



Behorend bij besluit van
burgemeester en wethouders
d.d. 23-5-2016

Gemeente Opsterland

Mooi Loevestein

Ruimtelijke onderbouwing



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Blz</u>
1 INLEIDING	1
2 BESCHRIJVING PROJECTGEBIED	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Gewenste situatie	5
2.3 Fasering	7
3 BELEIDSKADER	9
3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4 OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Geluid	13
4.3 Bodem	13
4.4 Water	14
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.6 Ecologie	17
4.7 Luchtkwaliteit	18
4.8 Externe veiligheid	18
4.9 Kabels en leidingen	20
5 UITVOERBAARHEID	21
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.2 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	21
6 AFWEGING EN CONCLUSIES	22
7 AANVRAAG IN ONDERDELEN	23

1 INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De initiatiefnemer, Zwanenburg Projecten, wil woningbouw realiseren in de nieuwbouwwijk Loevestein in Gorredijk. Het initiatief dat in deze onderbouwing centraal staat, 'Mooi Loevestein', is onderdeel van fase 4 van de woonwijk. In het vigerende bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor woningbouw, maar de gekozen stedenbouwkundige opzet inclusief het aantal woningen dat gebouwd wordt, past niet binnen de regeling van het bestemmingsplan. Daarnaast is een deel van het projectgebied gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen en als zodanig bestemd.

Om deze reden kan alleen medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure), waarmee het project in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

De vergunningen voor dit project worden gefaseerd aangevraagd, waarbij de eerste fase het onderdeel 'handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening' betreft. Op deze manier wordt de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan opgeheven. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.

Voor de eerste 15 woningen wordt tegelijk ook direct de omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd. In de tweede fase zal op basis van het definitief ontwerp voor de resterende maximaal 14 woningen een aanvraag voor het bouwen worden ingediend (dit betreft dan de reguliere Wabo-procedure). De eerste fase vergunning voor het opheffen van de planologische strijdigheid vormt hierbij het kader.

1. 2. Het projectgebied

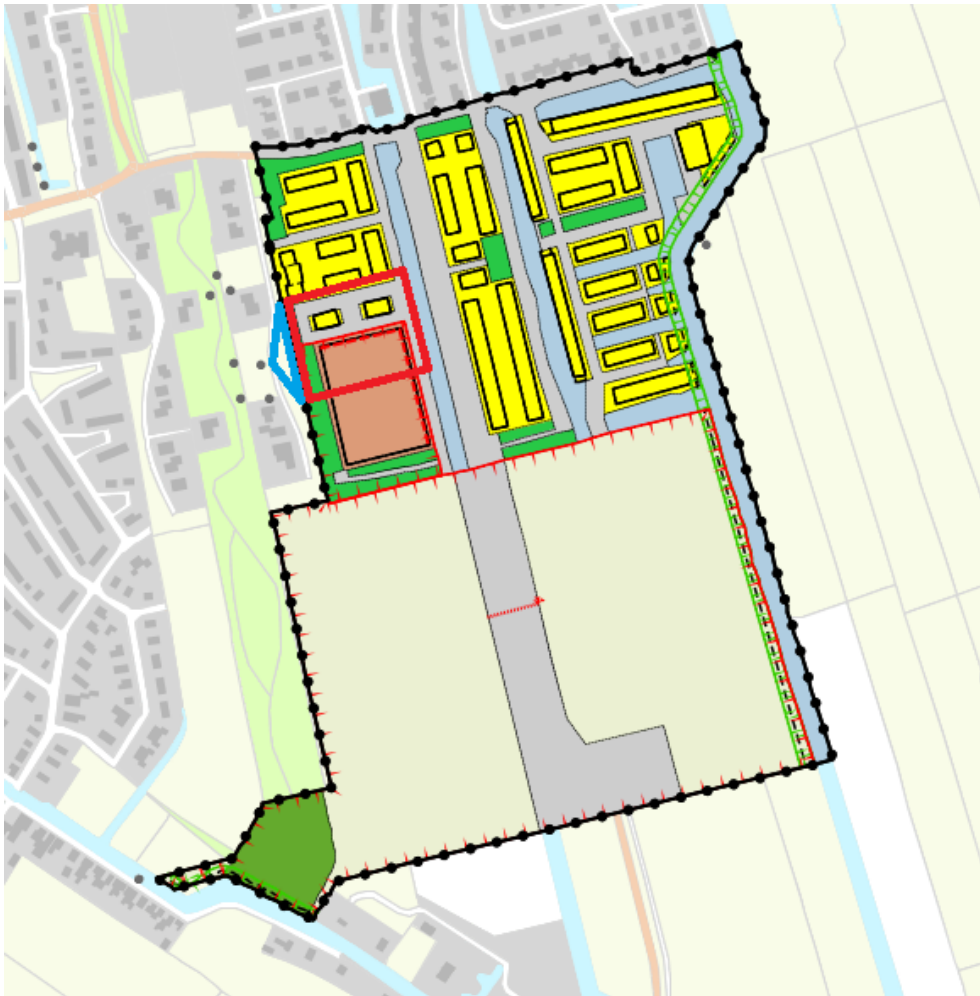


Figuur 1. *Ligging projectgebied*

Het projectgebied 'Mooi Loevestein' beslaat een deel van het nieuwbouwplan Loevestein fase 4. Deze nieuwbouwlocatie ligt aan de oostkant van Gorredijk (zie figuur 1).

1. 3. Planologische regeling

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Gorredijk - Loevestein fase 4', dat is vastgesteld op 2 december 2011. Op basis van dit bestemmingsplan is een woonbestemming opgenomen met bouwvlakken. In deze bouwvlakken is het maximaal aantal woningen aangegeven. Het plan zoals het er nu ligt, past hier niet binnen. Er is gekozen voor een andere indeling qua bouwvlakken en het aantal woningen wordt overschreden. Daarnaast wordt een deel van het gebied met de bestemming 'Maatschappelijk' ten zuiden daarvan, meegenomen in het projectgebied. In figuur 2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het projectgebied is deels rood en deels blauw omkaderd.



Figuur 2. *Verbeelding bestemmingsplan Gorredijk – Loevestein fase 4 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De toegangen tot de westelijk gelegen woningen binnen het projectgebied zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Gorredijk - Uitbreiding Loevestein' (2000) en daarin bestemd voor "Bos en Park". Dit gedeelte is blauw omkaderd in bovenstaande figuur. Binnen deze bestemming zijn paden en tuinen en erven toegestaan. Er is dus geen sprake van strijdigheid met deze bestemming.

1. 4. Leeswijzer

Deze onderbouwing is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding zijn in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het projectgebied en het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende op het projectgebied van toepassing zijnde milieukundige en planologische randvoorwaarden. Tot slot is in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project. De conclusie sluit de onderbouwing af in hoofdstuk 6.

2 BESCHRIJVING PROJECTGEBIED

2.1 Huidige situatie

Op dit moment zijn de gronden in het projectgebied nog in gebruik als landbouwgrond. Deze zijn planologisch gereserveerd voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. Een klein deel betreft de groenstrook tussen de bestaande bebouwing van Loevestein 3 en de geprojecteerde nieuwbouw van Loevestein 4. In figuur 3 is de huidige situatie weergegeven.



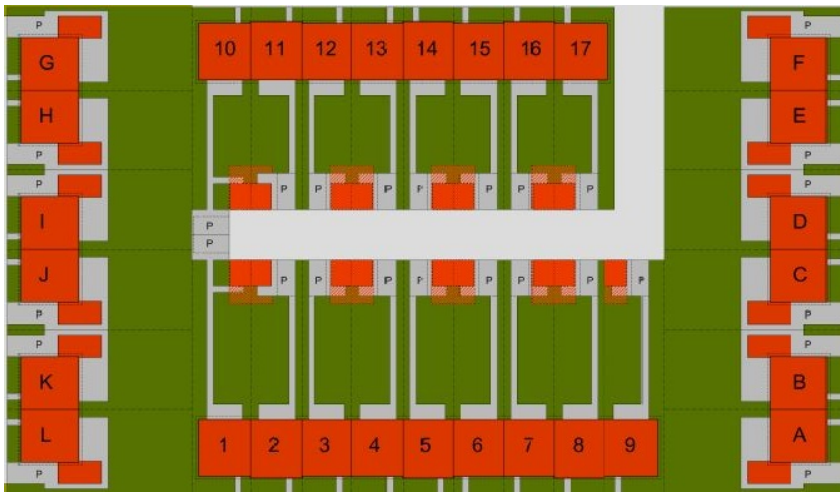
Figuur 3. Weergave huidige situatie (bron: Google maps)

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de beschikbare grond bebouwd binnen het projectgebied met maximaal 29 woningen. In figuur 4 is de indicatieve indeling van het projectgebied weergegeven. Alle woningen worden aangeboden in een betaalbaar prijssegment. De rest van het projectgebied wordt ingericht als mandelig (gezamenlijk) gebied. Daarbij wordt aandacht besteed aan de aansluiting van dit gebied op de omgeving.

De woningen die in figuur 4 met de letter G tot en met L zijn aangegeven, sluiten aan bij de Fontein. Aan deze straat staan al verschillende woningen. Dit zijn alleen royale vrijstaande woningen.

Alle woningen in het projectgebied worden in dezelfde stijl en met dezelfde uitstraling gebouwd. In figuur 5 is een impressie van die stijl weergegeven. Hierin valt meteen op dat zowel de rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen in dezelfde kleuren met hetzelfde materiaalgebruik worden gebouwd. De rijwoningen worden zo gebouwd dat er bij een groot aantal woningen verspringingen in de voorgevel zitten ten opzichte van de naastgelegen woning. Dit geeft de woningen een speelse twist. De noklijn blijft hierbij wel gelijk met de naastgelegen woningen.

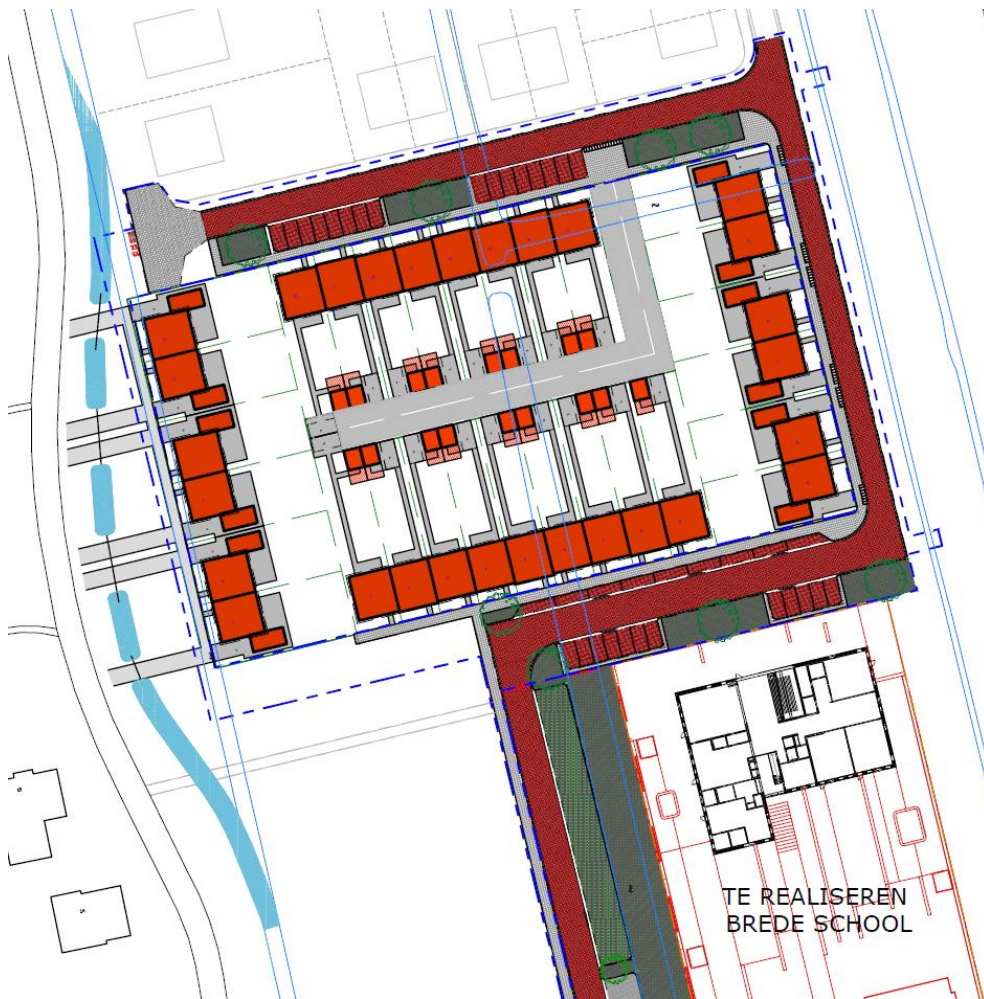


Figuur 4. *Indeling projectgebied*



Figuur 5. *Impressie woningen*

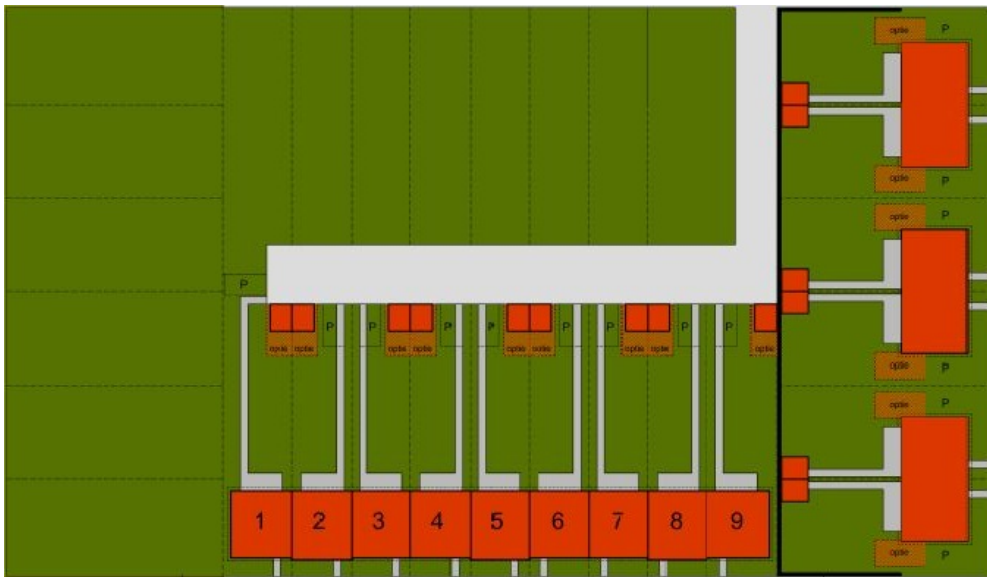
De westelijk gelegen woningen worden via een toegang ontsloten vanaf de Fontein. De overige woningen zijn bereikbaar via de centrale noord-zuid geprojecteerde ontsluitingsweg in Loevestein 4, en via de inrit daarop. Bij de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de bouw van een brede school die ten zuiden van het projectgebied wordt gerealiseerd. In figuur 6 zijn de ontsluitingen en de infrastructuur in en rondom het projectgebied indicatief weergegeven.



Figuur 6. Weergave ontsluiting en infrastructuur in en bij het projectgebied (bron: Roelofs)

2.3 Fasering

Zoals in paragraaf 1.1 en in onderstaande figuur is aangegeven, zal het plan gefaseerd worden gerealiseerd. Voor de eerste 15 woningen is het ontwerp volledig uitgewerkt en wordt direct vergunning voor het bouwen aangevraagd (naast de vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan). De resterende maximaal 14 woningen worden later gebouwd. De ontwikkelaar wenst enige flexibiliteit te behouden ten aanzien van de indeling van de woningen en de verhouding 2-onder-1- kap en rijenwoningen. Daarom wordt voor deze woningen pas vergunning voor het bouwen aangevraagd als het ontwerp voor deze woningen ook concreet is uitgewerkt. Met de vergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik voor het gehele plan is dit het kader voor de verdere uitwerking en de vergunning voor het bouwen.



Figuur 7. Fasering projectgebied

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft het van belang zijnde provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid. In het kader van rijksbeleid is de Ladder van duurzame verstedelijking van belang.

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat behelst de realisatie van maximaal 29 woningen. Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocaties aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waarop de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

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

Deze treden moeten worden doorlopen om aan het rijksbeleid te voldoen. Er is allereerst een marktonderzoek gedaan om de actuele regionale behoefte te kunnen bepalen. In dit onderzoek is rekening gehouden met het aantal inwoners, demografische ontwikkelingen, de woningbehoefte en het huidige aanbod. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners in Gorredijk tot 2030 naar verwachting nog met 3% zal stijgen. Daarnaast neemt het aantal huishoudens toe binnen de gemeente Opsterland, en daalt de gemiddelde woningbezetting, waardoor meer woningen nodig zijn. Verder wordt een vertrekoverschot gezien bij ouderen, waarbij het vooral gaat om ouderen die naar een verpleeghuis verhuizen in Drachten of Heerenveen. Jongeren vertrekken ook, omdat zij elders gaan wonen voor de studie. Tegenover het vertrekoverschot van jongeren en ouderen staat een vestigingsoverschot van personen in de leeftijdsgroepen 30 tot 65 jaar.

Verder is er de afgelopen jaren weinig nieuwbouw gerealiseerd in Gorredijk en is er weinig concurrerend aanbod qua nieuwbouw in het lagere prijssegment. Er is één dergelijk project gaande in Gorredijk, de 'Vlecke', maar hier zijn nog maar enkele woningen beschikbaar. De bestaande woningvoorraad is daarnaast verouderd. Rondom het projectgebied zijn al wel verschillende nieuwbouwwoningen gerealiseerd, maar deze vallen binnen een hoger prijssegment.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende behoefte is aan de realisatie van de maximaal 29 woningen.

Met de tweede trede wordt ingezet op stedelijke ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. In de provincie Fryslân is dit vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân 2014. Op basis van de kaart die hoort bij de verordening valt het projectgebied buiten het bestaand bebouwd gebied, maar wordt er wel direct op aangesloten. In paragraaf 3.2.3 wordt hier verder op ingegaan. Het projectgebied en de gronden daar omheen zijn bovendien in het vigerende bestemmingsplan al opgenomen als nieuwbouwwijk. Binnen Gorredijk zijn er elders geen nieuwbouwlocaties met een dergelijke omvang beschikbaar.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat er wordt voldaan aan de ladder. Er zijn vanuit het rijksbeleid geen belemmeringen voor de ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat.

3.2 Provinciaal beleid

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening.

Deze verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Deze verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het geldende provinciale ruimtelijk beleid is neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007, dat op 13 december 2006 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het projectgebied, in de wijk Loevestein, wordt hierin letterlijk genoemd. Uit het streekplan blijkt dat Loevestein een woningbouwlocatie is die eerder wordt gerealiseerd, voordat ingestoken wordt op andere locaties in Gorredijk.

Daarnaast is op 26 maart 2014 de Structuurvisie "Grutsk op 'e Romte" vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt het geldende Streekplan op het gebied van kernkwaliteiten van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap van Fryslân. Daarnaast wordt richting gegeven aan de toekomst: de provincie geeft aan wat zij met de kernkwaliteiten wil doen. In de visie geeft de provincie een top 10 van gebiedsoverschrijdend landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang. Daarnaast beschrijft de visie van elf deelgebieden in Fryslân de kernkwaliteiten. Voor het projectgebied is deze visie niet direct relevant.

In verordening Romte zijn regels over inbreiding en uitbreiding van woningbouw aangegeven. Deze regels zijn gericht op een evenredige verdeling van de woningbouwcontingenten over de verschillende kernen. Van belang is dat een woningbouwplan opgenomen is in een (gemeentelijk) woonplan.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop de inbreiding en uitbreiding van woningbouw is opgenomen in het woonplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouwprogramma 2008-2020

Op 13 januari 2014 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2008-2020 vastgesteld. Met dit woningbouwprogramma is rekening gehouden met de gemaakte regionale woningbouwafspraken tussen de provincie Fryslân en de regio zuidoost Fryslân (Heerveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland, Weststellingwerf) voor de periode 2008-2020.

In het woningbouwprogramma 2008-2020 is een planning voor woningbouw opgenomen voor de periode 2013-2020. Voor Gorredijk wordt voor de periode 2013-2020 uitgegaan van een ambitie van een netto toename van het aantal woningen van 140. Dit aantal is toegewezen aan verschillende locaties in Gorredijk. De helft daarvan (70) is voorzien in Loevestein fase 4. Het aantal woningen dat Zwanenburg Projecten in Loevestein 4 zal realiseren (maximaal 29) past binnen dit aantal van 70.

3.3.2 Welstandsnota 2009

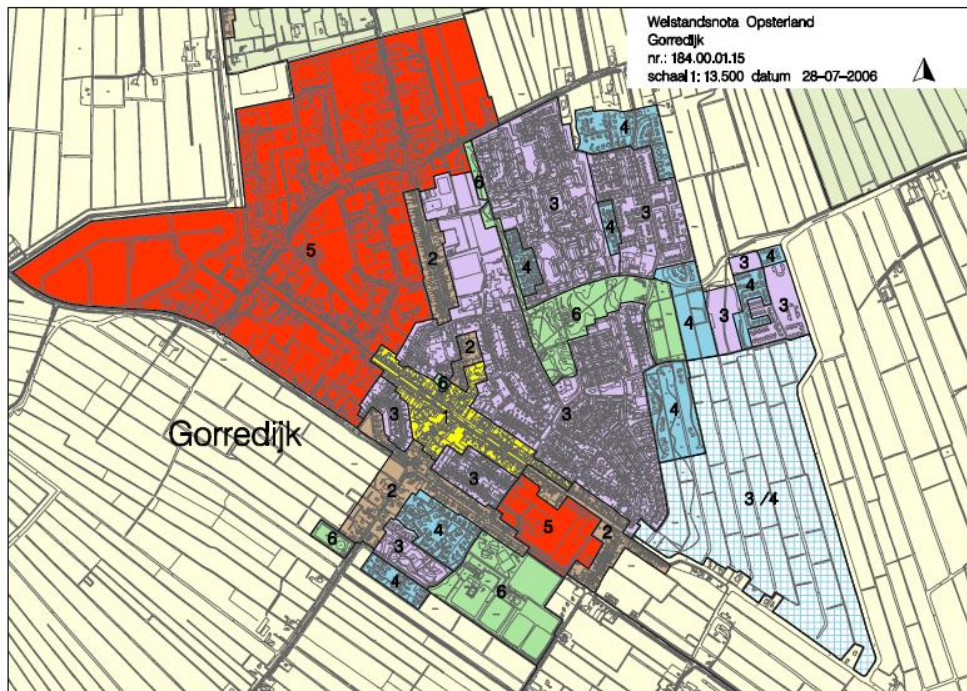
De gemeente Opsterland heeft geen door het Rijk aangewezen beschermde dorpsgezichten. Het huidige beleidskader, de ambities van de gemeenteraad en de bestaande ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt een bijzonder welstandsambitieniveau voor een tweetal gebiedstypen. Het gaat hier om de dorpskernen van Gorredijk en Beetsterzwaag en de karakteristieke lintbebouwing in het buitengebied. Voor de overige onderscheiden gebieden geldt een regulier ambitieniveau. In deze gebieden kan de bestaande ruimtelijke structuur relatief veel verdragen. De bebouwing binnen de gebieden voldoet aan de hoofdkenmerken van het gebied, zoals in de nota omschreven. Daarbij is gestreefd naar een typologische benadering zodat vergelijkbare gebiedstypen geclusterd kunnen worden. Dit levert een sterke reducering van het aantal deelgebieden op zonder dat daarmee de specifieke kwaliteiten van de verschillende dorpen geweld aangedaan wordt.

In figuur 7 is een uitsnede weergegeven van de kaart die bij de geldende welstandsnota hoort. Het projectgebied valt binnen de categorieën 3 en 4. Het gaat hierbij om seriematige en individuele nieuwbouw (woningbouw). De ontwikkeling die in deze onderbouwing centraal staat is seriematige woningbouw. Hiervoor is een aantal eisen opgesteld ten aanzien van de rooilijn, de oriëntatie ten opzichte van de weg, het aantal bouwlagen en de aan- en bijgebouwen. Hiermee is rekening gehouden in het ontwerp.

Voorlopig welstandsadvies

Het project inmiddels voor een voorlopig advies aan de welstandscommissie Hûs en Hiem voorgelegd. De reactie van de commissie is overwegend positief. Wel heeft de commissie enkele opmerkingen gemaakt over de inpassing van het plan richting de omgeving, voor wat betreft groenafscheidings en de eventuele openbaarheid van het pad aan de achterzijde van de rijwoningen.

In dat kader kan worden opgemerkt dat de initiatiefnemer heeft aangegeven een geringe verdiepingsslag te zullen maken voor wat betreft de inpassingen en de aansluitingen op de omgeving.



Figuur 8. Uitsnede kaart Welstandsnota Opsterland 2009 - Gorredijk

4 OMGEVINGSASPECTEN

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, moet aandacht worden besteed aan wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Dat zijn milieuaspecten (bedrijvigheid, geluid, bodem) en water, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid, kabels en leidingen. Sommige zijn relevant, andere minder.

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In het projectgebied is de zuidelijk geprojecteerde basisschool van belang. Tussen woningen en een basisschool moet op basis van de bedrijvenlijst van de VNG een afstand worden aangehouden van minimaal 30 meter. Deze afstand wordt hier niet overal gehaald, de kortste afstand is 25 meter. Echter kan in dit geval wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er is in dit geval sprake van een goede ruimtelijke ordening, omdat de school zodanig gesitueerd en vormgegeven is dat optimaal rekening is gehouden met de omliggende woningen. De mogelijk hinder veroorzakende onderdelen van de school (dat wil zeggen het speelplein, kiss-and-ride voorziening, etc) zijn verder van de woningen in het projectgebied af geprojecteerd. In die zin kan dan ook gesteld worden dat aan de richtafstand wordt voldaan.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

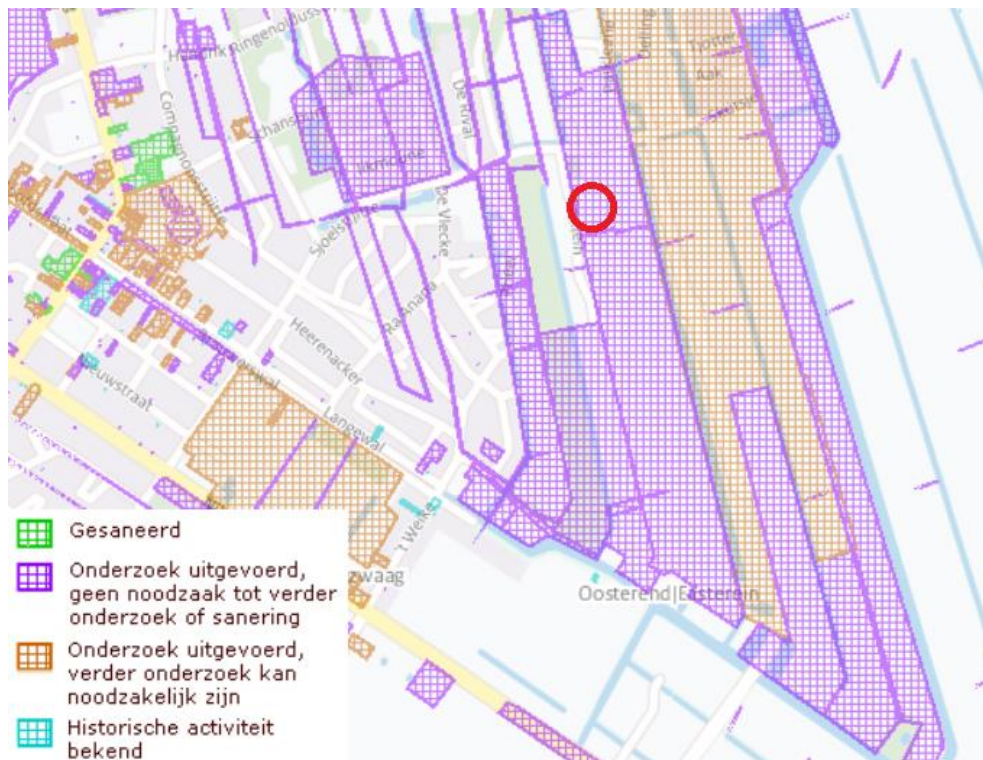
Er is hier uitsluitend sprake van wegen met een 30 km/u regiem waarvan voornamelijk door bestemmingsverkeer gebruik wordt gemaakt. Zeker in combinatie met de lage intensiteiten is nader onderzoek op dit onderdeel niet nodig.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen. De onderzoeksresultaten vormen milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Sinds de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan hebben alleen agrarische bedrijfsactiviteiten (landbouw) plaatsgevonden. De verwachting is daarom dat de destijds onderzochte situatie niet is verminderd. Deze verwachting wordt bevestigd door de gegevens van het bodemloket. In figuur 10 is een uitsnede van de kaart van het bodemloket weergegeven. Het projectgebied is omcirkeld met rood. Er is geen nader onderzoek of sanering nodig. Vanuit het milieuaspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit project.



Figuur 9. Uitsnede kaart bodemloket

4.4 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Voor de formaliteit is het project aangemeld voor de watertoets, omdat dit zoals gezegd een verplicht onderdeel is bij ruimtelijke planvorming. Naar aanleiding van deze toets heeft het Wetterskip aangegeven dat er overleg moet plaatsvinden over de wijze waarop met de waterhuishouding moet worden omgegaan (normale procedure).

Ten zuiden van Loevestein liggen landbouwgronden die grenzen aan de Opsterlânske Kompanjonsfeart. In dat gebied zijn meerdere waterpartijen gerealiseerd. Ook is de wattergang langs de ontsluitingsweg It Gorrefean verbreed. Hierdoor is er sprake van voldoende compensatie voor het nieuwbouwplan Mooi Loevestein. Het Wetterskip is hierover inmiddels geïnformeerd.

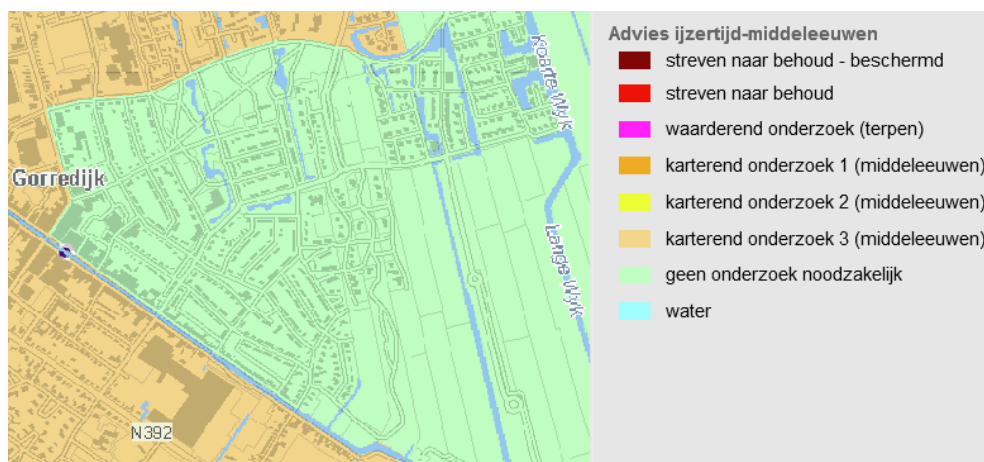
De bestaande sloot in het westelijke deel van het projectgebied blijft verder gehandhaafd. De toegangen tot de woningen in dit deel, vanaf de Fontein, worden gerealiseerd door middel van duikers in deze sloot. Deze hebben echter geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

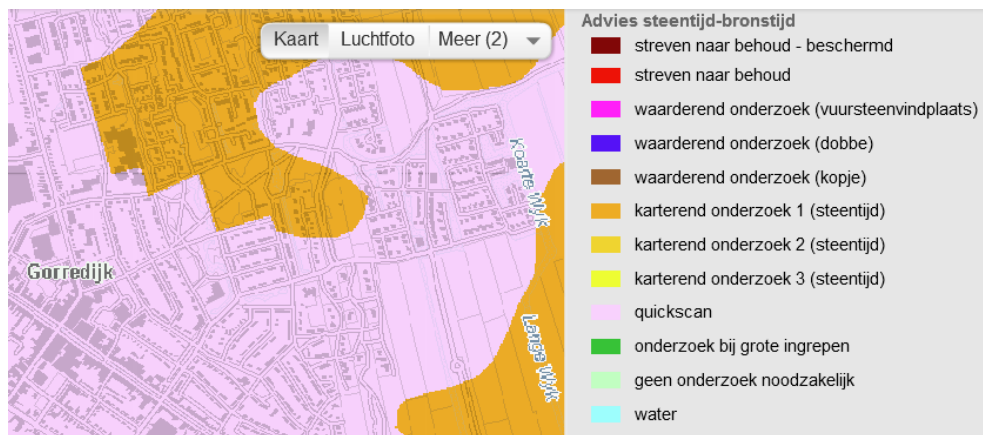
4.5.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Op basis van de Fryske Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) is voor twee periodes weergegeven of er archeologisch onderzoek nodig is. Het gaat om de periode ijzertijd-middeleeuwen en de steentijd-bronstijd. Deze zijn weergegeven in onderstaande figuren.



Figuur 10. Uitsnede FAMKE ijzertijd-middeleeuwen



Figuur 11. Uitsnede FAMKE steentijd-bronstijd

Op basis van de periode ijzertijd-middeleeuwen is geen onderzoek vereist. Voor periode steentijd-middeleeuwen geldt de beschrijving 'quickscan'. Van dergelijke gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten. Hieronder wordt een extensief booronderzoek verstaan waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is.

In de procedure van het vigerende bestemmingsplan is al een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Er is een veld- en booronderzoek uitgevoerd. Tijdens het booronderzoek zijn deels intacte podzolbodems en verbrand onbewerkt vuursteen aangetroffen. Dit gaf aanleiding om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Tijdens het proefsleuvenonderzoek is geen archeologische vindplaats aangetroffen. In het onderzoeksrapport wordt dan ook geadviseerd af te zien van verder archeologisch onderzoek. Voor dit project hoeft dit traject dan ook niet opnieuw uitgevoerd te worden. Het milieuaspect archeologie levert voor dit project geen negatieve gevolgen op.

4.5.2 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een bestemmingsplan c.q. in een ruimtelijke onderbouwing worden beschreven op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

De cultuurhistorie is in kaart gebracht door de provincie Fryslân, op de Cultuurhistorische kaart (CHK2). Hieruit blijkt dat er in en rondom het projectgebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Hierbij is gekeken naar kerken, kloosters, rijksmonumenten, beschermde gezichten, oude wegen/paden/vaarwegen en aardkundig waardevolle gebieden. Op basis van de geomorfologie is in het projectgebied sprake van een veenkoloniale ontginningsvlakte. Dit levert geen belemmeringen op voor het project dat in deze onderbouwing centraal staat. Bovendien is bij het ontwerpen van de wijk Loevestein als geheel al rekening gehouden met dergelijke aspecten.

4.6 Ecologie

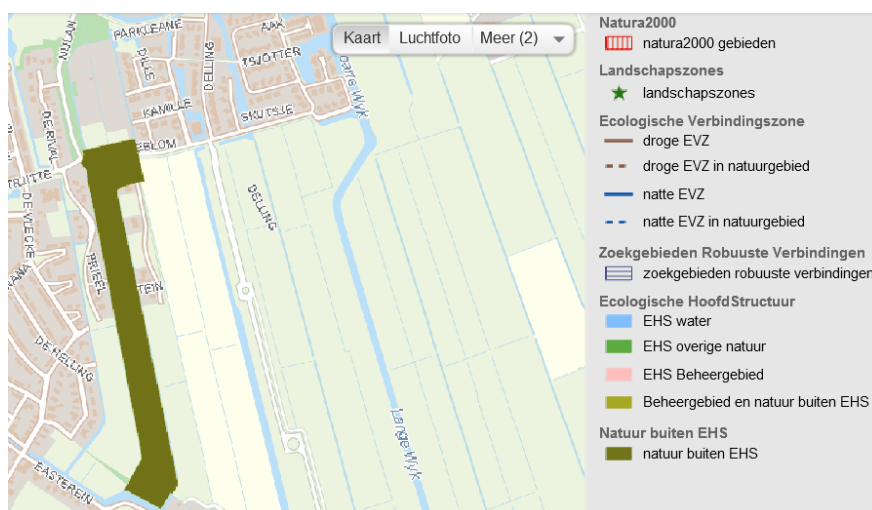
Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Op de planologische EHS-kaart van de provincie Fryslân is weergegeven waar sprake is van beschermde gebieden. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Op ongeveer 2,5 km afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied: Van Oordt's Mersken. Dit ligt ten noorden van Gorredijk.

Uit de kaart blijkt wel dat er ten westen van de Fontein een bosgebied met natuurwaarde ligt. Dit gebied valt buiten de Natura2000-gebieden en de EHS. Rondom het projectgebied is sprake van één grote (bestaande dan wel aan te leggen) woonwijk. De realisatie van de maximaal 29 woningen die in deze onderbouwing centraal staat, is daar onderdeel van. De toevoeging van een relatief laag aantal in relatie tot de wijk als geheel heeft geen negatieve invloed op het bosgebied met natuurwaarde. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 12.



Figuur 12. Uitsnede Planologische EHS Kaart van de provincie Fryslân

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen.

Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Op de locatie ten zuiden van het plangebied wordt de Brede school gebouwd. Voor dit project is een ecologisch onderzoek gedaan. In het onderzoeksgebied is ook de locatie van het projectgebied meegenomen.

In de sloot die midden door het plangebied loopt, zijn eenmalig poelkikkers waargenomen. Maar dit is geen voortplantingsbiotoop van de poelkikker. Het grasland waar de bebouwing plaatsvindt is geen geschikt overwinteringsbiotoop. De sloot aan de westzijde van het plangebied is aangegeven als geschikt voorplantingsbiotoop. Voor de bouw van de woningen zal deze sloot deels verlegd worden. Hiervoor wordt te zijner tijd ontheffing aangevraagd.

Poelkikker wordt beschermd middels de Flora- en faunawet. Voor het aantasten van het leefgebied van de poelkikker is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Ontheffing wordt alleen verleend als er goede maatregelen worden getroffen om

1. schade aan de dieren zelf zo veel mogelijk te voorkomen (zorgplicht) en
2. schade aan het leefgebied te compenseren.

De belangrijkste maatregel om invulling te geven aan de zorgplicht is om de werkzaamheden aan de watergang buiten het voortplantingsseizoen uit te voeren. Deze loopt van half maart tot half september. Daarnaast kunnen voorafgaand aan de werkzaamheden dieren worden weggevangen en overgezet naar een sloot in de omgeving. Het leefgebied dat verloren gaat, zal door de gemeente worden gecompenseerd door het aanleggen van een poel of door een bestaande watergang voor poelkikker in te richten.

4.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

De luchtkwaliteit is op dit moment goed in het projectgebied. Het project dat in de onderbouwing centraal staat is de realisatie van maximaal 29 woningen. Hiermee treden geen negatieve gevolgen op voor de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en

munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico’s bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)¹⁾ en het groepsrisico (GR)²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er geen aspecten in en rondom het projectgebied aanwezig zijn, die de veiligheid in het geding kunnen brengen. Aan de noordzijde van Gorredijk loopt een buisleiding en aan de zuidzijde is een LPG tankstation gevestigd. De afstand vanaf het projectgebied is dermate groot dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van maximaal 29 woningen.



¹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is “het 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, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is”.

²⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is “de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is”.

4.9 Kabels en leidingen

In het kader van het vigerende bestemmingsplan is destijds voor het een KLIC-melding uitgevoerd om te achterhalen of er relevante kabels en leidingen voorkomen. Uit deze KLIC-melding is gebleken dat in het plangebied geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen aanwezig zijn waar in de planvorming rekening mee gehouden moet worden.

Er kan vanuit worden gegaan dat dit nog steeds het geval is, omdat tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning alleen agrarische bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de realisatie van maximaal 29 woningen.

5 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het beleid is al gekeken naar de behoefte aan de woningen binnen het projectgebied. Daarnaast is in het geldende bestemmingsplan al een kader geschetst voor deze ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er op hoofdlijnen maatschappelijk draagvlak voor is voor het project.

In de formele procedure krijgt een ieder nog wel de kans om zijn mening te geven over dit initiatief. Zo wordt op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Iedereen wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken.

5.2 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Bij een ontwikkeling moet de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. Het gaat hierbij om een initiatief van een ontwikkelaar voor de bouw van maximaal 29 woningen. Voorafgaand aan de procedure van de benodigde omgevingsvergunning, heeft de ontwikkelaar gegevens beschikbaar gesteld. Hieruit blijkt dat er voldoende middelen zijn om het project te realiseren en dat het project haalbaar is.

Door middel van de grondexploitatieprocedure in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en eventueel planschade. De gemeente dient in beginsel een exploitatieplan vast te stellen voor deze kosten wanneer er sprake is van een bouwplan in het kader van de Bro. Hiervan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

De bouw van maximaal 29 woningen wordt aangemerkt als een dergelijk bouwplan. De kosten zijn in dit geval dan anderszins verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst die tussen de gemeente Opsterland en Zwanenburg Projecten is gesloten. Om die reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In de anterieure overeenkomst is een koppeling gemaakt met een planschade afwentelingsovereenkomst.

6 AFWEGING EN CONCLUSIES

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het project voor de bouw van maximaal 29 woningen in de woonwijk Loevestein (fase 4) wordt vergund.

Afweging

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

7 AANVRAAG IN ONDERDELEN

De bouwplannen voor de tweede fase van het plan Mooi Loevestein worden verder uitgewerkt nadat gestart is met de realisatie van fase 1. Om voor het plan in zijn geheel de strijd met het geldende bestemmingsplan op te heffen wordt gebruik gemaakt van de in de Wabo (artikel 2.7) opgenomen mogelijkheid om de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' eerder aan te vragen dan de vergunning voor het bouwen van de woningen in fase 2.

In eerste instantie wordt dan ook de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aangevraagd. Deze aanvraag doorloopt de uitgebreide procedure. Bij de aanvraag hoort de tekening 2015-0607, d.d. 16-09-2015, Rho Adviseurs voor leefruimte BV. Deze tekening vormt een toetsingskaart voor de tweede fase van de aanvraag. De aanvraag omvat de realisatie van een woningbouwplan met maximaal 29 2-onder-1-kap en rijenwoningen binnen de aangegeven bouwvlakken in 2 bouwlagen met een kap, en de bijbehorende erfbebouwing, tuinen en (infrastructurele) voorzieningen. Daarbij gaat het om het bouw- en woonrijp maken van het gehele projectgebied.

Voor de woningen in de eerste fase wordt gelijktijdig de omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd. Na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening vormt de tekening het kader voor de volgende aanvraag, namelijk de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen in de tweede fase. Deze woningen worden in dezelfde stijl gebouwd als de woningen in de eerste fase.

===