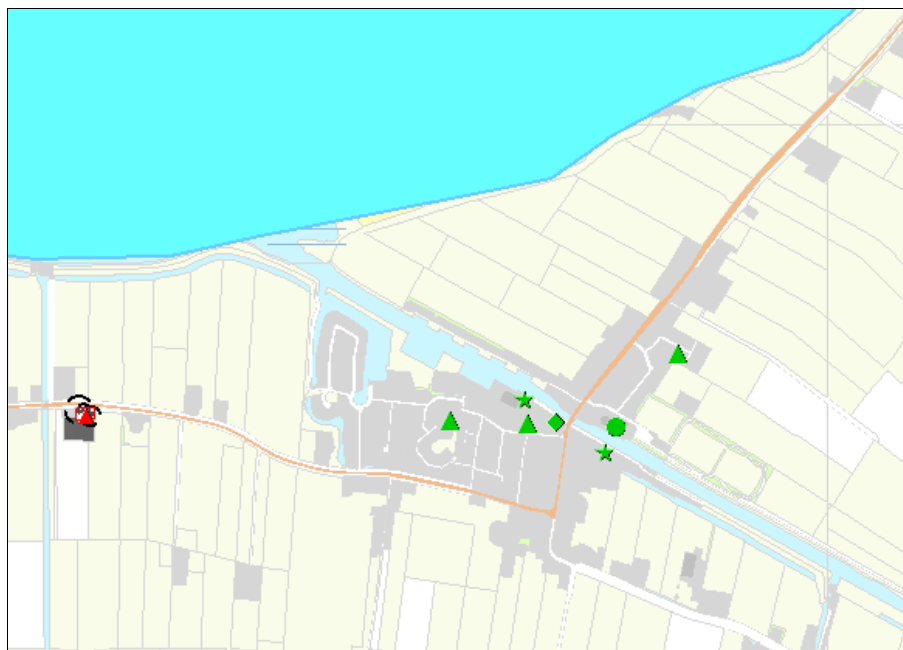
Externe veiligheid

In het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) zijn de lijnen uitgezet voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenaamde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

- plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid

in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Beide vormen zullen omgezet worden in harde normen die uitgangspunt dienen te zijn voor het ruimtelijke en het milieubeleid. Inmiddels is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" vastgesteld. In dit besluit worden grenswaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico; voor het groepsgebonden risico zijn slechts richtwaarden gegeven.



Figuur 4. Fragment risicokaart provincie Fryslân

In de nabijheid van het plangebied staan op de Risicokaart van de provincie Fryslân geen risicobronnen aangegeven die een belemmerende werking hebben op de ontwikkeling van het plangebied. Tevens zijn er geen planologisch relevante gasleidingen in het plangebied aanwezig. Volgens de "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" uit 2003 blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen wegen zijn waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het voorgenomen plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Bodemkwaliteit

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk

een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. Het toekomstige gebruik van de locatie speelt daarbij een belangrijke rol.

Ten behoeve van het plan is bodemonderzoek uitgevoerd om eventuele bodemverontreiniging uit te sluiten. Dit onderzoek is uitgevoerd door Van der Poel Consult b.v. en is als separate bijlage1 bijgevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Het bodemaspect vormt hierdoor geen belemmering voor het planologisch mogelijk maken van het plan.

BODEMONDERZOEK

De bodemkwaliteit vormt geen milieuhygiënische belemmering voor het project. Het plan mag wat betreft dit aspect uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.4

Hinderaspecten en aan te houden afstand tot bedrijven en voorzieningen

Uit de publicatie *'Bedrijven en milieuzonering'* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De bedrijven zijn ten opzichte van de bestaande woonbebouwing op basis van de betreffende AMvB of de milieuvergunning aanvaardbaar.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

BEDRIJVEN

In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich geen bedrijvigheid die een belemmerende invloed op het plan heeft. De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen de jachthavens en bijbehorende loodsen aan de Baggelaar en de Veenscheiding. De woningen zijn op een afstand van ongeveer 80 meter gelegen vanaf het dichtstbijzijnde bedrijf. Het ontwikkelen van het wooncomplex zorgt niet voor nieuwe beperkingen voor de bedrijven. De bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

¹ Verkennend bodemonderzoek De Splitting Echtenerbrug, Van der Poel Consult b.v., 2009.

De enige milieubelastende functie nabij het plangebied is de basisschool Twa yn ien. De richtafstand tussen een basisschool en een woning (in een rustige woonwijk) is 30 m. Hierbij dient te worden gerekend vanaf de perceelsgrens van de inrichting tot de gevel van de woning. Ook worden op de begane grond van het appartementengebouw aan De Splitting zorgfuncties toegestaan (o.a. fysiotherapie). Op enige afstand ligt het dorps huis. Op grond van de aanwezigheid van deze functies zou het gebied aangemerkt kunnen worden als gemengd gebied. Er wordt echter uitgegaan van een conservatieve benadering waarbij het gebied rond de school wordt aangemerkt als rustige woonwijk. Voor een rustige woonwijk gelden strengere eisen ten aanzien van milieuhinder dan voor een gemengd gebied. De aanvaardbaarheid van de woningen is daarom onderzocht met als uitgangspunt het gebiedstype rustige woonwijk. Het rapport is als separate bijlage bijgevoegd². Bij het onderzoek is de stappenprocedure volgens de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering 2009” als leidraad gehanteerd. Uit het onderzoek blijkt dat het plan voor de drie nieuwe woningen aan de Veenscheiding woningen uitvoerbaar is mits aan de zijde van de school een schutting, of muur van ten minste 1,7 m hoog wordt gerealiseerd.

Ook blijkt uit het onderzoek dat gedurende de dagperiode ter plaatse van de verdieping een geluidbelasting van 52 dB(A) op kan treden. Deze waarde wordt aanvaardbaar geacht. Hiervoor zijn de volgende argumenten. Allereerst is de afwijking ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde van 2 dB(A), waarbij er geen sprake is van cumulerende bronnen. Daarmee wordt voldaan aan stap 4 van de VNG-publicatie. Als tweede zijn de berekende waarden ook toelaatbaar omdat deze optreden op de (slaap-)verdieping van de woning, terwijl de geluidproductie optreedt in de dagperiode. In de dagperiode wordt doorgaans de begane grond (woonkamer) van de woning gebruikt terwijl slapen plaatsvindt in de stille avond- en nachtperiode.

De hiervoor genoemde voorwaarden zijn in de regels voor de woonbestemming opgenomen. Daarmee is ook publiekrechtelijk in een zekerstelling voorzien. Op basis van de voorgaande afweging wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht.

4.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is.

² Geluidbelasting t.g.v. school Twa Yn Ien te Echtenerbrug, Buro 1232, 2013

In 2009 is voor het projectgebied inclusief de schoollocatie ten noorden van het projectgebied een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Gezien de verstreken tijd en gewijzigde regelgeving kan niet bij dit onderzoek worden aangesloten en is een actualisatie nodig. Het projectgebied is hiertoe op 22 mei 2013 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het projectgebied betreft een verruigd terrein, voorheen stonden er woningen. Er staan nog enkele lantaarnpalen en er is een klein parkeerterrein aanwezig. De verbouwing van de school ten noordwesten van het projectgebied is reeds opgestart.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Figuur 5. Situatie projectgebied op 22 mei 2013, richting het noorden

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

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

Langs de westzijde van het projectgebied staan enkele bomen waaronder spaanse aak, zomereik en metasequoia. In het gras staan soorten als pitrus, rietgras, ridderzuring, veldzuring, zevenblad smalle weegbree en paardenbloem. Deze soorten duiden op voedselrijke omstandigheden en stagnatie van regenwater. Ook staan er soorten die afkomstig lijken uit voormalige tuinen zoals vrouwenmantel, smeewortel en akelei. Er zijn tijdens het veldbezoek

INVENTARISATIE

geen beschermde planten aangetroffen. Deze worden gezien de omstandigheden en waargenomen soorten ook niet verwacht. Er zijn ook geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen. Uit de gegevens van de NDFF (geraadpleegd d.d. 22 mei 2013) komen geen waarnemingen uit het projectgebied naar voren. Uit de gegevens blijkt dat in de omgeving naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele middelzwaar en streng beschermde diersoorten voorkomen. Hier van kan de streng beschermde soort rugstreeppad zich mogelijk vestigen in het projectgebied wanneer door de werkzaamheden plassen ontstaan. Rugstreep pad is een pioniersoort die voor de voortplanting afhankelijk is van ondiepe en visvrije wateren. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het projectgebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

EFFECTEN Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

RUGSTREEPPAD Wanneer rugstreeppad zich tijdens de werkzaamheden vestigt in het plangebied kunnen door de ontwikkelingen voortplantingsverblijfplaatsen en/of exemplaren van rugstreeppad verloren gaan. Het vernietigen of verstoren van voortplantingsverblijfplaatsen of exemplaren van de streng beschermde rugstreeppad is in potentie een overtreding van de Flora- en faunawet. Wanneer wordt voorkomen dat plassen ontstaan of de rugstreeppad zich kan vestigen in het plangebied, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Met een amfibieënscherm kan in veel gevallen verhinderd worden dat de rugstreeppad het plangebied binnenkomt. Ook is het mogelijk om het ontstaan van tijdelijke plassen te voorkomen of deze te dempen voordat de soort kans ziet om hierin eieren af te zetten.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

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

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

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

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

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

NATUUR BUITEN DE EHS

Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De meest nabijgelegen gebieden uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreffen de Natura 2000-gebieden Rottige Meente & Brandemeer en het Drents Friese Wold & Leggelderveld, beide gelegen op een afstand van ongeveer 10 kilometer van het projectgebied. De Ecologische Hoofdstructuur ligt dichterbij en wordt gevormd door de oevers van de Tsjûkemar op ongeveer 500 m ten westen van het plangebied. Voorts ligt op ruim 1 kilometer ten zuiden van het projectgebied een bosperceel in het dal van de Linde. Tussen het plangebied en deze beschermde gebieden liggen onder meer bebouwing en infrastructuur. Voor weidevogels is onder meer de aanwezigheid openheid en rust van belang. Graslanden in de directe omgeving van het projectgebied liggen gezien de aanwezigheid van opgaand groen en bebouwing in een reeds verstoorde zone.

INVENTARISATIE

Beschermd gebieden liggen, gezien de aard van het plan en de ligging van het onderzoeksgebied, op een geruime afstand. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van het plan te verwachten op beschermde gebieden.

EFFECTEN

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld van het projectgebied ontstaan. Uit de inventarisatie komt naar voren dat er geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Verordening Romte Fryslân noodzakelijk is.

Een ontheffing van de Flora- en faunawet is op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân. Bevoegd gezag in het kader van de gebiedsbescherming is de provincie Fryslân.

Het plan is, mits vestiging van de rugstreeppad wordt voorkomen, wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.6

Water

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen, waarin wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Uitgangspunt van het Wetterskip is dat er zowel kwalitatief als kwantitatief geen verslechtering optreedt door het plan. Daarbij geldt dat de kwaliteit van zowel oppervlakte- als grondwater op zijn minst niet mag verslechteren. Bovendien moet voor schoon water worden gezorgd door bij de inrichting zoveel mogelijk uit te gaan van maatregelen die natuurlijke processen bevorderen zoals sloten met voldoende diepte, goede doorstroming, plas-dras bermen en oevers met een flauw talud.

Om het oppervlaktewater in het plangebied schoon te houden adviseert het Wetterskip dringend om geen milieubezwaarlijke bouwmaterialen toe te passen die de kwaliteit van het water en de waterbodem negatief kunnen beïnvloeden zoals zinken goten, loodslabben en mastiekdaken. Voor zover dat mogelijk is, zal het gebruik van duurzame materialen en alternatieve en/of energiebesparende maatregelen een hoge prioriteit krijgen.

OVERLEG MET HET
WATERSCHAP

Het plan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân ter beoordeling. Door het waterschap is op 25 juni 2009 op het plan gereageerd. Om een versnelde afvoer van het regenwater op het wateroppervlak te voorkomen moet een toename van de verharde oppervlakte met 10% worden gecompenseerd in nieuw oppervlaktewater. Ook kan er door middel van technische maatregelen, voorkomen worden dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Er kan hierbij gedacht worden aan vegetatiedaken, halfopen verhardingen, opvang van water in kelders dat vervolgens voor toiletspoeling wordt benut etc. De initiatiefnemer kiest er voor om een 'wadi' aan te leggen. Dit is een onderdeel van de groenvoorziening. Het groendeel wordt verdiept aangelegd. Als het droog is staat de wadi droog, bij regenval wordt in een opvang voorzien.

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer voorziet in de genoemde maatregelen ter compensatie van het verharde oppervlak. Hierop is tevens de Waterwet van toepassing. De watercompensatie is hiermee

gewaarborgd. Het plan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Cultuurhistorie en archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in ruimtelijke plannen.

In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen. Als handreiking hier toe heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische waardenkaart opgezet.

FAMKE

Op deze kaart is voor vrijwel de hele provincie per locatie aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende perioden onderscheiden; de periode steentijd-bronstijd en de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Figuur 6 geeft de archeologische verwachtingswaarde voor de periode steentijd-bronstijd aan. Het plangebied is met een gele kleur aangegeven die staat voor 'Karterend onderzoek 3'. Dit houdt in dat de verwachting is dat op enige diepte grondlagen zijn waarin mogelijk archeologische waarden zijn. Aanbevolen wordt om bij ontwikkelingen van 5000 m² of meer een karterend booronderzoek te laten plaatsvinden.



Figuur 6. Detail FAMKE-kaart Echtenerbrug steentijd-bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)



Figuur 7. Detail FAMKE-kaart Echtenerbrug voor ijzertijd-middel-eeuwen (Bron: Provincie Fryslân)

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen adviseert de provincie eventueel 'karterend onderzoek 3' waarbij een booronderzoek uitgevoerd dient te worden bij een oppervlakte die groter is dan 5000 m². Dit onderzoek is in februari 2009 uitgevoerd door ingenieursbureau MUG³. Dit onderzoek is als separate bijlage bijgevoegd.

Het onderzoek, bestaande uit een bureauonderzoek en een veldonderzoek door middel van grondboringen, heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. De bodem ter plaatse van het plangebied is verstoord. Gezien de resultaten van het onderzoek is de kans dat er zich nog archeologische waarden in het plangebied bevinden zeer klein. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht. Mochten er tijdens de sloop en het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dan dient het bevoegd gezag, de gemeente Lemsterland en de provinciaal archeoloog van Fryslân hier direct van op te hoogte te worden gebracht. Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8

Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling brengt ook meer vraag naar parkeerplaatsen met zich mee. Het plan voorziet in totaal in 46 parkeerplaatsen. Daar wordt als volgt in voorzien:

- 15 parkeerplaatsen aan de Splitting;
- 25 parkeerplaatsen aan de Roede;
- parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor de 25 woningen wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 1,8 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte komt daarmee uit op $25 \times 1,8 = 45$ parkeerplaatsen.

Het plan voorziet in de parkeerbehoefte in de omgeving. Het plan mag wat betreft het aspect parkeren uitvoerbaar worden geacht.

³ Archeologisch inventariserend veldonderzoek aan De Splitting te Echtenerbrug, gemeente Lemsterland (FRL.) (MUG advies, projectnummer 7-112-08-67).

Planbeschrijving 5

Woonstichting Lyaemer Wonen is voornemens aan De Splitting 19 appartementen samen met 6 levensloopbestendig woningen te realiseren. De appartementen en de woningen zijn gelegen in een parkje, het parkje is groen ingericht met wadi's en enkele bankjes. De grens van het parkje wordt gevormd door een lint van bomen op een vast ritme. Centraal gelegen is een kleine toegangszone wat de langzaamverkeersroute naar de achtergelegen school garandeert en tevens de hoofdentree van de appartementen benadrukt. Het stedenbouwkundig/architectonisch ontwerp voor het plan is gemaakt door Inbo. Het ontwerp is op de navolgende afbeeldingen weergegeven.



Figuur 8. Vogelvluchtweergave van het plan (Bron: Inbo 2013)



Figuur 9. Plattegrond (Bron: Inbo 2013)

Appartementen

Het appartementengebouw valt in hoofdopzet uiteen in een glazen tussendeel en twee rijen van twee lagen met een kap. De rijen refereren zowel in volume als materiaal naar de aanwezige omliggende bebouwing en oriënteren zich

zowel naar De Roede als De Splitting. De woonkamers van de appartementen zijn gelegen aan de straatzijde met een directe toegang tot een balkon dan wel een terras. Door raamopeningen met een lage borstwering kijken de bewoners op de straat. Via de hoofdentree, vormgegeven als een zelfstandig element gelegen aan toegangszone bereik je de entrees van de appartementen in het tussendeel. Het tussendeel vormgegeven als een atrium biedt voor de bewoners ook een bescheiden plek om bijeen te komen. Tevens zal in het appartementengebouw een zorgunit worden ondergebracht.

Levensloopbestendige woningen

De levensloopbestendige woningen zijn straatgericht en oriënteren zich naar De Splitting, de hoofdstraat. Naar de straat toont de gevel zich in twee lagen, door de hoekwoningen te voorzien van een dwarskap wordt het begin en het einde van de straat extra benadrukt. De grondgebonden woningen hebben aan de voorzijde een kleine voortuin, aan de achterzijde is de tuin afgeschermd middels bergingen dan wel carports.

Materialen

Voor de herontwikkeling naar is gezocht naar een eenvoudige architectuur met traditionele materialen. Zowel de woningen als de appartementen kenmerken zich door rustig vormgegeven gevelopeningen, waarbij een spel wordt gespeeld door de kunststof kozijnen soms te verhullen door deze achter het metselwerk te plaatsen en soms te benadrukken door het kozijn op het metselwerk te plaatsen. Zowel de woningen als de appartementen zijn vormgegeven met rood genuanceerd metselwerk met enkele stucwerkaccenten. De kappen kenmerken zich door het royale overstek, mastgoten en een antraciete pan. Het geheel geeft het plan een rustige en sober karakter geven, welke in sfeer goed samen gaat met de omliggende bebouwing.

Oriëntatie

Het plan voor 19 appartementen en 6 levensloopbestendige woningen is georiënteerd op de belangrijkste straat, De Splitting. Zowel de woningen als de appartementen verhouden zich in volume en materiaalgebruik naar de bestaande woningen in de omgeving.

6.1

De bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn drie verschillende fasen te onderscheiden:

- Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

- Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

- Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling.

Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en/of er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

6.2

Plansystematiek

6.2.1

Algemeen

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zoals die in werking zijn getreden op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) zoals die op 1 januari 2010 in werking is getreden toegepast. Dit betekent onder andere dat de verbeelding en de regels overeenkomstig de standaard zijn opgesteld. Daarbij is onder andere gebruik gemaakt van wat betreft de standaard namen voor bestemmingen en een standaard omschrijving van begrippen.

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking tredende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafpraak SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

6.2.2

Analoog en digitaal

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan.

6.2.3

Standaard hoofdstukindeling regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaard wijze opgesteld, namelijk:

- Inleidende regels:
 - Begrippen.
 - Wijze van meten.
- Bestemmingsregels:
 - Bestemmingen.
- Algemene regels:
 - Anti-dubbeltelregel.
 - Algemene gebruiksregels.
 - Algemene afwijkingsregels.
 - Algemene wijzigingsregels.
- Overgangs- en slotregels:
 - Overgangsrecht.
 - Slotregel.

6.2.4

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bestaan achtereenvolgens uit:

1. Bestemmingsomschrijving.
2. Bouwregels.
3. Afwijken van de bouwregels.

In de regels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan. Soms komt het voor dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen ook binnen de aanduiding “erf” worden gebouwd. De toegelaten maatvoering (goot- en bouwhoogte) zijn op de verbeelding en in de regels aangegeven.

BOUWREGELS

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming.

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de regels opgenomen.

6.2.5

Algemene regels

Bij de algemene regels is ook de anti-dubbeltelregel opgenomen. Dit zijn regels die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsregels en om die reden in een apart hoofdstuk worden opgenomen.

ANTI-DUBBELTELREGEL

Dit geldt ook voor de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden: deze zijn in de algemene regels opgenomen.

ALGEMENE
AFWIJKINGSREGELS

6.2.6

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig het Bro en de SVBP2008 zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

6.3

Bestemmingen

Binnen de bestemming ‘Verkeer - Verblijf’ vallen alle wegen binnen de bebouwde kom en daarnaast groengebiedjes met een verblijfsfunctie. De wegen hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.

VERKEER - VERBLIJF

WONEN De 19 appartementen samen met 6 levensloopbestendige woningen hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Bij de woningen zijn ook aan-huis-verbonden werkactiviteiten bij omgevingsvergunning toegestaan. Hieraan zijn bepaalde voorwaarden verbonden. De woningen mogen met de bijbehorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, worden gebouwd. Verder mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

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



Het project wordt uitgevoerd door woningbouwcorporatie Lyaemer Wonen. In een zogenoemde anterieure overeenkomst, op basis van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro), worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hieruit vloeit de financiële onderbouwing van het plan voort. Gelet op voorgaande kan het plan dan ook economisch uitvoerbaar worden geacht.

De exploitatiekosten van het plan zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is op grond van de Grondexploitatiewet niet noodzakelijk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid



8.1

Overleg

Het op 30 mei 2011 vastgestelde bestemmingsplan De Splitting is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro verzonden aan de volgende instanties:

- a. Provincie Fryslân.
- b. Wetterskip Fryslân.
- c. VROM-Inspectie.

Het bestemmingsplan is in het kader van dat overleg positief ontvangen. Ge-deputeerde Staten van Fryslân hebben destijds gevraagd om te verduidelijken hoe de toename van 25 woningen naar 31 woningen was verwerkt in het woonplan. Het aantal te realiseren woningen bedraagt nu weer 25. Dit is in overeenstemming met het woonplan. Het bestemmingsplan wordt op ondergeschikte onderdelen aangepast om het nieuwe bouwplan mogelijk te maken. Geconcludeerd kan worden dat de overlegpartners kunnen instemmen met het bestemmingsplan.

8.2

Inspraak

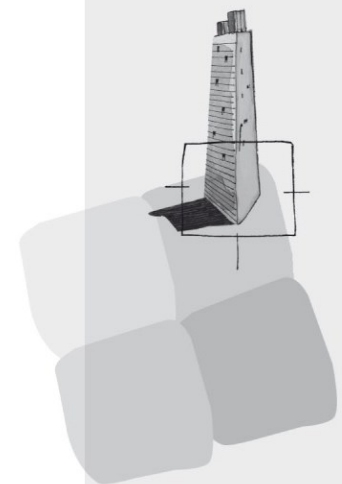
Voor de totstandkoming van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied zijn twee avonden georganiseerd voor omwonende die eerder bezwaren hadden geuit ten aanzien van het plan. Deze hebben plaatsgevonden op 11 en 23 april 2013. Van deze twee bijeenkomsten zijn de verslagen als bijlage bijgevoegd. Ook is op 20 april 2013 een informatiebijeenkomst gehouden, die voor iedereen toegankelijk was. Vanwege het informele karakter is daar geen verslag van vastgelegd. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze bijeenkomsten wordt het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectmanagement
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
550.27.00.03.05.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort