

MOOI BURGUM – DEEL 1

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD
12 OKTOBER 2023



Gemeente Tytsjerksteradiel

Bestemmingsplan Mooi Burgum – deel 1

Status	: Vastgesteld
Datum	: 12 oktober 2023
IMRO	: NL.IMRO.0737.01BPXXI-VG01

COLOFON

Opdrachtgever	: Bint Planontwikkeling
Auteur	: De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer	: 21 - 729

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Historie	4
2.2	Bestaande situatie	4
2.3	Nieuwe situatie	6
2.4	Ruimtelijke inpassing	8
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Mer-beoordeling	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Verkeer en parkeren	24
4.6	Ecologie	26
4.7	Bodemkwaliteit	27
4.8	Watertoets	28
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	31
4.11	Luchtkwaliteit	31
4.12	Planologische zones	32
5	Juridische regeling	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Toelichting op de regels	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Algemeen	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Bijlage 1	Vormvrije mer-beoordeling
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek houtzagerij en Elingsloane 19
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek sportcomplex
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek AZS Papilio
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Stikstofberekening
Bijlage 7	Ecologische quickscan
Bijlage 8	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 9	Watertoets
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek
Bijlage 11	Participatieproces
Bijlage 12	Overlegreacties

1 Inleiding

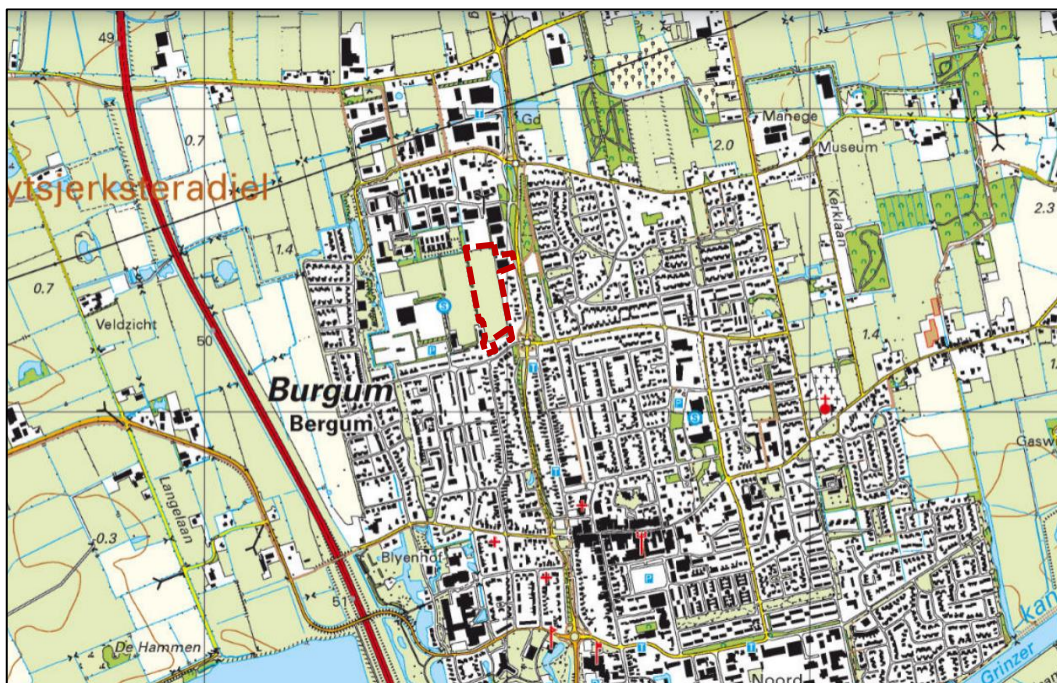
1.1 Aanleiding en doel

In het noordwesten van Burgum ligt het sportcomplex Het Koningsland. De meest oostelijk gelegen sportvelden van FC Burgum zijn door een fusie van twee voetbalverenigingen overbodig geraakt. Gelet op de grote vraag naar woningen, bestaan er al enige tijd plannen om op deze plek woningbouw te ontwikkelen. De gemeenteraad heeft hiervoor een aantal van 76 woningen vastgesteld. Bint Planontwikkeling heeft het plan opgevat om de locatie te ontwikkelen. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, dat in nauw overleg met de gemeente tot stand is gekomen, wordt uitgegaan van een plan met 80 woningen, waarvan 16 sociale huurwoningen. Aansluitend hierop wordt op het aangrenzende perceel van Makelaardij Kingma (aan de parallelweg langs de Oude Commissieweg), onder voorwaarden, een woonprogramma met maximaal 21 woningen mogelijk gemaakt.

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de uitvoering van het stedenbouwkundig plan mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de oostelijke twee voetbalvelden en een oefenveld op het sportcomplex. De velden worden omsloten door boomsingels. Het plangebied ligt achter het lint aan de westzijde van de Oude Commissieweg (adressen aan de parallelweg Elingsloane) en ten noorden van het lint aan de Burgumeester Bothenius Lohmanlaan. Het wordt aan de westzijde begrenst door de boom-singel tussen bestaande velden en de Asielzoekersschool en aan de noordzijde door het terrein van de Houtzagerij Inlands Hout Van Leersum. Ook de percelen Elingsloane 17, Burg. Both. Lohmanlaan 18-18A en een groen perceeltje aan de zuidoostzijde vallen binnen het plangebied. Hier worden ontsluitingen voorzien. Het plangebied is afgestemd op de grens van de huidige bestemming en de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

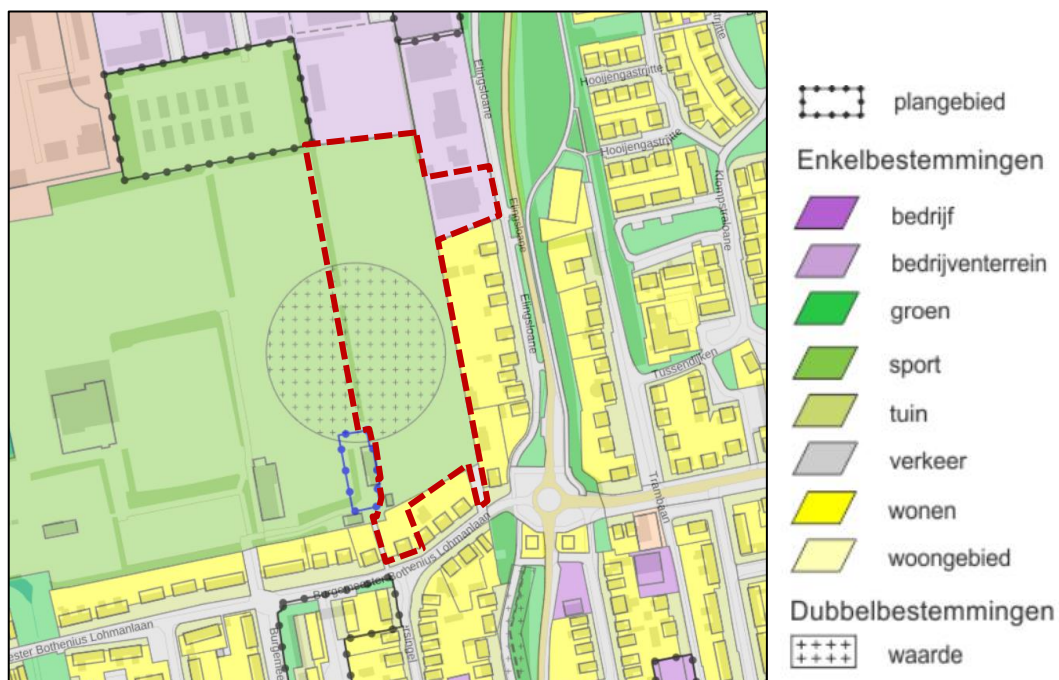


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Burgum 2016*, dat is vastgesteld op 16 februari 2017. De sportvelden zijn hierin bestemd als 'Sport'. Het bouwen van woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Een deel van het sportveld valt onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', die een beschermingszone rondom een vuursteenvindplaats vormt.

Het perceel Elingsloane 17 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' en het perceel Burg. Both. Lohmanlaan 18-18A de bestemming 'Wonen - Twee onder één kap 1' en 'Tuin'. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan, met daarop het plangebied van dit bestemmingsplan geprojecteerd, is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Historie

Burgum staat bekend als dorp ‘tusken wâld en wetter’, oftewel: tussen woud en water. Het dorp ligt namelijk aan de rand van het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden en tussen de Wijde Ie en de Eastermar, twee wateren die in verbinding staan door de Kromme Ie, die ten zuiden van het dorp stroomt en Burgum scheidt van Sumar.

In de ruimtelijke structuur van Burgum is van oudsher een duidelijke noordwest-zuidoost oriëntatie te herkennen. De verkavelingsstructuur wordt gekenmerkt door lange stroken land met houtwallen langs alle zijden, ontstaan door het ontginnen van veen. Dit coullissenlandschap is kenmerkend voor het zandlandschap in het oosten van Friesland. Wat ook kenmerkend is voor deze regio zijn de Dobben: pingoruïnes die zijn ontstaan na de laatste ijstijd, te herkennen in het landschap als op zichzelf staande ronde meertjes.

De langste verkeersaders door het dorp zijn in dezelfde richting georiënteerd als de verkaveling. Voor het plan is daarbij de oude commissieweg relevant, die vlak langs het plangebied loopt. Deze vormt de voornaamste toegangsweg van het dorp. Direct ten zuiden van het plangebied wordt deze weg gekruist door de Burgemeester Bothenius Lohmanlaan, die samen met de Zomerweg, en noorden van het plangebied, een oost-westdrager in de wegenstructuur vormt.

Vanaf de jaren '70 is het gebied ingericht als sportcomplex. De oorspronkelijke verkaveling is ter plaatse van het plangebied behouden gebleven. Het gebied ten noorden en westen van de sportvelden is sinds de eeuwwisselingen ontwikkeld met bedrijven, maatschappelijke functies en woningen.

2.2 Bestaande situatie

Het Sportcomplex Het Koningsland ligt tussen de woongebieden aan de Tuorrebout, de Burg. Lohmanlaan en de Elingsloane. Aan de noordzijde van dit complex ligt het bedrijvenpark Burgum-West en het AZC Burgum. Het zwaartepunt van de activiteiten op het sportcomplex is op de westzijde, rondom een recentelijk gebouwde sporthal en twee kunstgrasvelden. Hier liggen ook de parkeerterreinen en de ontsluiting van het terrein. Na een fusie van twee voetbalverenigingen zijn de oostelijk gelegen velden en het clubhuis dat in het zuiden, aan de rand van het plangebied stond, buiten gebruik geraakt. Het clubhuis is inmiddels vervangen door een asielzoekersschool. Vóór deze school staat het gebouw de duivensportvereniging.

Gelijktijdig met de bouw van deze school zijn twee blokjes van twee woningen aan de Burg. Lohmanlaan gesloopt. De vrijgekomen ruimte van het oostelijk gelegen blok blijft vrij en kan worden ingezet voor de ontsluiting van het plangebied.

Aan de noord en noordoostzijde van het terrein zijn bedrijven aanwezig. Langs Elingsloane (de parallelweg langs de Oude Commissieweg, gaat het vooral om lichte vormen van bedrijvigheid. Onder andere ligt hier het terrein van makelaardij Kingma. Met de eigenaar zijn gesprekken gaande over een herinrichting van het terrein, om hier ook ruimte te maken voor een tweede ontsluiting van het plangebied. Deze kavel is daarom meegenomen binnen het plangebied.

Op het bedrijventerrein aan de noordzijde zijn meer milieubelastende bedrijfsactiviteiten aanwezig, waaronder een houtzagerij en -handel, direct grenzend aan het plangebied.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.3 Nieuwe situatie

Herontwikkeling sportveld

Het initiatief omvat de herontwikkeling van het sportveld met in totaal 80 woningen. Het programma bestaat uit 62 rij-/hoekwoningen, waarvan 16 sociale huurwoningen, 16 twee onder één kap woningen en 2 vrijstaande woningen.

Aan de zuidzijde, op de kruising van de Burg. Lohmanlaan en de Westersingel, wordt een ontsluitingsweg aangelegd. Aan de noordoostzijde komt een tweede aansluiting op de Elingsloane/Oude Commissieweg, over het terrein van Makelaardij Kingma. Voor fietsers en wandelaar komt er een extra aansluiting via het groenperceel aan de zuidoostzijde. Deze vormt een fraaie en veilige aansluiting op het fietsnetwerk richting het centrum van Burgum.

De zuidelijke entree krijgt een ruime, groene invulling met een speelveld. Dit gebied brengt kwaliteit en dient als ontmoetingsplaats voor de nieuwe woonbuurt en bestaande bewoners. Ook sluit dit goed aan op het terrein van de school en zorgt het hier voor voldoende afstand tussen deze school en de woningen. Aan de noordzijde een waterbergende voorziening. Door het lage waterpeil ten opzichte van het maaiveld, is het niet realistisch om een waterhoudende vijver te realiseren. Daarom is gekozen voor een wadi met rietbegroeiing. Hiermee wordt voorzien in voldoende waterberging en afstand tot de bedrijven op het bedrijventerrein.

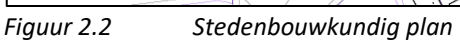
Het nieuwe woongebied wordt ‘van nature’ ingepast in de stedelijke structuur van Burgum door het behoud van de bestaande boomsingels rondom het terrein en het, waar nodig en mogelijk, aanvullen daarvan.

Invulling locatie Makelaardij Kingma

Naast de ontwikkeling op het sportveld wil de gemeente voorzien in de realisatie van een aanvullend programma van maximaal 21 sociale huurwoningen. Dit wordt gerealiseerd op het perceel Elingsloane 17, waarop Makelaardij Kingma is gevestigd en de nieuwe ontsluiting is beoogd. Deze locatie is aangekocht door de ontwikkelaar met de bedoeling hier een nieuwe invulling aan te geven, waarbij het gewenst is de gebouwen op termijn verder van de ontsluitingsweg te positioneren.

Hier kan een nader uit te werken woongebouw worden gerealiseerd. Omdat dit nog onvoldoende is uitgewerkt is hiervoor een afwijkingsregeling opgenomen, waarmee onder voorwaarden een vergunning verleend kan worden door de bouw. De bebouwing bestaat hier uit maximaal twee bouwlagen.

Het stedenbouwkundig plan is weergegeven in figuur 2.2.



2.4 Ruimtelijke inpassing

Voor het stedenbouwkundig ontwerp van het nieuwe woongebied geldt vanuit de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het gebied een aantal randvoorwaarden. Deze vormen randvoorwaarden en zijn ook een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan. Het gaat om aspecten die betrekking hebben op de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en om de functionele inpassing van woningen nabij bedrijven.

Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de stedelijke structuur van dit deel van Burgum. In en rondom het plangebied is de oorspronkelijke landschappelijke verkavelingsstructuur nog goed bewaard gebleven. De boomsingel langs de westzijde schermt het te behouden deel van het sportcomplex af en vormt een ruimtelijke drager voor het stedenbouwkundig plan. Dezelfde geldt voor de boomsingel aan de oostzijde, die het lint aan de Oude Commissieweg afschermt, zij het in iets minder mate. Ook de bomensingel aan de noordzijde wordt in stand gehouden en zelfs opgewaardeerd. De nieuwe bebouwing in het plangebied volgt deze historische lijnen. Door de rijke groenstructuur rondom het plangebied is er minder noodzaak om binnen het plan veel ruimte te reserveren voor groen. Passend bij het type woongebied en de kwaliteit van Burgum wordt begeleidend groen in de straten die dwars op de noord-zuid verkaveling liggen aangebracht.

Ook voor de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe woongebied is gekeken naar de bestaande wijken in Burgum. De profielen van de wegen en andere openbare ruimte sluit aan die van de nabijgelegen binnenstedelijke straten. De zelfde afstand van gevel tot gevel en straatprofielen zijn aangehouden. Door deze relatief smalle straten zullen de auto's minder snel rijden en zal de wijk als kindvriendelijk worden ervaren.

Bijzondere aandacht is er voor het entreegebied. Voor dit gebied geldt de ambitie om een ontmoetingsplaats te worden voor de bewoners van zowel het nieuwe plan als de bestaande woningen, maar ook voor de school. Dit wordt bereikt door een hoogwaardige, robuuste groene invulling die zichtbaar is vanaf de Burg. Lohmanlaan. Het eerste dat men tegenkomt wanneer de wijk wordt ingereeden is een speelplaats voor natuurlijk spelen. Langs de school komt ook een groenvoorziening met een pad, dat verderop de wijk in leidt en nog weer noordelijker een verbinding met het sportveld vormt. Dergelijke routes zorgen ervoor dat het nieuwe woongebied verweven wordt met de bestaande ruimtelijk-functionele structuur.

Deze ruimte voor ontmoeting wordt doorgezet door ook verbinding te leggen met het naastgelegen openbare sportterrein. De bestaande wandelpaden vanuit het sportterrein worden doorgetrokken het nieuwbouwplan in en omsloten door een groene afscheiding naar de woningen toe.

Stimuleren van beweging en ontmoeting

Tot slot wordt beweging en ontmoeting gestimuleerd in het plan. Door het aanleggen van wandel- en fietspaden wordt aangesloten en via het sportpark verbinding gezocht naar de parkachtige structuur die van zuid naar noord loopt parallel aan de Tuorrebout. Via het sportpark loopt de wandelroute door naar dit ontwikkelplan en straks ook naar het nieuwbouwplan aan de Elingsloane.

Ook wordt er rondom de wadi een wandelroute met bankjes aangelegd die gebruikt kunnen worden als ontmoetingsplek.

Beeldkwaliteit

De uitstraling van de woningen zal een mix van jaren '20 en jaren '30 woningen zijn met een voornamelijk stenig karakter. De verticale geleding van de woningen zal worden benadrukt door kleurgebruik of subtiele verspringingen in de gevel. Hiermee ontstaat er meer lucht in het plan en worden woonblokken optisch onderbroken.

De beoogde beeldkwaliteit is in enkele impressies weergegeven in figuur 2.3



Figuur 2.3 Impressies beoogde beeldkwaliteit

Functionele inpassing

Bij de ontwikkeling van een woongebied in een gemengde zone moet met name rekening worden gehouden met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, zonder dat dit te koste gaat van de (ontwikkelings)mogelijkheden van de aanwezige bedrijven. Voorafgaand aan de voorbereiding van dit bestemmingsplan is daarom onderzoek gedaan naar deze aspecten. In hoofdstuk 4 is de beoordeling van deze aspecten vanuit de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening beschreven.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit bestemmingsplan stelt een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Er is daarom geen afweging over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren nodig. Wel moet overwogen worden of er behoefte is voor de stedelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Voor de woningbouw in het plangebied geldt het voorgestelde programma goed aansluit op de vraag die uit de uitgevoerde marktanalyse blijkt. Hierop gaat paragraaf 3.3 nader in.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen in Burgum overstijgt op dit moment het aanbod. Het plan komt tot stand via herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Burgum overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het plan ligt binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Kwantitatief zijn voor het sportveld 76 woningen opgenomen. In het plangebied wordt voorzien in 80 woningen, maar er worden ook twee woningen 'wegbestemd', waarmee per saldo 78 woningen worden toegevoegd. Dit gaat om de twee woningen die ter hoogte van de aansluiting van het plan op de Burg. Both. Lohmanlaan hebben gestaan. Deze krijgen een verkeer- en groenbestemming.

Daarbovenop zijn de 21 woningen op de locatie van Makelaardij Kingma meegenomen. De gemeente kan locaties toevoegen als dit bijdraagt aan een duurzame kwalitatieve woningmarkt. Dit geldt voor deze locatie. De locatie is binnenstedelijk gelegen en er is behoefte aan meer sociale huurwoningen in Burgum. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt en noodzakelijk is voor de verwerking van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen (waarvoor verhardingen noodzakelijk zijn). De bestemmingen laten het graven van watercompensatie toe. Daarom wordt voldaan aan de vrijstellingsvereisten en is hiervoor is geen ontgrondingsvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2019-2024

De gemeenteraad heeft in 2019 de woonvisie vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2024 op het gebied van wonen wil staan. In de woonvisie staan 5 speerpunten uitgewerkt:

1. Investeren in onze bestaande voorraad
2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw
3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen
4. Wonen met zorg
5. Streven naar leefbare dorpen

De gemeente wil bouwen naar de behoefte die in regionaal verband in kaart is gebracht (uitgedrukt in een hoog en laag scenario). In 2019 moesten hierover nog werkbare afspraken met de Provincie worden gemaakt, over het aantal toe te voegen woningen. Partijen lijken het erover eens dat absolute aantallen niet de graadmeter moeten vormen, maar dat bouwen naar behoefte en kwaliteit het uitgangspunt moet zijn. Door de woningbehoefte in de toekomst goed te blijven monitoren houden we continu zicht of we niet teveel of te weinig woningen bouwen. Gelet op de huidige vraagdruk zetten we als gemeente Tytsjerksteradiel in op realisatie van het hoge scenario.

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele, kwalitatieve woningbehoefte en volkshuisvestelijke ambities, willen regio en Provincie de komende jaren sturen op basis van een gezamenlijke set van criteria.

Sinds de vaststelling van de woonvisie is hiervan een uitwerking gemaakt in de vorm van een ‘flexibele woningbouwprogrammering’.

Flexibele woningbouwprogrammering

De druk op de woningmarkt wordt in Burgum gevoeld. Uit de woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân (KAW, 2020) blijkt zelfs dat in Burgum het aantal huishoudens tussen 2010 en 2015 opvallend genoeg daalde, terwijl uit dezelfde analyse blijkt dat Burgum een gewilde kern is. De daling is vrijwel zeker toe te schrijven aan gebrek aan geschikte locaties. Er is een grote vraag naar woningen, vooral voor betaalbare woningen, maar geen aanbod. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen.

Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gemeenten zijn binnen het experiment verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan. Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt. De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Behoefte

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog stijgt en dat dit, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren leidt tot een aanhoudende behoefte is aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningskernen.

De bepalende factoren voor vestigingskeuzes van mensen zijn het voorzieningenniveau, bereikbaarheid en ligging. Burgum scoort goed op alle factoren. Het is hiermee een 'plus-kern', die een blijvende en sterke positie in de regio heeft en waar ook na 2030 nog groei te verwachten is. Uit de analyse blijkt dat er in Tytsjerksteradiel sprake is van een bijzonder grote vraag naar (sociale) huurwoningen in het betaalbaar lage en betaalbaar hoge segment. Ook wordt een uitzonderlijk grote krapte op de woningmarkt geconstateerd voor tussenwoningen en twee onder één kap woningen. In de gemeente zijn alle producten schaars en de vraag is (veel) groter dan het aanbod. Voor Burgum (en Hurdegaryp) wordt aan de hand van de woningmarktanalyse van KAW geconcludeerd dat er sprake is van een woningmarkt onder spanning, waarin voor zowel de (sociale) huur als koop sprake is van een bijzonder grote woningbehoefte. Tot slot wordt in de analyse aangegeven dat specifiek voor Burgum de behoefte aan 'patiowoningen' groot is. Hiermee worden grondgebonden, levensloopgeschikte woningen bedoeld.

Ten aanzien van het bouwen voor starters zijn de huidige bouwprijzen een actueel probleem. Dit heeft vooral te maken met schaarste van bouwmaterialen en de hoge duurzaamheidseisen (BENG) die tot hoge kosten voor installaties zorgen. Dit leidt ertoe dat nieuwbouwwoningen moeilijk toegankelijk te maken zijn voor starters. Om ook voor deze groep woningen beschikbaar te krijgen in een overspannen markt, zoals in Burgum zichtbaar is, is doorstroming nodig.

In dit plan wordt voorzien in een mix van betaalbare rijwoningen voor de koop, als ook voor de middeldure huur, en twee onder één kapwoningen, waarnaar de grootste vraag is. De twee onder één kap woningen worden levensloopbestendig gebouwd, in die zin dat deze zijn voorbereid op een slaapvertrek en een badkamer in de garage. Hiermee wordt naadloos ingespeeld op de beschreven behoefte.

Geconcludeerd wordt dat het realiseren van een aanbod met levensloopbestendige twee onder één kapwoningen en betaalbare rijwoningen naadloos aansluit bij de behoefte in een overspannen woningmarkt.

Bevorderen doorstroming

Indirect wordt ook ingespeeld op de behoefte voor beschikbare woningen voor starters, voor wie een nieuwbouwwoning te duur is. Met dit plan komt namelijk op verschillende manieren en voor verschillende doelgroepen een doorstroom op gang. Zodra een Burgummer een woning in het plan op de voetbalvelden koopt of huurt, laat deze een andere woning in Burgum achter. De bestaande koopwoningen komen beschikbaar voor starters, sociale huur en voor gezinnen.

De kopers van rijwoningen in het nieuwbouwplan in Burgum zullen deels starter op de koopmarkt zijn, die het ouderlijk nest verlaten, maar grotendeels ook starters die een sociale huurwoning verlaten die vervolgens beschikbaar komt voor een nieuwe huurder. Daarnaast is de ervaring en verwachting van de ontwikkelaar dat kopers van nieuwbouwwijwoningen een oudere rijwoning achter laat, die beschikbaar komt in de prijsklasse van circa €225.000.

De nieuwe huurders van de rijwoningen zullen een bestaande (kleinere) sociale huurwoning verlaten voor een grotere, nieuwere en energiezuinige middeldure rijwoning. In Burgum is het aanbod in de middeldure huur woningen gering, terwijl hier wel vraag naar is. Deze mensen blijven nu langer zitten in een sociale huurwoning. Door het toevoegen van een aantal middeldure huurwoningen komt ook een doorstroom in de sociale huur sector op gang.

De twee onder één kap woning is levensloopbestendig uit te voeren, waarmee deze geschikt voor ouderen en ook rolstoelvriendelijk. Een grote groep welke doorstroom in dorpen tegenhoudt zijn de zogenoemde 'empty nesters'. De oudere echtparen (of tegenwoordig één ouder gezinnen) waarbij de kinderen de deur uit zijn, bezetten vaak nog een grotere vrijstaande woning, welke uitermate geschikt zijn voor gezinnen met jongere kinderen. De stap voor de empty nesters naar een appartement is vaak nog te groot. Een goede tussenstap is een levensloopbestendige twee onder één kap woning. Op basis van ervaringen uit het verleden maakt de ontwikkelaar de woningen eerst als standaardwoning met garage, met als optie deze gelijk of op termijn aan te passen. Dit concept is ook in Hurdegaryp toegepast.

Op deze manier ontstaat er een aanbod in ook de middeldure tot dure koop in Burgum waar volgens de woningmarktanalyse behoefte aan is en kunnen alle soorten gezinnen in Burgum blijven wonen. Dit is van groot belang om scholen en winkels in stand te houden en daarmee dorpen leefbaar te houden.

Tot slot heeft de ontwikkelaar de vrijheid om een voorrangspositie te verlenen aan Burgumers of mensen uit de directe omgeving van Burgum, waarmee de doorstroom ook gegarandeerd wordt. Afspraken hierover wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Hiermee wordt nog sterker ingespeeld op de behoefte die vanuit de gemeentelijke analyses blijkt.

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie. De locatie op de sportvelden is de binnenstedelijke locatie, die bovendien een goede verbinding met het centrum van Burgum kent. Deze locatie heeft vanuit de flexibele programmering dan ook prioriteit. Inzet op binnenstedelijke woningbouw sluit ook aan bij de met de provincie gemaakte afspraken in het kader van het experiment 'woningmarkt in balans. Door binnenstedelijk woningbouw te realiseren wordt bijgedragen aan een passende volkshuisvestelijke invulling met aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik in de nabijheid van de voorzieningen binnen de kern.

Conclusie

Het plan is onderdeel van het flexibele woningbouwprogramma van de gemeente. In het kader van het experiment 'woningmarkt in balans' krijgt de gemeente van de provincie ruimte om plannen te faciliteren en te ontwikkelen die aansluiten bij de behoefte van markt. Het plan is prioritair binnen het woningbouwprogramma van de gemeente op basis van het inspelen op de behoefte en de binnenstedelijke locatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije mer-beoordeling

De activiteit die dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het college van burgemeester en wethouders neemt voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit kan op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling, die is opgenomen in bijlage 1, worden genomen. Hieruit blijkt namelijk dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure. Op basis hiervan kan het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat voor dit bestemmingsplan geen planMER gemaakt hoeft te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten.

De Handreiking gaat uit van een gemiddelde bedrijfsvoering voor de bedrijfscategorieën voor het bepalen van de richtafstanden. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstanden. Vanuit de VNG-systematiek geldt een stappenplan. Wanneer niet wordt voldaan aan de richtafstand is

onderzoek nodig om te beoordelen of wordt voldaan aan de richtwaarden (waarbij geluid veelal maatgevend is). Volgens de systematiek en op basis van vaste jurisprudentie wordt de richtafstand gemeten vanaf de belastende inrichtingen tot aan de gevels (of bouwvlakken) van de woningen (of andere gevoelig functies), waarbij rekening wordt gehouden met 4 meter vergunningvrij bouwen aan de achtergevel. Vanuit een goede ruimtelijk ordening is het wel gewenst om per geval te beoordelen of er in de tuin sprake is van een goed leefklimaat. Basisuitgangspunt is dat met het ter plaatse van de gevels voldoen aan de richtwaarden als vastgelegd in de VNG-uitgave, ook de buitenruimten/tuinen voldoende zijn beschermd. Waar de tuinen veel dichterbij de bedrijven liggen is dit nader beschouwd in de onderzoeken.

Gebiedstype

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor een gemengd gebied wordt voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, zowel vanuit goede ruimtelijke ordening als voor het milieuspoor, een richtwaarde voor geluid van 50 dB(A) voor het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) voor de maximale niveaus. Het gaat om etmaalwaarden, in de avond- en nachtperiode zijn de richtwaarden respectievelijk 5 en 10 dB lager.

Vanuit de gemeente Tytsjerksteradiel wordt het bieden van een rustige woonomgeving als een belangrijke kernwaarde gezien. Daartegenover staan ook belangen vanuit duurzaam ruimtegebruik, voldoende en betaalbare woningen en het bieden van een gedifferentieerd aanbod aan verschillende woonmilieus. Vanuit deze belangen is ervoor gekozen om op een binnenstedelijke plek, aansluitend op een bedrijventerrein, een sportveld en een schoollocatie, een inbreidingslocatie voor woningbouw te realiseren, met daarin een fors programma met onder andere sociale woningbouw. De omgeving waarin dit woongebied wordt ingepast is al een gemengd gebied. Dit is namelijk een gebied met een matige tot sterke functiemenging, waarin direct naast woningen ook komen andere functies, zoals bedrijven, voorkomen. Hier kan dus de verhoogde milieubelasting voor geluid, de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend. Om die reden wordt ook het nieuwe woongebied als 'gemengd gebied' beoordeeld. Vaste jurisprudentie ten aanzien van dit onderwerp ondersteunt deze keuze.

Aanwezige bedrijfscategorieën

In de nabijheid van het plangebied komen verschillende bedrijven of andere milieubelastende activiteiten voor.

Direct ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Hierbij hoort een richtafstand van 50 meter tot woningen in een gemengde omgeving. Meest relevant zijn een grafkistenfabriek en een houtzagerij. De grafkistenfabriek staat op 80 meter afstand en op 130 meter vanaf de geprojecteerde woningen, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. De woningen komen op 50 meter vanaf de houtzagerij, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden voor een gemengde omgeving. Echter,

voor dit bedrijf is beoordeeld dat het bedrijf door de vele buitenactiviteiten en de vastgelegde maatwerkvoorschriften mogelijk een grotere belasting heeft dan een gemiddelde bedrijfsvoering.

Aan de oostzijde zijn kavels voor bedrijven tot en met milieucategorie 2 aanwezig. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen in een gemengd gebied. De kavels liggen op meer dan 10 meter vanaf de woningen. Het bouwvlak voor het woonprogramma op de Kingma-locatie is afgestemd op de aanwezigheid van de bedrijven. Dit bouwvlak ligt op 10 meter vanaf de erfgrans. Aangrenzend aan het nieuwe woongebied gaat het uitsluitend om dienstverlenende bedrijven die een geringe mate van milieuhinder veroorzaken (milieucategorie 1), maar er kunnen wel bedrijven uit milieucategorie 2 worden gevestigd.

Aan de westzijde ligt het sportcomplex. Voor een veldsportcomplex met verlichting geldt milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De woningen komen op ongeveer 28 meter vanaf dit sportcomplex. Tot slot ligt aan de zuidoostzijde de asielzoekersschool, die in milieucategorie 2 valt. De woningen komen op minimaal 30 meter afstand vanaf deze school, waarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

De categorieën richtafstanden en feitelijke afstanden van deze bedrijven zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Bedrijf/locatie	Cat.	Richtafstand gemengd	Afstand tot woningen	Voldoet?
Grafkistenfabriek	3.1	30 m	130 m	Ja
Houtzagerij	3.2	50 m	49 m	Nee
Bedrijven oostzijde	2	10 m	10 m	Ja
Sportvelden	3.1	30 m	28 m	Nee
School	2	10 m	30 m	Ja

Uit het voorgaande blijkt dat niet overal wordt voldaan aan de richtafstanden voor een gemengd gebied. Vanuit een goede onderbouwing van het woon- en leefklimaat worden hierna de activiteiten waar niet aan de richtafstand wordt voldaan nader beoordeeld. Voor de school is, gelet op een tijdelijk uitbreiding hiervan, een onderzoek uitgevoerd dat ook in deze paragraaf wordt behandeld.

Beoordeling per bedrijf/locatie

Houtzagerij

Op een houtzagerij vinden relatief veel geluidsbelastende activiteiten plaats. Voor dit bedrijf is in het verleden ook maatwerk vastgelegd. Binnen het plangebied, op ongeveer 70 meter afstand vanaf de houtzagerij, ligt een toetspunt, waar 55 dB(A) geproduceerd mag worden. Daarmee zal ter plaatse van de nieuwe woningen niet worden voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A).

Om de belangen van het bedrijf veilig te stellen en te waarborgen dat er een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners ontstaat, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is in overleg met de eigenaar van het bedrijf een inventarisatie gemaakt van de geluidsbronnen op het bedrijf en is de actuele geluidsuitstraling van het bedrijf naar het plangebied bepaald. Hierbij is uitgegaan van een worst-case benadering, waarin ook bronnen die feitelijk vaak beperkt worden gebruikt, intensief worden ingezet. Het rapport is opgenomen in bijlage 2. In het onderzoek worden drie vragen beantwoord:

1. Bestaande situatie

De eerste vraag is hoe de geïnventariseerde bedrijfsactiviteiten zich verhouden tot het bestaande toetspunt. De conclusie is dat hieraan niet wordt voldaan. De geluidsbelasting is namelijk berekend op 57 dB(A), waar 55 dB(A) is toegestaan. Voor de maximale (piek) belasting wordt voldaan aan de toelaatbare waarde. De overschrijding is naar verwachting het resultaat van de worst-case benadering. De feitelijke geluidsbelasting zal naar verwachting lager liggen. Dit betekent dat de geïnventariseerde bedrijfsactiviteiten als representatief beschouwd kunnen worden voor verder onderzoek. Een verdere toename van geluidsuitstraling zou in de bestaande situatie al snel tot een overschrijding van de maatwerkvoorschriften van het bedrijf leiden. De onderzochte geluiduitstraling als uitgangspunt hanteren betekent dat het bedrijf niet wordt beperkt in zijn rechten.

2. Situatie met nieuwbouwplan

Vervolgens is beoordeeld hoe het geluid zich verhoudt tot de geprojecteerde woningen. De grondgebonden woningen (noordelijk bouwvlak) komen op 49 tot 53 meter vanaf het bedrijf. Daarmee is er logischerwijs sprake van een overschrijding van de richtwaarden voor geluid (50 dB(A)). Op de noordgevels van de woningen is de geluidsbelasting berekend op maximaal 61 dB(A). Een dergelijke geluidsbelasting leidt niet tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook voor de geprojecteerde woningbouw op de Kingma-locatie is de geluidsbelasting relatief hoog, namelijk ook maximaal 57 dB(A).

3. Situatie met nieuwbouwplan, na maatregelen

Gelet op het voorgaande is beoordeeld of de geluidsbelasting teruggebracht kan worden. Geluidreducerende maatregelen zijn altijd meest effectief nabij de bron of nabij de ontvanger. In overleg met de eigenaar van het bedrijf is een (verlengde) overkapping aan de zuidzijde van het perceel, met een gesloten achtergevel mogelijk. Deze leidt tot een significante reductie van geluid op de geprojecteerde woningen. Met deze maatregel is de geluidsbelasting op de maatgevende grondgebonden woningen (noordelijk bouwvlak) nog 47 tot 48 dB(A), waarmee wordt voldaan aan de richtwaarde voor woningen in een gemengd gebied. In de achtertuinen van de dichtstbijzijnde grondgebonden woningen varieert het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode tussen 50 en 51 dB(A). Het geluid van de houtzagerij is in de tuinen als goed hoorbaar te beoordelen. Onevenredige hinder is gelet op de berekende niveaus echter niet te verwachten. Voor de woningen op de Kingma-locatie wordt met de maatregelen ook voldaan aan de richtwaarde (maximaal 49 dB(A) op de verdieping).

Conclusie houtzagerij

De conclusie van het onderzoek luidt dat onder de voorwaarde van het treffen van maatregelen bij het bedrijf, de woningbouw inpasbaar is. Omdat er wordt voldaan aan de richtwaarden voor een gemengd gebied kan gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat..

Voor dit bestemmingsplan wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de maatregel gelijktijdig met de realisatie van de woningen wordt uitgevoerd. In de regels van het bestemmingsplan wordt hiervoor een voorwaardelijk verplichting opgenomen, waarmee is gewaarborgd dat deze woningen niet gebruikt kunnen worden zonder de uitvoering van de maatregel. Daarbij geldt dat in het milieuspoor het maatwerkvoorschrift aangepast moet worden, om te voorkomen dat het bedrijf de geluidsruijnte aan deze zijde weer gaat opvullen. De voorwaardelijke verplichting regelt dat het milieuspoor eerst ‘rond’ moet zijn, voordat de woningen in gebruik genomen kunnen worden.

Bedrijven oostzijde

Voor de bedrijven aan de oostzijde wordt ten opzichte van de woningen op het sportveld voldaan aan de richtafstand voor een gemengd gebied. Bij het bepalen van het bouwvlak van het nog uit te werken woonprogramma op de Kingma-locatie is de richtafstand van 10 meter als uitgangspunt gehanteerd.

Het meest bepalend voor de geluidsbelasting is het perceel Elingsloane 19. In het akoestisch onderzoek dat is opgenomen in bijlage 2 is (naast de houtzagerij) ook een beoordeling gedaan van dit bedrijfsperceel. Het perceel heeft conform het vigerende bestemmingsplan de specifieke aanduiding ‘kantoor’. Akoestisch relevante activiteiten en/of verkeersbewegingen in de nachtperiode zijn redelijkerwijs niet te verwachten. Er is op basis van gemiddelde (worst-case) geluidsbronnen en reële inschatting gemaakt. Uit de resultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dag- en avondperiode ten hoogste respectievelijk 43 dB(A) en 38 dB(A) bedraagt invallend op de noordgevel van het dichtstbijzijnde bouwblok (Kingma-locatie). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor een gemengd gebied.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om dichter bij het naastgelegen bedrijfsperceel te bouwen, onder de voorwaarde dat er aantoonbaar sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie. Dit zal op basis van nader akoestisch onderzoek moeten worden beoordeeld.

Sportvelden

Voor de sportvelden geldt dat er sprake kan zijn van hinder door geluid en verlichting. Net als voor schoolpleinen geldt voor deze activiteit dat de beoordeling alleen plaatsvindt in de ruimtelijke ordening en niet in het milieuspoor. Het geluid is namelijk vooral afkomstig van stemgeluid, scheidrechttersfluitjes en verkeer. Dit geluid is niet te reguleren en wordt daarom ook niet beschouwd voor een toets aan de normen uit het Activiteitenbesluit. De sportvelden worden daardoor niet beperkt door de nieuwe woningen. Wel is het van belang te beoordelen of er sprake is van een goed woonklimaat naast de sportvelden. Om hier inzicht in te geven is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in bijlage 3.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de vanwege het gebruik van de voetbalvelden te verwachten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse van de binnen het plangebied te realiseren woningen voldoen aan de VNG-grenswaarden. Met name in de avondperiode zijn de maximale geluidsniveaus invallend op de gevels van de dichtstbijzijnde bouwblokken tot 6 dB hoger dan de grenswaarde van 65 dB(A), dus 71 dB(A)

Van belang is in ieder geval dat de geluidpieken binnen geluidgevoelige ruimten (met gesloten ramen) beperkt blijven tot ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode. Dit om onacceptabele hinder en/of slaapverstoring te voorkomen. Voor nieuwbouw, die wordt uitgevoerd met mechanische balansventilatie, zonder roosters in de ramen en een steenachtige buitenschil, bedraagt de te verwachten gevelgeluidwering circa 25 dB. Hieruit volgt dat op voorhand mag worden verwacht dat de woningen voldoen aan een maximaal binnenniveau van minder dan 50 dB(A).

Bepalend voor de optredende maximale geluidniveaus is het gebruik van de scheidsrechterfluit. Dit is vooral het geval tijdens wedstrijden, gebruikelijk één dag in de week. Wedstrijden in de avondperiode zullen in de praktijk beperkt plaatsvinden. Gelet op voorgaande is het akoestisch woon- en leefklimaat als acceptabel te beoordelen.

Ten aanzien van hinder door verlichting geldt dat momenteel nog geen verlichting op de naastgelegen velden aanwezig is, maar dat het wel de bedoeling is om dit te plaatsen. Met de voetbalclub is afgesproken dat er verlichting wordt toegepast, welke alleen de velden verlicht en niet naar de woningen schijnen. Gelet op de aanwezig vliegroutes van vleermuizen langs de bomenrijen is dit ook een voorwaarde vanuit natuurregelgeving. Hierover worden privaatrechtelijk afspraken vastgelegd, waarmee het niet nodig is om dit in het kader van dit bestemmingsplan nader te onderzoeken.

AZC School Papilio

Hoewel voor de Asielzoekersschool wordt voldaan aan de richtafstanden is gelet op een tijdelijke uitbreiding van deze school door de FUMO een onderzoek uitgevoerd naar de geluidssituatie. De resultaten zijn verwerkt in een memo, die is opgenomen in bijlage 4. Hierin is met name ook ingegaan op de geluidsuitstraling van spelende kinderen in een pannakooi, die bij het terrein aanwezig is.

De meest ruimtelijk geluidrelevante bronnen zijn het stemgeluid van buiten op het plein spelende kinderen en de activiteiten in de pannakooi. Bronnen zoals ventilatie en afzuiging zijn niet relevant. Omdat het uitgangspunt de maximaal mogelijke bestemming is wordt van de worst case uitgegaan. Uit het onderzoek blijkt dat bij de omliggende woningen (zowel bestaande woningen als nieuwe woningen in het plangebied) de grenswaarde voor het gemiddelde en maximale geluidniveaus niet overschreden wordt.

Er is met deze akoestische ruimtelijke onderbouwing sprake van een goede bescherming van de activiteiten van de AZC-school en van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de bestaande en nog te ontwikkelen woningen.

Conclusie

Rondom het plangebied zijn verschillende activiteiten aanwezig die passen bij een gemengd woongebied en er wordt afstand aangehouden tot meer belastende bedrijven. Hiervoor moet wel een maatregel worden genomen ter plaatse van de houtzagerij aan de noordzijde. Daarom is dit op basis van dit bestemmingsplan alleen onder voorwaarden mogelijk, via een afwijkingsbevoegdheid.

De sportvelden hebben een relatief hoge geluidsbelasting op de westelijk gelegen woningen tot gevolg. Dit komt met name door piekgeluiden in de avondperiode. Doordat de bepalende pieken in de praktijk beperkt zullen plaatsvinden en de woningen voldoende geïsoleerd zullen zijn, is het akoestisch woon- en leefklimaat als acceptabel te beoordelen. Ter voorkoming van lichthinder worden afspraken gemaakt over de te plaatsen verlichting.

De aanwezige bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Het is een gebied met enige reuring, maar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor dit gebiedstype is te garanderen. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Voor het plan is voornamelijk de Oude Commissieweg van belang. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Voor overige wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van wegen op de woningen. Deze rapportage is opgenomen in bijlage 5.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de individuele wegen Oude Commissieweg/H.W.K. Ridder Huyssen van Kattendijkeweg en de Dokter B. Hornstrasingel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voor de nieuwbouw hoeft geen hogere waarde procedure te worden doorlopen. Ook de geluidbelasting vanwege de 30 km-weg Burgemeester Bothenius Lohmanlaan invallend op de nieuwbouw voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege wegverkeer is er binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. De cumulatieve geluidbelasting (zonder aftrek op basis van artikel 110h Wgh) is beperkt. Op voorhand mag worden verwacht dat binnen de woningen wordt voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

Voor de locatie van Makelaardij Kingma geldt dat de geluidsbelasting op het bouwvlak ten hoogste 54 dB bedraagt. Hiervoor moet een hogere waarden procedure worden doorlopen. Uit het onderzoek volgt dat er geen realistische mogelijkheden zijn om de geluidbelasting invallend op het bouwvlak met bron- en/of overdrachtsmaatregelen te beperken. Ook bouwkundige maatregelen zoals loggia's en schermen aan de gebouwen zijn niet realistisch.

De cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer op alle wegen samen, exclusief correctie op grond van art. 110g Wgh, bedraagt ter plaatse ten hoogste $L_{den} = 59$ dB. Om een in akoestische zin goed woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woningen te waarborgen moet worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB. Voor nieuwbouw, die wordt uitgevoerd met mechanische balansventilatie zonder roosters in de ramen en een steenachtige buitenschil, bedraagt de te verwachten gevelgeluidwering 25 dB. Voor de woningen in het bouwvlak op de locatie van de Make-laardij geldt dat de gevelgeluidwering ten minste 26 dB dient te bedragen. Door hieraan te voldoen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat en bestaan er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381.

Toetsing

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. Het plangebied krijgt een dubbele ontsluiting, waarvan één direct op de Oude Commissieweg, die onderdeel is van de belangrijkste doorgaande route door Burgum. Aansluitingen op deze weg worden bij voorkeur vormgegeven als rondtes. Tussentijdse aansluitingen moeten zo verkeersluw mogelijk gehouden worden. In dit

geval wordt de veiligheid gewaarborgd door een kruising vorm te geven als een snelheidsremmend plateau.

Bij de aansluiting op de Burg. Lohmanlaan is aandacht nodig voor de aansluiting van de fiets- en wandelverbinding naar het centrum. Deze aspecten worden bij de uitwerking van de plannen in overleg tussen gemeente en de ontwikkelaar verder vormgegeven. De aansluiting op de Burg. Lohmanlaan wordt overzichtelijk en ruim vormgegeven, waarmee de verkeersveiligheid wordt gewaarborgd. Het verkeer zal zich naar verwachting spreiden over de twee ontsluitingen, afhankelijk van waar men in het plangebied woont en waar men vandaan komt of naartoe wil.

Op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 381 wordt voor grondgebonden woningen uitgegaan van 8,1, 7,7, 7,3 en 5,4 mvt/etmaal voor respectievelijk vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen en sociale huur. Dit betekent dat de verkeersgeneratie vanuit het woongebied theoretisch 562 mvt/etmaal. Dit verkeer zal zich naar verwachting evenredig verdelen over de twee ontsluitingen (naar verwachting iets meer direct naar de Oude Commissieweg). Het programma van 21 woningen op de Kingmalocatie zal maximaal 114 mvt/etmaal genereren, dat geheel op de Oude Commissieweg is ontsloten. De verkeerstoename op een klein deel van de Burg. Lohmanlaan zal maximaal 281 mvt/etmaal zijn. De weg kan deze toename gemakkelijk verwerken. Het overige verkeer, ongeveer 395 mvt/etmaal, ontsluit op de Oude Commissieweg.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De parkeerbehoefte is op basis van de normering als volgt bepaald:

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm	Parkeerbehoefte
Sociale huur	16	1,6 pp/w	25,6 pp
Koop tussen/hoek	46	2,0 pp/w	92 pp
Twee onder een kap	16	2,2 pp/w	35,2 pp
Vrijstaande woning	2	2,2 pp/w	4,4 pp
Sociale huur (Locatie Kingma)	21	1,6 pp/w	33,6

Op basis van deze parkeernormen zijn in het woongebied 158 parkeerplaatsen nodig en nog 34 bij het nader in te vullen gebied op de Kingma-locatie. Alle twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen en enkele hoekwoningen krijgen 2 parkeerplaatsen op eigen erf. Dit zijn in totaal 44 parkeerplaatsen. De overige 114 moeten in de openbare ruimte worden aangelegd. Het stedenbouwkundig plan voorziet hierin. Er komen 52 parkeerplaatsen in het zuidelijk deel en 75 in het noordelijk deel.

Hiermee wordt aan de uitgangspunten voor parkeren voldaan en is gewaarborgd dat het plan geen parkeerhinder in de omgeving veroorzaakt. In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen die dit waarborgt.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt in stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn De Groote Wielen en de Alde Feanen. Deze liggen op ruim 5 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op Natura 2000-gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied De Groote Wielen, maar wel voor De Alde Feanen.

Uit het stikstofonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 6, blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van

de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

In het kader van de ontwikkeling is een ecologische QuickScan uitgevoerd. De Rapportage is opgenomen in bijlage 7. Uit de QuickScan is gebleken dat er mogelijk jaarrond beschermde nesten van huismus, ringmus en gierzwaluw, algemene broedvogels en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, dient verstoring door verlichting voor gebouwbewonende vleermuizen voorkomen te worden. Hiervoor zijn tal van vleermuisvriendelijke mogelijkheden, zoals groene bouwverlichting (of geen) en armaturen die niet richting de bosranden uitstralen en/of amberkleurige verlichting. Deze zaken zijn geborgd via de zorgplicht in de Wet natuurbescherming. Hierover worden in het kader van de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd.

Voor algemene broedvogels heeft het de voorkeur om buiten het vogelbroedseizoen te werken. Indien toch gestart wordt met de werkzaamheden aan het begin of te midden van het vogelbroedseizoen. Het uitgangspunt voor de uitvoering is buiten het broedseizoen aanvangen, zodat vogels niet de gelegenheid krijgen om te gaan nestelen in het plangebied.

Voor jaarrond beschermde nesten van huismus, ringmus en gierzwaluw zijn geen vervolgstappen, gezien deze soorten door de werkzaamheden niet extra verstoord zullen worden. Bij de realisatie van nieuwbouw wordt geadviseerd om natuurinclusief te bouwen. Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen, waarbij er meer plek voor verschillende diersoorten gerealiseerd wordt. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van inbouwkasten in de muur of speciale dakpannen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Vanuit de soortenbescherming bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van de plannen. Wanneer rekening wordt gehouden met de aanbevelingen (mitigerende maatregelen) zoals beschreven in het rapport, is geen ontheffing van de Wnb noodzakelijk.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Uit informatie van het Bodemloket is op de locatie geen eerder bodemonderzoek bekend. Er zijn geen historische activiteiten bekend die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Vóór het gebruik van het plangebied als sportveld was het agrarisch cultuurgrond. De locatie is onverdacht voor bodemverontreiniging. In het onderzoek dat is uitgevoerd ter plaatse van de school is deze verwachting bevestigd. In het kader van de planvorming is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is ook de Kingmalocatie onderzocht. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 8.

Uit het onderzoek blijken enkele lichte verontreinigingen die geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de locatie met woningbouw of aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Wel gelden voorwaarden voor het afvoeren van grond.

Hoewel niet relevant voor het bodemonderzoek geldt dat de Japanse Duizendknoop is geconstateerd. Dit betreft een sterk woekerende plant van exotische afkomst. Hiervoor geldt, dat verdere verspreiding voorkomen dient te worden. Derhalve wordt aanbevolen om bij eventueel grondverzet rekening met dit gegeven te houden.

4.8 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie voor de watertoets is opgenomen in bijlage 9.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Binnen het plan wordt 8.000 m² bestemd voor verkeer en 14.000 m² als wonen met tuin. Ervan uitgaande dat de verkeersbestemming voor 95% wordt verhard en de uit te geven grond voor 60%, dan levert dat ongeveer 16.000 m² aan extra verharding op. Dit moet voor 10% worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Dat betekent dat er in het plangebied 1.600 m² water moet worden toegevoegd.

Vanwege de hoogteligging is vooral afvoer van water een aandachtspunt. Aanvoer is alleen mogelijk met regenwater. Daarom is gekozen om de compensatie uit te voeren als wadi. Deze wadi zal bijna altijd droog staan behalve bij hevige regenval. Met een oppervlakte van ruim 1.600 m² wordt voldaan aan de compensatie-eis.

Het regenwater vanaf de verhardingen van het plan worden aangesloten op de omliggende watergangen en de wadi. Dit gebeurt waar mogelijk oppervlakkig, zodat het ook tijd krijgt in de bodem te infiltreren en het zichtbaar blijft welk water naar de sloten wordt afgevoerd. Over de waterafvoer vanuit de wadi vindt nog afstemming plaats met het waterschap. Wanneer water niet goed afgevoerd kan worden via andere sloten, zal de wadi voldoende capaciteit (in m³) moeten hebben om het water van een maatgevende bui op te vangen. Gelet op de bodemopbouw kan water wel

infiltreren in de bodem, waarmee een goed functionerend watersysteem wordt bereikt. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheden voor deze uitwerking.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden (circa 50%) en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het uitgangspunt is dat onderhavige plan hieraan bijdraagt.

Wat betreft de aanleghoogte geldt dat het huidige maaiveld op +1,85 m NAP ligt. Volgens de peilenkaart van het waterschap valt het gebied onder het peilgebied van -0,52m NAP. Het waterpeil ligt ongeveer 2,5 meter lager dan het vloerpeil van de woningen.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Dit wordt aan de ontwikkelaar meegegeven, maar valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater, waar nodig via een hemelwaterriool. Dit wordt in overleg met de gemeente vormgegeven.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het watersaspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

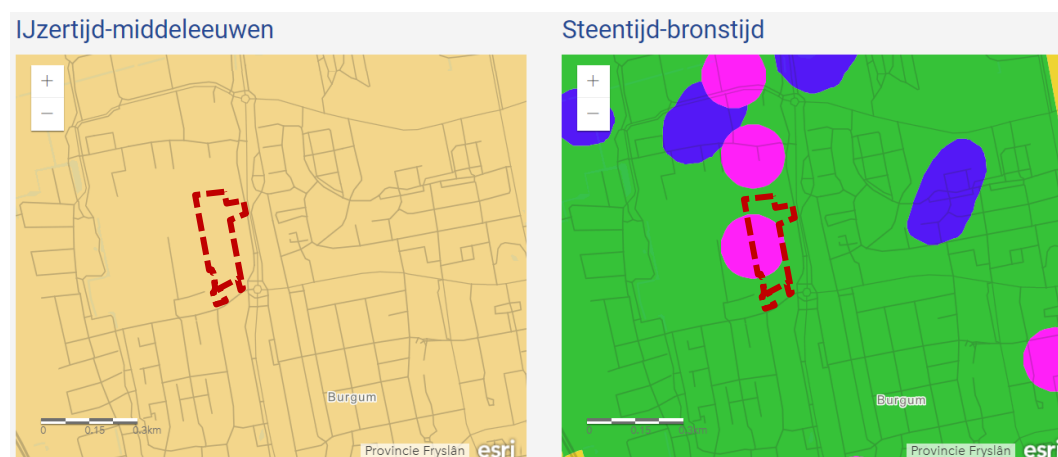
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in

het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.3 Fragment kaarten FAMKE

Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd sprake is van een vuursteenvindplaats. Deze is in het geldende bestemmingsplan vertaald naar de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Bij ingrepen groter dan 50 m² is waarderend archeologisch onderzoek nodig. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt een lagere verwachtingswaarde. Hier wordt bij ingrepen groter dan 5.000 m² een verkennend archeologisch onderzoek nodig.

Archeologisch onderzoek

Voor de sportvelden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 10. Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn in het plangebied 35 boringen gezet in een dichtheid van vijf tot 20 boringen per hectare. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied sterk is verstoord tijdens de aanleg van het sportcomplex. Hierbij lijkt een zandkop te zijn afgevlakt die op de zuidelijke helft van het plangebied lag. Er zijn ook geen archeologische indicatoren aangetroffen. Gelet hierop wordt geadviseerd om de locatie voor wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

De Kingmalocatie is in het onderzoek niet meegenomen. Deze locatie is namelijk geheel verhard en grotendeels bebouwd. Gelet op de hierdoor ontstane verstoringen, de beperkte verwachtingswaarde op basis van FAMKE en de uitkomsten van het onderzoek op het sportveld, wordt geconcludeerd dat voor deze locatie met zekerheid gesteld kan worden dat hier geen archeologisch resten in het geding zijn.

In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan bij het bevoegd gezag.

4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart is de Burg. Lohmanlaan en het rijtje woningen aan de noordzijde hiervan, ter plaatse van het plangebied, aangewezen als cultuurhistorisch waardevol. Deze woningen zijn aangewezen als 'Delfts Rood'. De woningen waar de ontsluitingsweg wordt aangelegd zijn inmiddels gesloopt. Deze woningen hadden vooral een waarde voor de ruimtelijke context, die bewaard blijft door het behoud van de overige woningen.

Het plan doet geen afbreuk aan historische structuren en elementen in de omgeving. Het voegt zich in de oorspronkelijke verkaveling van het landschap, die in de omgeving nog goed zichtbaar is. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Burgum en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan maximaal 101 (80+21) woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones**Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen – Rijenbouw 1', 'Wonen – Rijenbouw 2' en 'Wonen – Twee onder één kap 2'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De regels zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Groen - Groenvoorziening

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen - Groenvoorziening' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij kan sprake zijn van een combinatie met water(partijen), fiets- en wandelpaden, bijvoorbeeld in parken. Deze functies zijn dan ook bij recht mogelijk in deze bestemming.

Naast het groen is ook het oppervlaktewater in deze bestemming ondergebracht. De watergangen en -partijen of watervoorzieningen zoals de wadi, moeten voor meer dan 90% uit water(voorzieningen) bestaan. Deze zijn van een aanduiding voorzien. Binnen deze aanduiding wordt de waterhuishoudkundige functie van het oppervlaktewater gewaarborgd. Dit heeft onder meer tot gevolg dat voor werken en/of werkzaamheden die van invloed zijn op dit water, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Verkeer - Verblijf

De verkeersstructuur inclusief de (semi)openbare parkeerterreinen zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijf'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het verblijfsgebied duidt op gebieden die naast een verkeersfunctie ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie hebben. Hieronder vallen onder meer voetgangersgebieden en pleinen. Ook reguliere woonstraten (erfontsluitingswegen) hebben deze bestemming. De wegen in deze bestemming hebben maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de verblijfsfunctie zijn ook speelvoorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

Wonen - Rijenbouw 1 en 2 en Wonen – Twee onder één kap 2

In aansluiting op het geldende bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in verschillende woonbestemmingen op basis van de typen woningen en de goothoogte. Daarbij geldt dat volgnummer 1 duidt op één bouwlaag met kap, waarbij een goot- en bouwhoogte van 4 en 10 meter hoort. Onder volgnummer twee vallen twee bouwlagen met kap, met een goot- en bouwhoogte van 8 en 12 meter.

Qua bouwregels is aangesloten op de geldende regeling, waarbij de hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Tytsjerksteradiel. Het maximum aantal woningen is per bouwvlak aangegeven, waarmee ook richting wordt gegeven aan de type woningen.

Voor de locatie Kingma is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijking' opgenomen. Hier geldt dat het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken in beginsel is uitgesloten. Via een afwijking mag onder voorwaarden een woongebouw met maximaal 21 woningen en met een maximum bouwhoogte van 6 meter worden gebouwd. Hiervoor gelden nadere criteria gelden die een goede ruimtelijke ordening waarborgen.

Vrijstaande woningen

Op de verbeelding zijn één uitzondering opgenomen. De twee vrijstaande woningen zijn aangeduid als 'vrijstaand' binnen de bestemming 'Wonen – Twee onder één kap'. Hierdoor bestaat de flexibiliteit op langs de noordelijke rand zes tweekapper of vier tweekappers en twee vrijstaande woningen te bouwen.

Werken vanuit huis

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk.

Voorwaardelijke verplichting

Specifiek voor het noordelijk bouwblok en voor de locatie Kingma is een regeling opgenomen waarmee is bepaald dat deze woningen slechts in gebruik genomen kunnen worden wanneer de afscherpende maatregelen bij de houtzagerij zijn gerealiseerd conform de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek. Dit moet dan in het milieuspoor worden vastgelegd. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen gewaarborgd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Over de plannen op de sportvelden en de daarop aanvullende ontwikkelingen op de locatie Kingma heeft een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Vanaf december 2021 tot april 2023 zijn er diverse communicatiemomenten geweest waarbij omwonenden, belendende bedrijven en andere belanghebbenden geïnformeerd en informatie is opgehaald. Een overzicht van dit participatieproces is opgenomen in bijlage 11. Gelet op het intensieve voortraject met participatie wordt het plan niet voor inspraak ter inzage gelegd.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn overlegd met Wetterskip Fryslân en worden gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân voor een overlegreactie. De ingekomen schriftelijke reacties van de provincie en de brandweer zijn opgenomen in bijlage 12. Het Wetterskip heeft per mail gereageerd.

Provincie Fryslân

De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met het plan. Wel geven zij als advies mee dat, hoewel akkoord te zijn met het achterwege laten van archeologisch onderzoek op de Kingmalocatie, wel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de gronden te leggen. Daarnaast hebben zij de AERIUS-berekening ter beoordeling gekregen, waarop per mail nog een reactie wordt gegeven. Hierop is later per mail meegedeeld dat de berekening akkoord is.

Antwoord (archeologie): Het bestemmingsplan staat op de Kingmalocatie slechts via afwijking het bouwen van een woongebouw toe. Eén van de voorwaarden voor het toepassen van deze afwijking is dat er geen archeologische waarden worden geschaad. Op die manier vindt nadere toetsing van de archeologie plaats. Bovendien heeft de Kingmalocatie een oppervlakte van ongeveer 2.500 m², waarmee ingrepen groter dan de vrijstellingsgrens van FAMKE (5.000 m²) nooit overschreden kan worden. Het plan voldoet op deze wijze aan uitgangspunten van FAMKE, geregeld via de Verordening Romte en de archeologische verwachtingswaarde is voldoende beschermd. Het opnemen van een dubbelbestemming op deze plek wordt daarmee niet doelmatig of noodzakelijk geacht.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân adviseert op grond van de Wet veiligheidsregio's (Wvr) in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweezorg. Zij voorzien voor het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en het bluswater en geven met daarvoor enkele adviezen voor de uitvoering. Het gaat om de vormgeving van de wegen en het aanbrengen van brandkranen.

Antwoord: De adviezen worden bij de verdere uitwerking van het plan als uitgangspunt gehanteerd. De brandweer wordt betrokken bij de verdere planvorming.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip zit graag de volgende punten worden opgenomen in het onderdeel 'Water':

- Toelichting: In de waterparagraaf staat dat er schouwwatergangen (of secundaire wateren) in en/of rond het plangebied liggen. Wat hiervan de gevolgen zijn en hoe hier in de planvorming rekening mee is gehouden;
- Verbeelding: Geen bouwvlakken nabij de schouwwatergang. In stedelijk gebied liefst een strook die openbaar is langs de schouwwatergang, zodat deze goed bereikbaar is en ook blijft, bijvoorbeeld Groen;
- Regels: De bestemming van de gronden waarin de schouwwatergang ligt, mag de functie Water niet uitsluiten.

Antwoord: Het grootste deel van de schouwsloten is openbaar toegankelijk. Alleen achter de woonpercelen aan de oostzijde van het plan grenst deze aan beide zijden aan woonpercelen. De sloot is hier bestemd als 'Groen' met de aanduiding 'water', waar water in stand gehouden moet worden. Bovendien is met een kettingbeding vastgelegd dat de eigenaren de watergang zelf moeten onderhouden. Waar de schouwsloten grenzen aan het openbaar (voor 75% het geval) gebied is de bestemming 'Groen' of 'Verkeer' van toepassing. Overal is ruimte tussen de bouwvlakken en de schouwsloten in acht genomen. Tot slot is water toegestaan binnen elke bestemming in het bestemmingsplan. Op de voorgaande wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten van Wetterskip Fryslân.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juli 2023 tot en met 30 augustus ter inzage gelegen. Er is één zienswijze buiten de ter inzagetermijn ontvangen. De zienswijze voorzag in een opmerking over een verkeerskundige aspect. In overleg met de indiener van de zienswijze, de ontwikkelaar en de gemeente wordt er naar een geschikte oplossing gezocht. Er zijn dan verder ook geen belemmeringen voor de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan.

Vaststelling

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2023 besloten het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met maximaal 101 woningen. De plan en uitvoeringskosten worden gedragen door de exploitatie van het plan. De ontwikkelaar heeft hiervoor een exploitatieopzet gemaakt.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer sluiten voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.