

Bestemmingsplan Suwâld Dorp 2009

Bestemmingsplan Suwâld Dorp 2009

05- BP- I

/ 28- 07- 2011

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Planinhoud	3
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Achtergrond	3
2. 2. Ruimtelijke ontwikkeling	3
2. 3. Monumenten en karakteristieke panden	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN	9
4. 1. Wonen	9
4. 2. Bedrijvigheid	14
4. 3. Horeca	15
4. 4. Verkeer	15
4. 5. Voorzieningen	15
5. OMGEVINGSASPECTEN	17
5. 1. Inleiding	17
5. 2. Archeologische toets	17
5. 3. Ecologische toets	18
5. 4. Waterparagraaf	19
5. 5. Luchtkwaliteit	22
5. 6. Geluid	23
5. 7. Geurhinder	24
5. 8. Bodem	24
5. 9. Externe veiligheid	25
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	27

6. 1.	Bestemmingen	27
6. 2.	Algemene regels	32
6. 3.	Overgangs- en slotregels	35
7.	UITVOERBAARHEID	36
7. 1.	Economische uitvoerbaarheid	36
7. 2.	Exploitatieplan	36
7. 3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
8.	INSPRAAK EN OVERLEG	38
8. 1.	Algemeen	38
8. 2.	Overlegreacties	38
8. 3.	Inspraakreacties	40

Bijlagen

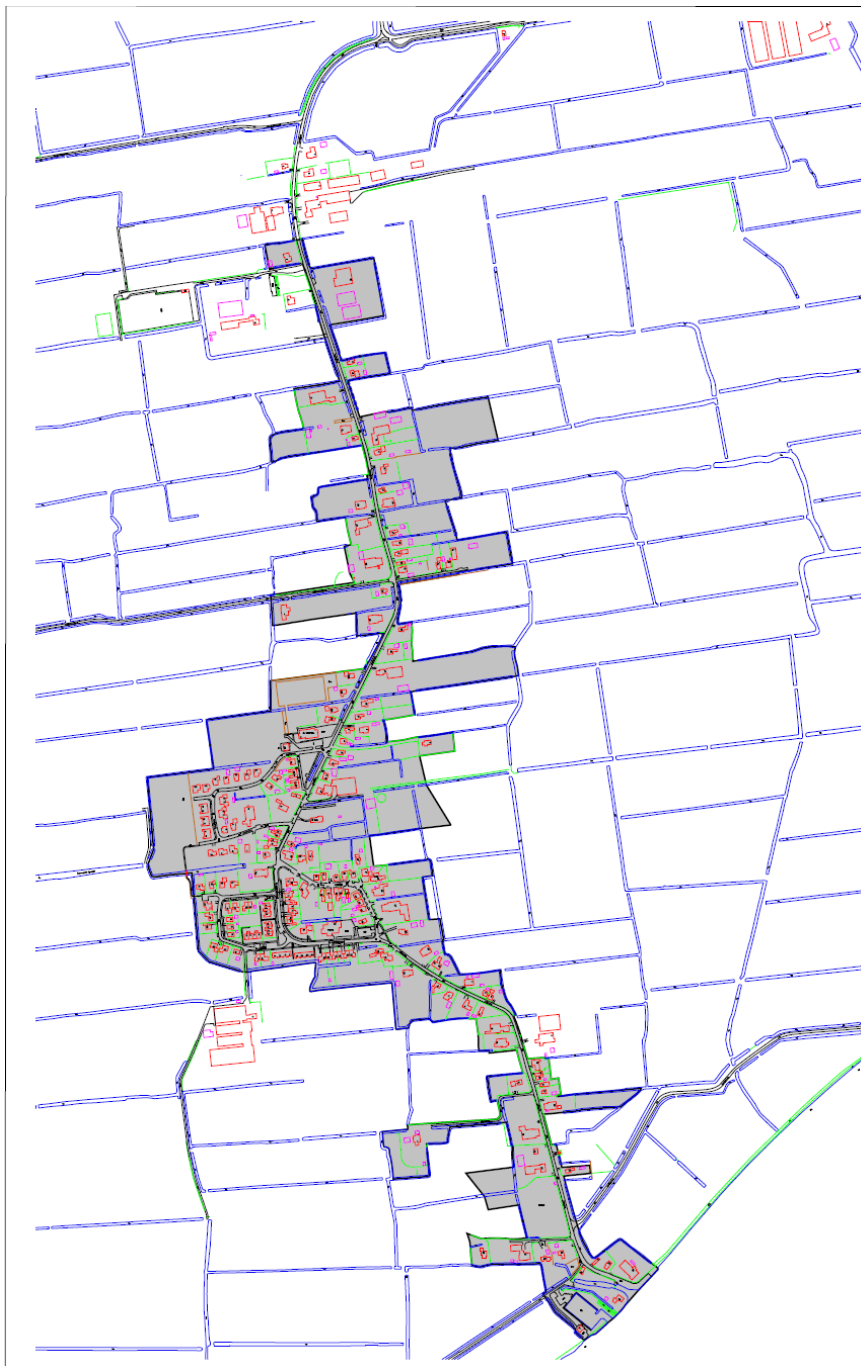
Bijlage 1	Flora- en faunaonderzoek 2005
Bijlage 2	Watertoets
Bijlage 3	Onderzoek geluid en luchtkwaliteit
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Advies Externe Veiligheid
Bijlage 6	Exploitatie- opzet
Bijlage 7	Inspraak- en overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Tytsjerksteradiel is van start gegaan met de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. Verouderde plannen moeten worden aangepast aan nieuwe inzichten, nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast en tegelijkertijd moeten de bestemmingsplannen zodanig worden gemaakt dat ze inspelen op de wens van een digitale raadpleegbaarheid. De gemeente beoogt deze actualisering tevens te combineren met grotere plangebieden, zodat het aantal bestemmingsplannen over de gemeente als geheel wordt teruggebracht. Ook is de inzet gemeentebreed: gelijklopende bestemmingen in vergelijkbare situaties. Op termijn streeft de gemeente naar het inpassen in één bestemmingsplan voor de hele gemeente. Het onderhavige bestemmingsplan Suwâld Dorp 2009 is hoofdzakelijk een herziening en een actualisering van het bestemmingsplan Suawoude en omgeving, een partiele herziening van het bestemmingsplan Suwâld en omgeving, het bestemmingsplan Suwâld – Uitbreiding en een deel van het bestemmingsplan Buitengebied. Er wordt slechts ruimte geboden voor een kleine uitbreiding aan de westzijde van het dorp.

1. 2. Plangebied



Figuur 1: De ligging van het plangebied

1. 3. Planinhoud

Het bestemmingsplan Suwâld Dorp 2009 is overwegend een conserverend plan met ontwikkelingsmogelijkheden voor functieveranderingen en een kleinschalige uitbreiding aan de westzijde van het dorp. Het plan zal vooral gericht zijn op het beheer van de aanwezige functies in het plangebied.

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Achtergrond

Op 26 februari 1987 is het bestemmingsplan Suwâld en omgeving (toen nog Suawoude) vastgesteld. Het plan bevatte een regeling voor het hele dorp, terwijl daarnaast mogelijkheden werden geboden voor een bescheiden dorpsuitbreiding aan de westzijde. Op 21 juli 1987 hebben Gedeputeerde Staten van Friesland het plan goedgekeurd. Daar is in 1991 een partiële wijziging van het bestemmingsplan bijgekomen. Dit in verband met de toenmalige nieuwbouw van de bijzondere basisschool, een aantal aanpassingen in de woonuitbreiding en enkele gebruikswijzigingen van de tegen het dorp aanliggende agrarische gronden. In het kader van de uitbreiding van Suwâld is in 2000 het bestemmingsplan Suwâld – Uitbreiding vastgesteld. Deze uitbreiding heeft in twee fases plaatsgevonden.

2. 2. Ruimtelijke ontwikkeling

Suwâld is een dorp met lintbebouwing, gelegen op een langgerekte, vrij smalle en vlakke zandrug. De zandgronden zijn de hogere delen van het landelijk gebied van Tytsjerksteradiel en deze werden vanouds voor bewoning gebruikt. Aan beide zijden van de lintbebouwing ligt een laagveengebied, in gebruik bij veehouderijbedrijven.

De bebouwing van het hele dorpsgebied is zeer uitgestrekt en loopt vanaf het Noorderend via de Kerkbuurt tot het Zuiderend aan het Prinses Margrietkanaal. Ruimtelijk gezien is er alleen een lichte concentratie van bebouwing ontstaan direct ten zuiden van de kerk. De meeste recente uitbreiding is geconcentreerd aan de Mostermûne.

Het kenmerkende karakter als wegdorp blijkt samengevat uit de volgende punten:

- er is sprake van een langgerekt patroon van lintbebouwing aan weerszijden van Noorderend, Kerkbuurt en Zuiderend;

- er treedt een afwisseling op tussen individuele bebouwing, (boerderijen), groepjes met kleinere paden en open ruimten;
- er is een relatie tussen het gebruik van (een deel van) de bebouwing en het gebruik van achtergelegen land;
- de rooilijn is aan de voorzijde gelegen, indien de oriëntatie op de weg aanwezig is;
- de verkavelingsrichting staat veelal dwars op de weg.

Deze kenmerken, in combinatie met de ligging op de zandrug en versterkt door de beplanting rond de percelen, verlenen Suwâld zijn bijzondere karakteristiek.

2. 3. Monumenten en karakteristieke panden

In Suwâld zijn enkele objecten als rijksmonument aangewezen en deze worden ook als zodanig beschermd. Deze monumenten worden beschermd via de Monumentenwet en zijn daarom niet meegenomen in het bestemmingsplan. In Suwâld zijn drie objecten aangewezen als monument:

- Kerkelijke gebouwen, kerk, Kerkbuurt 23;
- Kerk- onderdelen/object, Kerkbuurt 53;
- Agrarische gebouwen, Zuiderend 31.

Ook komen er blijkens het Monumenten Inventarisatie- Project (MIP)¹⁾ diverse karakteristieke panden voor; deze zijn aangeduid op de plankaart:

- Kerkbuurt: 2, 4, 14, 16, 21, 25, 28, 39, 41, 45, 46, 48, 53(51), 54, 55, 57, 63;
- D.s. Oosterhuisstraat: 22;
- Noorderend: 4, 6, 14, 16, 22, 23, 26, 28, 30;
- Zuiderend: 4, 8, 18, 28, 30, 36.

¹⁾ Inventarisatie vanuit het Monumenten Inventarisatie Project, aangevuld met panden in overleg met de Stichting Karakteristiek Tytsjerksteradiel, januari 1994.

3. BELEIDSKADER

Naast het gemeentelijke beleid is mede bepalend voor de inhoud van het bestemmingsplan het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid. Hierna volgt een samenvatting van de voor het voorliggende plan van belang zijnde uitgangspunten.

3. 1. Rijksbeleid

Nota ruimte, ruimte voor ontwikkeling.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland is een van de vier doelen.

Uit de begrenzing van het Nationaal Landschap blijkt dat Suwâld buiten deze contour licht. Het is daarom niet nodig om voor dit dorp rekening te houden met het rijksbeleid dat in het algemeen voor Nationale Landschappen is geformuleerd. Wel dient specifiek rekening gehouden te worden met het beleid dat door de provincie en de gemeente is geformuleerd.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2006

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2006 vastgesteld. Hierin blijft de functie van die Suwâld in het streekplan Friesland 1994 had, gehandhaafd. Suwâld is in het streekplan getypeerd als "overige kern", dat wil zeggen een kleine kern, waar woningbouw primair gericht is op de plaatselijke behoefte. De verdeling van de beschikbare woonruimte over deze kernen is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid, binnen een aantal ruimtelijke en planologische randvoorwaarden. Ook kan er ruimte worden gevonden voor lokale bedrijven: eerst binnen bestaand bebouwd gebied en vervolgens voor nieuwe locaties aan de rand van de kern.

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan

In het Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (2006) Fryslân feilich foarút' worden in de kern Suwâld geen bijzondere ontwikkelingen voorzien. Verder wordt voor de afwikkeling van het verkeer uit de regio Noordoost-Friesland ingezet op de aanleg van een centrale "stroomweg" (de centrale as) over de N356 tussen Dokkum- Veenwouden- Burgum- Nijega, om ver-

volgens aan te sluiten op de A7. Het mogelijke tracé van deze stroomweg bevindt zich op een dergelijke afstand van Suwâld, dat deze ontwikkelingen niet van invloed zullen zijn op het plangebied.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'Finster op Romte' (2010- 2020)

Ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan was de nieuwe structuurvisie 'Finster op Romte' in voorbereiding. Op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is deze structuurvisie vastgesteld en in werking getreden. Deze vervangt het oude structuurplan "It doarp de kime foarby" (1995- 2010).

De structuurvisie geeft de toekomstvisie op hoofdlijnen tot het jaar 2020. Dit betekent dat er gebiedsgericht naar de gemeente is gekeken, in plaats van dorpsgericht. Daarnaast zijn de volgende thema's onder de loep genomen: Wonen, Voorzieningen, Werken, Recreatie en Toerisme, Infrastructuur en Landschap en Omgeving. Duurzaamheid krijgt binnen al deze thema's aandacht. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke kwaliteit en de relatie met het landschap in het bijzonder centraal staan.

Hieronder worden de relevante thema's voor Suwâld besproken.

Gebiedsgericht

Suwâld is gelegen in het westelijk deel (lichtgroen) van de gemeente bestaande uit veenweidegebied, terpenlandschap gevormd door de zeelei en laag vernet verveningslandschap. In dit deel is ruimte voor ontwikkeling. Landbouw is en blijft de belangrijkste gebruiker van het gebied, maar er komt meer ruimte voor recreatieve ontwikkeling. Zowel het landschap als de nabijheid van Leeuwarden geeft aanleiding voor het versterken van de (water)recreatie. Daarnaast wordt ruimte geboden aan, zorgvuldig ingepaste, bedrijvigheid en getransformeerde boerenbedrijven. Primair wordt gedacht aan agro- toerisme, maar ook andere transformaties (bijv. met natuur medegebruik) zijn mogelijk.

Kerngericht

In de drie grote kernen (Hurdegaryp, Gytsjerk/ Oentsjerk en Burgum) worden wonen, werken en voorzieningen geconcentreerd. Bundeling van deze functies maakt het voor ondernemers aantrekkelijker zich in Tytsjerksteradiel te vestigen. Anderzijds biedt het een geconcentreerd groot draagvlak

aan voorzieningen, waardoor het aanbod en het kwaliteitsniveau hoog kunnen blijven.

Suwâld is aangewezen als kleine kern. In een kleine kern is de ontwikkelingsruimte meer beperkt. Het richt zich vooral op inbreiding en kwaliteitsimpuls. In beginsel wordt alleen gebouwd voor de eigen behoefte (natuurlijke groei). De kleine kernen gaan niet op slot. Met name aan nieuwe woonvormen, woon-werk combinaties en aan kleinschalige bedrijvigheid zal meer ruimte worden geboden. Ontwikkelingen in een kleine kern vragen om een zorgvuldige inpassing en maatwerk.

Omgeving en Landschap

Het westelijk deel van de gemeente, de veen- en kleigronden, zijn open, grofmazig en (relatief) grootschalig. Het landschap heeft zeker kwaliteiten, maar er is ruimte voor meer. De wens is om er aanvullende kwaliteiten aan toe te voegen.

Het buitengebied gaat niet op slot. Voor ontwikkelingen zoals landgoedwonen, landelijk wonen of wonen op een boerenerf biedt de structuurvisie de ruimte. Daaronder kan ook een mengvorm van functies worden verstaan, zoals een bedrijf aan huis.

De structuurvisie biedt met name in het laagveengebied en kleizeegebied ruimte voor schaalverbreding, schaalvergroting en schaalverkleining voor agrarische bedrijven binnen de stelregel van een zorgvuldige inpassing in een landschap.

De dorpsrand is voor de beleving van het landschap en het buitengebied essentieel is. Bij de lintdorpen is deze overgang nog belangrijker omdat het contact met het landschap het grootst is.

Wonen

Gezien de te verwachten stagnatie van de bevolkingsgroei is het gewenst dat de grotere dorpen hun functie op het gebied van voorzieningen kunnen blijven waarmaken. Concentratie geeft een betere waarborg voor behoud van de voorzieningen wat van belang is voor de leefbaarheid en de levensvatbaarheid van het platteland en van de kleinere dorpen.

In het bijzonder Burgum als regionaal centrum moet zijn functie op het gebied van voorzieningen kunnen (blijven) waarmaken. Hier moet op langere

termijn woningbouw verzekerd zijn via de robuuste westelijke uitbreiding. In een aantal dorpen kan na 2015 nog bestaande plancapaciteit worden gerealiseerd. Buiten Burgum zullen er geen nieuwe planmatige uitbreidingen tot stand komen na 2015. Het accent komt dan te liggen op dorpsinbreidingen en herstructurering. Incidenteel zal een kleine uitbreiding aan de dorpsranden kunnen plaatsvinden. Dit is alleen toegestaan indien daartoe een concrete vraag aanwezig is en de woningbouw binnen het dorp geen soelaas meer biedt.

Daarnaast is in de dorpen Hurdegaryp en Gytsjerk/Oentsjerk een behoorlijke uitbreidingscapaciteit beschikbaar tot rond 2020.

Woonvisie Tytsjerksteradiel 2010- 2020

In de visie wordt een concrete vertaling gegeven aan de reeds ingezette en te verwachten ontwikkelingen: de toekomstige afnemende bevolkingsgroei en mogelijk zelfs een bevolkingsdaling. Op grond van de verwachte woningbouw is een indicatief programma per dorp opgesteld.

Voor Suwâld is daarin opgenomen dat er op grond van inbreiding twee woningen gerealiseerd zouden kunnen worden en er middels uitbreiding na 2015 nog vier woningen kunnen worden gebouwd. Daarna zal binnen de planperiode niet opnieuw worden overgegaan tot planmatige dorpsuitbreiding. Dat houdt in dat de lopende planmatige dorpsuitbreiding gefaseerd wordt gerealiseerd en dat daarna de focus vooral zal komen te liggen op inbreiding; herstructurering en bijzondere woonvormen. Als inbreiding niet mogelijk is, zal gekeken worden naar kleinschalige oplossingen aan de dorpsrand.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Het plangebied heeft merendeels betrekking op bestaand dorpsgebied. Daar ligt het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de aanwezige ruimtelijke structuur. Het gaat hier om de bebouwingsstructuur en stedenbouwkundige kwaliteiten die samenhangen met de oorspronkelijke nederzettingsstructuur en de karakteristieke panden die met name in het oudere deel van het plangebied voorkomen.

4. 1. Wonen

Algemeen

De hoofdfunctie in het plangebied is het wonen. Handhaven van deze functie is het uitgangspunt voor dit plan.

Bestaande bebouwing

Ten aanzien van de bestaande bebouwing staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassing van woningen aan de eisen van deze tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeft patronen, getoetst aan het algemeen belang. Hierbij wordt de nodige planologische ruimte geboden voor functieverandering en/of functieverruiming bij bestaande woningen. Dat betekent in het algemeen ook dat een zekere uitbreiding van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie dat toelaat. Dit beleidsuitgangspunt sluit aan bij de geldende rechten voor de bewoners. Voor reguliere bouwplannen en licht-vergunningsplichtige bouwplannen zal daarnaast op grond van de Welstandsnota Tytsjerksteradiel (2004) een welstandstoetsing plaatsvinden.

Binnen de bestaande bebouwing zijn verschillende functies mogelijk, mits deze zijn aangeduid.

Ten aanzien van de bestaande karakteristieke panden is het uitgangspunt dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Dit betekent dat het slopen van deze panden niet is toegestaan, tenzij na vergunning van de gemeente.

Als een woning als 'karakteristiek' is aangemerkt, betekent dat niet, dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard. Wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zoveel mogelijk intact blijven. Voor het dorp

Suwâld zijn 33 woningen aangewezen als karakteristiek pand (zie paragraaf 2.3).

Nieuwbouw

Structuurvisie 'Finster op Romte'

Inbreiding

Voor Suwâld is de capaciteit uit het woonplan geconsumeerd bij de realisering van fase 1 en 2 aan de westzijde van het dorp. Voor het dorp is in de plancapaciteit 2008- 2016 geen woningbouw opgenomen. In beginsel is er dus geen ruimte voor planmatige uitbreiding. Er is daarom gekeken naar de mogelijkheden voor inbreiding. Onder het oude plan bestonden reeds twee mogelijkheden voor het realiseren van woningen, namelijk op het perceel ten westen van Noorderend 37 en het perceel ten zuiden van de Kerkbuurt 48. Op beide percelen kan één woning worden gerealiseerd. In dit bestemmingsplan worden beide planologische regimes overgenomen. Daarnaast is vanuit stedenbouwkundig opzicht gezocht naar extra inbreidingsmogelijkheden. Hiervoor komen een tweetal locaties in aanmerking, namelijk het perceel ten noorden van Noorderend 11 en het perceel ten noorden van Zuiderend 25. Deze zorgvuldig gekozen locaties zijn aanvaardbaar voor woningbouw in de lintstructuur van Suwâld. Karakteristieke in de lintstructuur zijn voor Suwâld de regelmatige openingen in het bebouwingsbeeld waartussen het 'wâldenlânskip' zich manifesteert. De bebouwing is niet aaneengesloten, maar zijn als het ware 'flarden' die zich verdicht naarmate de dorpskern wordt genaderd. Het op beperkte schaal toevoegen van bebouwing in de open gedeelten Noorderend 11 en Zuiderend 25 vormt geen kwalitatieve aantasting van het karakteristieke beeld. Op deze plekken waar inbreiding mogelijk is blijft het ruimtelijke beeld met zijn open plekken in het dorpslint, voldoende overeind. Echter, het is nu reeds duidelijk dat op deze beide locaties geen woning kan worden gerealiseerd op grond van milieutechnische belemmeringen. De locatie ten noorden van een Noorderend 11 grenst aan een bestaand bedrijf.

Daarnaast is uit nader onderzoek, dat verricht is naar aanleiding van een inspraakreactie, gebleken dat de nabijheid van een rioolgemaal belemmerend werkt voor de locatie ten noorden van Zuiderend 25. Als voorwaarde voor de bouw van een woning geldt dat deze dient te passen binnen het straatbeeld. Om die reden kan de voorgevel niet meer dan 15 m achter de voorgevel van Zuiderend 25 geplaatst worden. Conform het groene boekje "bedrijven en milieuzonering" wordt een richtafstand ten aanzien van deze rioolgemalen geadviseerd van 30 meter. De potentiële woning ligt echter op

aanmerkelijk kortere afstand van het gemaal waardoor het risico op onder andere geluids- en geurhinder aanmerkelijk wordt vergroot.

In het Activiteitenbesluit, zoals dat op het rioolgemaal (inrichting) van toepassing is, dient zelfs een afstand van 50 meter ten aanzien van gevoelige objecten (o.a. woningen) te worden aangehouden. Deze afstand mag korter zijn, maar dan moeten aan het rioolgemaal, overeenkomstig, artikel 3.15 lid 1 van de ministeriële regeling behorende bij het Activiteitenbesluit, technische maatregelen worden getroffen. Op grond van artikel 3.15 lid 2 is het zelfs zo dat wanneer de maatregelen uit artikel 3.15 lid 1 niet een aanvaardbaar niveau aan geurhinder bewerkstelligen, het bevoegd gezag kan (en zal moeten) overgaan tot het opleggen tot maatwerkvoorschriften, inhoudende dat verdergaande technische maatregelen zullen worden opgelegd aan de inrichtinghouder van het gemaal om geurhinder te voorkomen. Het opleggen van maatwerkvoorschriften is eveneens aan de orde wanneer geluidshinder wordt ondervonden, e.a. op basis van artikel 2.1 lid 3 van het Activiteitenbesluit.

De woning is geprojecteerd op circa 15 meter afstand van het rioolgemaal. Deze afstand wijkt dusdanig af van de gewenste afstanden dat het risico op hinder, hetzij voor geluid, geur of ander milieuaspecten, dusdanig groot is dat hieraan geen motivering ten grondslag kan worden gelegd.

Uitbreiding

Alhoewel er in beginsel geen ruimte bestaat voor verdere planmatige uitbreiding bestaat vanuit stedenbouwkundig opzicht de wens om tot een afronding van de westzijde van Suwâld te komen. De huidige gerealiseerde woningbouw is nooit bedoeld als buitenrand van het dorp. Voor een goede beëindiging van het ruimtelijk beeld was voorzien in fase 3: voorgevels gericht naar buiten en een ontsluiting voor het verkeer door het plan. De huidige situatie is daarom vanuit ruimtelijke context niet wenselijk. Vanuit het buitengebied is het beeld rommelig en is naar het landschap de beleving in beperkte mate 'hard' te noemen. Om die reden wordt gekozen voor een kleinschalige afronding aan de westzijde van het dorp om alsnog tot een aanvaardbare kwaliteit te komen.

In overleg met dorpsbelangen Suwâld is besloten acht woningen te realiseren, waarvan vier starters+ woningen. Stedenbouwkundige overwegingen leiden tot een programma van twee vrijstaande en twee halfvrijstaande vrije sectorwoningen en de genoemde vier halfvrijstaande starterswoningen. Dit

aantal wijkt af van de indicatieve planning in de Woonvisie, maar is in overeenstemming met de eind 2010 opgestelde herijking van het programma. Over deze herijking, die jaarlijks in samenhang met de Monitor nieuwbouw, wordt opgesteld, is overleg gevoerd met de provincie. Over systematiek en inhoud bestaat overeenstemming.

Het in het bestemmingsplan opgenomen woningbouwprogramma is daarmee in overeenstemming met de geactualiseerde Woonvisie.

Locatieafweging

Als uitgangspunt voor de nieuwbouw in Suwâld is in het verleden ingezet op het realiseren van de uitbreidingslocatie aan de westkant van het dorp. Bij de meest ideale opbouw van het dorp gaat het erom in hoeverre een uitbreidingslocatie mogelijkheden geeft voor een dorpsuitbreiding die past bij de bestaande opbouw van het dorp. De locatie waarvoor toentertijd is gekozen, past bij de structuur van het dorp. De locatie sluit goed aan bij de bestaande dorpskern, de uitbreiding rondom de Ds. Pelstraat en de woningbouw ten zuiden van het dorpshuis. Bovendien is de locatie hoofdzakelijk gelegen op de zandrug en sluit daarmee aan bij de historisch gegroeide situatie.

Vanaf 2000 is Suwâld uitgebreid op deze locatie. De gronden kwamen vrij na het beëindigen van een agrarisch bedrijf ter plaatse en er waren vrijwel geen milieubeperkingen aanwezig voor het realiseren van een dorpsuitbreiding. Hier zijn in twee fases inmiddels 24 woningen gerealiseerd conform het toenmalige woningbouwcontingent voor Suwâld. Aangezien het altijd de bedoeling is geweest dat door een derde fase het dorp zou worden afgerond, en van daaruit ook de behoefte bestaat om dit alsnog – op kleinschalige wijze – te laten plaatsvinden, is dit de meest aangewezen locatie voor uitbreiding van het dorp.

Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de uitbreiding van Suwâld is er rekening gehouden met bestaande waardevolle landschappelijke waarden. Hiertoe is het ontwerp voor de dorpsuitbreiding afgestemd op de landschappelijke structuur. De kenmerken zijn als volgt.

Suwâld is gelegen in het coulisselandschap: het afwisselend open en semi-gesloten landschap van de zand- en hoogveenontginningsgronden. De kern is binnen dit coulisselandschap gelegen op een zandrug, welke zich kenmerkt door semi-geslotenheid.

De belangrijkste beelddragende elementen in dit landschap worden gevormd door de houtsingels die de perceelscheidingen markeren, de regelmatige en opstrek-

kende verkaveling, de aanwezige smalle sloten en de aansluiting van het landelijk gebied op het nog gave wegdoorp Suwâld.

Stedenbouwkundige structuur

De bedoelde uitbreiding, c.q. de afronding van de eerste en tweede fase, past in de stedenbouwkundige structuur die voor de gehele uitbreiding is opgezet (figuur 4). Bij de bestaande opzet van de woningbouw is reeds uitgegaan van een verdere uitbreiding richting het westen. Gelet op de te verwachten stagnatie van de bevolkingsgroei wordt gekozen voor een kleinschalige uitbreiding die een (voorlopige) afronding van het dorp vormt. In bijgaande verkavelingsschets (figuur 5) is aangegeven op welke wijze een goede overgang naar het landschap gecreëerd kan worden. Er wordt daarbij gekozen voor het bieden van de mogelijkheid van het realiseren van 8 woningen bij recht. Het resterende plangebied aan de westzijde kan worden ingericht met groen, zitplek en een langzaamverkeerspad, het geheel ingericht in landschappelijke stijl passend bij het gebied. Mocht in de toekomst na deze planperiode nog behoefte bestaan aan verdere uitbreiding c.q. afronding van het dorp komt het resterende plangebied in aanmerking voor invulling met woningen.



Figuur 4: Verkavelingsschets uitbreiding fase 1 en 2



Figuur 5: Verkavelingsschets uitbreiding fase 3¹

Ontsluiting

De locatie is ontsloten door een rondgaande woonstraat die aansluit op de Kerkbuurt.

De nieuw te realiseren woningen worden via de bestaande weg (Mostermûne) ontsloten. Ter weerszijden van de weg kan voldoende vrij zicht voor een verkeersveilige situatie worden gegarandeerd.

4. 2. Bedrijvigheid

Bedrijvigheid

Suwâld heeft geen specifiek bedrijventerrein. Wel is er een bedrijfslocatie aan het Noorderend gelegen. De noodzaak voor de aanleg van een specifiek bedrijventerrein is niet aanwezig. Nieuwe bedrijven uit de gemeente kunnen worden geconcentreerd in Burgum.

Agrarische bedrijvigheid

¹ De inrichting van de strook ten westen van de uitbreiding zoals afgebeeld is in figuur 5 is indicatief. De daadwerkelijke uitwerking daarvan vindt op een later moment plaats.

Binnen het plangebied van Suwâld zijn nog twee agrarische bedrijven aanwezig. Deze bedrijven zijn gelegen aan het Noorderend 47en Kerkbuurt 21. De overige agrarische bedrijven liggen in het bestemmingsplan Buitengebied. Deze bedrijven grenzen aan de bestemmingen die behoren tot dit bestemmingsplan. Het gaat hier om een bestaande situatie. Ten aanzien van de milieuzonering is hier geen probleem aanwezig. De overige (voormalige) agrarische panden hebben inmiddels een woonfunctie gekregen, incidenteel gecombineerd met lichte huisgebonden bedrijvigheid.

4. 3. Horeca

In Suwâld is een kleinschalige horecagelegenheid in de vorm van een thee- en koffiehuis gevestigd. Deze horecagelegenheid hoort bij de jachthaven. In beginsel wordt een stabiliserend horecabeleid voorgestaan. Het beleid is in eerste instantie gericht op het instandhouden van de aanwezige (lichte) horecafunctie. Daarbij wordt niet uitgegaan van een toename van het aantal horecavestigingen.

4. 4. Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie in Suwâld worden er geen bijzondere veranderingen verwacht. De huidige verkeerssituatie is dan ook het uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan. De doorgaande weg door Suwâld, waaronder de Oosterhuisstraat, het Zuiderend, de Kerkbuurt en het Noorderend, heeft een ontsluitingsfunctie en is bestemd als 'Verkeersdoeleinden'. Deze bestemming is in principe gebaseerd op verkeer met een maximumsnelheid van 50 km per uur en is qua inrichtingsmogelijkheden daar ook op afgestemd. Dit laat onverlet dat voor de desbetreffende delen van deze weg binnen de bebouwde kom een regime van 30 km/uur geldt. In het kader van het Duurzaam Veilig-beleid van de gemeente is voor de inrichting van de overige straten binnen de bebouwde kom als uitgangspunt gehanteerd dat deze wegen zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer met een maximumsnelheid van 30 km per uur. Dit type wegen is bestemd als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden".

4. 5. Voorzieningen

Voor wat betreft de bestaande maatschappelijke, sociaal-culturele en sportvoorzieningen, is het beleid erop gericht om voorzieningen zoals de kerk, de school, het dorpshuis te behouden en planologisch ruimte te geven voor ontwikkeling, wanneer dit nodig mocht blijken.

Suwâld beschikt over een klein aantal maatschappelijke en sociaal-culturele voorzieningen waaronder een basisschool en een dorpshuis. Aan de Oosterhuisstraat 33 is de school gesitueerd. Het dorpshuis ligt aan de Kerkbuurt 2. Ook aan de Kerkbuurt liggen de kerk en de begraafplaats. Suwâld biedt aan recreatievoorzieningen onder andere een kleine jachthaven. De jachthaven mondt uit in het Prinses Margrietkanaal. Tevens is er een sportterrein aanwezig met bijbehorende voorzieningen. Deze zijn gelegen aan de Mostermûne. Er is een voetbalveld en een trainingsveld aanwezig. Verder is een natuurijsbaan aanwezig aan het Zuidend.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Inleiding

Naast de relevante beleidskaders dient bij de totstandkoming van het bestemmingsplan rekening gehouden te worden met de milieuwetgeving op zowel Europees als nationaal niveau. Daarbij zijn de omgevingsaspecten archeologie, ecologie, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï, geurhinder, bodem en openbare nutsvoorzieningen van belang. De genoemde omgevingsaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

5. 2. Archeologische toets

Op grond van het Europese Verdrag van Valletta, dient bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Per 1 september 2007 is dit verdrag geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Door deze wet is (o.a.) de Monumentenwet 1988 gewijzigd. Gemeenten zijn daardoor op grond van artikel 38a Monumentenwet 1988 verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen archeologisch (voor)onderzoek te verrichten. De verplichting is tevens opgenomen in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Het vooronderzoek kan bestaan uit bureau- en/ of veldonderzoek. Met bureauonderzoek kan worden volstaan als van een bepaalde locatie voldoende gegevens beschikbaar zijn of indien het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelingen die slechts tot een beperkte verstoring van het bodemarchief zullen leiden.

De provincie Fryslân heeft de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) vastgesteld. De FAMKE geeft behalve de aanwezige archeologische waarden in Fryslân tevens adviezen hoe om te gaan met het bodemarchief bij (o.a.) bestemmingsplanvorming. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, namelijk één voor de periode van de steentijd – vroege bronstijd, en één voor de periode midden bronstijd – middeleeuwen.

Op de FAMKE advieskaart steentijd – bronstijd is Suwâld gelegen binnen de ‘groene zone’. Ook de uitbreiding van het dorp (fase 3) is gelegen in deze zone. Voor deze zone wordt vermoed dat eventuele archeologische resten al dusdanig ernstig zijn verstoord, dat verder onderzoek niet noodzakelijk is. Slechts bij omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 ha dient een karterend sleuvenonderzoek te worden verricht. Aangezien dit bestemmingsplan een hoofdzakelijk conserverend karakter heeft, is nader archeologisch on-

derzoek op grond van deze advieskaart niet noodzakelijk. Ook ten behoeve van de uitbreiding aan de westzijde van het dorp is nader archeologisch onderzoek voor deze periode niet noodzakelijk.

Op de FAMKE advieskaart ijzertijd - middeleeuwen is Suwâld gelegen binnen de 'licht oranje zone', inclusief een eventuele uitbreiding van het dorp aan de westzijde (fase 3). Deze zone valt onder de categorie 'karterend onderzoek 3'. Hiervoor geldt dat bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek moet worden verricht, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Aangezien het bestemmingsplan een hoofdzakelijk conserverend karakter heeft, is nader archeologische onderzoek op grond van deze advieskaart niet noodzakelijk. Ook ten behoeve van de uitbreiding aan de westzijde van het dorp is nader archeologisch onderzoek voor deze periode niet noodzakelijk, aangezien de uitbreiding geen ingreep van boven de 5000 m² betreft.

Gelet op voorgaande is het in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk (nader) archeologisch onderzoek te verrichten.

5. 3. Ecologische toets

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming richt zich op het veiligstellen van grotere gebieden om daardoor bijzondere ecosystemen of habitats te kunnen beschermen en behouden. De beschermde gebieden zijn de gebieden op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000, speciale beschermingszones en aangewezen gebieden), beschermde natuurmonumenten, en de Ecologische Hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd in 2005) vormt de basis voor de gebiedsbescherming. De soortenbescherming is gericht op planten en dieren zelf onafhankelijk van waar zij voorkomen. Dit is geregeld in de Flora- en Faunawet.

In bestemmingsplannen (met ontwikkelingsmogelijkheden) moet - in verband met de uitvoerbaarheid - een redelijk zicht bestaan op de verleendbaarheid van eventueel benodigde vergunningen/ontheffingen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en Faunawet. Omdat dit bestemmingsplan hoofdzakelijk conserverend is, zullen er geen consequenties voor de bestaande ecologische waarden aan de orde zijn. Volstaan

wordt daarom met een inventarisatie van de ecologische waarden in de huidige situatie.

Gebiedsbescherming

Aangezien het dichtstbijzijnde beschermd gebied, ecologische verbindingsszone Nieuwediep, op ruim 500 m van het plangebied is gelegen, is er mede gelet op het hoofdzakelijk conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen sprake van mogelijke significante gevolgen voor dit gebied. Daarnaast is het, gelet op de hiervoor genoemde afstand tussen Nieuwediep en de uitbreidingslocatie, niet aannemelijk dat dit de uitvoerbaarheid van de uitbreidingslocatie in de weg staat.

Soortenbescherming

Met het oog op de soortenbescherming op grond van de Flora- en faunawet heeft onderzoek plaatsgevonden naar het voorkomen van beschermde soorten (bijlage 1)²⁾. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. In verband met de aanwezigheid van diverse soorten vleermuizen, is met name nader onderzoek bij daadwerkelijke ruimtelijke ingrepen vereist. Bij het eventueel dempen van sloten in open verbinding met het Nieuwe Diep ten westen van Suwâld moet (waarschijnlijk) met de Kleine Modderkruiper rekening gehouden worden. In verband met de vele bomen mogen er in de broedtijd (15 maart- 15 juli) geen verstorende werkzaamheden bij nesten plaatsvinden. De conclusie ten aanzien van dit bestemmingsplan is dat de uitvoering van de Flora- en faunawet niet in de weg staat aan de thans gelegde bestemmingen. Daarnaast is het op grond van voorgaande niet aannemelijk dat de Flora- en faunawet in de weg zal staan aan het realiseren van de uitbreidingslocatie aangezien het slechts een perceel grasland zonder nesten en bomen betreft.

5. 4. Waterparagraaf

Beleid

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. In het Derde Waterhuishoudingsplan van de provincie Fryslân, 'Wis mei wetter', staan drie kernthema's centraal: Veiligheid, voldoende water en schoon water. In nauwe samenwerking met de provincie is door Wetterskip Fryslân het

²⁾ Flora- en faunaonderzoek Suwâld 2005.

waterbeheerplan 2010-2015: 'Wetter jout de romte kwaliteit', opgesteld. De kernthema's van het waterhuishoudingsplan komen dan ook terug in het waterbeheerplan.

Het waterschap is de regionale waterautoriteit voor Fryslân. In samenspraak met gemeentes worden de doelen uit het waterhuishoudingsplan en waterbeheersplan nagestreefd. Hierbij is het van belang dat de waterbeheerder (het waterschap) in een zo vroeg mogelijk stadium bij het planvormingsproces wordt betrokken. Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden.

Algemeen

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt moet een onderscheid worden gemaakt tussen gebieden met bestaande en met nieuwe functies. Daarbij zijn zowel kwantiteits- als kwaliteitsaspecten van belang.

Kwantiteitsaspecten:

- algemeen vindt in overleg tussen gemeente en waterschap afstemming op de waterkansenkaart plaats;
- het plan is deels van een conserverend karakter; er worden daar geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien;
- ingeval van nieuwe ontwikkelingen (vervolgfase woningbouw) wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Dit vindt plaats in de vorm van het verbreden van hoofdwatergangen en een uitbreiding van de capaciteit van waterpartijen.

Kwaliteitsaspecten:

- binnen het bestaande woongebied is sprake van een gescheiden watersysteem en in de oudere buurten van een gemengd systeem;
- voor nieuw te ontwikkelen woongebieden zal mettertijd een rioleringsplan worden opgesteld op basis van de definitieve verkaveling.

Uitbreiding

De gemeente heeft voor alle kernen in Tytsjerksteradiel Basisrioleringsplannen opgesteld. Uitgangspunt daarbij vormen de richtlijnen voor rioleringsstelsels, zoals deze zijn verwoord in de provinciale Nota Rioleringsbeleid (1992).

Er wordt daarbij rekening gehouden met een "gescheiden stelsel", waarbij het hemelwater niet in het riool terechtkomt, maar rechtstreeks wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit nieuwe stelsel zal op een zorgvuldige manier worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel van het dorp.

Waterhuishoudkundige consequenties

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt is een onderscheid te maken tussen gebieden met bestaande en met nieuwe functies. Voor het onderhavige plan wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten. Dit levert het volgende beeld op.

- in de bestaande waterstructuur van Suwâld vinden geen wezenlijke veranderingen plaats. Uitgangspunt is dat de bestaande structuren niet alleen vanuit waterhuishoudkundig opzicht, maar ook vanuit landschap- en ecologisch opzicht, zoveel mogelijk intact worden gehouden.

Het Wetterskip heeft bij brief van 6 juli 2007 (bijlage 2) laten weten met deze opvatting in te kunnen stemmen.

In haar brief van 3 september 2010 (bijlage 2) heeft het Wetterskip haar advies uitgebracht over de uitbreidingslocatie. Daarin is het volgende aangegeven.

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename in verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename in verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de initiatiefnemer van het plan. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied. U geeft aan dat in totaal 1400m² aan nieuw verhard oppervlak wordt aangelegd door de bouw van de woningen en het aanleggen van wegverharding. Ter compensatie moet 140m² aan nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. U geeft aan de compensatie te willen realiseren door de sloot ten westen van het plangebied te verbreden. Een klein deel van het plangebied ligt in een ander peilgebied. Uit de plankaart maken wij op dat in dit deel nauwelijks toename van verhard oppervlak plaats zal vinden. Het is daarom akkoord dat de totale compensatie wordt gerealiseerd in het peilgebied met een zomer- en winterpeil van - 2,05m NAP.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kan

het water afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging en waterpeilen

Bij de bouw van de woningen en het aanleggen van wegverharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding of natte kruipruimtes te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,1 Om en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor erfverharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m. Het plangebied ligt voor het grootste deel in een peilgebied met een zomerpeil van - 2,05m NAP en een winterpeil van - 2,05m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de - 0,15m NAP en de +0,20m NAP. Er wordt in dit deel van het plangebied voldaan aan de droogleggingsnorm. Een klein deel van het plangebied, het zuidelijke deel van de kavels 7 en 8, valt in een peilgebied met een zomerpeil van - 1,25m NAP en een winterpeil van - 1,25m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de - 0,15m NAP en de +0,20m NAP. Wij adviseren om in dit deel van het plangebied bij de bepaling van de aanleghoogte rekening te houden met droogleggingsnorm.

5. 5. Luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer mag de gemeente slechts een bestemmingsplan vaststellen dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit als wordt voldaan aan één (of een combinatie van) de volgende voorwaarden:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van een stof;

- een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Deze luchtkwaliteitstoets richt zich met name op de zwevende deeltjes (fijnstof (PM₁₀)) en stikstofdioxide (NO₂).

Voor dit bestemmingsplan is een onderzoek verricht of wordt voldaan aan de vereisten ten aanzien van de luchtkwaliteit (bijlage 3)³⁾. De resultaten kunnen als volgt worden samengevat. In de voor het bestemmingsplan representatieve waarneempunten zijn er bij de toetsing op basis van de intensiteiten in het jaar 2020 aan het jaar 2010 inclusief de zeezoutaftrek geen consequenties met betrekking tot de luchtkwaliteitseisen. Er vinden geen overschrijdingen plaats van de grenswaarden PM₁₀ en NO₂. Aangezien er dus geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden, hebben de luchtkwaliteitseisen geen consequenties voor dit bestemmingsplan. Ook ten aanzien van de uitbreiding is het niet nodig nader onderzoek te verrichten naar de luchtkwaliteit aangezien de realisatie van maximaal 8 woningen wordt beschouwd als een project 'niet in betekende mate' die geen consequenties heeft voor de luchtkwaliteit.

5. 6. Geluid

Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidsgevoelige functies, is het van belang vooraf akoestische prognoses te geven. Daarop gebaseerde maatregelen moeten worden vastgelegd in het bestemmingsplan. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is in november 2008 onderzoek gedaan naar de ligging van de belangrijke grenscontouren met betrekking tot wegverkeerslawaai voor de zoneplichtige wegen (bijlage 3)⁴⁾. De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaande tabel samengevat.

Tabel 1: Gemiddelde afstanden voorkeursgrenswaardecontour

³⁾ Onderzoek geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan Suwâld. Servicebureau De Friese Wouden. Drachten, 10 november 2008.

⁴⁾ Onderzoek geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan Suwâld, Servicebureau Friese Wouden. Drachten, 10 november 2008.

Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. Voor wat betreft de bestaande geluidsgevoelige bestemmingen, vallen verschillende

Grenswaardecontour	Deel	Wegvak	Intensiteit mvt/etmaal	Afstand hart weg
48 dB		Noorderend A/B	1200/1080	77/67 m
48 dB		Bouweswei	280	18 m
48 dB	A	Zuiderend 60 km	120	7 m
48 dB	B	Zuiderend 80 km	120/50	16/9 m
48 dB		Monnikenweg	110	6 m

gebieden binnen de voorkeursgrenswaarde. In deze gebieden zijn de bouwvlakken zodanig op de bestaande situatie vastgelegd, dat geen toename van nieuwe situaties in de zin van de Wet geluidhinder op kan treden. Daarnaast worden in het plan geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de contouren van de voorkeursgrenswaarden mogelijk gemaakt.

Tenslotte zijn de woonstraten in het plangebied als 30- km- gebied ingericht, waardoor zonering krachtens de Wet geluidhinder niet aan de orde is. Dit geldt ook voor het gebied waar de uitbreiding van Suwâld wordt gerealiseerd.

5. 7. Geurhinder

In de omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven die nog actief zijn. Een aantal bestaande woningen ligt in de stankcirkel van de omliggende agrarische bedrijven. In de milieuvergunning van deze bedrijven is rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende geur- gevoelige functies. De ontwikkeling van de vervolgfase van de woningbouw ligt op geruime afstand van de agrarische bedrijven, zodat deze ontwikkeling de uitbreidingsmogelijkheden van de agrariërs niet beperkt.

5. 8. Bodem

Het gebied kent grotendeels een conserverend karakter. Voor de ontwikkelingslocatie is bodemonderzoek uitgevoerd.

Uitbreiding

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4)⁵⁾. Voor enkele componenten die een verontreiniging kunnen indiceren, liet het onderzoek een verhoogde waarde zien. Deze verhoogde waarden kunnen worden veroorzaakt door natuurlijke (bodem)processen, waarbij van een

⁵⁾ Verkennend bodemonderzoek aan de Kerkbuurt 8 (uitbreidingslocatie Noord- West) te Suwâld, 26 mei 1997.

verontreiniging geen sprake is. Een licht verontreinigde locatie op het terrein van het naburige boerderijperceel is inmiddels gesaneerd.

Resumerend kan worden gesteld dat de aangetoonde concentratieverhoging in de bodem en het grondwater geen verhoogde risico's vormen voor de volksgezondheid en/of het milieu in algemene zin. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt behoeven er derhalve geen beperkingen aan de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

5. 9. Externe veiligheid

De externe veiligheid is gericht op de beheersbaarheid van de risico's voor de omgeving van bedrijfsmatige activiteiten en het gebruik van transportinfrastructuur voor de directe omgeving. De mate van aanvaardbaarheid van de risico's wordt bepaald aan de hand van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze twee componenten vormen dan ook de basis van het huidige risicobeleid. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn de het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en de Circulaire Regels inzake de zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984) relevant. Hiertoe is advies ingewonnen bij de Milieu Adviesdienst welke de basis is voor onderstaande paragraaf (bijlage 5).

Aardgaswinlocatie

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aardgaswinlocatie van de NAM. De PR 10-6 contour van 65 m valt niet over het plangebied.

Prinses Margrietkanaal

Het aantal transportbewegingen van brandbare stoffen over het Prinses Margrietkanaal blijft ver onder de aangegeven drempelwaarde. Het bestemmingsplan is een overwegend consereverend plan, binnen het invloedsgebied van het Prinses Margrietkanaal worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er vindt dan ook geen toename plaats van het GR.

Binnen het plangebied zijn geen 10-6 contouren voor het plaatsgebonden risico aanwezig. Nieuwe risicobronnen zijn uitgesloten binnen het plangebied.

Buisleiding

Het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is, zowel binnen de huidige situatie als in de beoogde situatie, verwaarloosbaar. Door de eigenaar van de buisleiding (NAM) is aangegeven dat zowel de gaslocatie als de buisleiding al diverse jaren niet meer in gebruik is. De planning is om in voorjaar 2011 de gaslocatie te verwijderen en in september/oktober de buisleiding te verwijderen. Om voorgaande redenen wordt er geen veiligheidszone opgenomen in het bestemmingsplan.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Bestemmingen

-- Agrarisch - Bedrijf 1--

De bestemming "Agrarisch bedrijf" (grondgebonden agrarische bedrijfsvoering) is van toepassing op twee bedrijven in het plangebied. Het betreft rundveehouderijen. Er wordt hier uitgegaan van de bestaande situatie. Het bestemmingsplan gaat uit van een conserverende regeling. De aanwezige dienstwoningen zijn op de plankaart voorzien van de aanduiding "dienst- of bedrijfswoning".

-- Agrarisch - Cultuurgrond --

Deze bestemming is toegekend aan gronden met een agrarische functie of een gebruik ten behoeve van het wonen (weiland, moestuin, erf, e.d.). Het beleid is erop gericht om de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de betreffende gronden zoveel mogelijk in stand te houden. Deze doelstelling is juridisch verankerd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Dit houdt in dat in bepaalde situaties een vergunning aangevraagd dient te worden voor activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

Te denken valt aan activiteiten zoals het aanplanten van bomen, het verharren van het perceel of het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden. Om welke activiteiten het exact gaat, wordt verwezen naar de aanlegregels die onder de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond" zijn opgenomen. In het plan zijn bijna alle agrarische gronden bovendien voorzien van de aanduiding "Woudenlandschap". Dit betekent dat de bijzondere landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden die hiermee samenhangen, ook zijn beschermd door middel van aanlegvergunningen (het betreft vooral werken en werkzaamheden die een aantasting van de waarden van houtsingels kunnen inhouden).

De ijsbaan, gelegen aan het Zuiderend, is binnen deze bestemming door middel van een aanduiding "ijsbaan" geregeld. Het bij de ijsbaan behorende gebouwtje is door middel van een bouwvlak juridisch vastgelegd.

-- Bedrijf - 3 -

Binnen de bestemming "Bedrijf - 3" zijn diverse typen bedrijfsdoeleinden te onderscheiden. In de regels behorende bij deze bestemmingen wordt verwezen naar de VNG- bedrijvenlijst, welke is gebaseerd op de "Basiszoneringlijst" van de VNG (bijlage 1). In deze VNG- lijst is per bedrijfsvorm informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of

-inrichting. Er worden in de VNG-lijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot en met 6. Onder categorie 1 vallen bedrijven die toelaatbaar worden geacht tussen woonbebouwing en onder categorie 6 (als andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen, die op aanzienlijke afstand (1000 – 1500 meter) vanaf woonbebouwing gerealiseerd moeten worden. De diverse bedrijfsbestemmingen corresponderen met de maximaal toegelaten milieucategorie volgens de VNG-lijst. Dus de bestemming “Bedrijf – 3” staat bedrijven toe uit de categorieën 1, 2 en 3. De afstanden, die in de feitelijke situatie ten opzichte van gevoelige bebouwing in acht genomen kunnen worden, zijn daarbij maatgevend geweest voor het leggen van de te onderscheiden bedrijfsbestemmingen.

Binnen onderhavig plangebied is slechts sprake van één bedrijfslocatie, namelijk aan het Noorderend. Binnen deze locatie zijn bedrijven uit de bestemming “Bedrijf – 3” toegestaan. Dit komt overeen met de bestaande bedrijven. Deze bestemming is daar dan ook op voornoemde wijze vastgelegd. Op deze wijze wordt uitsluitend de aanwezige bedrijfsfunctie planologisch mogelijk gemaakt en wordt voorkomen dat zich andere, vanuit milieuhygiënisch oogpunt ongewenste (zwaardere) bedrijfsvormen kunnen vestigen. De nadere afstemming tussen de aldus specifiek geregelde bedrijvigheid en de omliggende milieugevoelige functies zal primair via het instrumentarium van de Wet milieubeheer plaatsvinden.

Verder is door middel van het aanbrengen van de aanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 4” de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van één bedrijfswoning binnen de bedrijfsbestemming.

-- Groen - Groenvoorzieningen --

Deze bestemming heeft betrekking op de grotere groengebieden in het plangebied, die een structuurbepalend en beeldbepalend element vormen. De bestemming heeft eveneens betrekking op het buurt- en wijkgroen in de bestaande woongebieden. Ook bermen en groenstroken langs de in het plangebied voorkomende wegen en waterlopen zijn onder deze bestemming gebracht. De bestemming beoogt handhaving van de structurele groenfunctie.

-- Horeca – 1--

Het horecabedrijf binnen het plangebied is onder een afzonderlijke bestemming gebracht. Ten aanzien van de aard van de horecabedrijven wordt onderscheid gemaakt in vier categorieën (zie begripsbepalingen regels). Daarvan komt er 1 in het plangebied voor. In Suwâld is een kleinschalige

horecagelegenheid in de vorm van een thee- en koffiehuis gevestigd. Deze horecagelegenheid hoort bij de aanliggende jachthaven. Deze behoort tot de lichtere horeca en heeft de bestemming “Horeca - 1”. Een dergelijke bestemming heeft betrekking op de lichtere soorten horeca, zoals cafetaria's, broodjeszaken, snackbars, lunchrooms, et cetera.

-- Maatschappelijk - Begraafplaats --

De bestemming ‘Maatschappelijk - Begraafplaats’ heeft betrekking op de begraafplaats rondom de kerk aan de Kerkbuurt.

-- Maatschappelijk - Onderwijs --

Deze bestemming heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen in Suwâld, ten behoeve van educatieve en informatieve voorzieningen en kinderopvang. Deze bestemming is opgenomen voor de basisschool aan de Ds. Oosterhuisstraat.

-- Maatschappelijk - Religie --

Aan de Kerkbuurt is een kerk gevestigd ten behoeve waarvan deze bestemming is opgenomen. Ook valt de aula binnen deze bestemming omdat dit ook aangemerkt kan worden als een gebouw ten behoeve van levensbeschouwelijke voorzieningen.

-- Maatschappelijk - Sociaal- /cultureel --

Het dorpshuis is als sociaal- culturele voorziening onder deze bestemming gebracht.

-- Recreatie - 3A --

Suwâld beschikt over een kleine jachthaven. Deze mondt uit in het Prinses Margrietkanaal. De bestaande haven in het gebied is bestemd als “Recreatie - 3A”. De voorschriften geven regels over de bouw van steigers, vlonders, plankieren en gebouwen ten behoeve van toiletvoorzieningen en onderhoud en beheer.

-- Sport - 1--

De bestemming “Sport - 1” is toegekend aan de sportvelden in het dorp, met een voetbalveld en trainingsveld. Binnen deze bestemming ligt tevens een bouwvlak voor de kantine met kleedkamers.

-- Tuin --

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen de bestemming overigens wel met een erker uitgebouwd worden. Ook de erfafscheidingen zijn hier lager: 1m maximaal, en voor het overige 2 m.

-- Verkeer - 1 --

Binnen deze bestemming staat de ontsluitingsfunctie voorop. Wegen en kruispunten met een belangrijke doorgaande en/of lokaal ontsluitende verkeersfunctie, zijn onder deze bestemming gebracht. Het gaat hier om het Noorderend, de Kerkbuurt en het Zuiderend.

Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit vergunningsvrije en lichtbouwvergunningsplichtige bouwwerken zonder bouwvergunning worden gerealiseerd.

Voor de wegen met een doorgaande functie is een dwarsprofiel opgenomen. In dat verband is van belang dat het inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel, niet is toegestaan.

-- Verkeer - Verblijf --

De op de plankaart voor "Verkeer - Verblijf" aangewezen gronden betreffen met name de openbare straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Klein snippergroen (bermen), pleintjes, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Binnen deze bestemming is eveneens de mogelijkheid geboden voor terrassen en de bouw van straatmeubilair. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden en toegankelijk moeten blijven.

-- Water - 2 --

De bestemming "Water - 2" is van toepassing op water met een belangrijke functie voor de waterhuishouding en/of cultuurhistorische waarden. De bestemming is gelegd op het doodlopende water vanaf het Prinses Mar-

grietkanaal. Daarnaast is de bestemming gelegd op enkele (onderdelen van) waterlopen die door het Wetterskip Fryslân zijn aangemerkt als hoofdwaterloop.

-- Wonen --

Hieronder wordt in een schema aangegeven, welke woonbestemmingen in de gehele gemeente voorkomen. De vetgedrukte woondoeleinden komen in het onderhavige plangebied Suwâld voor. Het betreffen hier woonbestemmingen die zijn geënt op voorkomende bestaande woningtypen. Voor de bestaande woningen zijn, afhankelijk van het woningtype, verschillende bestemmingen "Wonen" gebruikt. Onderscheid is gemaakt in ⁶⁾:

Max. goot- / nokhoogte:	Vrijstaande Woningen	Twee-onder- één- kap	Rijtjes/ meer dan 2 aaneen gebouwd
4,0 - 9,0	W- A1	W- B1	W- C1
4,0 - 12,0	W- A2	W- B2	W- C2
8,0 - 12,0	W- A3	W- B3	W- C3
4,0 - 4,0	W- A4	W- B4	W- C4
8,0 - 8,0	W- A5	W- B5	W- C5
12,0 - 12,0	W- A6	W- B6	W- C6
4,0 - 15,0	W- A7	--	--

Bij de bestemmingen W- A1 en W- A3 gaat het om vrijstaande woningen, waarbij het onderscheid wordt gemaakt in de afmetingen van de woningtypen. W- A7 heeft specifiek betrekking op boerderijtypen.

De twee- onder- één- kap- woningen hebben de bestemming W- B1 en W- B3. En tot slot is voor de rijenwoningen de bestemming W- C1 van toepassing.

De plankaart vermeldt bouwvlakken, primair afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen daarvoor aangegeven ruimte op de plankaart.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten (zie bijlage 2 van de voorschriften).

⁶⁾ Bij deze indeling verwijst de letter naar het woningtype, het cijfer verwijst naar de indeling in hoogten.

Binnen de bestemmingen is een bepaalde mate van flexibiliteit mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de bestemming te wijzigingen in een andere bestemming (uit dezelfde lettercategorie). Tevens kunnen onder bepaalde voorwaarden wijzigingen worden uitgevoerd die betrekking hebben op de ligging en de omvang van een bouwvlak.

-- Waterstaat – Waterstaatkundige functie --

Op de plankaart is een strook van 30 m langs het Prinses Margrietkanaal aangegeven ten behoeve van het onderhoud en beheer van de oever en de kade langs het kanaal; dit betreft de zogenaamde invloedszone. Hiervoor geldt de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterstaatkundige functie”. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan bouwwerken op te richten anders dan ten behoeve van deze bestemming. Slechts door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk bouwwerken ten behoeve van de overige bestemmingen op te richten binnen deze zone. Hiertoe dient advies te worden ingewonnen bij de waterwegbeheerder.

6. 2. Algemene regels

-- Anti- dubbeltelregel --

Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

-- Algemene bouwregels --

In de algemene bouwregels wordt een relatie gelegd met de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria. Verder is hier de voor de meeste bestemmingen geldende regel opgenomen dat geen horizontale windturbine mag worden gebouwd. Ook de regel dat een als ‘karakteristiek’ aangeduid gebouw niet zonder vergunning mag worden gesloopt is hier opgenomen.

-- Algemene gebruiksregels --

In de algemene gebruiksregels wordt een voor (vrijwel) alle bestemmingen geldende nadere uitwerking van de op grond van de Wro geldende algemene gebruiksregel gegeven. Het gaat om een verbod om gronden te gebruiken voor het storten van puin en afvalstoffen, het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken als seksinrichting. Daarnaast gaat het om een verbod om gronden te gebruiken als opslag van schroot, afbraak- en bouw-

ma-teriaal, de stalling en opslag van niet meer in gebruik zijnde voer-, vaar- en vliegtuigen. Tenslotte wordt in deze regels het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen uitgesloten, tenzij anders bepaald.

-- Algemene aanduidingsregels --

Binnen de algemene aanduidingsregels zijn een aantal gebiedsaanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen gelden voor een gebied waarin meerdere bestemmingen zijn opgenomen. In onderhavig plan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen: 'wro- zones - wijzigingsgebied 1 t/m 3'. Binnen 'wro- zone - wijzigingsgebied 1' bestaat de mogelijkheid een bouwvlak te creëren voor het kunnen oprichten van een woning. De gebiedsaanduiding 'wro- zone - wijzigingsgebied 2' is gelegd op de woningen waarvan de bestemming kan worden gewijzigd ten behoeve van detailhandel, kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlenende bedrijven in combinatie met de woonfunctie. De 'wro- zone - wijzigingsgebied 3' geldt voor de bedrijfslocatie aan de noordzijde van het dorp ten behoeve van de realisatie van een bedrijfswoning.

-- Algemene wijzigingsregels --

De meeste wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen binnen de specifieke bestemmingsregels. Wijzigingsbevoegdheden naar dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die vaak moeten gelden voor grotere gebieden en/of langgerekte zones en daardoor op meerdere bestemmingen betrekking hebben, worden in deze algemene wijzigingsregel ondergebracht.

-- Erfbebouwingsregeling --

Binnen de diverse bestemmingen wordt, voorzover in het betreffende bestemmingsvlak met een bouwvlak wordt gewerkt, onderscheid gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het bouwvlak. Een dergelijke bebouwingsregeling geldt ook voor de woonbestemmingen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en wel tot 100% Hieraan zijn voorwaarden verbonden ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. Ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheden verschillen per woningtype.

Zowel binnen als buiten het bouwvlak worden in de diverse woonbestemmingen qua bouwhoogte verschillende regimes gehanteerd. Binnen het bouwvlak komt dit er op neer, dat alleen binnen een afstand van 3 meter,

gerekend vanuit de voorbouwgrens, een maximale goothoogte wordt voorgeschreven. Daarachter geldt alleen een maximale bouwhoogte, die overigens binnen het bouwvlak uniform is. Buiten het bouwvlak wordt een maximale goothoogte van niet-vrijstaanden gebouwen voorgeschreven:

- binnen een afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorbouwgrens;
- binnen een afstand van 2 meter vanuit de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw buiten het bouwvlak bedraagt in alle gevallen 3 resp. 6 meter. De maximaal toegelaten bouwhoogte is binnen alle woondoeleindenbestemmingen binnen en buiten het bouwvlak gelijk.

-- Wijzigingsbepalingen --

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot binnenplanse wijziging (het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro voor het college van Burgemeester en Wethouders, binnen door de raad vastgestelde regels).

Het betreft hier een aantal bepalingen die functie- en bouwwijzigingen mogelijk maken, binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad daarvoor vaststelt. Daarmee kan ingespeeld worden op thans nog niet voorziene ontwikkelingen.

-- Regeling karakteristieke bebouwing --

Een aantal panden in het plangebied is als karakteristiek aan te merken. Op de plankaart hebben deze panden een aanduiding gekregen. Monumenten zijn niet onder deze aanduiding gebracht; deze worden reeds afdoende op grond van de Monumentenwet beschermd.

Uitgangspunt is dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

In de planologische regeling betekent dit dat het slopen van deze panden niet is toegestaan, tenzij na vergunning van de gemeente.

De aanduiding 'Karakteristiek' betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard, wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zoveel mogelijk intact blijven.

In verband met de flexibiliteit in regelgeving, is voor panden waarvan de karakteristieke waarden niet meer zijn te handhaven, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het mogelijk is de aanduiding 'Karakte-

ristiek' te verwijderen. Ook een omgekeerde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, met name voor die situaties waarbij oorspronkelijke waarden worden teruggebracht, bijvoorbeeld door de uitvoering van verbeteringsplannen.

-- Overige regels --

In de specifieke bestemmingsregels zijn tientallen wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar een andere bestemming. Die andere bestemmingen zijn niet altijd geregeld in dit bestemmingsplan. Daarom is aan het bestemmingsplan een bijlage gevoegd met een compleet set standaardregels. De verwijzingsregel verklaart dat set van toepassing, wanneer een wijzigingsbevoegdheid wordt gebezigd, die leidt tot een andere bestemming.

6. 3. Overgangs- en slotregels

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen ten aanzien van bouwwerken en gebruik. De formulering is overgenomen uit de standaardbepaling van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens is een slotregel opgenomen welke conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 is geformuleerd.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de economische uitvoerbaarheid is de regeling ten aanzien van de grondexploitatie van belang.

7. 1. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is voor wat betreft het bestemmingsplan in het bijzonder van belang voor nieuwe activiteiten. Alhoewel het plan een hoofdzakelijk conserverend karakter heeft, is bij recht een uitbreidingsmogelijkheid opgenomen ter realisatie van 8 woningen. Ten behoeve van deze nieuwbouw is een exploitatieopzet gemaakt. Het plan is uitvoerbaar, gelet op de gehanteerde uitgangspunten aangaande de verdeling tussen de uitgeefbare en niet-uitgeefbare grond, de te hanteren grondprijzen en de te treffen infrastructurele voorzieningen. Zie hiervoor bijlage 6.

7. 2. Exploitatieplan

De gemeente dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Dit betreft bouwplannen die voorzien in de bouw of uitbreiding van woningen en andere gebouwen, de verbouw van gebouwen ten behoeve van nieuwe gebruiksdoeleinden en de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m². Het exploitatieplan is gericht op het verhaal van de kosten ten aanzien van de grondexploitatie. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan slechts worden afgezien indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Uit de exploitatieopzet (bijlage 6) en het feit dat de gemeente eigenaar is van de uitbreidingslocatie blijkt dat het kostenverhaal voldoende is verzekerd. De kosten worden verhaald via de grondprijs. Van het vaststellen van een exploitatieplan wordt dan ook afgezien.

7. 3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden. Er is een conserverende regeling opgenomen, afgestemd op bestaand gebruik. Wel is de regeling zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, vernieuwd. Beoogd wordt om daarmee de prakti-

sche toepasbaarheid te vergroten. Tegelijkertijd is een nieuwe ontwikkeling - in beginsel - mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met betrokken maatschappelijke organisaties, ondernemers en de bevolking. Ook heeft overleg plaatsgevonden met rijk, provincie en waterschap. De resultaten daarvan zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van deze toelichting.

Nadat het college, in de vorm van een Notitie Inspraak & Overleg, gereageerd heeft op alle reacties, is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart 2011 tot en met 21 april 2011 ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen in te dienen.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 2 juli 2009 tot 10 september 2009.

Daarnaast is in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro een reactie gevraagd aan de Commissie van Overleg en Rijkswaterstaat, Gasunie, Wetterskip Fryslân, NUON, Brandweer, VROM Inspectie, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Ministerie van Economische zaken, RACM, Vitens, Regiopolitie en VAC- Tytsjerksteradiel.

Er zijn 9 schriftelijke (waaronder elektronisch) en 2 mondelinge reacties op het voorontwerp ingediend. In deze notitie wordt ingegaan op de ontvangen schriftelijke en mondelinge reacties.

8. 2. Overlegreacties

Reactie Commissie van Overleg

1. (cat. 3) Landschappelijke afronding fase 3

Geadviseerd wordt om de landschappelijke context waarin de vier woningen worden geplaatst voor de vaststelling van het plan definitief te ontwerpen. De juridische verankering van het plan kan dan bij de vaststelling van het plan worden meegenomen. De landschappelijke context zullen wij ontwerpen en zo mogelijk opnemen in het plan. Duidelijk is in ieder geval dat de woningbouw is afgestemd op de met de provincie gemaakte afspraken in het kader van woningbouw.

2. (cat. 3) Beheerszone Prinses Margriet- kanaal

Voor werken en werkzaamheden binnen de beheerszone van het Prinses Margriet- kanaal is een ontheffing nodig van de Vaarwegbeheerder en niet een advies.

3. Toezending van het ontwerpplan bij ter inzage legging wordt niet nodig geacht.

Gemeentelijke reactie:

1. (cat. 3) Landschappelijke afronding fase 3

In het ontwerpbestemmingsplan zullen de vier woningen bij recht worden bestemd. Daarbij komt de inpassing in het landschap, inclusief wegstructuur en het te realiseren groen terug op de verbeelding.

2. (cat. 3) Beheerszone Prinses Margriet- kanaal

De gemeente zal bij het invulling geven aan haar bevoegdheden met betrekking tot de waterstaatkundige functie het advies betrekken van de be-

heerder van die functie. Los daarvan kan het zijn dat voor die activiteiten tevens een ontheffing nodig is van die beheerder. Dat staat echter los van het bestemmingsplan en het daarin neergelegde planologisch kader.

3. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie VROM- Inspectie

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Gemeentelijke reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Reactie Vitens

Binnen het plangebied liggen hoofdleidingen/distributieleidingen. Er wordt verzocht om bij de invulling van het plan rekening te houden met de aanwezigheid van deze leidingen. Voor de aanleg van nieuwe leidingen wordt gevraagd een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of grasstrook met een breedte van 1.80 meter.

Gemeentelijke reactie:

De leidingen die planologisch relevant zijn worden opgenomen in een bestemmingsplan. Binnen het plangebied liggen een aantal hoofdleidingen/distributieleidingen. Leidingen met een diameter van 300 mm en meer worden als zodanig aangemerkt.

Reactie Brandweer

In of in de nabijheid van het plangebied liggen een aantal risicobronnen: een aardgaswinlocatie, het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Prinses Margrietkanaal en een hogedruk aardgasleiding.

1. Wat betreft de aardgaswinlocatie wordt aangegeven dat de plaatsgebonden risicocontour 10- 6/jaar niet over het plangebied loopt. Daarnaast vinden er ook geen ontwikkelingen plaats binnen het bestemmingsplan. Er is geen toename van het groepsrisico.

2. De plaatsgebonden risicocontour 10- 6/jaar bevindt zich niet buiten het Prinses Margriet- kanaal. Binnen het invloedsgebied van het kanaal bevinden zich slechts een aantal woningen. Er is geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, er vindt dan ook geen toename van het groepsrisico plaats. Er wordt op gewezen dat in het definitief ont-

werp 'Basisnet Water' voor het Prinses Margriet- kanaal een plasbrandaandachtsgebied is aangewezen van 25 meter. Binnen deze zone mogen in principe geen nieuwe kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Geadviseerd wordt deze zone alvast in het bestemmingsplan op te nemen.

3. Binnen het plangebied is een hoge druk aardgasleiding gelegen. Hierover is in het bestemmingsplan niets opgenomen. Geadviseerd wordt om in overleg met de NAM de juiste veiligheidszone op de plankaart op te nemen en uit te sluiten in de planregels dat binnen de veiligheidszone kwetsbare objecten kunnen worden toegevoegd.

Gemeentelijke reactie:

1. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Er geldt nu een bebouwingsvrije zone van 30 meter langs het Prinses margrietkanaal. Het onderhavige plan is een conserverend plan en voorziet niet in de bouw of uitbreiding van de functies die momenteel binnen het plasbrandaandachtsgebied zijn gelegen.
3. In overleg met de NAM zal ten aanzien van deze hoge druk gasleiding de juiste veiligheidszone in het bestemmingsplan worden opgenomen.²

Reactie Gasunie

Op grond van de toetsing aan de AMVB Buisleidingen wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen van Gasunie valt. Deze leidingen hebben geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. 3. Inspraakreacties

Reactie J. van Bohemen en E. Voigt, Kerkbuurt 53, 9265 LR Suwâld
Verzocht wordt om het W- A3 gedeelte van het perceel in oostelijke richting gelijk te trekken met de oostgrens van het W- A3 perceel Kerkbuurt 55. Insprekers willen een grotere schuur plaatsen op het perceel. Dat is nu niet mogelijk. Een alternatief zou het uitzicht van Kerkbuurt 51 blokkeren.

Gemeentelijk commentaar:

² Zie voor een gewijzigde uitwerking paragraaf 5.9.

De grens van het woonperceel en de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond is gelijk aan de grens zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Suawoude en omgeving'. Deze bestemming biedt bescherming aan de aanwezige landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, waarbij het mogelijk is de gronden ten behoeve van het wonen te gebruiken. Gelet op de feitelijke situatie en gelet op de belangen van omwonenden bestaat er geen bezwaar tegen een uitbreiding van de bestemming W - A3, waarbij de grens van het woonperceel gelijk komt te liggen met die van het perceel Kerkbuurt 55.

Reactie T. Kooy en D. Kooy van der Veen, Ds. Pelstraat 12, 9265 LZ Suwâld (daarnaast reactie namens T. Kooy, Zuiderend 22, 9265 LX Suwâld)
Insprekers willen het perceel ten noorden van Zuiderend 25 aangemerkt zien als inbreidingslocatie in het bestemmingsplan. Gelet op de aanwezige persleiding en de aan te houden afstanden is er voldoende ruimte voor inbreiding. Ook zou de persleiding verplaatst kunnen worden.

Gemeentelijk commentaar:

De betreffende gronden vallen buiten het voorontwerp bestemmingsplan. In de toelichting op het plan is opgenomen dat deze locatie vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is voor woningbouw, omdat ze geen onevenredige verdichting van de lintbebouwing vormen. Gelet op de aanwezigheid van de bestaande aangrenzende bedrijvigheid bestonden er milieutechnische belemmeringen voor een nieuwe woonfunctie. De agrarische activiteiten van de familie Kooy op het Zuiderend 22 zijn beëindigd en de milieuvergunning kan worden ingetrokken. Ter plaatse vinden enkel nog hobbymatige activiteiten plaats. Onder voorwaarden kan dan ook worden meegewerkt aan woningbouw op het perceel ten noorden van Zuiderend 25. Dit zal verder voor het ontwerpbestemmingsplan worden uitgewerkt.³

Reactie J. Tenniglo, Noorderend 14, 9265 LN Suwâld

Verzocht wordt om de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van één extra woning aan het Noorderend, dat rust op de percelen van de nummers 35 en 37 van respectievelijk de families de Groot en Mulder over te dragen naar het perceel nummer 41. De Het plan biedt ook een oplossing voor het autoverkeer, auto's kunnen op de doodlopende weg nu moeilijk keren. Ook het parkeren levert momenteel problemen op.

³ Zie voor een gewijzigd standpunt ontstaan door nadere uitwerking paragraaf 4.1

Gemeentelijke reactie:

In het algemeen moet gezegd worden dat een woningbouwlocatie niet overdraagbaar is naar andere, willekeurige percelen. De ruimtelijke betekenis zal per locatie moeten worden bekeken om een ruimtelijke, verantwoorde keuze te maken. Overdracht van de woningbouwlocatie naar perceel 41 is niet gewenst. Uitbreiding in oostelijke richting van het dorp op deze locatie doet teveel afbreuk aan het Noord Friese Wouden- landschap. Er is in deze situatie niet meer sprake van inbreiding, maar uitbreiding van de dorpskom. Deze ontwikkeling strookt niet met het provinciale beleid (streekplan). De aanduiding "Wro- zone- wijzigingsgebied 2" zoals opgenomen in het bestemmingsplan voor de percelen van de nummers 35 en 37 blijft dan ook gehandhaafd.

Reactie Fam. D. Benschop, Zuiderend 23, 9265 LW Suwâld

De op het perceel gerealiseerde paardenschuilplek is gebouwd op gronden met een agrarische bestemming. Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen, dat dit afdak in een bouwvlak geplaatst kan worden. Mogelijk kan dit in het kader van de overgang-regeling van het vorige bestemmingsplan uit 1987.

Gemeentelijke reactie:

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gronden die bij de bestemming wonen gevoegd moeten worden de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond met als aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met wouden - woudenlandschap'. Dit betekent dat de gronden tevens zijn beschermd door middel van aanlegvergunningen ter bescherming van de aanwezige houtsingels. Gelet op de feitelijke situatie, de belangen van omwonenden en het gemeentelijk beleid voor woonpercelen bestaat er geen bezwaar tegen een uitbreiding van de woonbestemming tot 2000m². Het gemeentelijk beleid hanteert 2000m² als maximale maat voor woonpercelen in het buitengebied. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Reactie K. Bosma, Noorderend 30a, 9265LN Suwâld

Inspreker verzoekt om het perceel kadastraal bekend gemeente Hardegarijp sectie I nummer 761 binnen het plangebied te brengen en daar een woonbestemming ten behoeve van twee vrijstaande woningen aan te geven.

Gemeentelijke reactie:

De betreffende gronden hebben de bestemming Agrarisch gebied in het

bestemmingsplan landelijk gebied 1997. Bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is reeds gekeken naar mogelijke inbreidingslocaties. Naast de bestaande planologische mogelijkheden uit het nu geldende bestemmingsplan zijn twee locaties, vanuit stedenbouwkundig opzicht, als zodanig aangemerkt. Inbreiding is op deze locatie niet mogelijk vanwege het behoud van het karakteristieke beeld van Suwâld. Karakteristiek is de lintbebouwing van het dorp, waarbij incidentele openheid met doorkijk naar het landschap, mogelijk is. Door het lint vol te bouwen gaan de karakteristieke doorkijkjes en daarmee de samenhang van de bebouwing met het landschap, verloren. Dit is een absoluut uitgangspunt als aan een zijde van de weg al bebouwing is gelegen, zoals hier het geval is. Om voornoemde redenen wordt negatief geadviseerd aan het verzoek ten zuiden van het perceel Noorderend 30, medewerking te verlenen.

Reactie H.R. van Woerden, Kerkbuurt 57, 9265 LR Suwâld

1. Er wordt in het bestemmingsplan melding gemaakt van het inbreiden van een woning ten zuiden van Kerkbuurt 48. Deze mogelijkheid was ook reeds in het oude bestemmingsplan opgenomen. De woning is echter nooit gerealiseerd. De feitelijke situatie dient te worden gevolgd. Een goede planologie brengt mee dat de bestemming wordt aangepast aan het feitelijke gebruik. De bestemming moet worden gewijzigd in verkeersdoeleinden/parkeergelegenheid. De school heeft behoefte aan deze parkeergelegenheid.
2. Er wordt in het bestemmingsplan een groot aantal karakteristieke panden genoemd aan de Kerkbuurt. Inspreker is van mening dat niet alleen deze woningen bescherming verdienen maar ook de Kerkbuurt als zodanig. Verzocht wordt om de Kerkbuurt 2 tot en met 63 tot beschermd dorpsgezicht te verklaren.

Gemeentelijk commentaar:

1. Het betreft hier een bestaand recht. Bestaande rechten kunnen niet zonder meer worden wegbestemd. Er bestaan vanuit planologisch oogpunt geen zwaarwegende bezwaren tegen het handhaven van deze bebouwingsmogelijkheid. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bovendien wenselijk om een woning op deze locatie te realiseren, gelegen bij de kruising van wegen. Dit komt het straatbeeld ten goede.
2. Het aanwijzen van een beschermd dorpsgezicht gebeurt door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en niet door de gemeente. Als een gebied wordt aangewezen als beschermd dorpsgezicht betekent dit overi-

gens niet dat de bestaande toestand bevroren wordt. Wel moet een beschermend bestemmingsplan worden opgesteld ter bescherming van het-geen beschermd moet worden. In dit geval zijn dat de karakteristieken van de verschillende woningen. Deze karakteristieken zijn met dit bestemmingsplan voldoende beschermd. Een verzoek tot beschermd dorpsgezicht bij de genoemde ministers is daarom niet nodig.

Reactie E. de Jong en C.M. Kronemeijer, Kerkbuurt 48, 9265 LT Suwâld
Inspreker sluiten zich aan bij de inspraakreactie van de heer van Woerden
Naar de inhoud daarvan wordt hier korthedshalve verwezen.

Gemeentelijk commentaar:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de inspraakreactie onder van de heer van Woerden.

Reactie R. Schievink, Kerkbuurt 13, 9265 LP Suwâld

1. Inspreker verzoekt om uitbreiding van het woonperceel met 20 meter naar achteren. Het perceel is relatief ondiep en met de uitbreiding ontstaan mogelijkheden om bij te bouwen zonder schaduwwerking op het terras. Inspreker is eigenaar van de achter het perceel gelegen ontsluitingsweg.
2. De woning van inspreker heeft de aanduiding karakteristiek. De woning is gebouwd in 1989. Deze status is niet noodzakelijk.

Gemeentelijke reactie:

1. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gronden die bij de bestemming wonen gevoegd moeten worden de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond met als aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - woudenlandschap'. Dit betekent dat de gronden tevens zijn beschermd door middel van aanlegvergunningen ter bescherming van de aanwezige houtsingels. Gelet op de feitelijke situatie en gelet op de belangen van omwonenden bestaat er geen bezwaar tegen een uitbreiding van de bestemming met de genoemde 20 meter.
2. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn de karakteristieke panden opgenomen die in het plangebied voorkomen (paragraaf 2.3), gebaseerd op het Monumenten Inventarisatie- Project. Kerkbuurt 13 is op basis van deze gegevens inderdaad geen karakteristiek pand. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door het verwijderen van de aanduiding 'karakteristiek' van dit perceel.

Reactie P. van Schravendijk, Noorderend 45, 9265 LN, Suwâld

1. Inspreker verzoekt om de gehele woning in het bouwvlak op te nemen. Het betreft het oorspronkelijk oppervlakte van de woning.
2. Verzocht wordt om de met vergunning gerealiseerde carport in het plan op te nemen. Deze is nu niet aangegeven.
3. In de tuin staat een tuinhuis. Gevraagd wordt om ook deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het tuinhuis heeft een oppervlakte van 212x212 cm en een goothoogte van 188 cm.

Gemeentelijke reactie:

1. In het bestemmingsplan zijn de hoofdgebouwen opgenomen binnen het bouwvlak. Het gedeelte dat niet binnen het bouwvlak is opgenomen is aangemerkt als een uitbouw, en behoort daarmee niet tot het hoofdgebouw.
2. De carport behoort niet tot het hoofdgebouw en is daarom niet in een bouwvlak weergegeven. Het bestemmingsplan geeft ook de mogelijkheid om buiten het bouwvlak gebouwen te realiseren. Daartoe behoort de carport.
3. Ook het tuinhuis behoort niet tot het hoofdgebouw en valt daarom buiten het op de verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak. Buiten het bouwvlakken mogen ook bouwwerken worden gebouwd. Daarvoor zijn in de planregels verschillende regels opgenomen waaraan dergelijk gebouwen aan moeten voldoen.

Reactie DJ. van der Meulen, Kerkbuurt 21, Suwâld

Het bedrijf van inspreker heeft geen uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie. Het bedrijf zit daar mee feitelijk op slot. Inspreker wil het bedrijf dan ook graag verplaatsen naar de Monnikenweg, waardoor het weer aantrekkelijk wordt voor een mogelijke opvolger. Een tekening wordt aan het verslag van de inspraakreactie gevoegd.

Als de verplaatsing niet mogelijk is wil inspreker de garantie dat hij de komende tien jaar zijn bedrijf op de huidige manier en in de huidige omvang kan blijven uitoefenen.

Gemeentelijke reactie:

Op basis van voorliggend bestemmingsplan wordt de bedrijfsvoering van inspreker niet beperkt. Bestaande rechten worden hierin gerespecteerd. De agrariër kan zonder meer het bedrijf voortzetten. Regelgeving is daarentegen altijd in ontwikkeling waarmee garanties niet kunnen worden gegeven.

Verplaatsing van het bedrijf en het realiseren van een nieuw agrarisch bouwblok zal worden getoetst aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan Landelijk gebied 1997. Toetsing daarvan valt buiten deze notitie Inspraak en Overleg. Het bestemmingsplan kent wel een wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming mocht het bedrijf te zijner tijd verplaatst worden.

Reactie A. Algra, Noordereind 14, 9265 LM Suwâld

Inspreker wil graag de bestemming van de gronden gelegen achter zijn woning gewijzigd zien zodat het mogelijk wordt deze gronden bij de woning, als tuin, te voegen.

Gemeentelijk commentaar:

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de gronden die bij de bestemming wonen gevoegd moeten worden de bestemming Agrarisch - Cultuurgrond met als aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - woudenlandschap'. Dit betekent dat de gronden tevens zijn beschermd door middel van aanlegvergunningen ter bescherming van de aanwezige houtsingels. Mede gelet op die waarden ter plaatse wordt vastgehouden aan een bestemming Agrarisch - Cultuurgrond met als aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - woudenlandschap'. Overigens is het wel mogelijk om de gronden, als tuin, bij de woning te voegen, zij het dat deze onbebouwd dienen te blijven.

===