Bestemmingsplan woningbouw Langedijke
2012

gemeente ooststellingw

VASTGESTELD

BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan woningbouw Langedijke
2012

V A S T G E S T E L D

Inhoud

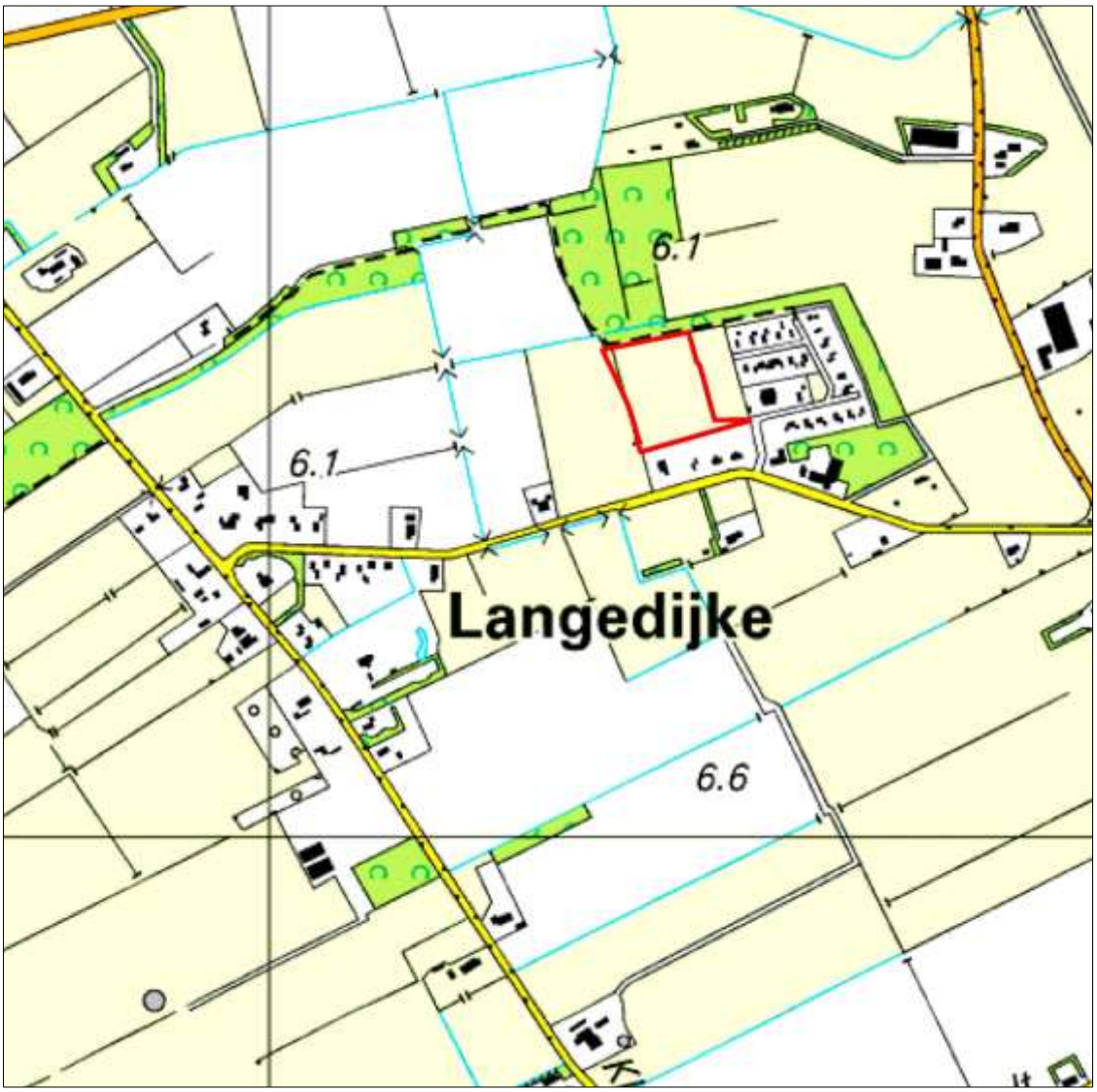
Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

17 september 2013
Projectnummer 180.00.11.31.00

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t



Gemeente Ooststellingwerf, locatie woninguitbreiding te Langedijke, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Beleid 11
- 2.1 Provinciaal beleid 11
- 2.2 Gemeentelijk beleid 12
- 2.3 Conclusie 13

3 Planbeschrijving 15
- 3.1 Huidige situatie 15
- 3.2 Toekomstige situatie 15

4 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten 19
- 4.1 Geluid 19
  - 4.1.1 Wegverkeerslawaai 19
- 4.2 Luchtkwaliteit 20
- 4.3 Externe veiligheid 21
- 4.4 Bodem 22
- 4.5 Bedrijven en milieuzonering 23
- 4.6 Flora en fauna 23
- 4.7 Archeologie 27
- 4.8 Water 27
- 4.9 M.e.r.-beoordeling 28

5 Juridische vormgeving 29
- 5.1 Algemeen 29
- 5.2 Planvorm 29
- 5.3 Bestemmingen 30

6 Economische uitvoerbaarheid 31

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

1 Inleiding

AANLEIDING

De gemeente Ooststellingwerf is voornemens nieuwe woningen te realiseren in de kern Langedijke. Het betreft een uitbreidingslocatie in het noordoostelijk deel van de kern. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 13 woningen; negen vrijstaande woningen en vier twee-onder-een-kapwoningen.

PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het noordoostelijk deel van de kern Langedijke. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is bebouwing aanwezig (woningen langs de Stokdijk en de Weidedijk). De westzijde van de kern grenst direct aan landelijk gebied, de agrarische gronden. Aan de noordzijde wordt de directe begrenzing gevormd door een bosrand c.q. bosperceel waarachter de agrarische (landbouw)gronden liggen.

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van het bestemmingsplan Langedijke 2003 (vastgesteld d.d. 17 augustus 2004 en goedgekeurd in januari 2005) en heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch gebied.
Op basis van deze bestemming en de bijbehorende voorschriften is woningbouw niet mogelijk. In dit kader is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende regeling voor het planvoornemen.

OPBOUW VAN DE TOELICHTING

Het navolgende hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van zowel de provincie als de gemeente. In hoofdstuk 3 worden de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten aan bod, zoals de gevolgen voor het milieu, flora en fauna, archeologie en het water. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan beschreven. De hoofdstukken 6 en 7 gaan ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Beleid 2

2.1
Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het provinciale beleid richt zich op het bevorderen van de kwaliteit van de ruimte. Dit beleid is neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld op 13 december 2006) met als ondertitel 'Om de kwaliteit fan de romte'.
Daarnaast is op 15 juni 2011 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 provinciale verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor een leefbaar en vitaal platteland. Dit met als doel het creëren van een evenwichtige samenstelling van bevolking en huishoudens, het handhaven van plaatselijke werkgelegenheid, het verbeteren van de ruimtelijke (kern)kwaliteiten, een goede bereikbaarheid van bovenlokale en regionale voorzieningen en het vergemakkelijken van arbeid en zorgtaken.

Het provinciale woonbeleid is gericht op het concentreren van woningbouw in bundelingsgebieden van een aantal stedelijke centra, waarbij een evenwichtige verdeling van woningen c.q. woningbouw over de verschillende regio's wordt nagestreefd. De gemeente Ooststellingwerf maakt, tezamen met de gemeenten Weststellingwerf en Lemsterland deel uit van de regio Zuidrand. Ten aanzien van de woningbouwcapaciteit zijn afspraken gemaakt tussen de verschillende gemeenten en deze zijn bekrachtigd door Gedeputeerde Staten (Afstemmingsdocument regionale woningbouwafspraken, april 2009).

Het zorgvuldig omgaan met de ruimte speelt een belangrijke rol bij nieuwe woningbouwontwikkelingen. Bij uitbreidingsplannen dient zoveel mogelijk het bestaande bebouwde gebied van de kernen te worden benut waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten ter plaatse. Het bestaande bebouwde gebied wordt door de provincie gedefinieerd als het gebied binnen de (bestaande) bebouwde kom, waarbij mogelijkheden bestaan de grens als gevolg van nieuwe gerealiseerde uitbreidingen te verleggen. Hierbij wordt opgemerkt dat de provincie terughoudend omgaat met ontwikkelingen buiten de bebouwde kom (in het buitengebied).
Met het vorengenoemde wordt een efficiënt gebruik van de ruimte en een duurzame ruimtelijke inrichting beoogd.
Ten slotte wordt een goede kwaliteit van woningen en de woonomgeving nagestreefd.

2.2
Gemeentelijk beleid

Structuurvisie
Op 15 december 2009 is door de gemeenteraad de 'Structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf' vastgesteld. Hierin is het gemeentelijk profiel voor de toekomst vastgelegd en wordt op hoofdlijnen richting gegeven aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente Ooststellingwerf.
Ten aanzien van het wonen is gesteld dat in de gemeente, in de periode tussen 2010-2020, minder woningen worden gebouwd dan voorheen. Nieuwbouw wordt niet meer gelijkmatig over de dorpen verdeeld, maar voornamelijk ingezet voor herstructurering, strategische projecten en bijzondere doelgroepen.
Nagestreefd wordt dat de dorpen niet definitief 'op slot gaan'. Mogelijkheden tot nieuwe woningbouw liggen in het afronden van dorpsranden. Ten slotte is in de structuurvisie benoemd dat ruimte moet blijven bestaan voor het exclusieve segment in de randen van de dorpen en in het buitengebied.

Huisvesting
De gemeenteraad heeft op 19 april 2011 het Woonplan 2011-2020 vastgesteld. Bij dit Woonplan hoort het Uitvoeringsprogramma 2011-2020.
Het hoofddoel uit dit plan is het stabiel houden van het aantal inwoners tot 2020.
In het woonplan wordt aangegeven dat woningbouw op inbreidingslocaties de prioriteit heeft boven het bouwen op uitbreidingslocaties. Omdat het bouwen op inbreidingslocaties zich niet overal voordoet, valt er niet geheel op te sturen. In het kader van een actieve grondpolitiek heeft de gemeente Ooststellingwerf in enkele plaatsen, waaronder ook Langedijke, (agrarische) grond aangekocht om toch in het dorp te kunnen bouwen. Daarbij speelt 'het kunnen afronden van het dorp' een rol, waarbij de woningen een naar het landelijk gebied gerichte (gevel)oriëntatie krijgen. Het onderhavig plangebied betreft een dergelijke aangekochte locatie.
Ook wordt gestreefd naar het behoud van de woonkwaliteit in de gemeente. In het Woonplan is in dit kader onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woningbehoefte, waarbij onder andere is ingegaan op het soort woningen en de bijbehorende behoefte.

Welstand
De Welstandsnota van de gemeente Ooststellingwerf is vastgesteld in 2007 en beschrijft het beleid ten aanzien van welstand. Naast dit beleid zijn gebiedsgerichte welstandscriteria opgesteld.
Op het onderhavig planvoornemen zijn de welstandscriteria van gebiedsnummer 11.1 'Langedijke (Beeldtypering: dorpsuitbreiding met woningbouw 1989-2005)' overeenkomstig van toepassing.

Milieu

In het gemeentelijk Milieubeleidsplan worden doelstellingen gegeven ten aanzien van verschillende milieuaspecten.
Ten aanzien van woningbouw zijn twee hoofddoelstellingen benoemd, te weten:

- prioriteit voor inbreidingslocaties;
- het terugdringen van het energieverbruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van energie.

Duurzaamheid is een integraal beleidspunt van de gemeente. Naast en in aanvulling op hetgeen in het Milieubeleidsplan staat, zet de gemeente Ooststellingwerf in op het beperken van de uitstoot van CO_2 bij bestaande en nieuw te bouwen woningen. Ook bij de uitvoering van het Woonplan (en dus ook bij onderhavig nieuwbouwplan), wordt het duurzaam bouwen gestimuleerd. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan het gebruik van alternatieve energiebronnen en duurzame materialen (bijvoorbeeld FSC-hout) en mogelijkheden van subsidieverlening ten behoeve van onderzoeken.

2.3
Conclusie

Het onderhavig planvoornemen past binnen het vigerend (woon)beleid van zowel de provincie Friesland als van de gemeente.

Het nieuwbouwplan is een locatie aan de rand van het bestaand bebouwde gebied en sluit aan op recent gerealiseerde nieuwbouw (woningen aan de Weidedijk). Kernafronding en gebruik van een inbreidingslocatie zijn twee (gemeentelijke) beleidsuitgangspunten bij woninguitbreidingen.
In het dorp Langedijke zijn geen mogelijkheden tot inbreiding. De concentratie van bebouwing is te vinden aan de oostzijde van het dorp. De westzijde van het dorp bestaat uit losse lintbebouwing. Aan de zuidoostzijde van het dorp bevindt zich grond in het bezit van Staatsbosbeheer, dit betreft een bos aan de rand van het dorp. Binnen de concentratie van bebouwing aan de oostzijde is geen inbreiding mogelijk. Aan de westzijde van het dorp is al gauw geen sprake meer van inbreiding, gezien de situering van de bebouwing (bebouwing in een lint). De meest logische locatie om woningbouw te plegen in het dorp Langedijke bevindt zich op de beoogde locatie waar dit uitbreidingsplan op toe ziet, namelijk aansluitend op de huidige concentratie van bebouwing in het dorp.
De beoogde typologie van woningen past daarnaast in de kwalitatieve woningbehoefte uit het Woonplan. De beoogde woningen bestaan uit vrijstaande koopwoningen in het segment onder de € 300.000 en uit vier twee-onder-een-kapwoningen in het segment onder de € 200.000. In alle uitgewerkte scenario's in het Woonplan is een tekort aan vrijstaande koopwoningen in het segment onder de € 300.000, dit tekort loopt uiteen (afhankelijk van het scenario) van

30% tot 43%. Voor twee-onder-een-kapwoningen onder de € 200.000 geldt een uiteenlopend tekort van 6% tot 8%.

Ten slotte wordt met de uitvoering van het onderhavig planvoornemen zoveel mogelijk invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid en daarmee voldaan aan de uitgangspunten uit het Milieubeleidsplan.

Daarnaast sluit het plan aan op de provinciale beleidsuitgangspunten met betrekking tot het wonen. Hoewel het plangebied in onbebouwd gebied wordt gerealiseerd, wordt het gezien als een afronding van een bestaande woningbouwlocatie, waarbij verschillende ruimtelijke aspecten in acht zijn gehouden (onder andere de landschappelijke inpassing, milieuaspecten en duurzaamheid, zie navolgende hoofdstukken).

Met oog op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

Planbeschrijving 3

3.1
Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordoostelijk deel van de kern Langedijke en bestaat uit onbebouwde, agrarische gronden.

Ligging plangebied (bron: Google Maps)

Het gebied sluit aan op de bestaande woonbebouwing langs de Stokdijk en de Weidedijk. Met uitzondering van enkele woningen langs de Stokdijk, bestaat dit deel van Langedijke uit relatief jonge bebouwing (jaren negentig tot nu).
De west- en noordzijde van het gebied grenzen aan het landelijk gebied. Aan deze zijden liggen agrarische (landbouw)gronden, met aan de noordzijde daarnaast nog een, direct aan het plangebied grenzende, bomenrij en een bosperceel.

3.2
Toekomstige situatie

ALGEMEEN

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 13 woningen verdeeld in negen vrijstaande woningen en vier woningen van het type twee-onder-een-kap. Naast de woonbebouwing zelf is in het nieuwbouwplan ook ruimte voorzien voor (nieuwe) groen- en verkeerselementen.

Bij het plan zijn de, door de gemeente opgestelde, algemene uitgangspunten voor woningbouwuitbreidingsplannen in acht genomen.

Planschets

STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

De woningen krijgen een uitstraling die passend is in de omgeving en die voldoet aan de uitgangspunten, zoals benoemd in de 'Algemene uitgangspunten uitbreidingsplannen voor woningbouw' (onder andere woningen met een lage gootlijn aan de zijde van het buitengebied en de voorkanten van woningen zoveel mogelijk richten naar het landschap, in dit geval de westzijde van het plangebied). Het nieuwbouwplan vormt de overgang tussen bestaande bebouwing in het oostelijk deel van de kern en het landelijk gebied en zorgt hiermee voor een afronding van deze zijde van de kern.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt een nieuwe weg aangelegd. Deze weg sluit op twee plaatsen aan op de Weidedijk, die op zijn beurt weer aansluiting vindt op de doorgaande weg Stokdijk.
Wat betreft het parkeren is aangesloten bij de gemeentelijke parkeercijfers waarbij zoveel mogelijk op eigen erf wordt geparkeerd. Wat betreft de vrijstaande woningen vindt het parkeren geheel op eigen erf plaats.
Voor twee-onder-een-kapwoningen geldt op grond van de gemeentelijke parkeercijfers dat per woning 0,5 parkeerplaats in openbaar gebied dient te worden gerealiseerd. Met het oog hierop zijn vier parkeerplaatsen geprojecteerd in het zuidoostelijk deel van het plangebied.

Wat betreft groenelementen blijft de bestaande bomenrij aan de noordzijde van het gebied gehandhaafd. Aan de westzijde van het gebied wordt een nieuwe bomenrij aangeplant. Hiermee wordt de overgang landschap - bebouwing verzacht (algemeen uitgangspunt bij uitbreidingsplannen). Tevens worden

enkele grotere groenelementen gerealiseerd met een gebruik als speel- of kijkgroen. Ter waarborging van de groenstructuren zijn de betreffende gronden voorzien van een specifieke bestemming.
Ten slotte blijven de bestaande watergangen (sloten) aan de noord- en zuidzijde van het gebied gehandhaafd.
In het kader van watercompensatie wordt de westelijk gelegen sloot uitgebreid en wordt ter plaatse een vijverpartij aangelegd (compensatie van 150 m^2 aan (nieuw) oppervlaktewater).

4 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

4.1 Geluid

4.1.1 Wegverkeerslawaai

Het voorliggend planvoornemen voorziet in de bouw van geluidsgevoelige objecten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. In dit kader dient onderzoek uit te wijzen of wordt voldaan aan deze wetgeving.

ZONES

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 m. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze zone 200 m. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.
In de directe nabijheid van het plangebied liggen de Weidedijk en de Stokdijk. Voor de Weidedijk geldt een 30 km/uur-regime. Met oog op de Wet geluidhinder kan een akoestisch onderzoek daarmee achterwege blijven.
Daarnaast ligt op circa 60 m ten zuiden van het plangebied de weg Stokdijk. Voor deze weg geldt een 80 km/uur-regime.

NORMEN

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).
Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

BEREKENING EN CONCLUSIE

Van de Stokdijk zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Wel beschikt de gemeente over verkeerscijfers van nabijgelegen wegen, de Steenmaatsdijk en de

Klokhuisdijk. De verkeersintensiteit op de Steenmaatsdijk bedraagt gemiddeld 712 verkeersbewegingen per etmaal en op de Klokhuisdijk bedraagt de gemiddelde intensiteit 334 verkeersbewegingen per etmaal (beide peiljaar 2009).

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is berekend bij welke verkeersintensiteit (motorvoertuigen per etmaal) de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van de Stokdijk wordt overschreden. Bij de berekening is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006 (buiten de bebouwde kom). Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrijeveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventueel aanwezige bebouwing. Uit de berekening blijkt dat bij meer dan 1.600 mvt/etmaal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het rekenblad is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

Gelet op de bekende verkeersintensiteiten op de omliggende wegen wordt niet verwacht dat ter plaatse van het plangebied het aantal van 1.600 verkeersbewegingen per etmaal wordt overschreden. Dit geldt voor zowel de huidige als de toekomstige situatie (looptijd van dit bestemmingsplan).

Voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Het planvoornemen is met het oog hierop uitvoerbaar.

4.2
Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.
De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 13 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 91 ritten.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het voormalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	91
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,12
	PM_{10} in µg/m^3	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool (juni 2011) blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

4.3
Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het risico dat op de omgeving wordt gelegd door inrichtingen waarin gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Om te bepalen of nabij het plangebied risicovolle objecten (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen) liggen die planologische beperkingen leggen op het plangebied, is de risicokaart van de provincie Friesland geraadpleegd.

De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Er worden geen beperkingen op het plangebied gelegd en daarmee is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.4
Bodem

Het voorliggend plan voorziet in de bouw van een milieugevoelige functie waarbij eveneens roeringen in de grond plaatsvinden.

Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inzichtelijk te maken, is een bodemonderzoek uitgevoerd (Sigma Bouw en Milieu, Verkennend milieukundig bodemonderzoek De Weidedijk/Klokhuisdijk sectie l nrs. 574 en 926 te Langedijke, projectnummer 12-M6353, d.d. 28 november 2012).
Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Het grondwater ter plaatse van een tweetal peilbuizen bevat namelijk (sterk) verhoogde waarden van nikkel (zware metalen). Met het oog hierop is een aanvullend onderzoek aanbevolen in de vorm van herbemonstering en heranalyse ter plaatse.
Dit aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden op 7 februari 2013 (Sigma Bouw en Milieu, Herbemonstering en heranalyse grondwater percelen aan de Weidedijk/Klokhuisdijk sectie l nrs. 574 en 926 te Langedijke, projectnummer 12-M6353-01, d.d. 11 februari 2013). Tijdens het onderzoek zijn geen (sterk) verhoogde waarden van nikkel gemeten en is de verwachting uitgesproken dat de in eerste instantie gemeten verhoogde waarden zijn veroorzaakt door een

onvoldoende hersteld evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de grondwaterbemonstering. Op basis van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek is geconcludeerd dat er geen aanleiding is tot het instellen van een nader onderzoek. Het planvoornemen is met het oog hierop uitvoerbaar.

Zowel het verkennend milieukundig bodemonderzoek als de rapportage van het aanvullend onderzoek is als bijlagen aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.5
Bedrijven en milieuzonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan voornamelijk om de situering van milieuhinderlijke objecten (onder andere woningen) ten opzichte van milieubelastende objecten. Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van milieuhinderlijke objecten tot milieugevoelige objecten aangegeven. Het betreft hierbij richtafstanden ten aanzien van het geluid, geur, stof en gevaar.

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele objecten die een zekere milieuhinder leggen op de omgeving. Het betreft een basisschool en dorpshuis aan de Weidedijk en een sportvoorziening aan de Stokdijk.
De maatschappelijke functies, de basisschool en het dorpshuis (liggen op respectievelijk 50 m en 75 m van het plangebied), worden aangemerkt als een categorie 2-inrichting. De richtafstand voor deze objecten is 30 m, met als maatgevende factor het geluid.
Voor de sportvoorziening, in dit geval een enkel sportveld zonder verlichting op circa 60 m ten zuiden van het plangebied, zijn geen richtafstanden opgenomen. Ter vergelijking; voor een sportcomplex met verlichting geldt een grootste richtafstand van 50 m (geluid). Gelet op het feit dat de aanwezige voorziening beduidend kleiner is in aard en omvang dan is bedoeld met het vorenstaande, mag worden gesteld dat de hinder ook geringer zal zijn.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voldoende afstand aanwezig is tussen milieuhinderlijke objecten en het plangebied en daarmee dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

4.6
Flora en fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied 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. Het plangebied is daartoe op 22 augustus 2012 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs.

Plangebied vanuit het noordwesten

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.
Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen onder zowel het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt ten noorden van de Stokdijk aan de Weidedijk. Hier ligt een kleine nieuwbouwwijk met een school. Deze wijk zal aan de westkant worden uitgebreid. Hier ligt nu nog intensief gebruikt weiland. In het zuiden wordt deze strook begrensd door tuinen van woningen aan de Stokdijk en in het noorden door een boomsingel van ongeveer 15 m breed. Tussen de huidige nieuwbouwwijk en het plangebied ligt een smalle sloot, die in stand gehouden zal worden. Door de ontwikkelingen gaan geen houtopstanden verloren.

Uit de informatie van Quickscanhulp (© NDFF - quickscanhulp.nl, d.d. 23 augustus 2012 om 09.44.43 uur) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden voornamelijk enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen en amfibieën) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.
Voor aanwezigheid van in de omgeving waargenomen das en steenmarter zijn in het plangebied geen sporen aangetroffen. Mogelijk vormt het plangebied een klein onderdeel van het foerageergebied van deze soorten. Levendbarende hagedis en boommarter zijn in het plangebied gezien het vereiste biotoop niet te verwachten. Daarnaast kunnen diverse vleermuissoorten langs de houtsingel (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis) of boven het plangebied (laatvlieger of rosse vleermuis) foerageren. Het plangebied zal echter geen essentieel onderdeel uitmaken van het leefgebied van vleermuizen. Er zijn in de houtsingel geen holtes aangetroffen die als verblijfplaats voor vleermuis kunnen dienen. De uit de Quickscanhulp bekende zwaarder beschermde plantensoorten komen niet in het plangebied voor en zijn te verwachten in bijvoorbeeld de vennen rond Appelscha.
Tijdens het veldbezoek werd in de sloot onder andere grote lisdodde, grote egelskop, watermunt, en pitrus aangetroffen. De noordelijk gelegen houtsingel bestaat uit zomereiken, zwarte els met in de ondergroei lijsterbes, hulst, braam en grote brandnetel. Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen.

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. De ontwikkelingen betekenen hooguit een marginale afname van foerageergebied van das of steenmarter. Dit zal geen negatief effect hebben op deze soorten. De houtsingel en het plangebied zijn ook na uitbreiding van de woonwijk geschikt als foerageergebied voor vleermuizen.
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.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.
Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

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.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld, dat is gelegen op een afstand van ruim 1,5 km ten zuiden van het plangebied. Op ongeveer 1,5 km ten zuiden van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur.

EFFECTEN

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in het Streekplan Fryslân 2007 voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

4.7
Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), maakt het plangebied deel uit van een gebied waar zich op enige diepte archeologische lagen kunnen bevinden met mogelijke archeologische resten van goede kwaliteit. Het plangebied ligt in een gebied waar zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen (gebied: Karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)). De provincie adviseert om bij ingrepen van meer dan 5.000 m^2 binnen dit gebied een karterend booronderzoek uit te voeren.
Daarnaast ligt het plangebied in het gebied waar zich mogelijk archeologische resten uit de steentijd-bronstijd bevinden. Bij ingrepen van meer dan 5.000 m^2 dient met behulp van een quickscan (extensief booronderzoek) te worden bezien of het bodemarchief nog intact is. Ten slotte ligt een klein deel van het plangebied, noordoostelijk deel, in een gebied dat is aangemerkt als 'karterend onderzoek 2 (steentijd)'. Bij ingrepen van meer dan 2.500 m^2 dient een karterend (boor)onderzoek te worden uitgezet.

In het kader van het onderhavig planvoornemen is een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd door De Steekproef (Een inventariserend Archeologisch Veldonderzoek Langedijke Weidedijk, rapport 2012-11/03Z, d.d. 16 november 2012).
In het plangebied zijn geen bodemrestanten aangetroffen. Aangezien het gebied of te nat is geweest voor prehistorische bewoning of sterk is verstoord, is een nader onderzoek niet nodig.
Als bij toekomstige bodemingrepen toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.
Het planvoornemen is met het oog op het vorenstaande uitvoerbaar.
De gehele rapportage van het inventariserend archeologisch onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4.8
Water

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag

van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap (Wetterskip Fryslân).
In het kader van de verplichte watertoets is contact gezocht met het waterschap Wetterskip Fryslân via www.dewatertoets.nl (d.d. 12 september 2012).
Voor het onderhavig planvoornemen geldt dat de normale procedure moet worden doorlopen.
Op 16 oktober 2012 heeft het waterschap haar wateradvies afgegeven waarin zij aangeeft akkoord te zijn met het plan, mits ter compensatie 150 m^2 aan extra oppervlaktewater wordt aangelegd, zoveel mogelijk wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen en het regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden wordt afgevoerd.

Bij de verdere uitvoering van het planvoornemen zal met deze aspecten rekening worden gehouden. Ten aanzien van het aspect watercompensatie wordt aanvullend opgemerkt dat het compensatiegebied is voorzien van de bestemming Water en daarmee juridisch is geborgd.

In de bijlagen van dit bestemmingsplan zijn de documenten van de watertoets opgenomen (samenvatting, uitgangspuntennotitie en wateradvies).

4.9
M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Concreet houdt dit in dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, dient te worden bezien of er geen nadelige milieueffecten optreden c.q. deze kunnen worden uitgesloten.
Met het oog op de omvang van het planvoornemen en de uitkomsten van de verschillende milieuonderzoeken, wordt hiervan uitgegaan.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding leidend.

5.2 Planvorm

Voor het plangebied is ervoor gekozen aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid voor actualisatieplannen, met dien verstande dat voor dit specifieke woningbouwplan maatwerkregels zijn voorgeschreven. De nieuwe bebouwing is vertaald in de juridische regels wat betreft bouwhoogte, situering en dergelijke.

5.3
Bestemmingen

Ten behoeve van het realiseren van 13 woningen zijn drie bestemmingen opgenomen: de bestemming Groen, Water en Woongebied. Per bestemming zal hierna afzonderlijk uitleg worden gegeven.

Groen

Ten behoeve van de aanleg van nieuwe laanbeplanting langs de beoogde ontsluitingswegen binnen het plangebied, het behoud van de bestaande bomenrij aan de noordzijde van het gebied en de aanleg van de nieuwe boombeplanting aan de westzijde van het plangebied, is voor de betreffende gronden de bestemming Groen opgenomen. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen, paden en verhardingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot maximaal 5,5 m worden opgericht.

Water

Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak heeft het Wetterskip Fryslân aangegeven dat 150 m^2 aan nieuw oppervlaktewater dient te worden aangelegd. Ter waarborging van de aanleg van deze waterpartij, is de bestemming Water opgenomen voor dit gebied.

Woongebied

Binnen de bestemming Woongebied zijn in totaal 13 woningen toegestaan, variërend van vrijstaande woningen tot tweeaaneen gebouwde woningen. De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen bedraagt 150 m^2. De woningen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de bouwregels, waaronder de goothoogte en minimale en maximale dakhelling van de gebouwen. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en wegen en paden in de bestemming begrepen.

Binnen zowel de bestemming Woongebied zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven en Bed & Brochje bij recht toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorgeschreven voorwaarden. Ten behoeve van het gebruik van gebouwen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven mag de maximale grondoppervlakte 50 m^2 bedragen en mag geen sprake van detailhandel zijn (productiegebonden detailhandel is wel toegestaan). Ook voor Bed & Brochje gelden eisen waaraan dient te worden voldaan, voordat met de activiteiten mag worden gestart. Mantelzorg is binnen de bestemming zonder aanvullende voorwaarden toegestaan.

6 Economische uitvoerbaarheid

Met het oog op de aard en de omvang van het planvoornemen kan een exploitatieplan achterwege blijven.
De kosten, waaronder de kosten voor uitvoering en eventuele planschade, worden door de initiatiefnemer gedragen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij besluit van 18 maart 2013 is besloten geen inspraak te verlenen op het voorontwerpbestemmingsplan. Dit vanwege het feit dat het onderhavig planvoornemen slechts een relatief kleine woonuitbreiding betreft die expliciet is opgenomen in het (vastgestelde) Woonplan.
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal een informatieavond worden georganiseerd voor de inwoners van het dorp Langedijke.

Wel is het voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.
Het Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân hebben in dit kader een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

In de bijlagen van het bestemmingsplan is de Nota van inspraak en vooroverleg opgenomen waarin de vooroverlegreacties zijn voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Ook wordt in deze nota ingegaan op de ambtelijke wijzigingen.
De gehele reacties van de overlegpartners zijn eveneens opgenomen in de bijlagen.