

Ruimtelijke onderbouwing voor projectbesluit  
Easterein, Tsjerkebuorren 29

ONHERROEPELIJK



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing voor projectbesluit  
Easterein, Tsjerkebuorren 29

ONHERROEPELIJK

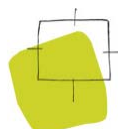
Inhoud

---

Ruimtelijke onderbouwing

5 augustus 2011

Projectnummer 134.00.06.03.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>7</b>
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	7
<b>3</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>9</b>
3.1	Hinder van bedrijven	9
3.2	Archeologie	10
3.3	Bodem	11
3.4	Ecologie	12
3.5	Externe veiligheid	13
3.6	Geluidhinder	14
3.7	Luchtkwaliteit	15
3.8	Water	16
3.9	Parkeren	17
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Overleg</b>	<b>23</b>

## Bijlagen

# Inleiding

# 1

Het projectgebied van het projectbesluit waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, betreft het perceel Tsjerkebuorren 29 te Easterein in de gemeente Littenseradiel. Het is gelegen in de kern van het dorp, tegenover de hervormde kerk die in het centrum van het dorp is opgesteld. Op het perceel staat een gebouw dat voorheen in gebruik is geweest als dorpshuis. In figuur 1 is het projectgebied in hoofdlijnen weergegeven.

AANLEIDING



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (Bron: Bing Maps)

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van initiatiefnemer Ontwikkelaar Jaap Hoekstra Vastgoed B.V. om een viertal appartementen te realiseren in het voormalige dorpshuis.

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan Oosterend, dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 oktober 1987.

VIGEREND  
BESTEMMINGSPLAN

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een hoofdstuk met het relevante beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 geeft aan welke milieu- en planologische randvoorwaarden van belang zijn voor de realisatie van het projectbesluit. In Hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven en in hoofdstuk 5 wordt ten slotte de economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

LEESWIJZER

# Beleid 2

## 2.1

### Provinciaal beleid

De provincie Fryslân heeft in december 2006 het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. In het streekplan worden speerpunten van beleid aangedragen die de provincie op verschillende ruimtelijke terreinen kunnen versterken en ontwikkelen.

STREEKPLAN FRYSLÂN

Om het toekomstig ruimtebeslag van wonen te beperken, moeten nieuwe woningen zoveel mogelijk in het bestaande bebouwde gebied worden gebouwd. Dit draagt bij aan een efficiënt gebruik van ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijk inrichting.

Ook streeft de provincie er naar dat 30 tot 40% van de netto woningtoename in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Voor stedelijke centra ligt dit percentage op 30%, voor regionale centra en kleine kernen ligt de ambitie op 40%.

## 2.2

### Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Oosterend, vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 1987 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 16 oktober 1987. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bijzondere doeleinden II'. Dit wil zeggen religieuze, sociale en culturele doeleinden.

VIGEREND  
BESTEMMINGSPLAN

In 2004 heeft de gemeente Littenseradiel de welstandsnota vastgesteld waarin de welstandscriteria voor de verschillende typen gebieden binnen de gemeente zijn vastgelegd.

WELSTANDSNOTA

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Beschermd dorpsgezicht'. Hieronder vallen naast de dorpskern van Easterein ook de dorpskernen van Hûns, Lytsewierrum, Mantgum, Rien en Weidum. Het bebouwingsbeeld in deze gebieden wordt bepaald door een overwegend traditioneel, ambachtelijke architectuur uit de 19e eeuw van één bouwlaag met kap. De detaillering van de woningen is erg zorgvuldig en over het algemeen vrij sober.

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het gebied is in structuur nog grotendeels gaaf en kent een aantal karakteristieke historische bebouwingskenmerken.

De welstandsambitie sluit aan op de status van beschermd dorpsgezicht. Het accent ligt op het handhaven en respecteren van de bestaande kwaliteiten. Veranderingen en vernieuwingen dienen derhalve zorgvuldig te worden ingepast.

Het voormalig dorps huis op perceel Tsjerkebuorren 29 maakt deel uit van de karakteristieke bebouwing en is opgenomen in de lijst met karakteristieke objecten van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

# M i l i e u a s p e c t e n

# 3

## 3 . 1

### H i n d e r v a n b e d r i j v e n

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. 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.

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.

De planlocatie ligt tegenover een kerkgebouw. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) schrijft tussen een kerkgebouw en een woning een richtafstand van 30 meter voor. De afstand tussen de planlocatie en de kerk bedraagt 40 meter.

ONDERZOEK

Verder komen in de omgeving van de planlocatie enkele bedrijven voor. Het gaat om een slagerij op Tsjerkebuorren 33 en een installatiebedrijf en fietsmakerij op 't Heechhiem 2. Voor beide bedrijven geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter. De bedrijven liggen op meer dan 10 meter van de planlocatie.

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE



### 3.2

## Archeologie

#### WET- EN REGELGEVING

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 bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

#### ONDERZOEK

De gemeente Littenseradiel heeft archeologisch beleid opgesteld. Het betreft het 'voorbereidingsbesluit Archeologie 2010'. Hierin zijn de archeologisch waardevolle terreinen in de gemeente aangewezen. In het Thematisch bestemmingsplan 'Archeologisch waardevolle gebieden' worden deze terreinen verder gespecificeerd. Dit thematische bestemmingsplan is een ontwerpplan en nog niet vastgesteld, maar al wel positief beoordeeld door de overleginstanties.

Het archeologisch beleid van de gemeente Littenseradiel is een verdieping op de archeologisch waardevolle gebieden zoals ze zijn weergegeven in de FAMKE-kaarten van de provincie Fryslân. Deze verdiepingsslag heeft in samenwerking met de provincie plaatsgevonden.

In het voorbereidingsbesluit Archeologie wordt het grootste gedeelte van de dorpskern van Easterein, inclusief het perceel Tsjerkebuorren 29, aangeduid als "archeologisch waardevol terrein".

In onderstaande figuur is een fragment van de kaart uit het voorbereidingsbesluit weergegeven.



Figuur 2. Fragment uit voorbereidingsbesluit 2010

In de voorgenomen plannen worden vier appartementen in het voormalige dorps huis gerealiseerd. Op het perceel is dus al een gebouw aanwezig. Dit gebouw blijft in de nieuwe plannen gehandhaafd. Ten behoeve van de realisatie van de appartementen zal de grond niet worden geroerd. Eventuele aanwezigheid van archeologische waarden ter plaatse in de bodem wordt daarmee niet aangetast.

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

### 3 . 3

#### B o d e m

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

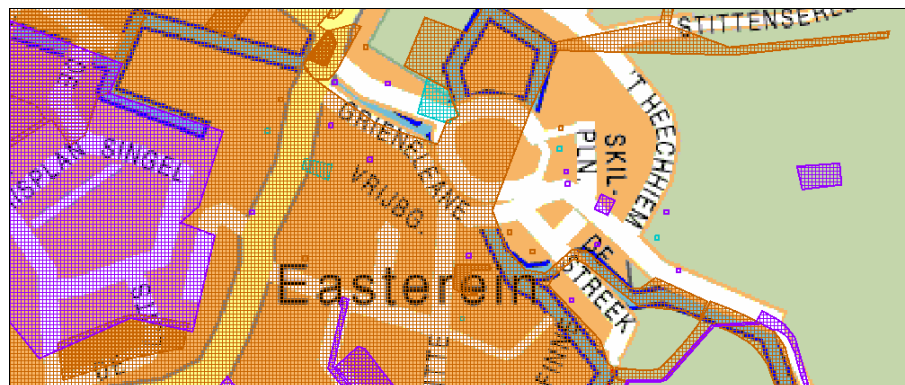
WET- EN REGELGEVING

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijke onderbouwing inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Op de kaart van het Bodemloket geeft de overheid inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 3 wordt een fragment van de kaart van het Bodemloket weergegeven.

ONDERZOEK



Figuur 3. Fragment kaart Bodemloket (Bron: Bodemloket)

Op de kaart van het Bodemloket is te zien dat in de buurt van het onderzoeksgebied alleen gronden liggen waar bodemonderzoek in procedure is en gronden waar reeds onderzoek is uitgevoerd, maar geen vervolgonderzoek nodig is. Er zijn geen gebieden in de directe omgeving waar saneringen hebben plaatsgevonden. Ook zijn er binnen het plangebied gebied geen locaties bekend waar in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging tot gevolg hebben gehad. Verder onderzoek van de bodem is daarom niet noodzakelijk.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het plan wordt niet belemmerd door de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

### 3.4

## Ecologie

WET- EN REGELGEVING De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale beschermingszones op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

In het voorgenomen plan worden vier appartementen in een bestaand gebouw gerealiseerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, omdat de toekomstige woonfunctie niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. De verbouw van het gebouw is binnen het vigerende bestemmingsplan zonder meer mogelijk, het toekomstige gebruik van het gebouw echter niet.

ONDERZOEK

De wijziging in gebruik zal voor de eventueel aanwezige flora en fauna niet of nauwelijks van invloed zijn. Met het oog daarop is verder onderzoek naar ecologische waarden niet noodzakelijk nu het voormalig dorps huis intern wordt verbouwd naar vier wooneenheden. De zorgplicht uit de Flora en faunawet blijft bij de uitvoer en tijdens de verbouw van het plan van toepassing.

De uitvoerbaarheid van het plan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

CONCLUSIE

### 3.5

## Externe veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 4. Fragment risicokaart provincie Fryslân

ONDERZOEK	Om na te gaan of er zich risicobronnen in de nabijheid van het plangebied bevinden die de uitvoering van het plan in de weg zouden kunnen staan, is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Zoals uit het opgenomen fragment in bovenstaande figuur blijkt, is de dichtstbijzijnde risicobron in de omgeving buiten het dorp gelegen. Het betreft een biogasopslag aan de Sjaardaleane op ongeveer 460 meter van het plangebied. Verder lopen er geen gasleidingen of routes voor transport van gevaarlijke stoffen langs het plangebied.
CONCLUSIE	Wat betreft externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

### 3.6

## Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night ( $L_{den}$ ). In de wet wordt  $L_{den}$  aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal ( $L_{etm}$ ) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in  $L_{den}$  is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

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.

CONCLUSIE	Het plangebied ligt in de dorpskern van Easterein. De maximaal toegestane snelheid binnen de bebouwde kom van Easterein bedraagt 30 km per uur. Dit betekent dat rond de wegen waaraan perceel Tsjerkebuorren 29 is gelegen geen zones aanwezig zijn waarbinnen onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op de gevels. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Vanuit het oogpunt van geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.
-----------	--

### 3.7

## Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- ENREGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit 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.

NSL/NIBM

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 er 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  $\mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In de voorgenomen bouwplannen wordt voorzien in de bouw van vier wooneenheden binnen het voormalige dorpshuis. Volgens de publicatie Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 256) van CROW is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagemaal, in woonmilieu Centrum-dorps, gemiddeld 7. Dit komt neer op 28 extra motorvoertuigbewegingen per dag, ten gevolge van het plan.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (2009) 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  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

NIBM-TOOL

**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)		28
Aandeel vrachtverkeer		
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 5. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

### 3 . 8

#### W a t e r

WET- EN REGELGEVING

In onder ander de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere ruimtelijke onderbouwingen bij een projectbesluit moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Ook in het Bro is uitdrukkelijk bepaald dat in de ruimtelijke onderbouwing bij een projectbesluit inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het projectbesluit voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het projectbesluit zijn betrokken.

Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan *Tsjerkebuorren 29, Easterein* via de digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Het advies is opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting.

De uitvoerbaarheid van het plan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

CONCLUSIE

3 . 9

## P a r k e r e n

De gemeente Littenseradiel heeft een notitie opgesteld naar aanleiding van de toekomstige parkeerdruk ten gevolge van de realisatie van vier wooneenheden in het voormalig dorpshuis (parkeertelling 'voormalige school/dorpshuis e.o.' Easterein, 12 november 2009). In deze notitie wordt de toekomstige parkeersituatie beoordeeld.

Volgens de parkeernormen (CROW-publicatie 182) zijn voor de vier wooneenheden zo'n zes parkeerplaatsen nodig. In de notitie wordt geconcludeerd dat in de directe omgeving van het gebouw in de huidige situatie onvoldoende capaciteit is voor parkeren. In de notitie wordt echter ook gesteld dat het in 'oude' centra van dorpen geen vanzelfsprekendheid is dat de auto 'voor de deur' kan worden geparkeerd. Parkeren is echter wel mogelijk in een ruimer gebied rond het voormalig dorpshuis. In de omgeving bieden de Skippersbuorren en het parkeerterrein 't Heechhiem een oplossing voor de extra parkeerdruk.



# Planbeschrijving

# 4

Op het perceel Tsjerkebuorren 29 worden vier wooneenheden gerealiseerd in het voormalige dorpshuis van Easterein. Het voormalig dorpshuis ligt in de oude kern van het dorp Easterein. Het gaat om het bestaande gebouw dat intern geschikt wordt gemaakt voor bewoning. De vorm van het gebouw blijft gehandhaafd, evenals de karakteristieke uitstraling van het gebouw. Uitvoering van het plan zal het beeld van het beschermd dorpsgezicht niet veranderen. Hieronder is een situatieschets en een voor- en zijaanzicht van de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 6. Vooraanzicht Tsjerkebuorren 29



Figuur 7. Zijaanzicht vanaf 't Heechhiem

Drie van de vier entrees van woningen zijn gesitueerd aan 't Heechhiem en één entree is gesitueerd aan de Tsjerkebuorren aan de voorzijde van het gebouw. Bij het gebouw worden geen tuinen gerealiseerd.

# Economische uitvoerbaarheid



De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van Jaap Hoekstra Vastgoed B.V. vier wooneenheden te realiseren in het voormalig dorpshuis aan de Tsjerkebuorren te Easterein. De kosten voor de bouw van de woningen en voor het projectbesluit zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

Door het projectbesluit is er de kans dat door eigenaren van de gronden in de directe omgeving van het projectgebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de verzoeker een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het project economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het project niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

# O v e r l e g

# 6

In januari 2011 is het voorontwerp van het voorliggende projectbesluit voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro verstuurd naar:

- VROM-Inspectie, overlegreactie ontvangen op 7 maart 2011;
- Provincie Fryslân, overlegreactie ontvangen op 9 februari 2011;
- Wetterskip Fryslân, overlegreactie ontvangen op 24 januari 2011.

Zowel de VROM-Inspectie als de provincie Fryslân hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben bij het voorontwerp-projectbesluit.

Wetterskip Fryslân heeft in haar overlegreactie aangegeven dat er voor de ruimtelijke onderbouwing nog geen wateradvies was aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Daardoor heeft het Wetterskip niet kunnen controleren of het wateradvies juist is geïnterpreteerd en overgenomen in het projectbesluit.

## **Reactie**

Naar aanleiding van de overlegreactie van Wetterskip Fryslân is een wateradvies aangevraagd via *dewatertoets.nl*. Uit het advies blijkt dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De volledige overlegreacties zijn in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.