

BESTEMMINGSPAN
TYTSJERK – ZUID 2010

BESTEMMINGSPLAN
TYTSJERK – ZUID 2010

Code 046511/06BPI / 23 – 09 – 2010

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz.
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging van het plangebied	1
1. 3. Planinhoud	2
2. HUIDIGE SITUATIE 3	
2. 1. Ontstaansgeschiedenis	3
2. 2. Ruimtelijk patroon	3
3. BELEIDSKADER 5	
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN 8	
4. 1. Wonen	8
4. 2. Bedrijvigheid	16
4. 3. Horeca	19
4. 4. Detailhandel	20
4. 5. Voorzieningen	20
4. 6. Verkeer	20
5. OMGEVINGSASPECTEN 21	
5. 1. Inleiding	21
5. 2. Archeologische toets	21
5. 3. Ecologische toets	23
5. 4. Waterparagraaf	24
5. 5. Externe veiligheid	28
5. 6. Luchtkwaliteit	30
5. 7. Geluidhinder	31
5. 8. Milieusituatie	35
5. 9. Bodemsituatie	37
5. 10. Nutsleidingen en straalpaden	39
5. 11. Klimaatbeleid	40

6. TOELICHTING OP BESTEMMINGEN	41
6. 1. Inleiding	41
6. 2. Bestemmingen	41
6. 3. Aanduidingen	50
6. 4. Algemene regelingen en bepalingen	51
7. UITVOERBAARHEID	60
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	60
8. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG	62
9. LITERATUURLIJST ONDERLIGGENDE ONDERZOEKEN	83

BIJLAGENBOEK

<u>Bijlage 1:</u>	Inventariserend archeologisch onderzoek locatie Buorren – De Jister
<u>Bijlage 2:</u>	Ecologisch onderzoek locatie Buorren – De Jister
<u>Bijlage 3:</u>	Flora- en faunaonderzoek locatie AutoSchat
<u>Bijlage 4:</u>	Risicoanalyse LPG-station in Tytsjerk
<u>Bijlage 5:</u>	Onderzoek externe veiligheid oliehandel
<u>Bijlage 6:</u>	Onderzoek geluid en luchtkwaliteit
<u>Bijlage 7:</u>	Aanvullend akoestisch onderzoek oliehandel
<u>Bijlage 8:</u>	Bodemonderzoek locatie Buorren – De Jister
<u>Bijlage 9:</u>	Aanvullend bodemonderzoek Buorren 36 te Tytsjerk

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Tytsjerksteradiel is van start gegaan met de actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen. De gemeente beoogt de actualisering 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.

1. 2. Ligging van het plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan Tytsjerk – Zuid heeft betrekking op het gedeelte ten zuiden van de spoorlijn Leeuwarden – Groningen. Het betreft hier de bestaande bebouwing van het zuidelijk deel van Tytsjerk en de clusters Suderein/Suwâldsterdyk en de Lytse Geast. De ligging en de begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

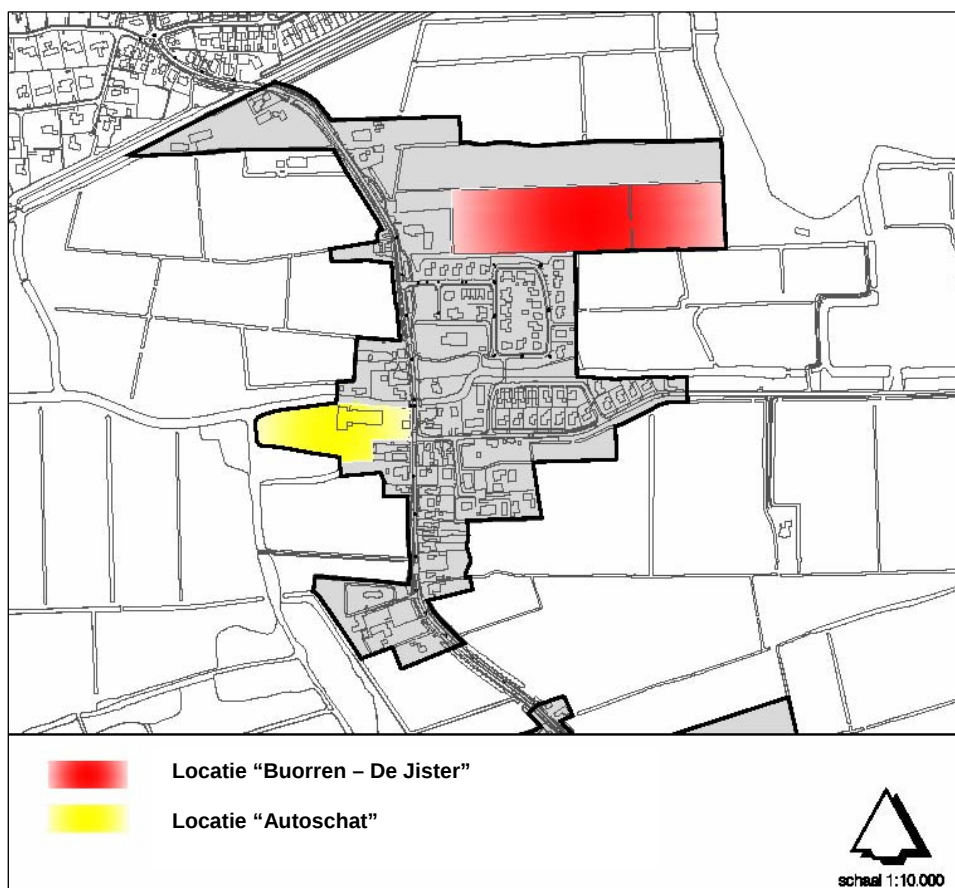


Figuur 1. De ligging en de begrenzing van het plangebied

1. 3. Planinhoud

Het onderhavige bestemmingsplan Tytsjerk- Zuid is hoofdzakelijk een herziening en een actualisering van het bestemmingsplan “Tytsjerk, uitbreiding en bebouwingsconcentraties” (door de raad vastgesteld op 6 juli 1989). Op onderdelen worden ook gedeelten van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 bij het plangebied betrokken. Het bestemmingsplan is overwegend een conserverend plan met ontwikkelingsmogelijkheden voor functieveranderingen en is vooral gericht op het beheer van de aanwezige functies in het plangebied.

Daarnaast zijn enkele nieuwe ontwikkelingen opgenomen, namelijk de uitbreidingslocatie voor woningbouw aan de Buorren – De Jister (via een wijzigingsbevoegdheid) en de inbreidingslocatie Autoschat (deels via een wijzigingsbevoegdheid). Zie figuur 2 voor de globale ligging van de twee locaties.



Figuur 2. Overzicht van de nieuwbouwlocaties

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ontstaansgeschiedenis

Tytsjerk is net als veel andere dorpen in het zandgebied van oudsher een wegdorp. Het dorp ligt op een zandrug, waar aan weerszijden een laagveengebied ligt. Het bebouwingspatroon is te typeren als een lint-bebouwing langs de doorgaande weg. Het dorp Tytsjerk had aanvankelijk geen kern; de bebouwing lag verspreid langs de doorgaande weg. In 1866 kwam Tytsjerk aan het spoor te liggen en werd hier een stopplaats geopend. Direct ten noorden van het spoor ontstond vervolgens nieuwe bebouwing.

De Lytse Geast is een nederzetting op een zandopduiking, maar in tegenstelling tot de overige zandgronden, is hier sprake van een open landschap met enkele lijnvormige verdichtingen (coulissen). Het buurtschap De Lytse Geast is vanouds een kleine concentratie van vooral agrarische bebouwing. Tegenwoordig is een deel van de agrarische bebouwing van functie veranderd. In de betreffende bebouwing is veelal een woonfunctie of een andere bedrijfsmatige activiteit gekomen.

2. 2. Ruimtelijk patroon

Het bebouwingpatroon loopt vanaf de oude kern van Tytsjerk in zuidelijke richting via het Suderein door tot aan Suwâldsterdyk. In dit bebouwingspatroon zijn de kernmerken van het wegdorp nog goed zichtbaar. Dit blijkt onder andere uit:

- het langgerekte patroon van lintbebouwing langs Buorren en Suderein;
- de afwisseling tussen individuele panden, groepjes met kleinere panden en open ruimten. De kernbebouwing rond de Buorren laat enige concentratie van bebouwing zien; meer in zuidelijke richting wordt het bebouwingspatroon veel opener;
- een relatie tussen de bebouwing en het gebruik van het daarachter gelegen land (met name in de clusters);
- de vooruit gelegen rooilijn indien de oriëntatie op de weg aanwezig is;
- de verkavelingsrichting die veelal dwars op de weg staat.

In dit gedeelte van het plangebied wordt het ruimtelijke beeld ondersteund door de aanwezigheid van de Hervormde/Gereformeerde kerk (Buorren 42). De kerk heeft de status van rijksmonument.

Daarnaast komen er blijkens het Monumenten Inventarisatie-Project (MIP)¹⁾ diverse karakteristieke panden in het plangebied voor:

- Lytsegeast 19 en 24;
- Buorren 24, 38, 43.

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

3. BELEIDSKADER

Richtinggevend voor de inhoud van het bestemmingsplan is mede wat door andere overheden als ruimtelijk beleid is afgesproken. Ook de gemeente zelf heeft beleid dat van invloed is op het bestemmingsplan, zowel ruimtelijk als sectoraal. Hieronder volgt een samenvatting van dit beleid.

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is het scheppen van ruimte 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 één van de vier doelen. Voor het onderhavige plangebied biedt de Nota Ruimte geen concrete beleidsuitspraken waarmee rekening gehouden dient te worden. Het rijksbeleid is in het provinciale en gemeentelijk beleid vertaald en geconcretiseerd.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het *Streekplan Fryslân 2007* vastgesteld. In dit plan blijft de provincie inzetten op een concentratie van woningbouw in de stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Die stedelijke bundelingsgebieden moeten hun aandeel in de Friese woningtoename vergroten. Zowel kwantitatief als kwalitatief moet de grootste woningbouwinspanning in de stedelijke centra liggen.

Tytsjerk ligt in het bundelingsgebied Leeuwarden. In het bundelingsgebied wordt ontwikkelingsruimte geboden om de opgaven voor wonen, werken en voorzieningen te kunnen realiseren. De invulling van het bundelingsgebied is van provinciaal belang. In overleg met de verschillende gemeenten heeft de provincie in het Streekplan een aantal voorkeursrichtingen aangegeven. In grote lijnen is het beleid voor het bundelingsgebied Leeuwarden gericht op het verder benutten van de combinatie van de dynamiek van een grote stad en de kwaliteiten van het omringende landelijk gebied centraal. Tytsjerk heeft binnen het bundelingsgebied de functie van ‘overige kern’.

Daarmee blijft de functie van Tytsjerk ten opzichte van het beleid zoals dat in het vorige Streekplan was geformuleerd gehandhaafd.

Voor het onderdeel wonen houdt dit voor Tytsjerk in dat met name de plaatselijke woningbehoefte kan worden opvangen, dat wil zeggen de reële woningbehoefte die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de woningbouwruimte is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De invulling hiervan is in het gemeentelijke Woonplan gegeven. Vanwege de ligging in het bundelingsgebied kan in Tytsjerk naast de opvang van de plaatselijke woningbehoefte woonkwaliteit worden ontwikkeld aanvullend op het woningaanbod in Leeuwarden. Hiermee wordt ongewenste concurrentie voorkomen en is een compleet palet aan woonmilieus in het bundelingsgebied beschikbaar.

In het Streekplan is de globale begrenzing van het Nationaal Landschap Noordelijke Wouden uit de Nota Ruimte overgenomen. Tytsjerk Zuid ligt net op de rand van de zone dat is aangeduid als 'aaneengesloten kleinschalig gebied met houtwallen en elzensingels'.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie, Finster op Romte

In januari 2010 is de Structuurvisie 'Finster op Romte' door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft de toekomstvisie van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen voor de inrichting van de gemeente weer. Er is daarbij gebiedsgericht gekeken en niet meer dorpsgericht. De structuurvisie is leidend voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen kernen. Naast *grote kernen* als Burgum en Hurdegaryp en *recreatieve kernen* als Earnewald bestaat de gemeente uit *kleine kernen*. Hiertoe behoort Tytsjerk. Voor ontwikkelingen is het uitgangspunt dat deze moeten passen in aard en schaal van het landschap en het dorp. Ontwikkelingsruimte in de kleine kernen is meer beperkt en richt zich vooral op inbreiding en kwaliteitsimpuls. In beginsel wordt alleen gebouwd voor de eigen behoefte (natuurlijke groei). De dorpen gaan echter nadrukkelijk niet 'op slot'. Ontwikkelingen in kleine kernen vragen om een zorgvuldige inpassing en maatwerk.

Wat betreft woningbouw zullen er buiten Burgum geen nieuwe planmatige dorpsuitbreidingen 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. Dat zal alleen worden toegestaan indien er een concrete vraag daartoe aanwezig is en woningbouw binnen het dorp geen soelaas meer biedt.

In een aantal dorp kan na 2015 nog *bestaande* plancapaciteit in uitbreidingsplannen worden gerealiseerd. Daartoe behoort ook Tytsjerk. De uitwerking van de woningbouwplannen heeft plaats gevonden in de Woonvisie.

Woonvisie Tytsjerksteradiel 2010–2020, Finster op wenjen

De Woonvisie is door de gemeenteraad samen met de gemeentelijke structuurvisie in januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de woonvisie is aangegeven welke ambities de gemeente heeft op het gebied van wonen. In de woonvisie staat onder meer beschreven dat woningbouw voorlopig, althans zeker tot 2016 mogelijk is in een groot aantal planmatige dorpsuitbreidingen. Daarvoor is bestemmingsplancapaciteit beschikbaar. De planmatige dorpsuitbreiding in Tytsjerk is in de Woonvisie opgenomen. Het gaat hier om de uitbreidingslocatie Buorren – De Jister.

Daarnaast is in een aantal dorpen een sterk potentieel aan inbreidingslocaties, die gefaseerd kunnen worden benut. In Tytsjerk gaat het om de inbreidingslocatie Autoschat.

Uit de woningbouwafspraken tussen de provincie en de stadsregio(gemeenten) blijkt dat de gemeente Tytsjerksteradiel in de periode 2008 tot en met 2015 tenminste 762 woningen aan de voorraad mag toevoegen, exclusief de uitbreiding van Burgum met 150 woningen.

Vanaf 2010 is in de Woonvisie een indicatieve uitbreidingscapaciteit van 14 woningen opgenomen in het plan Buorren – De Jister. Tevens is aangegeven dat de capaciteiten in de dorpen gefaseerd moeten worden benut, omdat in principe er geen sprake zal zijn van een vervolgutbreiding. Dat houdt voor het plan Buorren – De Jister in dat de werkelijke capaciteit (die iets hoger uitkomt dan het indicatieve aantal in de Woonvisie, vanwege een hoger aandeel sociale woningbouw) over een langere reeks van jaren wordt afgezet, namelijk over de volledige looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar). De capaciteit wordt aldus gefaseerd gerealiseerd in de periode 2010–2020.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

4. 1. Wonen

4.1.1. Algemeen

De hoofdfunctie van het plangebied is wonen. Handhaven van deze functie is het uitgangspunt voor dit plan. Het basisbeleid omtrent het wonen is in de Woonvisie weergegeven.

4.1.2. Bestaande bebouwing

Voor de bestaande bebouwing staat het behoud van de woonfunctie en een goede kwaliteit van het wonen en van de leefomgeving voorop. Daarbij biedt het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere ruimte voor vergroting, aanpassing en/of kwaliteitsverbetering van woningen. Daarmee wordt ingespeeld op de veranderende woonwensen, getoetst aan het algemeen belang. De mogelijkheden voor uitbreiding c.q. veranderingen zijn met name afhankelijk van het type woning en de omvang van het perceel. Het beleid is er op gericht dat de veranderingen binnen de woonfunctie dienen te passen in het bebouwingspatroon en tevens wordt daarbij getoetst aan de bewoningssituatie. Dit beleidsuitgangspunt sluit aan bij de geldende rechten voor de bewoners.

Om bij nieuwe ontwikkelingen een bepaalde stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit te kunnen waarborgen, worden de plannen getoetst aan de gemeentelijke *Welstandsnota Tytsjerksteradiel* (basisdocument uit 2004 aangevuld met nieuwe ontwikkelingen). Deze toetsing is in principe alleen aan de orde bij 'reguliere bouwplannen' en 'licht-vergunningplichtige bouwplannen'. Bij 'vergunningvrije bouwwerken' vindt vooraf geen welstandstoetsing plaats. ²

Binnen de woonfunctie wordt op verschillende manieren ook de nodige planologische ruimte geboden voor functieverandering en/of functieverruiming bij bestaande woningen. Allereerst is bij elke woning de mogelijkheid aanwezig voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsactiviteiten

² Met de invoering van de Wabo (geplande invoeringsdatum 1 juli 2010) verdwijnt deze indeling van bouwplannen. Daarvoor in de plaats komt de omgevingsvergunning.

aan huis (bijvoorbeeld kapsalon, schoonheidssalon). Om welke activiteiten het exact kan gaan, wordt omschreven in bijlage 2 bij de planregels.

Verder komt het voor dat bij een woonbestemming een specifieke functie aanwezig is.

De betreffende functie is dan door middel van een aanduiding aangegeven (bijvoorbeeld 'detailhandel' of 'dienstverlening'). Met name rondom het centrumgebied zijn bij woningen mogelijkheden voor lichtere bedrijvigheid. Deze woningen, vallend binnen de "Wro-zone-wijzigingsgebied 2", kan middels een wijzigingsbevoegdheid medewerking verleend worden aan de vestiging van een bedrijf tot en met milieucategorie 2. (zie bijlage 1 (bedrijvenlijst) van de regels).

Ten aanzien van de bestaande karakteristieke panden is het uitgangspunt dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zo veel mogelijk in stand worden gehouden. Dit betekent dat het slopen van deze panden niet is toegestaan, tenzij na sloopvergunning van de gemeente. Als een woning als 'karakteristiek' wordt aangemerkt, betekent dat niet, dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard. Wél dat bij de beoordeling van bouwplannen er op zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zo veel mogelijk intact blijven.

4.1.3. Nieuwbouw

In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met twee nieuwe woningbouwlocaties. Het betreffen de locaties Buorren – De Jister (via een wijzigingsbevoegdheid) en Autoschat. Hierna worden per locatie de stedenbouwkundige uitgangspunten benoemd.

4.1.4. Locatie Buorren – De Jister

Locatieafweging

Het landschap tussen Tytsjerk en Hurdegaryp kenmerkt zich door lange lijnen, langgerekte sloten en vaarten en een enkele boomsingel. De boerenerven liggen als verdichte plekken in het open landschap met grote bomen, tuinen en geschoren hagen. Ten oosten van Tytsjerk, parallel aan de Buorren/Suderein, ligt de overgang van een open naar een meer gesloten landschap met zichtlijnen. Het gebied ligt tussen twee hogere zandkoppen waarop de kernen Hurdegaryp en Tytsjerk zijn ontstaan. Deze zandkoppen zijn uitlopers van de Friese wouden, een kleinschalig landbouwgebied met veel boomsingels.

De laatste decennia is het gebied tussen de dorpen Hurdegaryp en Tytsjerk geleidelijk verdicht. Rond de zandwinplas is dichte beplanting ontstaan en er is sprake van kunstmatige ophogingen als gevolg van een gronddepot. Hierop is door natuurlijke opslag een bosje ontstaan. Ten zuiden van de voormalige zandwinput ligt een tweede, kleinere plas.

De Burgerveenstervaart is één van de oude opvaarten van de gemeente en is om die reden ook van cultuurhistorische betekenis. Ter hoogte van het plangebied zijn nog restanten van een oude sluis te herkennen.

Zowel bij Tytsjerk als bij Hurdegaryp zijn recent woonwijken gebouwd. Als gevolg van deze veranderingen kan het gebied na verloop van tijd gefragmenteerd raken. Ook kan het zijn identiteit verliezen, doordat er geen onderlinge samenhang tussen de diverse ontwikkelingen is en er geen relatie met eerdere ontwikkelingen en het omliggende landschap bestaat. Dit tekort aan onderlinge samenhang tussen zowel de beide dorpen als de dorpen met het omliggend gebied is een belangrijke aanleiding voor de planvorming in het ‘tussengebied’ geweest. Het voorgaande structuurplan *It doarp de kime foarby* benadrukte die wenselijkheid al. Bij de gewenste invulling van het gebied zijn ook de hiervoor genoemde landschapselementen en karakteristieke gebiedskenmerken belangrijke uitgangspunten. In het stedenbouwkundig ontwerp van de uitbreidingslocatie moeten deze gegevens dan ook een bepalende rol spelen.

De spoorlijn verdeelt het dorp in een noordelijk en een zuidelijk deel. De gemeente zou graag zien dat beide dorpsdelen in de toekomst beter op elkaar aansluiten. Een van de mogelijkheden is de ontwikkeling van de locatie ten noorden van uitbreidingsplan De Jister en ten oosten van de Buorren tot aan de zandwinput. Een dorpsuitbreiding ten noorden van en aansluitend op De Jister is een logische uitbreidingsrichting wanneer een betere aansluiting wordt gezocht met beide dorpsdelen.

Programma locatie Buorren–De Jister: De Jister II

Het ontwerp van uitbreidingsplan ‘De Jister II’ te Tytsjerk is gebaseerd op continuering van het wegprofiel van het plan ‘De Jister I’. Dit wegprofiel (met straatnaam De Jister) heeft een kromming in het wegalignement dat wordt doorgetrokken naar het uitbreidingsplan ‘De Jister II’. Deze

stedenbouwkundige structuur, een zogenaamde 'crescent', vormt daarmee de hoofdstructuur van zowel De Jister I en II en is daarmee de drager van het stedenbouwkundige weefsel. Er zal door deze nieuwe erftoegangsweg een eenheid moeten ontstaan tussen beide delen van plan De Jister. De sfeer van de nieuwe uitbreiding wordt minder 'hard' dan het huidige plandeel De Jister. Er wordt een beeld nagestreefd van openheid en groen, waarbinnen de woningbouw in 'herkenbare en heldere eenheden' zal worden ontwikkeld. Hiermee ontstaat een geleidelijke overgang naar het landschap rondom Tytsjerk.

Voor het plan De Jister II wordt geopteerd voor een uitbreiding van maximaal 23 woningen. Meer dan 50% van de woningen worden in de sociale koopsfeer gerealiseerd. Daarnaast wordt nog eens circa 15% gebouwd in de goedkope koopcategorie.

Het woongebied zal kunnen worden gerealiseerd na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid door het college. Daarbij is sprake van het volgende stedenbouwkundig (wens)beeld, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende woningbouwcategorieën.

De overwegend in stroken te bouwen woningen in de sociale koopsfeer en de goedkope koopcategorie, worden haaks op de weg gesitueerd. Hierdoor ontstaan er heldere diagonale, open lijnen in het plan, die volop zicht geven naar het open landschap, dat ten noorden ligt van het uitbreidingsplan. Het bestaande landschap wordt als het ware opgenomen in het nieuwe plan dat met de strokenbouw en de daarbij horende, minimale 'footprint' uit te geven grond (dit is ongeveer de oppervlakte van de woningen zelf), moet garanderen dat de goedkopere woningbouw toch optimaal kan profiteren van ruimtelijke- (en ecologische) kwaliteit. Deze buitenruimte tussen de bouwstroken is volledig openbaar gebied, waardoor het landschap tussen de stroken in, maximaal kan worden ervaren door de toekomstig bewoners. Er zal worden ingezet op een eenvoudig, maar krachtig architectuurbeeld, dat past in kleurstelling en stijl binnen een natuurlijke, landelijke setting.

Een beperkte hoeveelheid woningen, ongeveer 30% van de totale woningbouw, wordt gerealiseerd in de middeldure en dure koopcategorie. De vormgeving en kleurstelling voor deze categorieën sluit aan op de beeldvorming van de strokenbouw. De woningbouw van het nieuwe plan moet in de beeldvorming een sterke identiteit krijgen. De krachtige kleurstelling die eenduidig aanwezig is binnen het gehele plan en de

heldere beeldentaal van de bebouwing vormen samen met de landschappelijke setting de hoofdbestanddelen van plan De Jister II. De bebouwingskorrel in het uitbreidingsplan is voor alle woningen 2 bouwlagen met kap (vrijstaande woningbouw een kap van maximaal 55 graden, overige woningbouw een kap van maximaal 35 graden). Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid worden tevens voor de locatie gebiedsspecifieke welstandscriteria op- en vastgesteld.

4.1.5. Locatie Autoschat

De locatie Autoschat is centraal gelegen in het oude gedeelte van het dorp Tytsjerk. Voor deze locatie is een inrichtingsschets opgesteld. De kenmerken van de inrichting worden hierna besproken. Opgemerkt moet worden dat deze locatie in twee fasen uitgevoerd zal worden. Dit omdat rekening gehouden moet worden met het nabijgelegen oliehandelbedrijf aan de Buorren 38/bedrijfsbestemming. Als gevolg van de geluidsuitstraling van dit bedrijf kan voor een aantal woningen op de geplande locatie niet worden gegarandeerd dat deze voldoen aan de geluidsnormen. Ingeval deze situatie wijzigt en alsnog woningen op dit deel gebouwd kunnen worden, zal met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid hieraan planologische medewerking kunnen worden verleend.

Algemeen

De locatie heeft een omvang van circa 1,5 hectare waar ruimte is voor in totaal veertien woningen (één op de plek van een bestaande woning en dertien nieuw te bouwen woningen).

Een belangrijke meerwaarde van de herinvulling van het gebied is dat door het vertrek van het autobedrijf een bestaand milieuknelpunt in het dorp wordt opgelost. Door de ruim opgezette woonbebouwing en het vele groen in de directe omgeving van het gebied is de locatie waar het voormalige autobedrijf gevestigd was, een markante locatie in het dorp. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de invullocatie is dan ook ingespeeld op de kenmerken van de omgeving.

De hoofdpoging is om met de herinvulling van de locatie van het voormalige autobedrijf de ruimtelijke structuur van het dorp te verbeteren en de locatie op een kwalitatief hoogwaardige manier in te richten.

Aangezien het bebouwingsbeeld moet passen bij de omgeving is een zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische benadering vereist.

Programma en fasering

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van in totaal veertien woningen, waarbij één woning wordt herbouwd en dertien woningen nieuw worden gebouwd. Hiervoor zal de Zomerweg in westelijke richting worden doorgetrokken. In de eerste fase zullen tien woningen worden gebouwd (waarvan 1 herbouw). In de tweede fase (via een wijzigingsbevoegdheid) kunnen de laatste vier woningen worden gebouwd.

In de eerste bouwfase zullen aan de noordkant van deze nieuwe ontsluitingsweg 6 (half)vrijstaande woningen worden gerealiseerd en op het eindpunt van deze weg twee vrijstaande woningen en twee vrijstaande woningen die georiënteerd zijn op de Buorren. Hiermee wordt het bestaande gevelbeeld aangevuld. Om een samenhangende architectuur te creëren is een matrix met welstandscriteria opgesteld. De woningen zullen worden voorzien van zadeldaken en bakstenen gevels. Op deze wijze wordt niet te veel afgeweken van de aanwezige woonbebouwing in de omgeving van het voormalige autobedrijf. In figuur 3. is de verkaveling voor de locatie opgenomen.

Als markante beëindiging van de westelijke dorpsbebouwing en de door te trekken Zomerweg zullen twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Dit markante punt heeft tevens een attractieve toevoeging met betekenis voor het dorp. De twee westelijke woningen wijken sterk af van de overige (projectmatige) woningen van het plangebied. De verbijzondering van deze twee westelijke kavels kenmerkt zich uitsluitend in de verschijningsvorm. Deze kenmerkt zich als vernieuwend ten opzichte van de vormgeving van de huidige dorpsbebouwing.



Figuur 3. Verkaveling locatie Autoschat

Het materiaalgebruik van de twee westelijke bouwkavels dient echter identiek te zijn aan de overige te realiseren woningen op deze locatie, waarmee de relatie met de overige woningen (en de huidige dorpsbebouwing) is verankerd. In onderstaande tabel worden de welstandscriteria voor de twee westelijke kavels op deze locatie weergegeven, zoals deze worden opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota. Voor de overige woningen gelden de algemene welstandscriteria van 'historische kern'.

Welstandscriteria twee westelijke kavels locatie Autoschat

Woongebieden, twee westelijke kavels locatie Autoschat	
Aspecten	Kenmerken
Ruimte	* gebouwen dragen met hun uiterlijk bij aan een eenduidig en dominant beeld.
Plaatsing	* Vrijstaand * Onbepaald, nokrichting divers * Ten opzichte van de toegangsweg symmetrisch gebouwd en herkenbaar als gezamenlijke eenheid
Hoofdvorm	* Hoofdzakelijk enkelvoudig, beperkt samengesteld * toegestaan, rijzig * Middelgroot * Hoofdzakelijk kantig * Vernieuwend
Aanzichten en opmaak	* Georiënteerd op de publieke ruimte * Opvallend en in geringe mate dominant t.o.v. aanliggende nieuwbouw

Aanbouwen/ Bijgebouwen	* Hoofdzakelijk steenachtig en aangevuld met onbehandeld
	hout, pannendak midden-donker
	* "Rood-roodbruin voor de gevels, zwart voor het dak".
	* Eenvoudig aanzicht en opmaak
	* Clustering aan hoofdgebouw

Stedenbouwkundige opzet

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van een indeling van de bebouwing die passend is binnen de aard, het karakter en de schaal van het dorp, zoals door de provincie is voorgeschreven voor plattelandskernen. Doordat Autoschat uit de dorpskern is weggegaan, is op de gronden van het voormalige autobedrijf de mogelijkheid ontstaan om woningbouw te realiseren. Deze ingreep betekent een aanzienlijke kwaliteitsimpuls voor het dorp, enerzijds doordat een (milieu)hinderlijk bedrijf uit de dorpskern verdwijnt, anderzijds doordat op deze markante locatie een hoogwaardige landelijke woonsituatie gecreëerd kan worden.

Ontsluiting en parkeren

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt de Zomerweg in westelijke richting doorgetrokken. De kruising met de Buorren zal daarbij verkeersremmend worden uitgevoerd. Het gehele gebied zal worden ingericht als 30 km/h-zone. De Zomerweg wordt voortgezet in de vorm van een oprijlaan met aan weerszijden brede grasbermen en beplanting. De weg zal in het algemeen alleen door auto's van bewoners en onderhoudsvoertuigen worden gebruikt. Elke geprojecteerde woning krijgt een individuele uitrit op de door te trekken Zomerweg. De verkeersintensiteit op deze weg is zodanig laag dat dit niet tot onacceptabele situaties zal leiden. Vanwege de omvang van de kavels zal er voldoende ruimte zijn om op het eigen erf te parkeren. Bezoekers van het gebied kunnen parkeren in de deels verharde berm direct aan de linkerkant van de door te trekken Zomerweg (circa 5 parkeerplaatsen).

Groen en water

Het stedenbouwkundig ontwerp maakt veel ruimte vrij voor groen en water. In aansluiting op het groene karakter van de omgeving is ruimte gelaten voor openbaar groen en zijn de woningen op ruime kavels gesitueerd, zodat het aanwezige openbare groen als het ware in de tuinen doorloopt. Aan de westzijde van het gebied zal een nieuwe waterpartij worden gecreëerd.

Ongeveer ter hoogte van de achtererfgrenzen van de dorpsbebouwing en de westrand van het voormalige autobedrijf, zal een waterloop worden aangelegd. Het westelijk deel, waarop de twee forse vrijstaande woningen zijn gesitueerd, maakt hierdoor deel uit van een soort 'schiereiland', omgeven met water. De erven van deze woningen zijn aan alle zijden met een forse natuurlijke groenbuffer van de waterpartijen gescheiden. Door middel van het aanleggen van een waterloop wordt een markante scheiding aangebracht tussen een plandeel dat in de dorpskom ligt en een deel dat in het buitengebied is gelegen. De westhoek van het terrein blijft onbebouwd en zal worden ingericht als een openbare verblijfsplek met steiger en zit-/visgelegenheid. Op deze wijze ontstaat er midden in de oude kern van het dorp een markant verbindingspunt tussen dorpsbebouwing en landelijk gebied van waaruit de kwaliteiten van het omringende landschap kunnen worden ervaren. Teneinde geluidhinder van het bedrijf op Buorren 38 te voorkomen zal er in de groenstrook ten zuiden van de nieuwbouw een geluidwal worden gerealiseerd.

4. 2. Bedrijvigheid

4.2.1. Verspreide bedrijvigheid

Vanouds is rond de Buorren sprake van enige kernvorming. Het beleid is er op gericht om dit te handhaven en eventuele nieuwe vormen van bedrijvigheid, dienstverlening en/of detailhandel hier ook te laten plaatsvinden.

In de huidige situatie komt verspreid in Tytsjerk en de clusters bedrijvigheid voor. In veel gevallen gaat het om lichte/kleinschalige bedrijvigheid en/of dienstverlening gecombineerd met de woonfunctie:

- Spikerboor, Buorren 5;
- Projectengineering, H. Castelein, Lytsegeast 20;
- Van der Veen, assemblage, verkoop en reparatie aanhangwagens/-trailers, Lytsegeast 67;
- Handboekbinderij "Trouw" Lytsegeast 83;
- Oliehandel, gasdepot, Buorren 38;
- Caravanstalling, Suderein 48.

Verder zijn in het plangebied twee bedrijfssituaties aanwezig, welke op basis van het vigerende bestemmingsplan vanwege de activiteiten een zelfstandige bedrijfsbestemming hebben. Het gaat hier om het

autoreparatiebedrijf en verkooppunt voor motorbrandstoffen aan het Suderein 44.

Verder is aan de Zomerweg 8d sprake van een bestaand bedrijfspand (schildersbedrijf). In beide gevallen gaat het hier om relatief kleinschalige bedrijvigheid. Het streven is er op gericht om een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing van bedrijvigheid te behouden. Ruimtelijk door de bestemming en de bebouwingsbepalingen, milieuhygiënisch door een combinatie van het bestemmingsplan en de Wet milieubeheer.

Het bestemmingsplan is er op gericht om bedrijvigheid toe te laten die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn. Dit zijn bedrijven die volgens de VNG-zoneringslijst worden genoemd onder categorie 1 en 2. Binnen de dorpskern is geen toename van zwaardere bedrijven gewenst. De bestaande bedrijven die zwaarder dan categorie 2 zijn, zullen worden voorzien van

een specifieke bestemmingsregeling, afgestemd op de bestaande situatie.

Bedrijfsactiviteiten Van der Veen, Lytsegeast 65³ en 67

Aangezien deze beide percelen met een voorgeschiedenis zijn belast is uitgebreid onderzoek gedaan naar de huidige juridisch-planologische status daarvan. Daaruit is het volgende gebleken. Op dit moment is het niet mogelijk om handhavend op te treden tegen bedrijfsactiviteiten die reeds plaatsvonden vóór 18 juni 1981 in de gebouwen op perceel 67. Deze activiteiten vallen onder het van toepassing zijnde overgangsrecht. Daarnaast is het momenteel tevens niet mogelijk om handhavend op te treden tegen bedrijfsactiviteiten die reeds plaatsvonden vóór 22 maart 1991 buiten de gebouwen op zowel perceel 67 als 65. Ook deze activiteiten vallen onder het van toepassing zijnde overgangsrecht, dan wel is moeilijk aan te tonen welke activiteiten voor en na de verschillende peildata plaatsvonden. De bedrijfsactiviteiten van de heer L. van der Veen aan Lytsegeast 67 en 65 vallen, tot het van kracht worden van onderhavig bestemmingsplan, onder het overgangsrecht van vorige bestemmingsplannen. Dat wil zeggen dat de activiteiten nog een bepaalde tijd (gedurende het vigerende bestemmingsplan) werden toegestaan.

Met onderhavig bestemmingsplan is een keuze gemaakt hoe met deze activiteiten moet worden omgegaan. De omstandigheid dat sprake is van

³ Het perceel Lytsegeast 65 betreft enkel het achterste gedeelte van het perceel. Dit gedeelte is kadastraal afgesplitst en is in eigendom van de heer L. van der Veen.

bestaand gebruik dat in het vorige plan onder het overgangsrecht viel, betekent niet automatisch dat er in het nieuwe plan een positieve bestemming van het bestaande gebruik plaatsvindt. De bedrijfsactiviteiten van de heer L. van der Veen bestaan uit het assembleren, verhandelen en repareren van aanhangwagens/trailers en veroorzaakt overlast voor omwonenden (bijv. gebruik slijptol, spuiten). De activiteiten moeten tot milieucategorie 2 of 3 worden gerekend.⁴

Op korte afstand van het perceel liggen woningen, waardoor een legalisatie van de activiteiten in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (met het oog op de milieuzonering). De percelen maken deel uit van een buurtschap met een kleine concentratie bebouwing, bestaande uit woningen.

Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen is, gelet op het karakter van het overgangsrecht dat is gericht op beëindiging van het gebruik, in verband met de rechtszekerheid in beginsel slechts toegestaan als aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. In onderhavige situatie is dat niet aannemelijk. Het bestaande gebruik valt immers onder het overgangsrecht, dus handhavend optreden is niet mogelijk. Omdat het niet aannemelijk is dat het bestaande (illegale) gebruik zal worden beëindigd binnen de planperiode zal in ieder geval een regeling ten behoeve van het langdurige bestaande gebruik moeten worden opgenomen. Dit blijkt op grond van de jurisprudentie mogelijk via persoonsgebonden overgangsrecht. Volgens artikel 3.2.3 van het Bro is het mogelijk persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen indien toepassing van het reguliere overgangsrecht kan leiden tot ‘een onbillijkheid van overwegende aard voor één of meer natuurlijke personen.’ Bij het opnemen van deze regeling is met name gedacht aan de gevallen waarin de hoge leeftijd van de gebruiker de verwachtingen rechtvaardigt dat de belemmeringen op termijn zullen worden weggenomen, maar niet valt te voorspellen wanneer dat het geval zal zijn. In principe geldt dit ook voor de heer L. van der Veen, aangezien hij de ‘Aow-leeftijd’ al heeft bereikt. Zolang de heer L. van der Veen de bestaande werkzaamheden in het bedrijf uitoefent zijn deze op deze locatie toegestaan. De bedrijfsactiviteiten in zijn algemeen worden uitdrukkelijk niet toegestaan op de locatie.

⁴ Op 23 april 2010 heeft in het kader van milieuregelgeving een bedrijfsbezoek plaatsgevonden.

Oliehandel Venema in relatie tot locatie Autoschat

Voor de oliehandel Venema aan de Buorren 38 zijn in verband met de te ontwikkelen nieuwbouwlocatie Autoschat de benodigde onderzoeken verricht (geluid en externe veiligheid). Voor een verdere toelichting op deze situatie en de te verrichten onderzoeken wordt verwezen naar de hoofdstukken 5.5 en 5.7.

4.2.2. Bedrijventerrein Zomerweg

Tytsjerk beschikt over een kleinschalig bedrijventerrein aan de Zomerweg. Op dit bedrijventerrein zijn thans onder andere gevestigd: een hovenier, een installatiebedrijf, een schildersbedrijf en een bedrijf voor onderhoudswerk en renovatie. Met deze bedrijven is het terrein volgebouwd.

Uitgangspunt voor dit terrein is dat de bestaande situatie wordt gehandhaafd en dat het terrein in principe bedoeld is voor de lichtere bedrijvigheid (categorie 1 en 2).

4.2.3. Agrarische bedrijvigheid

In het verleden heeft in Tytsjerk Zuid een aantal panden een agrarische bestemming gehad. Vanwege ruimtegebrek en/of milieubeperkingen is in de loop der jaren deze agrarische functie bij verschillende panden verdwenen.

Op dit moment komen in het plangebied drie agrarische bedrijven voor. Dit betreffen de (melk)rundveehouderijen op Suderein 6 en 7 en Buorren 1. De bestaande situatie van beide bedrijven wordt voldoende via de milieuvergunning gereguleerd en levert daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen problemen voor omliggende en/of geplande woonfuncties op.

4. 3. Horeca

Oorspronkelijk was aan de Buorren 11 een horecabedrijf gevestigd. Deze functie is inmiddels verdwenen. Verder bevinden zich op dit moment in Tytsjerk Zuid en de clusters geen horecavestigingen meer. In beginsel wordt binnen het plangebied geen rekening gehouden met nieuwe vormen van horeca.

4. 4. Detailhandel

In het pand aan de Buorren 38 is een kado- bloemenwinkel, een geld-service en een postagentschap gevestigd. En aan de Buorren 4a is een standplaats voor SRV gevestigd. In beide gevallen vinden de betreffende activiteiten in combinatie met de woonfunctie plaats. Het beleid is gericht op het instandhouden van dergelijke kleinschalige detailhandelsfuncties.

4. 5. Voorzieningen

In Tytsjerk Zuid staat de Hervormde kerk met bijbehorend verenigingsgebouw. Voor overige voorzieningen is Tytsjerk Zuid aangewezen op de voorzieningen in Tytsjerk Noord, Hurdegaryp, Burgum en Leeuwarden. Voor wat betreft de voorzieningen in het plangebied is het beleid gericht op het behoud ervan, en zo mogelijk planologisch ruimte bieden voor ontwikkelingen.

4. 6. Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie in het plangebied worden er geen bijzondere veranderingen verwacht. De huidige verkeerssituatie is dan ook het uitgangspunt van het onderhavige bestemmingsplan.

De Buorren, Suderein, Zomerweg, de doorgaande weg door Lytse Geast en de Rustenburgerweg hebben een ontsluitingsfunctie.

Alle overige wegen hebben over het algemeen een functie als verblijfsgebied. In het kader van het in ontwikkeling zijnde Duurzaam Veiligbeleid van de gemeente is de inrichting van de straten binnen de bebouwde kom gebaseerd op bestemmingsverkeer met een maximumsnelheid van 30 km per uur.

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 Valleta dient bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Hierna volgt per nieuwbouwlocatie een samenvatting van de verrichtte toetsen.

5.2.1. Locatie Buorren – De Jister

Voor de uitbreidingslocatie aan de Buorren – De Jister in Tytsjerk Zuid (te realiseren door middel van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid) wordt volgens de FAMKE voor de periode IJzertijd /Midleeeuwen een karterend onderzoek 3 geadviseerd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-midleeeuwse ontginningen. Aangezien het plangebied kleiner is dan 5.000 m² is dit type onderzoek niet aan de orde. Voorts is op basis van de FAMKE voor de periode Steentijd Karterend onderzoek 2 geadviseerd. Bij ingrepen van meer dan 2.500m² zal een karterend (boor)onderzoek uit moeten worden gevoerd, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. Voor het uitbreidingsgebied is inventariserend archeologisch onderzoek verricht⁵⁾. De resultaten worden als volgt samengevat.

De bodemopbouw in het plangebied is vrijwel geheel intact met in een aantal boringen een (vernat) podzolprofiel. Het dekzand is plaatselijk afgedekt door een dun laagje veen.

⁵⁾ Inventariserend archeologisch onderzoek Tytsjerk uitbreidingsgebied de Buorren. Eindversie 13 augustus 2004. RAAP.

Dergelijke locaties (waar podzolering heeft plaatsgevonden) zijn doorgaans kansrijk voor de aanwezigheid van nederzettingen uit de Steentijd. Tijdens onderhavig booronderzoek zijn hiervoor geen aanwijzingen gevonden: in de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond van de resultaten van het booronderzoek wordt voor dit plangebied geen vervolg onderzoek aanbevolen. Voor de onderhavige uitbreidingslocatie kan worden geconcludeerd dat de archeologische toetsingsresultaten geen beperkingen opleggen en dat beschermende maatregelen niet aan de orde zijn.

5.2.2. Locatie Autoschat

In opdracht van Autoschat heeft de Steekproef archeologisch onderzoeks- en adviesbureau voor het onderhavige plangebied een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd ⁶⁾. De locatie Autoschat bestaat uit een bestraat en bebouwd gedeelte in het oosten en een grasperceel in het westen. De bodem van het terrein bestaat uit een koopveengrond met zand op minder dan 120 cm onder het maaiveld. In de Grote Historische Atlas van Friesland uit de periode 1853 – 1856 staat het oostelijk deel van het terrein opgetekend als bebouwd. Het is bekend dat er vroeger een boerderij heeft gestaan. Uit het plangebied zelf zijn archeologische vondsten bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek bekend. In de omgeving van het plangebied is een bewerkt fragment vuursteen en houtskool uit de steentijd en middeleeuws aardewerk gemeld. Er zijn verspreid over het plangebied acht grondboringen geplaatst. Tijdens het veldwerk zijn geen resten van cultuurlagen of archeologische indicatoren aangetroffen. De aanwezigheid van onverstoorde archeologische grondsporen is bij de Buorren niet uit te sluiten. Echter, gebaseerd op de huidige staat van kennis zijn beperkende of beschermende maatregelen in het plangebied niet wetenschappelijk te verdedigen. Op basis van het advies van het inventariserend archeologisch veldonderzoek kan geconcludeerd worden dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen dan dient dit onverwijld te worden meegedeeld aan de gemeente.

⁶⁾ De Steekproef archeologisch onderzoeks- en adviesbureau, *Tytsjerk, Buorren: Een inventariserend archeologisch veldonderzoek*, rapportnr. 2004-11/7, Zuidhorn, november 2004.

5. 3. Ecologische toets

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortbescherming. Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of Natura 2000-gebied volgens de *gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998*. Bij soortenbescherming gaat het om de Flora- en faunawet, waar het beschermen van kwetsbare vegetatie en dieren centraal staat.

5.3.1. Gebiedsbescherming

De locaties Buorren – De Jister en Autoschat liggen niet in of in de nabijheid van een Natura2000-gebied. Ook liggen de locaties niet in een planologisch beschermd gebied zoals de Ecologische Hoofdstructuur of andere beschermde natuurgebieden.

5.3.2. Soortenbescherming

Locatie Buorren – De Jister

Ten aanzien van de uitbreidingslocatie aan de Buorren – De Jister is een ecologisch onderzoek verricht ⁷⁾. Uit deze inventarisatie blijkt er aangaande de flora en fauna van de volgende situatie sprake:

“Het betreft hier één perceel intensief gebruikt Engels raaigras grasland met rondom een troebele sloot met lichte kwelverschijnselen. Dit uit zich ook in het voorkomen van Liesgras langs de slootrand. Naast Liesgras groeit hier veel Hoornblad in de sloot. Allebei de soorten zijn algemene plantensoorten. Zeldzame soorten als fonteinkruiden zijn niet aangetroffen. De sloot is intensief bevestigd en er zijn alleen Tiendoornige stekelbaarsen gevangen. Als broedvogel is een paar Scholeksters vastgesteld. Op grond van de verzamelde ecologische gegevens zijn voor deze locatie geen conflicten met de Flora- en faunawet te verwachten”.

Locatie Autoschat

Voor de locatie Autoschat heeft een ecologische beoordeling plaatsgevonden⁸⁾. De resultaten hiervan zijn als volgt.

⁷⁾ Voorlopig verslag Flora- en faunaonderzoek op enkele woningbouwlocaties in de gemeente Tytsjerksteradiel. 25 juni 2004.

Uit het onderzoek is gebleken dat het bouwplan geen invloed heeft op de te beschermen planten- en diersoorten. Geen van de aanwezige soorten is beschermd of komt op de Rode Lijst voor. Door de plannen treedt habitatverlies op van een kleine oppervlakte verruigd grasland. Het betreft hier een vegetatie met algemene soorten. Met het verdwijnen van deze begroeiingen verdwijnt ook het leefgebied van de (zeer) algemene soorten dagvlinders en libellen, amfibieën, zoogdieren en broedvogels die er in voorkomen.

In het kader van de *Flora- en faunawet* was formeel ontheffing nodig voor een aantal algemeen voorkomende, beschermde soorten. Maar met de inwerkingtreding van het zogenaamde 'Wijzigingsbesluit AMvB artikel 75' is voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde planten- en diersoorten een vrijstelling gaan gelden. Aangezien uit het onderzoek is gebleken dat er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van de instandhouding van de algemeen voorkomende planten- en diersoorten, zal voor dit project geen ontheffing noodzakelijk zijn.

In zijn algemeenheid geldt dat, omdat broedende vogels beschermd worden, er in de broedtijd (15 maart – 15 juli) geen nesten mogen worden verstoord. Nesten kunnen voorkomen in bomen, struiken, op de grond, aan de waterkant, maar ook in/aan gebouwen.

Bij het dempen van sloten moet zo gewerkt worden, dat amfibieën en vissen naar aangrenzend water kunnen ontsnappen (dus van één kant af dempen).

5. 4. Waterparagraaf

5.4.1. Algemeen

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

⁸⁾ Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek bv, *Ecologische beoordeling van de woningbouwplannen aan het Suderein te Tytsjerk*, A&W-rapport, 592, Veenwouden, maart 2005

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 (woningbouw) wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Dit vindt plaats in de vorm van hoofdwatgangen en de capaciteit van waterpartijen (zie ook paragraaf 5.4.2. en 5.4.3.).

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.

Voorts is in het kader van de Watertoets het waterschap voor de verschillende locaties om advies gevraagd. De resultaten van het overleg volgen per locatie hierna.

5.4.2. Locatie Buorren – De Jister

Ten aanzien van de dorpsuitbreiding aan de Buorren – De Jister is advies gegeven door Wetterskip Fryslân. Naar aanleiding van dit advies zal op de volgende wijze het gebied geschikt worden gemaakt voor woningbouw:

- drainage in wegcunet ter vervanging van gedempte sloot, echter het advies is om de bestaande sloten te handhaven;
- ophoging van het maaiveld tot NAP -0,50. Volgens de normen moet een drooglegging van tenminste 80 cm gerealiseerd worden. Bij kruipruimteloze woningen dient tot NAP -40 cm opgehoogd te worden;
- grondverbetering;
- het ophogen van het westelijke deel, omdat hier de grondwaterstanden hoger zijn dan richting de zandwinplas.

Hoe minder fluctuatie in het gebied toegestaan kan worden, hoe belangrijker het wateroppervlak en het onderhoud. Het wateroppervlak is nodig om peilstijgingen op te kunnen vangen. Het onderhoud is nodig om te voorkomen dat het water afgeremd wordt door begroeiing en daardoor opstuwt. Vooral in smalle watgangen leidt overmatige begroeiing snel tot overlast. Rekening moet worden gehouden met de inrichting van de

watergangen zodat onderhoud op een efficiënte manier uitgevoerd kan worden. Er wordt rekening gehouden met een obstakelvrije zone van 5 meter.

Afvoer

Om het hele nieuwbouwplan en de bestaande woningen te voorzien van een goede ontwatering is het mogelijk om de watergangen in west-oost richting te verbreden. Dit om te voorkomen dat het water aan de westkant van het gebied (tegen Tytsjerk aan) blijft hangen.

Daarnaast dient de huidige waterstroom gehandhaafd te blijven, zodat er aan de westkant in droge tijden ook water aanwezig is. De watergangen dienen aangelegd te worden met een minimaal talud van 1:1,5 en bij voorkeur nog iets flauwer. Daarnaast is, aanvullend op de aanleg van de extra hoeveelheid berging, het een optie om een 'escape' in te bouwen. Dit om te voorkomen dat bij extreme situaties de woningen last ondervinden van hoge waterstanden. Hiervoor is het nodig dat grote hoeveelheden water, afkomstig van het verharde oppervlak, snel genoeg naar de zandwinplas afgevoerd kan worden. De overlaat met achterliggende watergang richting de zandwinplas vormen hierin een knelpunt. De overlaat is slechts 30 cm breed en de achterliggende watergang, die directe verbinding heeft met de zandwinplas, heeft niet de benodigde afmetingen en op sommige plaatsen belemmert de begroeiing de doorgang.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit in het gebied kan op verschillende wijzen beïnvloed worden:

- de grote waterpartijen in het gebied lenen zich uitstekend voor oever- en waterplanten. Deze zuiveren het water en enkele soorten zorgen voor meer zuurstof in het water. Hierbij is het noodzakelijk om flauwe taluds aan te leggen (minimaal 1:3) en ook dienen wat diepere plekken aangelegd te worden (>1,5 m)
- geen of weinig toepassing van uitlogende materialen;
- zodanig inrichten dat onderhoud op een milieuvriendelijke manier uitgevoerd kan worden.

5.4.3. Locatie Autoschat

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân. Tevens heeft het waterschap het betreffende gebied bezocht.

Watersysteem plangebied

Het water in het plangebied maakt deel uit van het watersysteemcluster Noordwestelijke Wouden ⁹⁾ dat uit 16 kleinere watersystemen bestaat.

In dit cluster is een groot aantal overgangen van bodemtypen aanwezig. De bodem varieert van zware klei tot moerige zandgronden. Nagenoeg het hele gebied wordt bemalen.

Waterhuishoudkundige consequenties

Om inzicht te krijgen in de geschiktheid van de gekozen locatie voor woningbouw heeft het waterschap het betreffende gebied bezocht en de Waterkansenkaart geraadpleegd. De Waterkansenkaart geeft aan dat in het gebied mogelijk hoge grondwaterstanden kunnen voorkomen. De grondwaterstanden zijn echter zodanig dat het mogelijk is met maatregelen dit gebied geschikt te maken voor bebouwing. In verband met de hoge grondwaterstanden in het gebied zal er daarom kruipruimteloos gebouwd moeten worden.

Het schetsontwerp biedt de ruimte aan in totaal veertien woningen. Twee woningen worden gebouwd in het westelijk deel van het plangebied (op het zogenaamde 'schiereiland'). De overige twaalf woningen zijn gesitueerd in het oostelijk deel van het plangebied. Het Wetterskip is het eens met de opzet van het ontwerp. De woningen worden gebouwd op een hoger deel van het terrein dan wel op een locatie waar in de huidige situatie ook gebouwen staan. Deze locatie is door het Wetterskip aangemerkt als een terrein dat geschikt is om te bouwen. Het lagere deel van het 'schiereiland' zal worden gebruikt als openbaar terrein. Tevens worden rondom het lage deel van het 'schiereiland' voldoende mogelijkheden tot waterberging geboden.

Tot slot dient door middel van een zogenaamd aan te leggen "gescheiden rioolstelsel" het vuile afvalwater direct afgevoerd te worden naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Het relatief schone hemelwater dat op het

⁹⁾ Gezamenlijke waterschappen in Friesland, *Integraal Waterbeheersplan Friese Waterschappen 2001-2004*. Deelplan Lauwerswâlden.

verhard oppervlak valt, zal daarbij direct afgevoerd worden naar het oppervlaktewater of de bodem. Er zal bij de inrichting van het gebied zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van zogenaamde 'open bestrating', waardoor het hemelwater direct in de bodem geïnfiltreerd zal worden. Het rioleringsplan voor het gescheiden stelsel zal te zijner tijd aan het waterschap worden voorgelegd.

5. 5. Externe veiligheid

5.5.1. Inrichtingen

Algemeen

Aan het Suderein 44 is een verkooppunt van motorbrandstoffen gevestigd (Q8). Omdat er sprake is van de verkoop van LPG, is nagegaan in hoeverre de situatie aan de veiligheidsnormen uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen voldoet.

De resultaten hiervan zijn verwoord in het rapport 'Risicoanalyse LPG-tankstation in Tytsjerk'¹⁰⁾. In dit verband is geconstateerd dat het huidige LPG-vulpunt te dicht bij een kwetsbaar object (woning overburen) is gelegen. De oplossing hiervoor is gevonden door middel van een verplaatsing van het vulpunt. Voor deze verplaatsing is een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend. De doorzet van de LPG-installatie is lager dan 1.000 m³. De risicocontour vanaf het vulpunt is (per 1 januari 2010) gelegen op 35 meter en vanaf het opslagpunt 25 meter. Het is van belang dat binnen deze veiligheids-contouren ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk kunnen worden gemaakt. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de zones te voorzien van een gebiedsaanduiding "Veiligheidszone lpg" en hierbinnen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maken. Verder is in de milieuvergunning voor deze inrichting opgenomen dat de doorzet niet meer dan 1.000 m³ per jaar mag bedragen.

Ten aanzien van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Dit betekent dat uit het onderdeel groepsrisico geen planologische consequenties voortvloeien.

¹⁰⁾ AVIV bv. 7 september 2007.

Gezien de conserverende aard van onderhavig bestemmingsplan valt er geen toename te verwachten van het aantal personen dat binnen het invloedsgebied verblijft.

Op basis van hetgeen hierboven is beschreven kan worden geconcludeerd dat binnen de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke normen uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In de artikelen 12 en 13 van het BEVI is de verantwoordingsplicht ten aanzien van de acceptatie van het groepsrisico (en de eventuele overschrijdingen daarvan) wettelijk geregeld. De brandweer dient hierbij om advies gevraagd te worden. Dit is echter al gedaan bij een eerdere verandering van de voor het bedrijf geldende milieuvergunning en in het kader van de planologische procedure niet opnieuw gedaan.

Locatie Buorren – De Jister

In of in de nabijheid van de locatie Buorren – De Jister zijn geen inrichtingen gesitueerd die vanuit het oogpunt van externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het voorgenomen woningbouwplan.

Locatie Autoschat

De locatie Autoschat is gelegen nabij de oliehandel aan de Buorren 38. Volgens de VNG-richtlijn dienen er voor een dergelijk bedrijf de volgende afstanden aangehouden te worden:

- brandbare vloeistoffen, bovengrondse opslag K-3 klasse 10-1000 m³: 50 meter;
- tot vloeistof verdichte brandbare gassen, bovengrondse opslag, < 2m³: 30 meter.

De meest nabij geprojecteerde woning is gelegen op een afstand van circa 25 meter. Gezien de daadwerkelijke omvang en type opslag (propan en butaan in gasflessen), zouden de werkelijke veiligheidsafstanden kleiner kunnen zijn dan in de genoemde waarden.

Om deze reden is een QRA (kwantitatieve risico analyse) uitgevoerd om dit te bevestigen¹¹⁾. Uit de berekeningen is gebleken (QRA-beoordeling en effectberekeningen) dat een bebouwingsafstand van 25 meter acceptabel is. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid moeten de geplande woningen op voldoende afstand worden gebouwd en zijn geen veiligheidsmaatregelen noodzakelijk.

¹¹⁾ Externe veiligheidsadvies. Buro veiligheid DCMR. 23 december 2005.

5.5.2. Buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied komen geen hoofdtransportgasleidingen voor die vanuit het oogpunt van externe veiligheid planologische belemmeringen met zich meebrengen.

5.5.3. Vervoer gevaarlijke stoffen

De doorgaande weg (Buorren en Suderein) door Tytsjerk maakt geen deel uit van het netwerk van wegen waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit betekent dat in zowel in de bestaande situatie als bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied geen rekening gehouden hoeft te worden met veiligheidscontouren langs deze wegen.

Over de spoorlijn Leeuwarden – Groningen vindt volgens de risicokaart van Fryslân wel transport van gevaarlijke stoffen plaats. In dit bestemmingsplan wordt er om de volgende redenen van uitgegaan dat het spoor geen belemmeringen voor de aangrenzende gronden met zich meebrengt:

- het bestemmingsplan maakt in de directe nabijheid van de spoorlijn geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen) mogelijk;
- de meest nabijgelegen bestaande woning aan de Buorren 2 ligt op 15 meter afstand van de as van het spoor;
- ter plaatse is sprake van een zeer lage bebouwingsdichtheid.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de situatie aan de normen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voldoet.

5. 6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet betreft een wijziging van de Wet milieubeheer en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre kan worden voldaan aan de toetsingscriteria van deze wettelijke vereisten.¹² Uit het onderzoek blijkt dat er bij een toetsing per weg en een toetsing bij meerdere wegen op basis van de intensiteiten in het jaar 2020 en de toetsing aan het jaar 2010, inclusief de zeezoutaftrek, geen

¹² Onderzoek geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan “Tytsjerk zuid en bebouwingsconcentraties 2009”, Servicebureau De Friese Wouden, 26 augustus 2008

consequenties met betrekking tot de Wet luchtkwaliteit aan de orde zijn. Voor nadere gegevens en de onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar het onderzoeksrapport.

5. 7. Geluidhinder

5.7.1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan is in 2008 onderzoek verricht naar de ligging van de belangrijke grenscontouren ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaï voor de zoneplichtige wegen en het spoor.¹³ Hierbij is rekening gehouden met de twee nieuwbouwlocaties, Buorren en Autoschat. De contouren zijn berekend op basis van de geschatte intensiteiten in 2020. De resultaten van het onderzoek worden in het schema in figuur 4 samengevat.

Grenswaardecontour	Deel	Wegvak	Afstand hart weg ca.
48 dB	A	Buorren deel A/B	52 m/54 m
48 dB	B	Buorren deel C	42 m
48 dB	B	Buorren deel C 60 km	46 m
48 dB	C	Suderein 60 km	42 m
48 dB	D	Suderein 80 km	58 m
48 dB		Suwaldsterdyk 60 km	12 m
48 dB		Suwaldsterdyk 80 km	25 m
48 dB	A	Lytse Geast 60 km	11 m
48 dB	A	Lytse Geast 80 km	20 m
48 dB	B	Lytse Geast 80 km	33 m
48 dB	B	Lytse Geast 80 km zuid	4 m
48 dB	B	Rustenburgerweg	33 m

Figuur 4. Ligging geluidscontouren zoneplichtige wegen

Binnen de berekende geluidszones is een aantal bestaande woningen gelegen. In het onderhavige bestemmingsplan worden de bouwvlakken voor deze woningen zodanig geprojecteerd, dat binnen de geluidszone geen nieuwe geluidgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd.

¹³ Onderzoek geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan "Tytsjerk zuid en bebouwingsconcentraties 2009", Servicebureau De Friese Wouden, 26 augustus 2008

5.7.2. Locatie Buorren – De Jister

Op de (wijzigings)locatie Buorren – De Jister worden de woningen buiten de 48 dB gesitueerd en levert daarmee geen problemen op ten aanzien van de normen van de Wet geluidhinder.

5.7.3. Locatie Autoschat

De Buorren is de belangrijkste ontsluitingsweg van Tytsjerk. De wettelijke rijsnelheid op deze weg bedraagt thans nog 50 km/uur.

Met het inrichten van het gebied, het doortrekken van de Zomerweg zal ook de Buorren ter plaatse worden ingericht als 30-km-zone. Daardoor is de weg in dat opzicht niet zoneplichtig. Het vaststellen van een hogere waarde is dan ook niet aan de orde.

De overige woningen zijn gelegen buiten het invloedsgebied van de Buorren. Omdat de Zomerweg hier doodloopt zal alleen sprake zijn van bestemmingsverkeer. De daarmee samenhangende verkeersintensiteiten zijn dusdanig laag (minder dan 100 mvt/etmaal) dat er in akoestisch opzicht geen onacceptabele effecten zullen optreden. Zoals aangegeven zal het gebied worden ingericht als 30-km-zone, waardoor de weg ook in dat opzicht niet zoneplichtig is.

Vanwege de geluidsuitstraling van het oliehandel- en transportbedrijf Venema te Tytsjerk is met een akoestisch onderzoek¹⁴⁾ onderzocht wat de effecten zijn van het plaatsen van een geluidwal, dan wel een wal+scherm constructie op de geluidhinder voor de te realiseren woningbouw op de locatie Autoschat. Het betreft hier de woningen aan de noordzijde van de nieuw aan te leggen toegangsweg. Aan de zuidzijde komen in fase 1 geen woningen.

Globaal kan worden gesteld dat op een beoordelingshoogte van 1,5 meter de 4 meter hoge wal van variant 2 een verbetering van ongeveer 1–2 dB(A) oplevert. Deze winst is op een hoogte van 5 meter of 8,5 meter geringer. Beide wallen hebben vooral effect op leefniveau (tuin) en de 1e bouwlaag. Wordt uitgegaan van twee geluidsgevoelige bouwlagen (beoordelingshoogte max. 5 meter) dan kan worden volstaan met een wal van 3 meter hoogte.

¹⁴⁾ Akoestisch onderzoek woningen locatie fa. Schat te Tytsjerk (juni 2009) Servicebureau “De Friese Wouden”.

Als een 3e bewoonde bouwlaag wenselijk is, dan dient de wal 4 meter hoog te zijn. Hierdoor kan ook bij punt 5 op 8,5 meter hoogte aan de normstelling van 50 dB(A) worden voldaan. Bij een 4m-wal wordt slechts bij 1 woning (punt 8 op 8,5 meter hoogte) de etmaalwaarde van 50 dB(A) met 1 dB overschreden. Omdat de minimale geluidswering conform Bouwbesluit minimaal 20 dB(A) moet zijn, kan ook bij een geluidsbelasting van 51 dB(A) aan een binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde ruimschoots worden voldaan. Voor alle andere woningen blijft de geluidsbelasting onder de door de gemeente gestelde grenswaarde van 50 dB(A).

Ook het L_{Amax} blijft bij alle woningen onder de maximaal toegestane waarde van 65 dB(A) in de avondperiode.

Geconcludeerd kan dus worden, dat er geen geluidtechnische problemen zijn om de aangegeven woningen te bouwen. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.7.4. Spoorweglawaai

Voor het railverkeerslawaai op het spoor Leeuwarden–Groningen is de voorkeursgrenswaardecontour berekend.¹⁵ Deze contour is berekend op een waarneemhoogte van 4,5 m+ maaiveld. Uit de berekeningen blijkt dat de afstand van de 55 dB-geluidscontour ten opzichte van het hart van het spoor circa 44 meter bedraagt.

Binnen deze contour zijn de woningen aan de Buorren 2 en 4 gelegen. In het bestemmingsplan wordt bij deze woningen er van uitgegaan dat ter plaatse geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan die in het kader van de Wet geluidhinder een verslechtering van de geluidssituatie tot gevolg hebben. Op de betreffende percelen wordt daarom uitgegaan van een bestemmingsregeling die toegespitst is op de bestaande situatie.

In het onderzoek is ook rekening gehouden met de ligging van de geluidscontouren ingeval van de invoering van de geluidsproductieplafonds. De waarden van het gehanteerde peiljaar zijn met 1,5 dB verhoogd. Bij het toepassen van de geluidsproductieplafonds is de gemiddelde afstand ten opzichte van hart spoor circa 52 meter.

¹⁵ Onderzoek geluid en luchtkwaliteit bestemmingsplan "Tytsjerk zuid en bebouwingsconcentraties 2009", Servicebureau De Friese Wouden, 26 augustus 2008

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' vervangen en treedt naar verwachting in 2010 in werking. Het Btev is onder meer van toepassing op de rijksinfrastructuur die onderdeel uitmaakt van het Basisnet Spoor. Hierbij wordt vastgehouden aan de volgende zaken:

- vaste afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- vaste invoergegevens voor de berekening van het groepsrisico;
- aanwijzing plasbrandaandachtsgebieden (PAG).

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de veiligheidszone (Plaatsgebonden Risico-max gebied). Deze zone wordt gemeten vanaf de rechterkant van de weg. Binnen de veiligheidszone is oprichting van nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan en nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderingsgevallen worden opgericht. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is een zone van 30 m bij een weg en een spoorlijn en 25-40 m bij een waterweg. Binnen deze zone geldt een verantwoording bij het bouwen van kwetsbare objecten.

Het GR-aandachtsgebied is een gebied tussen de 0-200 m. Voor ontwikkelingen binnen dit gebied dient een groepsrisicoberekening te worden gemaakt, behalve wanneer:

- $GR \text{ (Groepsrisico)} < 0,1 \times \text{de oriëntatiewaarde}$;
- toename $GR < 10\%$ én $GR < \text{oriëntatiewaarde}$ (mag één keer per vijf jaar worden toegepast).

Het invloedsgebied geeft het gebied weer tot de 1%-letaliteitsgrens. Alle aanwezige personen binnen dit gebied dienen te worden meegenomen in de groepsrisicoberekening.

In het document 'Tussenstand concept-ontwerp basisnet spoor' (2008) is opgenomen dat langs de lijn Leeuwarden-Groningen geen directe beperkingen gelden voor de bebouwing (geen veiligheidszone, geen PAG, de PR_{10-6} contour valt binnen het spoor). Wel geldt dat voor alle bouwplannen binnen 200 meter langs een spoorlijn het groepsrisico moet worden verantwoord. Op plaatsen met hoge groepsrisico's zal nieuwbouw niet zonder meer mogelijk zijn.

Uit de publicatie 'Definitief Versie 1.0 6 februari 2007 Fries Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2006 – 2010 Project TG-P1 Knelpunten & aandachtspunten vervoer van gevaarlijke stoffen door Fryslân' is opgenomen dat voorlopig de sporen in Fryslân zijn aangewezen als categorie 3 spoor. Dat houdt in dat er geen veiligheidzone langs het spoor komt en dat er geen ruimtelijke beperkingen zijn. Er kan echter wel transport van gevaarlijke stoffen over de categorie 3 sporen plaatsvinden.

Incidenteel kan transport plaatsvinden in geval er geen transporten van gevaarlijke stoffen kunnen plaatsvinden over het traject Groningen – Meppel. Doordat er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het spoor plaatsvindt, is er ook geen sprake van overschrijding van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Toch dient er rekening gehouden te worden met het feit dat er gevaarlijke stoffen over het spoor door Fryslân vervoerd kunnen worden.

Zowel voor wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico zijn er geen knelpunten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Er dient wel rekening gehouden te worden met incidenteel transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijnen Leeuwarden – Meppel en Leeuwarden – Groningen. Er zijn geen knelpunten op en rond het spoor voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen. De woningen aan de Buorren voldoen dan ook aan de norm van het plaatsgebonden risico.

5. 8. Milieusituatie

5.8.1. Locatie Buorren – De Jister

In de directe omgeving van de geplande uitbreiding aan de Buorren – De Jister bevindt zich aan de Buorren 1 een agrarisch bedrijf (rundveehouderij). Op basis van de wetgeving voor veehouderijen moet als gevolg van deze activiteiten ter plaatse rekening worden gehouden met een milieucirkel van 100 meter, gemeten vanaf het emissiepunt. Er heeft een toetsing plaatsgevonden of de uitbreiding van de stal en de geplande woningbouwlocatie aan de Buorren al dan niet met elkaar conflicteren. Dit onderzoek was gebaseerd op een eerdere variant van woningbouw op deze locatie. De resultaten hiervan zijn als volgt.

Ter plaatse wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met een nieuwe stal achter op het erf. In deze stal zullen 45 melkkoeien (+jongvee) en 276 schapen worden gestald. Voor het melkvee moet een afstand tot woningen binnen de bebouwde kom van 100 meter worden aangehouden. In werkelijkheid is deze afstand 110 meter. Voor het houden van schapen is aan de hand van emissiefactoren, ligging bron en geurgevoelig object, het aantal en soort dieren, de geurhinder berekend. Uit de berekening blijkt dat de afstand tussen de nieuwe stal en de geplande bebouwing ook voldoende is. Met de wijzigingsbevoegdheid wordt rekening gehouden met genoemde afstanden.

De conclusie is dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen conflicten optreden bij beide uitbreidingsplannen. In het bestemmingsplan is de nieuwe stal opgenomen.

5.8.2. Locatie Autoschat

In relatie tot de nieuwbouwlocatie Autoschat is de oliehandel op het adres Buorren 38 van belang. De betreffende activiteit ligt in de directe nabijheid van het tot woongebied te ontwikkelen locatie Autoschat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening geldt hier dat de bestaande oliehandel als gevolg van de komst van de woningbouw niet in de huidige rechten en bedrijfsvoering mag worden beperkt. Tegelijkertijd mag ook de toekomstige woonfunctie geen (geluid)hinder ondervinden van de naburige oliehandel. Het is dus van belang dat hier de nodige afstemming over wordt verkregen.

Om tot een goede ruimtelijke en milieuhygiënische afstemming van beide functies te komen, is door middel van een akoestisch onderzoek bekeken in hoeverre bij de situering van de woningen rekening gehouden dient te worden met de geluidscontouren van de oliehandel ¹⁶⁾.

Op basis van dit onderzoek is gebleken dat als gevolg van de geluidsuitstraling van dit bedrijf, voor een aantal woningen op de geplande locatie niet kan worden gegarandeerd dat deze voldoen aan de geluidsnormen. Mocht deze situatie in de toekomst wijzigen waardoor er alsnog woningen op dit deel gebouwd kunnen worden, dan zal met

¹⁶⁾ Aanvullend akoestisch onderzoek fa Venema te Tytsjerk. Servicebureau De Friese Wouden. 28 maart 2007.

toepassing van de wijzigingsbevoegdheid hieraan planologisch medewerking kunnen worden verleend.

5. 9. Bodemsituatie

5.9.1. Locatie Buorren – De Jister

Voor de uitbreidingslocatie is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek heeft al plaatsgevonden in het jaar 1997. Omdat het gebruik van de betreffende gronden (agrarisch gebied) onveranderd is gebleven, wordt er van uitgegaan dat de resultaten van dit onderzoek nog actueel zijn en dus bruikbaar voor het onderhavige bestemmingsplan.

De grond, de waterbodem en het grondwater zijn geanalyseerd op een aantal componenten dat ter plaatse een verontreiniging kan indiceren. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de aangetoonde concentratieverhogingen 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- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

5.9.2. Locatie Autoschat

Als gevolg van de bedrijfsvoering van het voormalige autobedrijf is de bodem op bepaalde locaties licht vervuild.

Om de situatie goed in kaart te krijgen is in opdracht van Autoschat door WMR Milieutechniek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein van Autoschat aan de Buorren 28–32 te Tytsjerk ¹⁷⁾. Het gehele terrein is hierbij onderzocht. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen 'verdachte locaties' en 'onverdachte locaties'. In totaal zijn ter plaatse van de verdachte locaties 23 boringen verricht. Op het onverdachte terreindeel zijn in totaal 18 boringen verricht. Tevens zijn twee peilbuizen geplaatst ten behoeve van de grondwaterbemonstering.

De conclusie van het onderzoek is dat op alle onderzochte deellocaties voor verschillende stoffen verhoogde gehalten c.q. concentraties zijn gemeten. Maar, gezien de verhoogd gemeten gehalten (overschrijding

¹⁷⁾ WMR Milieutechniek, *Verkennd bodemonderzoek op het terrein van Autoschat aan de Buorren 28–32 te Tytsjerk*, dossiernummer 013010/SD, februari 2001.

interventiewaarde voor benzeen), wordt alleen aanvullend onderzoek naar vluchtige aromaten (benzeen en xyleen) ter plaatse van de locatie 'opslagplaats voor afgewerkte olie, oplosmiddelen, vaten dunne olie etc. (peilbuis 4)' noodzakelijk geacht. Uit een aanvullend onderzoek moet blijken of nader onderzoek naar deze verontreiniging noodzakelijk is.

Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek¹⁸⁾ is gebleken dat de verhoogde concentratie voor benzeen een overschrijding van de tussenwaarde betreft. Voor xylenen is een overschrijding van de streefwaarde aangetoond. Aanbevolen wordt om peilbuis 4 drie maanden later opnieuw te bemonsteren om het verloop in benzeenconcentraties te volgen.

Om vast te stellen of de verontreiniging aan benzeen van tijdelijke dan wel permanente aard is, is de betreffende peilbuis opnieuw bemonsterd ¹⁹⁾. Het grondwater is geanalyseerd op de aanwezigheid van minerale olie en vluchtige aromatische koolwaterstoffen. Uit het onderzoek blijkt dat het grondwater licht verhoogde concentraties voor benzeen en xyleen bevat. De ernstig verhoogde concentratie aan benzeen uit het eerste verkennend onderzoek wordt op basis van onderhavige onderzoeksresultaten niet bevestigd.

In mei 2007 is voor een derde maal grondwateronderzoek uitgevoerd²⁰⁾. Hierbij zijn opnieuw licht verhoogde concentraties benzeen en xylenen aangetroffen. Op basis van de eerdere onderzoeken en de langere tijdsduur tussen de bemonsteringen mag worden aangenomen dat ter hoogte van peilbuis 4 licht verhoogde concentraties van benzeen en xylenen in het grondwater voorkomen. Peilbuis 4 is gesitueerd ter plaatse van de vroegere opslagplaats voor afgewerkte olie en oplosmiddelen en andere producten.

Uit het evaluatierapport van de sanering bij de burens (Buorren 38) blijkt dat er nog restverontreiniging aanwezig is op perceel Buorren 36. Het betreft mogelijk een geval van ernstige bodemverontreiniging.

¹⁸⁾ WMR Milieutechniek, *Aanvullend bodemonderzoek op het terrein van Autoschat aan de Buorren 28-32 te Tytsjerk*, dossiernummer 013010, maart 2001.

¹⁹⁾ WMR Milieutechniek, *Herbemonstering grondwater op het terrein van Autoschat aan de Buorren 28-32 te Tytsjerk*, dossiernummer 043309, december 2004.

²⁰⁾ WMR milieutechniek, *herbemonstering grondwater Tytsjerk*, dossiernummer Z/1011, 4 mei 2007.

Dit perceelgedeelte (loods) valt buiten het woningbouwplan en wordt onderdeel van de woning op nr. 36. Ter plaatse van de loods is door Jansma en Van Dijk B.V een verkennend bodemonderzoek²¹⁾ en een aanvullend bodemonderzoek²²⁾ uitgevoerd. Uit de onderzoeken is gebleken dat de aanwezige restverontreiniging tot heden niet van invloed is geweest op de bodemkwaliteit ter plaatse van het woningbouwplan.

Geadviseerd wordt om de peilbuizen jaarlijks te monitoren om te controleren of er verspreiding plaatsvindt van de aanwezige restverontreiniging.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de locatie licht verhoogde gehalten in grond en grondwater aanwezig zijn. De resultaten van de onderzoeken geven echter op dit moment geen aanleiding om beperkingen te stellen aan het gebruik van het terrein.

Bij daadwerkelijke bedrijfsbeëindiging dient nog een eindonderzoek in het kader van de Wet Milieubeheer plaats te vinden.

Dit betreft een bodemonderzoek ter plaatse van die locaties waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

5. 10. Nutsleidingen en straalpaden

5.10.1. Algemeen

In het plangebied komen verschillende nutsleidingen voor. Dit zijn:

- een hoogspanningsleiding tussen Tytsjerk Zuid en Suderein in oost-westrichting;
- een waterleiding ten noorden van Suderein en langs de Buorren;
- een rioolleiding ten noorden van De Jister, dwars over de geplande uitbreiding aan de Buorren.

Met deze voorzieningen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden door de nodige beschermingsmaatregelen op te nemen.

²¹⁾ Jansma en Van Dijk BV, rapportnummer 81-02-057-VO, 10 juli 2002.

²²⁾ Jansma en Van Dijk BV, rapportnummer 81-07-015-AO, 1 november 2007.

5.10.2. Locatie Autoschat

In het kader van het realiseren van woningbouw in en rondom het gebied van het voormalige autobedrijf, heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van kabels en leidingen in het gebied.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er in het plangebied geen voor het bestemmingsplan relevante kabels en leidingen aanwezig zijn. Verder wordt rekening gehouden met het reeds bestaande trafohuisje in het plangebied.

5.10.3. Locatie Buorren – De Jister

In noord-zuidrichting loopt het tracé van een nieuw aan te leggen rioolpersleiding. Bij de inrichting van dit gebied dient met dit tracé rekening gehouden te worden. Uitgangspunt is dat aan weerszijden een veiligheidszone van drie meter aangehouden wordt. Binnen deze zone is geen bebouwing, grondwerkzaamheden en diepwortelende beplanting mogelijk.

5. 11. Klimaatbeleid

Volgens het vastgestelde klimaatbeleid (maart 2008) streeft de gemeente naar duurzame nieuwbouw, waarbij we blijvend streven naar hogere duurzaamheidsambities dan vastgelegd in het Bouwbesluit.

De ambitie van de gemeente is een verscherpte EPC voor nieuwbouwwoningen van het nu wettelijke 0,8 naar 0,3 in 2011.

Dit streven sluit aan bij de ambities van het Energieakkoord Noord-Nederland. Waar mogelijk streven we binnen een termijn van 10 jaar naar klimaatneutrale nieuwbouw.

6. TOELICHTING OP BESTEMMINGEN

6. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming zoals die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen. De bestemming is juridisch vastgelegd in de tekst van de planregels en in beeld op digitale verbeelding (voorheen plankaart). De verbeelding en planregels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar. Het handboek versie 2.0 van de gemeente Tytsjerksteradiel vormt het uitgangspunt bij de systematiek van het bestemmingsplan. Dit handboek is gebaseerd op de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP, 2008). Deze standaard welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is – is per 1 januari 2010 verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor de uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen.

In de bouwregels zijn – gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties – eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels is daarnaast een aantal aanlegvergunningenstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 2. Bestemmingen

Hierna volgt per bestemming een nadere toelichting.

Agrarisch – Bedrijf 1

De bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf 1’ (grondgebonden agrarische bedrijfsvoering) is van toepassing op de percelen aan Suderein 6 (inclusief de tegenover gelegen gronden) en Buorren 1. Voor beide bedrijven geldt een conserverende regeling, waar bij het bedrijf aan de Buorren rekening is gehouden met de uitbreiding van de stal.

De bebouwing is binnen het bouwvlak gelegd. Binnen dit bouwvlak kan bebouwing worden toegevoegd, mits het aangegeven maximale bebouwingspercentage niet wordt overschreden. Voor de bebouwing op de betreffende percelen gelden aanduidingen voor maximale bouw- en goothoogten. Voor kassen en torensilo's zijn specifieke bebouwingsbepalingen opgenomen. Verder is in de bestemmingsregeling voor beide bedrijven door middel van verschillende wijzigingsbevoegdheden rekening gehouden met de nodige flexibiliteit aangaande de functie en de bebouwingsmogelijkheden.

Per agrarisch bedrijf is één bedrijfswoning mogelijk. De bestaande bedrijfswoningen zijn specifiek aangeduid. In beide gevallen gaat het om niet-inpandige bedrijfswoningen.

Specifiek voor het bedrijf aan de Buorren 1 is een regeling opgenomen om de functie van rietdekkersbedrijf mogelijk te kunnen maken. In de regeling wordt er van uitgegaan dat een dergelijke functie ondergeschikt aan de agrarische functie mag worden uitgeoefend.

Om de ondergeschiktheid te waarborgen, is in de betreffende regels opgenomen dat maximaal 40% van de oppervlakte van het grondgebonden agrarisch bedrijf mag worden gebruikt ten behoeve van het rietdekkersbedrijf. De betreffende gronden zijn voorzien van de aanduiding “*specifieke vorm van agrarisch – niet-agrarisch bedrijf*” (rietdekkersbedrijf).

Ten behoeve van functieverandering, functieverbreiding of een verruiming van de bestaande functie zijn in de regels verschillende wijzigingsbevoegdheden en de bijbehorende voorwaarden opgenomen.

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 er op 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 verharden van het perceel of het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden. Om welke activiteiten het exact gaat, wordt verwezen naar het aanlegvergunningstelsel dat onder de bestemming "Agrarisch – Cultuurgrond" zijn opgenomen. Zie voor meer informatie in hoofdstuk 6.4 van deze toelichting, waarin een verdere uitleg over het aanlegvergunningstelsel wordt gegeven.

De gronden die over de betreffende kenmerken van het woudenlandschap beschikken, grenzen aan het buitengebied en zijn aangeduid als '*Specifieke vorm van agrarisch met waarden – woudenlandschap*'.

Binnen deze bestemming is de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Buorren–De Jister opgenomen. Het betreft hier de "WRO-zone – wijzigingsgebied 3". Door het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de juridisch-planologische basis geboden voor de ontwikkeling van het woongebied.

Bedrijf – 2 en 3

Binnen de diverse bestemmingen "Bedrijf" wordt de aard van de bedrijven vastgelegd. In de regels behorende bij deze bestemming wordt verwezen naar de VNG-bedrijvenlijst, welke is gebaseerd op de "Basiszoneringslijst" van de VNG (bijlage van de planregels). In deze VNG-lijst is (per bedrijfsvorm) informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting.

Er worden in de VNG-lijst zes 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.

Dit houdt in dat de bestemming "*Bedrijf – 1*" bedrijven uit de milieucategorie 1 toestaat, "*Bedrijf – 2*" bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, "*Bedrijf – 3*" bedrijven uit de milieucategorieën 1, 2 en 3 enzovoort. 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 onderscheiden bedrijfsbestemmingen.

In het plangebied van Tytsjerk Zuid worden qua bedrijvigheid alleen de lagere categorieën (1, 2 en 3) mogelijk gemaakt. Er komen dan ook alleen de bestemmingen "*Bedrijf – 2*" en "*Bedrijf – 3*" voor. Het betreft hier een gedeelte van de locatie Autoschat (Buorren 34 en 36), Oliehandel Venema (Buorren 38) en het autoreparatiebedrijf (Suderein 44). Bestaande bedrijvigheid uit een hogere milieucategorie, is in het plan door middel van een aanduiding binnen de bestemming specifiek geregeld. Concreet gaat het om het eerder genoemde autoreparatiebedrijf dat is voorzien van de aanduiding '*Specifieke vorm van bedrijf – autoreparatiebedrijf*'. 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 de aanduiding '*Bedrijfswoning*' de bijbehorende bedrijfswoning geregeld. Per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan.

Ten behoeve van de veilige omgeving en goede ruimtelijke ordening, zijn risicovolle inrichtingen, geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerk-bedrijven in de bestemmingsomschrijving uitgesloten.

Om in de toekomst over de nodige flexibiliteit te beschikken, zijn de nodige wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Bedrijf – Nutsbedrijf, nutsvoorziening

De in het plangebied voorkomende nutsgebouwen zijn voorzien van de bestemming "*Bedrijf – Nutsbedrijf, nutsvoorziening*". Onder nutsgebouwen wordt verstaan: gebouwen voor het openbaar nut, zoals

transformatorgebouwen, gebouwen voor de gasvoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen.

Het gaat hier om de gebouwen die een grotere inhoud hebben dan 45 m³ en een bouwhoogte van meer dan 3 meter hebben. Voor kleinere 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 licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (BBLB) zonder bouwvergunning worden gerealiseerd.

Bedrijf – Verkooppunt van Motorbrandstoffen

Het verkooppunt van motorbrandstoffen aan het Suderein 44 is van een aparte bestemming voorzien. Omdat er ook sprake is van de verkoop van Lpg, is het verkooppunt voorzien van de aanduiding “*verkooppunt motorbrandstoffen met lpg*”. Het betreffende vulpunt is in verband met externe veiligheid onlangs verplaatst. Deze nieuwe situatie is in het bestemmingsplan opgenomen en vastgelegd door middel van de aanduiding “vulpunt lpg”. Ook zijn de afleverzuil en de opslagtank van een aanduiding voorzien. Voor een toelichting op de bijbehorende veiligheidscontour wordt verwezen naar hoofdstuk 6.3.

Bedrijventerrein – 2

Het bedrijventerrein aan de Zomerweg is voorzien van de bestemming “Bedrijventerrein – 2”. Deze bestemming maakt bedrijvigheid in de categorieën 1 t/m 2 mogelijk. In bijlage 1 bij de planregels is de bijbehorende bedrijvenlijst opgenomen. Om veiligheids- en milieuoverwegingen zijn de geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerk-bedrijven op dit terrein uitgesloten. Verder zijn in de gebruiksbepalingen functies opgenomen die strijdig met deze bestemming worden geacht.

Bestaande bedrijvigheid uit een hogere milieucategorie (3 of hoger), is in het plan door middel van een aanduiding binnen de bestemming specifiek geregeld. Omdat het aanwezige installatiebedrijf volgens de zonering een categorie 3-bedrijf is, is het betreffende perceel aangeduid als “*specifieke vorm van bedrijf – bouw- en aannemersbedrijf*”.

De aanwezige bedrijfswoningen zijn door middel van een aanduiding ‘*bedrijfswoning*’ aangegeven. Voor de niet-inpandige bedrijfswoningen gelden aparte goot- en bouwhoogten.

Toevoeging van bebouwing is mogelijk, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer dan 70% van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel bedraagt.

In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de situering en maatvoering van de bebouwing.

Groen – Groenvoorzieningen

De bestemming "*Groen – Groenvoorzieningen*" 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.

Maatschappelijk – Begraafplaats

De bestemming "*Maatschappelijk – Begraafplaats*" heeft betrekking op de begraafplaats rondom de Hervormde Kerk.

Maatschappelijk – Religie

Deze bestemming heeft betrekking op de Hervormde kerk met bijbehorend verenigingsgebouw. Met het oog op de uiteenlopende ruimtelijke uitstraling zijn deze gebouwen specifiek bedoeld voor levensbeschouwelijke voorzieningen.

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: maximaal 1 meter, en voor het overige 2 meter.

Verkeer – 1

Binnen de bestemming "*Verkeer – 1*" staat de ontsluitings- c.q. stroomfunctie voorop. Wegen en kruispunten met een belangrijke door-

gaande en/of lokaal ontsluitende verkeersfunctie, zijn onder deze bestemming gebracht. Het gaat hier om de Buorren, Suderein, Zomerweg, een gedeelte van de Lytsegeast en een gedeelte van de Rustenburgerweg. 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 licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (BVLB) zonder bouwvergunning worden gerealiseerd. Voor de zoneplichtige wegen is een dwarsprofiel opgenomen. Het inrichten van het bestemmingsvlak in afwijking van het op de kaart aangegeven dwarsprofiel is niet toegestaan.

Verkeers – Verblijf

De als “*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 – 1/Water – 2

De bestemming en “*Water – 1*” en “*Water – 2*” hebben betrekking op de belangrijkste waterlopen in het plangebied. In het geval van “*Water – 1*” gaat het om de grotere waterlopen binnen het plangebied (Tietjerkstervaart/Burgrerveenstervaart). De kleinere sloten hebben de bestemming “*Water – 2*”.

Wonen

Hieronder wordt in een schema aangegeven, welke woonbestemmingen in de gehele gemeente voorkomen. De **vet**-gedrukte bestemmingen komen in het onderhavige plangebied 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 ²³⁾:

Max. goot- / nokhoogte:	Vrijstaande Woningen	Twee-onder- één-kap	Rijtjes/meer dan 2 aaneen gebouwd	Stroken
4,0 – 9,0	W – A1	W – B1	W – C1	W – D1
4,0 – 12,0	W – A2	W – B2	W – C2	W – D2
8,0 – 12,0	W – A3	W – B3	W – C3	W – D3
4,0 – 4,0	W – A4	W – B4	W – C4	W – D4
8,0 – 8,0	W – A5	W – B5	W – C5	W – D5
12,0 – 12,0	W – A6	W – B6	W – C6	W – D6
4,0 – 15,0	W – A7	W – B7	W – C7	--

Bij de bestemmingen **W – A1**, **W – A3** en **W – A5** 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-onderéénkapwoningen hebben de bestemming **W – B1**. En tot slot is voor de rijenwoningen (afhankelijk van type en maatvoering) de bestemming **W – C1** van toepassing. De bouwvlakken zijn primair afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen daarvoor aangegeven ruimte.

Voor de nieuwbouwlocaties van Autoschat is, gezien de gewenste fasering, gekozen voor een bestemming die enerzijds woningen bij recht toelaat en anderzijds woningen mogelijk maakt via een wijzigingsbevoegdheid.

Voor de locatie Autoschat is vanwege het concrete bouwplan gekozen voor een specifiek op de woningtypen afgestemde bestemmingsregeling. Voor een viertal woningen op de geplande locatie kan niet worden gegarandeerd dat deze voldoen aan de geluidsnormen. Ingeval deze situatie wijzigt en alsnog woningen op dit deel gebouwd kunnen worden, zal met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid hieraan planologische medewerking kunnen worden verleend. De betreffende gronden zijn aangeduid als *‘Wro-zone – wijzigingsgebied 1’*.

In het algemeen mag bij elke bestemming de woonfunctie bij recht worden gecombineerd met een beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden

²³⁾ Bij deze indeling verwijst de letter (a, b of c) naar het woningtype, het cijfer verwijst naar de indeling in hoogtes.

uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten (zie bijlage 2 van de regels). Voor zover er functies zijn die wel worden gecombineerd met het wonen, maar niet vallen onder de lijst van beroepen en bedrijven aan huis, worden deze voorzien van een specifieke aanduiding. In het onderhavige plangebied gaat het om de aanduidingen '*bedrijf tot en met categorie 2*' (Lytsegeast 83, Buorren 48), '*detailhandel*' (Buorren 4a, 17, 38 en 54) en '*dienstverlening*' (Buorren 38 en Lytsegeast 20).

Verder is binnen de verschillende woonbestemmingen een bepaalde mate van flexibiliteit mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de bestemming te wijzigen in een andere woonbestemming (uit dezelfde lettercategorie). Ook kunnen onder bepaalde voorwaarden wijzigingen worden uitgevoerd die betrekking hebben op de ligging en de omvang van een bouwvlak. Specifiek is voor verschillende percelen de aanduiding '*Wro-zone wijzigingsgebied 2*' opgenomen. Omdat deze wijzigingsbevoegdheid zich uitstrekt over meerdere woonbestemmingen is deze bevoegdheid in de regels opgenomen in de algemene aanduidingregels.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Ten noorden van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. De zone die bij een dergelijke leiding hoort, valt voor een deel in het plangebied. De betreffende gronden zijn naast de basisbestemming voorzien van de bestemming "*Leiding – Hoogspanningsverbinding*". Nieuwe bebouwing binnen deze zone is niet mogelijk.

Leiding – Riool

De nieuw aan te leggen rioolpersleiding loopt door de uitbreidingslocatie aan de Buorren. Het tracé van deze leiding dient te worden beschermd tegen bebouwing, grondwerkzaamheden en diepwortelende beplanting. Daartoe is een veiligheidszone van 3,00 meter aan weerszijden aangehouden. De betreffende gronden zijn naast de basisbestemming voorzien van de bestemming "*Leiding – Riool*".

Leiding – Water

In het plangebied loopt het tracé van een belangrijke waterleiding. Het tracé van deze leiding dient te worden beschermd tegen bebouwing, grondwerkzaamheden en diepwortelende beplanting.

Daartoe is een veiligheidszone van 3,00 meter aan weerszijden aangehouden. De betreffende gronden zijn naast de basisbestemming voorzien van de bestemming “*Leiding – Water*”.

6. 3. Aanduidingen

Geluidszone – spoor

Voor de spoorlijn Leeuwarden–Groningen is de voorkeursgrenswaarde-contour berekend. De afstand van de 55 dB ten opzichte van het hart van spoorbaan bedraagt circa 44 meter. De betreffende zone is bestemd als “*geluidszone – spoor*”. Dit betekent dat de gronden, naast de basisbestemming, bestemd zijn voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen door het spoorwegverkeer. Een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw (zoals bijvoorbeeld een woning), of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidbelasting door het spoorwegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Veiligheidszone – lpg

Rondom het LPG-vulpunt van Q8 aan het Suderein 44 is een aanvullende bestemming “*veiligheidszone – lpg*” aangegeven.

Dit houdt in dat naast de basisbestemmingen de betreffende gronden ook zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de Lpg-installatie.

Een te hoog veiligheidsrisico wordt voorkomen door er voor te zorgen dat binnen de veiligheidszone geen nieuwe kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten kunnen worden gebouwd. Dit uitgangspunt is juridisch vastgelegd in de betreffende regels.

6. 4. Algemene regelingen en bepalingen

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 woonbestemmingen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en wel voor 100%. Hieraan zijn voorwaarden verbonden ten aanzien van goot- en bouwhoogte. Ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Deze bouw mogelijkheden 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 voorbouw grens, 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 voorbouw grens;
- binnen een afstand van 2 meter vanuit de zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

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 woonbestemmingen binnen en buiten het bouwvlak gelijk.

Wijzigingsbepalingen

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot binnenplanse wijziging. Het betreft hier een aantal bepalingen die functiewijzigingen 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 en zijn als zodanig aangeduid. 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 zo veel 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 er op zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zo veel 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 '*karakteristiek*' te verwijderen. Ook een omgekeerde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, met name voor die situaties waarbij oorspronkelijke waarden worden terug gebracht, bijvoorbeeld door de uitvoering van verbeteringsplannen.

Aanlegvergunningenstelsel

Aanlegvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend voor activiteiten die binnen de bestemmingsomschrijving vallen. Activiteiten die niet vallen binnen de bestemmingsomschrijving, zijn aan te merken als strijdig gebruik. Bijvoorbeeld: binnen de bestemming "Agrarisch – Cultuurgrond" moet het graven van een sloot de agrarische functie dienen (of de ook in de bestemmingsomschrijving genoemde waterhuishoudkundige functie).

Het afgraven van grond moet dienen ten behoeve van de agrarische functie, maar mag niet bedoeld zijn voor een niet in de bestemmingsomschrijving genoemde functie zandwinning of de aanleg van een siervissenvijver voor een nabijgelegen woning.

Toetsingskader:

- a. Voor toetsing van aanlegvergunningplichtige activiteiten ten behoeve van een bepaalde functie wordt uitgegaan van het beginsel dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van andere functies;
- b. Bij de toetsing van de zgn. 'basisfuncties' (landbouw, landschap en natuur) onderling wordt binnen de bestemming "Agrarisch – Cultuurgrond" uitgegaan van bovengeschiktheid van de landbouw.

Toetsing zal plaatsvinden aan de hand van het volgende schema of er al dan niet sprake is van een onevenredige afbreuk aan natuur of landschap dan wel beide en of de agrarische activiteit al dan niet kan worden toegestaan:

Toetsingsschema:

<i>Gevolgen van de activiteit voor landschap of natuur →</i>	<i>Vrijwel afwezig</i>	<i>Matig</i>	<i>Groot</i>
Nut van de activiteit ↓			
Gering	toestaan	niet toestaan tenzij compensatie	niet toestaan
Redelijk groot	toestaan	toestaan onder voorwaarden	niet toestaan, tenzij compensatie
Groot	toestaan	toestaan	toestaan onder voorwaarden

- c. Voor de toetsing van aanlegvergunningplichtige activiteiten vanuit de zgn. toegevoegde functies (recreatie, infrastructuur, e.d.) geldt dat de activiteiten kunnen plaatsvinden wanneer geen of slechts marginale schade aan de basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) wordt toegebracht.

De toegevoegde functies zijn ondergeschikt aan de basisfuncties. Door het stellen van voorwaarden kan eventuele schade voorkomen of zoveel mogelijk beperkt worden. Voor toetsing van toegevoegde functies onderling wordt uitgegaan van nevenschiktheid.

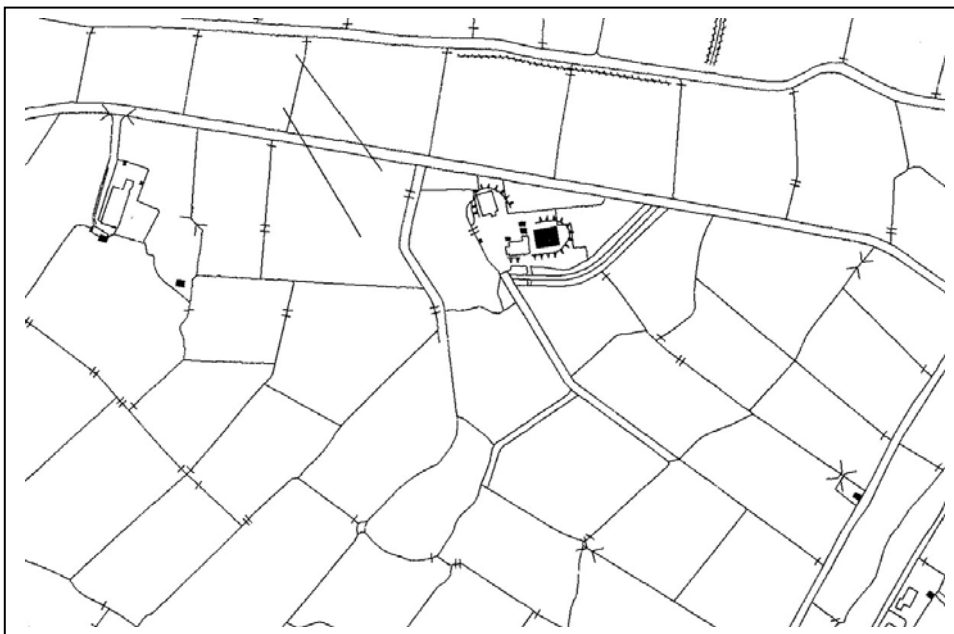
- d. Bij de toetsing zal de begrenzing tussen het woudenlandschap en het open landschap niet overal even "hard" worden gehanteerd.

Het aanbrengen van singelbeplanting, aansluitend op bestaande hout-singels, zal in het open landschap aanvaardbaar kunnen zijn, terwijl het verwijderen van houtsingels (mede als gevolg van dempen of graven e.d. van watergangen) in het woudenlandschap op de rand van het open landschap eveneens aanvaardbaar kan zijn.

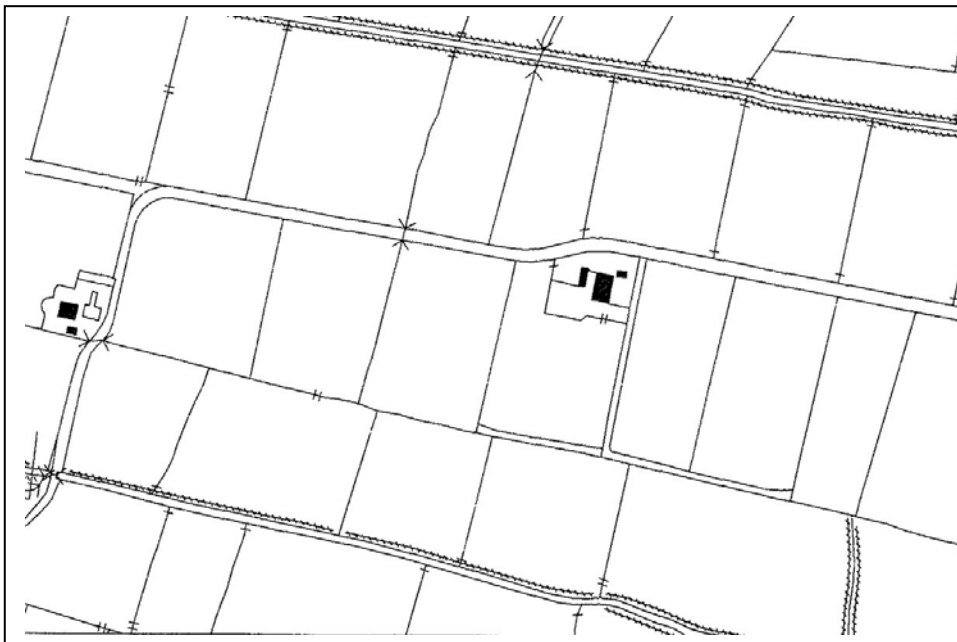
- e. In het open landschap is naast de openheid vooral ook de verkavelingsrichting en het kavelpatroon belangrijk. Aan de verkavelingsrichting mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Binnen dit uitgangspunt kunnen kleine percelen onder voorwaarden worden samengevoegd. Bij de beoordeling van plannen tot perceelssamenvoeging wordt gebruik gemaakt van de vuistregels, zoals hieronder verwoord. In het woudenlandschap zal het samenvoegen van kleinere percelen aan de hand van de hiervoor genoemde vuistregels vooral worden getoetst op de gevolgen voor de singelbeplantingstructuur, de verkavelingsrichting en het kavelpatroon. Hieraan zal geen onevenredige afbreuk aan mogen worden gedaan. De aard van het kavelpatroon in zowel het open landschap als in het woudenlandschap is weergegeven in onderstaande figuren 6a t/m d.
- f. Voor de aanlegvergunningplichtige realisering van ecologische verbindingzones in agrarisch gebied, geldt dat deze bij voorkeur in aansluiting op/in combinatie met bestaande landschapselementen moet worden ontwikkeld:
 - 1. voor natte ecologische verbindingzones dient aangesloten te worden op watergangen of kavelsloten met hun oeverstroken;
 - 2. voor droge ecologische verbindingzones dient aangesloten te worden op houtwallen en -singels, kleine bosjes en landschapselementen als pingo's en dobben.
- g. Aanlegvergunningplichtige houtteelt zal in het open landschap ten opzichte van weidevogelwaarden steeds worden beschouwd als een inbreuk met grote gevolgen in de zin van het toetsingsschema. Dit

betekent dat deze alleen kan worden toegestaan als er sprake is van een groot agrarisch nut van de houtteelt.

- h. Het graven, verdiepen, uitbaggeren dempen of verbreden van watergangen in het woudenlandschap zal niet worden toegestaan indien hierdoor onevenredige aantasting plaatsvindt van aangrenzende houtsingels. Bij de beoordeling of er sprake is van zodanige onevenredige aantasting zal worden meegenomen eventuele compenserende aanplant van houtsingels. Het beoordelingsaccent ligt op het behoud van de houtsingelstructuur en het kavelpatroon als geheel.



Figuur 6a: voorbeeld onregelmatige blokverdeling



Figuur 6b: voorbeeld regelmatige blokverdeling



Figuur 6c: voorbeeld opstreckende verdeling



Figuur 6d: voorbeeld rationele verkaveling

Vuistregels voor de beoordeling van aanlegvergunningsaanvragen inzake het samenvoegen van percelen

Open landschap

Percelen kleiner dan 3,5 hectare in het open landschap kunnen, met inachtneming van de hieronder vermelde specifieke uitgangspunten, worden samengevoegd tot percelen met een grootte van maximaal 7 hectare.

type verkaveling	vergroting toegestaan, mits:
Regelmatige blokverkaveling	hoofdrichting verkaveling niet verandert
Onregelmatige blokverkaveling	n.v.t.
Rationele verkaveling	hoofdrichting verkaveling niet verandert
Opstreckende verkaveling	hoofdrichting verkaveling niet verandert; streven naar lengte-breedteverhouding van ten minste 3 : 1

Woudenlandschap

Percelen kleiner dan 2,5 hectare in het woudenlandschap kunnen, met inachtneming van de hieronder vermelde specifieke uitgangspunten, worden samengevoegd tot percelen met een grootte van maximaal 5 hectare.

type verkaveling	vergroting toegestaan, mits:
Regelmatige blokverkaveling	nieuwe lengte-/breedteverhouding ten hoogste 3:1 bedraagt en de meest waardevolle perceelsscheidingen behouden blijven
Rationele verkaveling	nieuwe lengte- breedteverhouding ten hoogste 3:1 bedraagt en de meest waardevolle perceelsscheidingen behouden blijven
Opstreckende verkaveling	nieuwe lengte-breedteverhouding ten minste 3:1 bedraagt en hoofd-richting verkaveling niet verandert en meest waardevolle perceelsscheidingen behouden blijven

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt op de volgende zaken gewezen:

- het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor een bestaand dorpsgebied. 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 praktische toepasbaarheid te vergroten;
- aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid speelt in het bijzonder de regeling voor de nieuwe woonlocaties.

Als bijlage is de Notitie Inspraak en Overleg opgenomen zoals deze door het college is vastgesteld en door de gemeenteraad is behandeld. Na vaststelling en behandeling van deze nota is gebleken dat het bestemmingsplan op een andere wijze in procedure zal worden gebracht dan in de nota is besproken. Dit heeft te maken met het voortschrijdende inzicht bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Zo is in het ontwerpbestemmingsplan geen ruimte meer voor de ontwikkeling van de locatie de Jister (II) met de zogenoemde boskamers. Gekozen is voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de toekomstige ontwikkeling van deze woonlocatie. In de toelichting is nu het stedenbouwkundig wensbeeld beschreven voor deze locatie. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is er ook meer tijd en ruimte voor het overleg met Dorpsbelangen.

Op een aantal milieutechnische aspecten is de beantwoording en doorvertaling naar de verbeelding en planregels anders dan in de Nota Inspraak en overleg is opgenomen. Het betreft hier onder meer de veiligheidszone rondom het vulpunt van de lpg-installatie aan het Suderein.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de invullocatie Autoschat is een overeenkomst met de heer Schat gesloten. Op basis van deze overeenkomst zal de ontwikkelde partij de inrichting van de openbare ruimte voor zijn rekening nemen. Er zal geen

exploitatieplan worden gemaakt, de vergoeding van de gemeentelijke kosten is met de overeenkomst anderszins verzekerd. Ook is voorzien in een overeenkomst voor het afwentelen van eventuele kosten van planschade. Het besluit daartoe zal door de raad worden genomen.

Voor de uitbreidingslocatie aan de Buorren – De Jister geldt dat dit reeds gemeente-eigendom is en dat daarvoor geen kosten meer gemaakt hoeven te worden c.q. verhaald te worden. Nieuwbouw op deze locatie zal mogelijk gemaakt kunnen worden door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Wat betreft deze nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

8. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG

8.1. Inspraak

1. Algemeen

Het voorontwerp-plan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 2 juli 2009 tot 10 september 2009. Er zijn 8 schriftelijke en 1 mondelinge reacties op het voorontwerp ingediend. In deze notitie wordt ingegaan op de ontvangen schriftelijke en mondelinge reacties.

2. Reacties

I. Schriftelijke reacties

- a. *Reactie:* S. Postma, Staniasingel 21, 9062 GL Oentsjerk
 - 1. Inspreker wil zijn bedrijvigheid uitbreiden op het perceel Sudrein 5. In de nabije toekomst wil inspreker de bijgebouwen slopen en een nieuwe bedrijfsloods bouwen. Ook de woning wil hij uitbreiden. Het geldende bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Verzocht wordt om ook het (voorontwerp bestemmingsplan Tytsjerk aan te passen, zodat de plannen ook op grond van het nieuwe beleid mogelijk worden.
 - 2. Aandacht wordt gevraagd voor de op de plankaart aangeduide veiligheidszone. Er wordt rekening gehouden met een zone van 45 meter terwijl aangekondigd is dat vanwege door LPG branche getroffen veiligheidsmaatregelen deze veiligheidszone in 2010 kan worden teruggebracht tot 35 meter.

Gemeentelijk commentaar:

- 1. In het vigerende bestemmingsplan Tytsjerk uitbreiding en bebouwingsconcentraties' hebben de gronden van het perceel Suderein 5 de bestemming 'Woonhuizen Klasse B'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen en/of erven, andere bouwwerken en andere werken. De gronden zijn in dit bestemmingsplan niet voorzien van de aanduiding "agrarisch bedrijf toegestaan". De gronden mogen dan ook niet worden gebruikt voor het wonen in combinatie met een agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan

kent dan ook geen mogelijkheid voor een bedrijfsbestemming. In het bestemmingsplan wordt de bestaande functies als zodanig bestemd. Het gemeentelijk beleid is gericht op het (verplaatsen van bedrijvigheid naar bedrijventerreinen. De mogelijkheid bestaat wel om kleinschalige bedrijvigheid gekoppeld aan de woonfunctie uit te oefenen, binnen milieucategorie 1 en 2. Afhankelijk van een concreet (bedrijfs)plan kan een verzoek beoordeeld worden.

2. Op dit moment geldt op basis van de Revi nog een te hanteren afstand vanaf het vulpunt van 45 meter. Deze afstand moet dan ook worden gehanteerd in het bestemmingsplan.

b. *Reactie:* Kl. Walta, Lytsegeast 69, 9255 LJ Tytsjerk

Het opnemen van artikel 35.3 bij hoofdstuk 4, de overgangs- en slotregel, overgangsrecht is in strijd met het artikel 3.2.2 Bro en zal leiden tot planschade voor omwonenden. Er moet een oplossing gevonden worden voor de geconstateerde problematiek met betrekking tot het perceel Lytse Geast 65-67, voordat een nieuw bestemmingsplan wordt ontworpen dan wel van kracht wordt. Het Bro sluit immers opnieuw gebruikmaken van 'overgangsrecht' uit voor gevallen welke reeds in strijd waren met het voorheen geldende bestemmingsplan.

Gemeentelijk commentaar:

Artikel 3.2.3. van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) geeft aan dat indien toepassing van het in artikel 3.2.2. Bro (het reguliere overgangsrecht) kan leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een natuurlijk persoon die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad met het oog op het beëindigen op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht kan opnemen. Het betreft hier dus uitdrukkelijk een wettelijk bevoegdheid voor het opnemen van wat in artikel 35.3 is bepaald. Zie ook de beantwoording van de reactie onder c.

c. *Reactie:* R.M. IJedema, J.H. Bastiaans, Lytse geast 71, 9255 LJ Tytsjerk

Er moet een oplossing worden gevonden voor de overlast voor omwonenden van perceel Lytse Geast 65-67 voordat een nieuw bestemmingsplan wordt ontworpen dan wel wordt vastgesteld

(overgangsrecht). Er is in het bestemmingsplan sprake van 'verkoop en reparatie van aanhangwagens/trailers', terwijl deze ook ter plekke worden vervaardigd.

Gemeentelijk commentaar:

Met het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht wordt een oplossing geboden voor de ontstane situatie, waarbij ook recht wordt gedaan aan de situatie van de heer L. van der Veen.

Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen is met het bestemmingsplan een keuze gemaakt hoe met de activiteiten (verkoop en reparatie van aanhangwagens/trailers) moet worden omgegaan. De omstandigheid dat sprake is van bestaand gebruik betekent niet automatisch dat er in het nieuwe plan een positieve bestemming van het bestaand gebruik plaatsvindt. De bedrijfsactiviteiten van de heer L. van der Veen bestaan uit het verhandelen en repareren van aanhangwagen/trailers en veroorzaakt overlast voor omwonenden. Deze activiteiten moeten tot milieucategorie 2 of 3 worden gerekend.

Gelet op de omliggende woningen wordt het legaliseren van deze activiteiten in strijd met een goede ruimtelijke ordening geacht. Het is echter niet aannemelijk dat deze activiteiten binnen de komende planperiode van tien jaar worden beëindigd. Handhavend optreden is niet mogelijk gebleken. Daarom moet er een regeling worden opgenomen die recht doet aan deze situatie. Deze moet worden gevonden in het persoonsgebonden overgangsrecht, waarbij de heer L. van der Veen zijn werkzaamheden bestaande uit de verkoop en reparatie van aanhangwagens/trailers mag voortzetten, onder de in het artikel 35.3 genoemde voorwaarden.

- d. *Reactie:* Pietersma & Spoelstra, namens P. van der Veen, Buorren 5 Tytsjerk De inspraak richt zich met name op de nieuw woonlocatie Buorren-De Jister
1. De argumenten voor de locatiekeuze zijn niet helder, de locatiekeuze is niet voorzien van deugdelijke motieven en laat te weinig toekomstbeleving- en perspectief zien. De vraag is of het streven naar een betere aansluiting tussen Tytsjerk-Noord en Tytsjerk-Zuid gerealiseerd kan worden door het geplande woongebiedje. Er moet rekening worden gehouden met een verdubbeling van het spoor. Een verdubbeling van het spoor (met de geluidszones) zal het dorp Tytsjerk blijvend en in sterkere mate in tweeën delen. De vraag is dan ook of wel gestreefd moet worden naar deze aansluiting en moet wellicht eerder de eigen identiteit van Tytsjerk-Noord en Tytsjerk-Zuid ontwikkeld worden. Er moet vanuit veiligheid gestreefd worden naar zo weinig mogelijk spoorweg-overgang bewegingen. Het komt inspreker vreemd voor dat het bos een afsluitende rand van Tytsjerk-Zuid moet vormen als wordt gezocht naar een betere aansluiting met Tytsjerk-Noord.
 2. Het plan wordt niet begrensd door een grens om de geplande bebouwingstrook te leggen, maar er wordt ook een agrarisch perceel meegenomen. Inspreker heeft daarom het vermoeden dat de geplande nieuwe weg aan twee zijden bebouwd zal gaan worden.
 3. Ten aanzien van de milieufstand tussen het agrarisch bedrijf de Buorren 1 en de geplande woningbouw wijkt de gemeente af van haar, tot beleid verheven, handelswijze en rekent hier met de afstand tussen het bouwvlak ten behoeve van het agrarische bedrijf en het bouwvlak van de woonbestemming van derden.
 4. Het bouwplan voorziet in maximaal 14 woningen. Er is naast ontsluiting op De Jister ook gekozen voor een tweede ontsluiting op De Buorren. Dit is, vanuit verkeersveiligheid, een ongelukkige en onnodige keuze, vanwege het geringe aantal woningen.
 5. Het provinciaal streekplan hanteert bij nieuwe woninguitbreidingen een minimale woningdichtheid van ongeveer 15 woningen per ha, inclusief bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen. Uitzonderingen daarop zijn denkbaar vanuit de vraag naar specifieke woonmilieus. Een noodzaak of behoefte aan dit bouwplan, waarbij wordt

uitgegaan van maximaal 14 woningen op ca. 1,8 ha., is in de toelichting op het plan niet aangegeven.

6. Een concentratie van bebouwing in Tytsjerk-Zuid heeft de voorkeur boven een verdere 'uitrekking' van een breder bebouwingslint. Uitbreiding direct ten oosten van De Jister en ten noorden van de Burgerfeanster Feart lijkt logischer. De gronden raken minder versnipperd en er gaat minder buitengebied verloren.

Gemeentelijk commentaar:

1. Het concept bestaat uit een lommerrijke rand ten noorden van 'De Jister'. Hierin worden een tweetal boskamers 'uitgespaard' waarin 14 woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen worden gebouwd in blokken van 3, 4 en 7 woningen. De bouwblokken krijgen in deze lommerrijke rand een minimale 'voetprint'. Dit geeft de meeste garantie op het in stand houden van het lommerrijke beeld naar de toekomst. De lommerrijke rand met boskamers sluit aan op de rijke hoeveelheid bos van de westelijke rand van Tytsjerk. Aan deze zijde van het dorp liggen respectievelijk het park Groot Vijversburg en 'Woelwijk', wonen in een parkachtige setting. Dit groene beeld wordt doorgezet ten noorden van plan 'de Jister'. In de beeldvorming worden het noordelijke- en het zuidelijke deel van het dorp Tytsjerk met landschappelijke middelen, meer met elkaar verbonden. Vanwege de harde barrière van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen zal een fysieke aansluiting van het noordelijke met het zuidelijke deel niet tot stand kunnen komen.
2. Deze nieuwe stedenbouwkundige opzet, gebaseerd op nieuwe, ingrijpende demografische inzichten en de 'economische tegenwind' die ook door Tytsjerksteradiel waait, waren aanleiding om de planvorming, die eerder zag op de realisatie van 36 woningen, gewijzigd uit te voeren. De risico's van een stedenbouwkundig plan, waarvan alleen een 1e fase zou worden uitgevoerd, was dermate groot en zou zo'n grote landschappelijk impact hebben, dat gekozen is voor een nieuw planconcept. In deze nieuwe opzet is gekozen een plan te maken voor in totaal 14 woningen, met bijbehorende ontsluiting. Dit levert het gepresenteerde eindbeeld op.

3. Zoals in de toelichting is opgenomen volgt uit de wetgeving voor veehouderijen dat rekening moet worden gehouden met een milieucirkel van 100 meter, te meten vanaf het emissiepunt. Daarbij wordt met dit plan rekening gehouden met een nieuwe stal achter op het erf. Voor het melkvee moet een afstand van 100 meter worden aangehouden. Aan deze afstandsnorm wordt voldaan. Zoals inspreker zelf ook aangeeft is dit een juiste berekeningsmethode.
4. Er zijn Er zijn twee belangrijke argumenten die wel pleiten voor de aanleg van de genoemde weg: de Jister heeft op dit moment het probleem dat er maar één ontsluitende weg is. Zodra er werkzaamheden uitgevoerd moeten worden aan dat wegvak of de kruising met de Buorren (onderhoud aan de weg zelf of aan de ondergrondse infrastructuur), leidt dat tot vervelende situaties mbt de bereikbaarheid van de woningen in die wijk. Een tweede ontsluiting op de Buorren maakt dat probleem een stuk kleiner. De wens Tytsjerk als één geheel te beschouwen. Door een nieuwe kruising aan de noordkant van het oude dorp, groeit het gevoelsmatig meer naar het noorden waardoor het dorp meer een eenheid wordt. (Je kan dat natuurlijk ook als nadeel opvatten als je het open stuk als waardevol beschouwt!). Verkeerskundig voordeel is in ieder geval dat door de verkleining van de afstand tussen spoorwegovergang en de eerste kruising, het beter mogelijk wordt van Tytsjerk een aaneengesloten 30 km/uur gebied te maken.
5. De, ten opzichte van eerdere uitwerkingen, nieuwe stedenbouwkundige opzet, gebaseerd op nieuwe, ingrijpende demografische inzichten en de 'economische tegenwind' die ook door Tytsjerksteradiel waait, waren aanleiding deze eerste planfase gewijzigd uit te voeren. De risico's van een stedenbouwkundig plan, waarvan alleen een 1e fase zou worden uitgevoerd, was dermate groot en zou zo'n grote landschappelijk impact hebben, dat gekozen is voor een nieuw planconcept. Bij deze nieuwe opzet is gekozen een plan te maken voor in totaal 14 woningen dat het totale exploitatieterrein zou beslaan dat oorspronkelijk voor de 36 woningen was bedoeld. Dit concept had tevens als doel tot een verantwoorde landschappelijke inpassing te komen, waarbij de achterkantsituatie van het uitbreidingsplan 'De Jister' kon worden opgewaardeerd en afgerond.

6. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven is een dorpsuitbreiding ten noorden van en aansluitend op de Jister een logische uitbreidingsrichting wanneer een betere aansluiting wordt gezocht met beide dorpsdelen. Zoals onder 1. is aangegeven zal in de beeldvorming het noordelijke het zuidelijke deel van het dorp Tytsjerk met landschappelijke middelen, meer met elkaar worden verbonden.

e. *Reactie:* Pietersma & Spoelstra, namens de heer A. Venema, Buorren 38 Tytsjerk

De inspraak richt zich met name op de nieuwe woonlocatie Autoschat

1. Inspreker kan niet instemmen met de wijze waarop zijn bedrijfsperceel Buorren 38 is inbestemd en met name niet met de ontwikkelingsruimte die hem daarin wordt geboden; er wordt hem namelijk geen ruimte geboden.
2. Er wordt verzocht om een passende bedrijfsbestemming voor het voorste gedeelte van het perceel aangezien de woonbestemming niet toereikend is om het daarachter gelegen bedrijfsterrein te ontsluiten.
3. Wat betreft bebouwingsmogelijkheden wordt inspreker 'op slot gezet'. Het maximum te bebouwen oppervlak is in de praktijk al gebruikt. Er wordt verzocht om het gehele bedrijfsperceel te voorzien van een maximaal bebouwingspercentage.
4. Er is met de planvorming consequent uitgegaan van de bestaande oliehandel zonder enig ontwikkelingsperspectief. Inspreker is van mening dat hij de lasten draagt van het oplossen van het knelpunt door op de locatie Autoschat woningbouwontwikkeling toe te staan.

Gemeentelijk commentaar:

1. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen is in relatie tot de nieuwbouwlocatie Autoschat de oliehandel op het adres Buorren 38 van belang. In het kader van een goede ruimtelijke ordening geldt dat bestaande bedrijvigheid als gevolg van de geplande woningbouw niet in de huidige rechten en bedrijfsvoering mag worden beperkt. Daarvan is ook geen sprake. Zoals inspreker zelf ook aangeeft wordt met onderhavig plan uitgegaan van de bestaande bedrijvigheid en de daarmee gepaard gaande beperkingen vanuit milieuhygiëne en externe

veiligheid. Dat maakt dat het bedrijf geen ruimte kan worden geboden om zijn bedrijfsvoering op deze locatie uit te breiden. Daarbij worden echter, zoals beschreven en erkend, bestaande planologische rechten gerespecteerd.

2. Binnen de woonbestemming is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor wegen, straten en paden. Op die wijze kan het achterliggende perceel worden ontsloten, zoals dat ook in de bestaande situatie gebeurt. Een afzonderlijke bedrijfsbestemming is daarvoor niet nodig, te meer dit weer zou kunnen gaan conflicteren met de bestaande woonbestemmingen.
3. Zie beantwoording onder 1.
4. Zoals reeds opgemerkt wordt inspreker in zijn bedrijfsvoering niet beperkt in zijn bestaande rechten. In die zin is er ook geen sprake van dat inspreker de lasten draagt van het oplossen van het knelpunt door op de locatie Autoschat woningbouwontwikkeling toe te staan. Het bedrijf wordt reeds beperkt door de omliggende, bestaande, woonfuncties.

f. Reactie: P. Osseman, Buorren 13, 9255 KKTytsjerk

1. De nieuwbouw aan de Buorren (locatie Autoschat) is te dicht aan de weg gelegen. Inspreker heeft de angst dat, gelet op de hoogte van de aanwezige huizen, de zichtlijn aan de voorkant van haar huis helemaal verdwijnt.
2. Het wonen zo dicht aan de Buorren is helemaal niet prettig. Zeker in verband met het verlengen van de Zomerweg zou er een 30 km/h regime moeten worden ingesteld. Het is nu al een problematisch punt. Woningbouw op deze locatie komt de schoonheid en de leefbaarheid van het oude dorp niet ten goede.

Gemeentelijk commentaar:

1. De goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen zal maximaal 9 meter bedragen, waarbij de goothoogte binnen een afstand van 3 meter gerekend vanuit de voorbouwgrens, ten hoogste 4 meter zal bedragen. Het stedenbouwkundig ontwerp is uitgegaan van bebouwing die passend is binnen de aard, het karakter en de schaal van het dorp.

2. De Buorren wordt ter plaatse ingericht als 30 km zone. De kruising met de Buorren zal verkeersremmend worden uitgevoerd.

g. Reactie: Koninklijke metaalunie, namens L. van der Veen Lytse Geast 65-67, 9255 KK Tytsjerk

Er is met betrekking tot het perceel van inspreker een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. De situatie van inspreker/ Lytse Geast 65-67 is echter een andere dan die waarin gebruik gemaakt kan worden van het persoonsgebonden overgangsrecht. Het huidige gebruik valt onder het overgangsrecht van het vorige bestemmingsplan en is daarmee legaal. Het persoonsgebonden overgangsrecht is niet voor legaal gebruik bedoeld. Verder is het niet mogelijk om zonder zeer uitvoerige motivering legaal gebruik onder het persoonsgebonden overgangsrecht te laten vallen. Deze motivering ontbreekt. Wel wordt in de toelichting gesteld dat het bedrijf valt onder milieucategorie 2 of 3. Er wordt in het bestemmingsplan echter ook gezegd dat bedrijven met een milieucategorie 2 een specifieke bestemming krijgen die is afgestemd op de huidige situatie. Het perceel zou dus deze maatbestemming moeten krijgen. Eventuele overlast kan met maatwerkvoorschriften worden gereguleerd. Er wordt verzocht om een positieve bestemming.

Gemeentelijk commentaar:

Met het opnemen van een persoonsgebonden overgangsrecht wordt een oplossing geboden voor de ontstane situatie, waarbij recht wordt gedaan aan de situatie van de heer L. van der Veen. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen is met het bestemmingsplan een keuze gemaakt hoe met de activiteiten (verkoop en reparatie van aanhangwagens/trailers) moet worden omgegaan. De omstandigheid dat sprake is van bestaand gebruik betekent niet automatisch dat er in het nieuwe plan een positieve bestemming van het bestaand gebruik plaatsvindt. De bedrijfsactiviteiten van de heer L. van der Veen bestaan uit het verhandelen en repareren van aanhangwagens/trailers en veroorzaakt overlast voor omwonenden. Deze activiteiten moeten tot milieucategorie 2 of 3 worden gerekend. Gelet op de omliggende woningen wordt het legaliseren van deze activiteiten in strijd met een

goede ruimtelijke ordening geacht. Het is echter niet aannemelijk dat deze activiteiten binnen de komende planperiode van tien jaar worden beëindigd. Handhavend optreden is niet mogelijk gebleken. Dat wil echter ook niet zeggen dat er sprake is van een legale situatie ter plaatse. Daarom moet er een regeling worden opgenomen die recht doet aan deze situatie. Deze moet worden gevonden in het persoonsgebonden overgangsrecht, waarbij de heer L. van der Veen zijn werkzaamheden bestaande uit de verkoop en reparatie van aanhangwagens/trailers mag voortzetten, onder de in het artikel 35.3 genoemde voorwaarden. Daarbij heeft inspreker bij eerdere gelegenheden aangegeven dat er geen sprake zal zijn van het voortzetten van de bedrijvigheid mocht hij zijn activiteiten beëindigen. Ook daarom is er geen maatwerkvoorschrift voor een categorie 2 bedrijf.

h. *Reactie:* Van der Meer, Lytse Geast 19, Tytsjerk

Insprekerster verzoekt om de agrarische bestemming op het pand Lytse Geast 19 te houden. De locatie Lytsegeast 19 heeft altijd een agrarische bestemming gehad. Op de locatie Lytse Geast 19 wordt nog steeds vee gehouden (hoofdzakelijk fokken van paarden). Er is nog steeds sprake van een werkende milieutoestemming / vergunning op het perceel. Er worden nevenactiviteiten georganiseerd in het verhuren van paard en koets voor trouwpartijen (die elders worden gehouden). Er is geen grond bij de boerderij waardoor sprake kan zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Gemeentelijk commentaar:

De locatie Lytsegeast 19 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Woonhuizen, klasse A. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen, tuinen en/of erven, andere bouwwerken en andere werken. Indien en voor zover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "agrarisch bedrijf toegestaan", mogen de gronden worden gebruikt voor het wonen in combinatie met een agrarisch bedrijf. Een gedeelte van de gronden heeft deze aanduiding. Uit onze informatie blijkt dat inderdaad nog wordt beschikt over de vereiste toestemming om een agrarisch bedrijf uit te oefenen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast, waarbij de bestaande planologische rechten worden gerespecteerd.

II. Mondelinge reacties

a. *Reactie:* J. Venema, Suderein 6, 9255 LB Tytsjerk

1. In de bijlage is op de bestemmingsplankaart aangegeven waar in de toekomst mogelijk een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. De mogelijkheid bestaat om de gehele bedrijfsvoering van Suderein 6 naar de overkant (Suderein 1A) te verplaatsen. Mogelijk wordt in de toekomst het perceel Suderein 6 verkocht. Vanuit praktisch oogpunt bestaat de wens om een bedrijfswoning naast Suderein 1A te realiseren.
2. Insprekers zijn de mogelijkheid aan het onderzoeken om een tweede ligboxenstal aan de huidige stal vast te maken, op het perceel Suderein 1A. De nieuwe stal heeft een goothoogte van 4,5 meter, het bestemmingsplan maakt maximaal 4 meter mogelijk. Het bestemmingsplan kent hiervoor geen ontheffingsmogelijkheden.
3. Insprekers benadrukken dat ze nog niet weten of het perceel Suderein 6 in de toekomst wordt verkocht. Gevraagd wordt of verkoop van dit perceel negatieve effecten kan hebben op de agrarische bedrijfsvoering van Suderein 1A.

Gemeentelijk commentaar:

1. Het bestemmingsplan geeft onder voorwaarden de mogelijkheid om de ligging van de aanduiding 'bedrijfswoning' onder voorwaarden te wijzigingen. Hiermee kan worden tegemoetgekomen aan de wens om een bedrijfswoning te realiseren op het perceel Suderein 1A. Er moet dan wel aan de gestelde voorwaarden kunnen worden voldaan.
2. Vanuit de kwaliteit van het gebied wordt vastgehouden aan de bestaande goothoogte van 4 meter. Hierdoor sluit een eventueel te realiseren nieuwe stal aan bij de bestaande stal.
3. Deze vraag gaat verder dan in het kader van de beantwoording van de inspraak mogelijk is. In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestaande planologische situatie opgenomen. Dat betekent dat er een koppeling is tussen beide percelen. Wij gaan er vanuit dat het bij de verkoop gaat om het realiseren van een woonbestemming. Vanuit de milieuwetgeving gelden verschillende afstandsnormen waarbij het omzetten van de bestemming rekening moet worden gehouden, zoals

afstandsnormen. Aan de hand van een concreet plan kan in dat kader aangegeven worden of verkoop van het perceel Suderein 6, en de invulling daarvan, gevolgen zou hebben voor de bedrijfsvoering op het perceel Suderein 1A.

8.2. Overleg

1. Algemeen

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

2. Reacties

I Reactie Commissie van Overleg

Reactie: Woningbouw (Cat. 2)

Voor de locaties De Jister en Autoschat is niet aangegeven in hoeverre hiermee op de lokale vraag wordt ingespeeld. Vanwege de ligging van Tytsjerk binnen het bundelingsgebied Leeuwarden is bouwen voor andere vraagcategorieën op zich niet onmogelijk, maar dan had daarover overleg moeten worden gevoerd binnen de stadsregio. Daarvan is niet gebleken. Hierover moet meer duidelijkheid worden verschaft. Daarnaast wordt gevraagd een en ander goed te verdisconteren in het komende woonplan, aan de hand van de jongste prognoses en de Regionale Woningbouw-afspraken.

Gemeentelijk commentaar:

In de nieuwe Woonvisie 2010–2020 is aangegeven dat lopende en in voorbereiding zijnde uitleglocaties in de kleine dorpen gefaseerd zullen worden ingevuld. Enerzijds om zo goed mogelijk aansluiting te houden bij de omvang van de lokale vraag en anderzijds vanwege de beleidskeuze dat op middellange termijn alleen nog uitbreidingscapaciteit zal worden gerealiseerd in het regionaal centrum Burgum. De capaciteit in Tytsjerk is daarom primair bedoeld voor inwoners van de dorpen zelf, ofschoon de inbreidingslocatie Autoschat mogelijk personen vanuit een ruimer gebied kan aantrekken. Het is niet de intentie op de beide locaties [ofschoon gelegen in het bundelingsgebied Leeuwarden] specifiek te bouwen voor

andere vraagcategorieën. De te ontwikkelen capaciteit in Tytsjerk is opgenomen in de nieuwe Woonvisie van de gemeente. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Reactie: Kwaliteit (Cat. 2)

Op zich bestaan er argumenten voor het gekozen ruimtelijk ontwerp van de locatie De Jister. De vraag is of met een dergelijke invulling in oostwaartse richting bereikt wordt dat de ruimtelijke scheiding tussen het noordelijk en zuidelijke deel van Tytsjerk vermindert. Het tegendeel lijkt het geval. Er ontstaat een groene barrière. Het ligt voor de hand dat er een breder ruimtelijk kader wordt geschetst op grond waarvan er wordt afgeweken van het oorspronkelijk beleid.

Gemeentelijk commentaar:

Kwaliteit (Cat. 2)

Inleiding

De uitbreiding in Tytsjerk op de locatie De Jitser betreft in totaal 14 woningen. Het gaat om een deel van het totale plan dat 36 woningen zou moeten omvatten. Voor dit aantal van 14 woningen, heeft de Provinsje Fryslân haar goedkeuring verleend. Het stedenbouwkundige plan heeft gedurende de voorontwerpfase van het bestemmingsplan een ingrijpende wijziging ondergaan. Deze nieuwe stedenbouwkundige opzet, gebaseerd op nieuwe, ingrijpende demografische inzichten en de 'economische tegenwind' die ook door Tytsjerksteradiel waait, waren aanleiding deze eerste planfase gewijzigd uit te voeren. De risico's van een stedenbouwkundig plan, waarvan alleen een 1e fase zou worden uitgevoerd, was dermate groot en zou zo'n grote landschappelijk impact hebben, dat gekozen is voor een nieuw planconcept. Bij deze nieuwe opzet is gekozen een plan te maken voor in totaal 14 woningen dat het totale exploitatieterrein zou beslaan dat oorspronkelijk voor de 36 woningen was bedoeld. Dit concept had tevens als doel tot een verantwoorde landschappelijke inpassing te komen, waarbij de achterkantsituatie van het uitbreidingsplan 'De Jister' kon worden opgewaardeerd en afgerond.

Het stedenbouwkundige plan

Het concept bestaat uit een lommerrijke rand ten noorden van 'De Jister'. Hierin worden een tweetal boskamers 'uitgespaard' waarin 14 woningen kunnen worden gerealiseerd. Deze woningen worden gebouwd in blokken van 3, 4 en 7 woningen. De bouwblokken krijgen in deze lommerrijke rand een minimale 'voetprint'. Dit geeft de meeste garantie op het in stand houden van het lommerrijke beeld naar de toekomst.

De lommerrijke rand met boskamers sluit aan op de rijke hoeveelheid bos van de westelijke rand van Tytsjerk. Aan deze zijde van het dorp liggen respectievelijk het park Groot Vijversburg en 'Woelwijk', wonen in een parkachtige setting. Dit groene beeld wordt doorgezet ten noorden van plan 'de Jister'. In de beeldvorming worden het noordelijke- en het zuidelijke deel van het dorp Tytsjerk op met landschappelijke middelen, meer met elkaar verbonden. Vanwege de harde barrière van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen zal een fysieke aansluiting van het noordelijke met het zuidelijke deel niet tot stand kunnen komen. Ook de typologie van het statige wonen in de boskamers is in Tytsjerk een verantwoorde keuze. De Trynwâlden is een streek waar de 'State' een bekend verschijnsel is (bijvoorbeeld de Klinze/Frouckje state). Daarnaast is, hoewel in een kleinere bouwkorrel, het statige karakter afleesbaar in de stedenbouw van Woelwijk, een chique woonwijk uit de zestiger jaren.

Reactie: Wijzigingsbepaling (Cat. 3)

Waarom moet de bestemming 'Maatschappelijk – religie' kunnen worden gewijzigd in een woonbestemming. De kerk met deze bestemming staat midden op een begraafplaats en waarvan de bestemming niet kan worden gewijzigd.

Gemeentelijk commentaar:

De wijzigingsbepaling wordt niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

II Reacties

a. Vac-Tytsjerksteradiel

Reactie: In het plan wordt geconstateerd dat de inwoners van Tytsjerk voor dagelijkse boodschappen hoofdzakelijk op Hurdegaryp zijn aangewezen. Daarmee samen hangt de wens van de inwoners veiligheidsmaatregelen te treffen om de Zomerweg als verbinding met Hurdegaryp, vooral voor fietsers, veiliger te maken.

Gemeentelijk commentaar:

De Zomerweg als verbinding met Hurdegaryp valt grotendeels buiten het plangebied.

b. Brandweer Fryslan

Reactie: In de nabijheid van het plangebied ligt één risicobron, LPG-tankstation Postma, Suderein 44. De brandweer adviseert in relatie tot het bestemmingsplan om:

1. Op de plankaart de correcte 10"6 contouren op te nemen.
2. Het invloedsgebied van het LPG-tankstation op de plankaart op te nemen, zodat dit kan dienen als signaleringsfunctie voor mogelijke toekomstige wijzigingen/aanpassingen van het bestemmingsplan.
3. Een verantwoording voor het groepsrisico op te stellen. Dit betreft een wettelijke eis op basis van de artikelen 12 en 13 van het Bevi.
4. Te overwegen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor verminderd zelfredzame en niet-zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation uit te sluiten.

Gemeentelijk commentaar:

1. De verbeelding geeft een risicocontour weer van 45 meter vanaf het vulpunt. Deze afstand van 45 meter is in overeenstemming met het advies van de brandweer. De overige risicocontouren vallen binnen deze zone en maken er daarmee onderdeel van uit.
2. Het verdient geen voorkeur om de verbeelding te gebruiken als signaleringsfunctie. Bij wijzigingen in een bestaande situatie is de informatie die het zou moeten bieden al snel achterhaald.

3. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zullen de artikelen 12 en 13 van het Bevi, voor zover dat nog niet is gebeurd, in acht worden genomen.
 4. Binnen het invloedgebied zijn enkel de bestaande woningen als zodanig bestemd. Nieuwe functies zijn daardoor uitgesloten.
- c. *Reactie:* Dorpsbelangen Tytsjerk e.o.
1. De belangrijkste bezwaren tegen het bestemmingsplan betreffen de locatie Autoschat en de invulling van het Jisterquotum met sociale woningbouw of woningen in de lagere prijsklassen, gericht op de eigen Tytsjerker bevolking.
 2. Er is sprake van willekeurige indeling naar bestemmingsplan of Buitengebied van kavels buiten de bebouwde kom (zowel agrarisch als woonbestemming). Gevraagd wordt wat de beleidsmatige redenering achter deze versnippering is.
 3. Dorpsbelangen wordt graag geïnformeerd over de verhouding van bouwgrond en agrarische cultuurgrond van een groot aantal private kavels.
 4. Opmerkingen Locatie Schat:
 - a. Er wordt geen attractieve toevoeging gezien in de twee markante meest westelijk gelegen woningen. De argumentatie voor het creëren van een eiland voor deze woningen is niet helder.
 - b. Er wordt een bredere fiets/wandelweg bepleit tussen de eindwoningen ten behoeve van de waterrecreatie. Dit groen moet openbaar blijven.
 - c. De toekomstige Ecologische Hoofdstructuur zal direct langs het plangebied komen te liggen. Een deel van het openbaar groen zal deels met de EHSzone samenvallen.
 - d. De inrichting van de kruising Zomerweg/Buorren vraagt nadere aandacht.
 - e. De formulering en conclusies van het milieukundig onderzoek geven geen absolute zekerheid over het vrijgeven van alle grond voor bebouwing. Ook voor aangrenzende percelen is dit onderzoek van belang.
 5. Opmerkingen uitbreidingsplan Buorren- de Jister
 - a. De 14 woningen moeten bestemd worden voor sociale woningbouw of woningen in de lagere prijsklasse. Daarnaast is er behoefte aan seniorenwoningen.

- b. In het Streekplan is opvang van de plaatselijke woningbehoefte een belangrijk punt, naast aanvullend woningaanbod voor 'immigranten'.
 - c. De vormgeving van het plan is in tegenstelling met de eigen beleidsvisie.
 - d. Het bestuur wil graag in overleg met de gemeente over de invulling van het plan.
 - e. Het bestuur is ervan overtuigd dat verdere uitwerking van het concept de kans op realisering van de expliciete wens van goedkope woningbouw nauwelijks haalbaar is.
 - f. De gekozen locatie en nieuwe wegverbinding bieden goede mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van een doorsteek van een fiets- en wandelverbinding in de richting van de Zomerweg of rechtsreeks naar Hurdegaryp. Hierdoor kan een alternatief ontstaan voor de onoverzichtelijke en gevaarlijke route over Buorren en Zomerweg.
- 6. Er wordt verzocht om bij bouwaanvragen van stallen en soortgelijke activiteiten meer expliciet aan te geven dat landschappelijke inpassing gewenst is.
 - 7. Wat zijn de uitgangspunten van het wegverkeers-
lawaaionderzoek. Het onderzoek is in 2007 uitgevoerd. Het
verkeer is in de periode daarna toegenomen. Ditzelfde geldt voor
het railverkeerslawaai. Vrijwel alle woningen aan de Buorren en
de Suderein vallen binnen de berekende geluidszone. Dat vraagt
om maatregelen wat betreft hoeveelheid verkeer door het dorp
en lagere snelheden erbuiten.
 - 8. Er wordt gewezen op de spoorverdubbeling, waarmee ook in het
nieuwe structuurplan rekening wordt gehouden.
 - 9. Er wordt verzocht om het bestuur te informeren over de
implicaties van een mogelijk tracé van een 380 kv leiding door
het dorp.

Gemeentelijke reactie:

- 1. Zie de specifieke beantwoording van deze aspecten in het navolgende.
- 2. Op onderdelen zijn gedeelten van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 bij het plangebied betrokken. Uitgangspunt is dat Agrarische bedrijvigheid buiten het bestemmingsplan valt. Uitzondering hierop zijn de agrarische bedrijven op de percelen

Suderein 6 en Buorren 1, die zaten al in het nu te vervangen bestemmingsplan. De plangrenzen zijn daarnaast afgestemd met de vigerende bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen.

3. Uitgangspunt is dat de bestemming Agrarisch cultuurgrond is toegekend aan gronden met een agrarische functie of een gebruik ten behoeve van wonen. Het beleid is er daarbij op gericht om de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van de betreffende gronden zoveel mogelijk in stand te laten. Ook hier is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestaande planologische regeling.
4.
 - a. In de toelichting van het bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet van de woningbouw op deze locatie weergegeven. Door middel van het water wordt een markante scheiding aangebracht tussen een plandeel dat in de dorpskern ligt en een deel dat in het buitengebied is gelegen. De twee forse vrijstaande woningen maken onderdeel uit van deze markante scheiding.
 - b. De westhoek van het terrein blijft onbebouwd en zal worden ingericht als een openbare verblijfsplek. Deze plek blijft openbaar.
 - c. De EHS is nog niet bepaald. De plannen zijn wel beoordeeld op de effecten die dit op ecologie kan hebben. Hier ontstaan geen conflicten.
 - d. Zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven zal de kruising met de Buorren verkeersremmend worden uitgevoerd. Daarnaast wordt de Buorren ter plaatse uitgevoerd als 30-km-uur gebied.
 - e. Mede om die reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste woningbouw te realiseren. Indien gebruik wordt gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid zal moeten worden voldaan aan de gestelde voorwaarden. Dat zal dan onder meer moeten blijken uit nader (geluids-) onderzoek.
5.
 - a. In de nieuwe Woonvisie is in de lijn van de woningbouwafspraken tussen de provincie en de Stadsregio Leeuwarden als algemeen uitgangspunt opgenomen dat ca. 25% van de woningbouw in de sociale sector wordt gerealiseerd. Dat uitgangspunt is afgeleid uit het provinciaal woningbehoefte-onderzoek en de door de provincie gemaakte trendprognoses m.b.t. de bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Afhankelijk

van de situatie (bijv. vraag/aanbodssituatie; wijkopbouw; stedenbouwkundig plan/ grondexploitatie e.d.) kan op locatieniveau tot een andere invulling worden besloten. Het is niet op voorhand uitgesloten dat in het uitbreidingsplan Tytsjerk een hoger aandeel sociale woningbouw wordt bereikt, mits er aantoonbaar behoefte in het dorp bestaat en de grondexploitatie sluitend kan blijven.

b. De capaciteit in Tytsjerk is daarom primair bedoeld voor inwoners van de dorpen zelf, ofschoon de inbreidingslocatie Autoschat mogelijk personen vanuit een ruimer gebied kan aantrekken. Het is niet de intentie op de beide locaties [ofschoon gelegen in het bundelingsgebied Leeuwarden] specifiek te bouwen voor andere vraagcategorieën.

c. De lommerrijke rand met boskamers sluit aan op de rijke hoeveelheid bos van de westelijke rand van Tytsjerk. Aan deze zijde van het dorp liggen respectievelijk het park Groot Vijversburg en 'Woelwijk', wonen in een parkachtige setting. Dit groene beeld wordt doorgezet ten noorden van plan 'de Jister'. In de beeldvorming worden het noordelijke- en het zuidelijke deel van het dorp Tytsjerk op met landschappelijke middelen, meer met elkaar verbonden. Vanwege de harde barrière van de spoorlijn Leeuwarden–Groningen zal een fysieke aansluiting van het noordelijke met het zuidelijke deel niet tot stand kunnen komen. Ook de typologie van het statige wonen in de boskamers is in Tytsjerk een verantwoorde keuze. De Trynwâlden is een streek waar de 'State' een bekend verschijnsel is (bijvoorbeeld de Klinze/Stania state). Daarnaast is, hoewel in een kleinere bouwkorrel, het statige karakter afleesbaar in de stedenbouw van Woelwijk, een chique woonwijk uit de zestiger jaren.

d. De gemeente is bereid in overleg met dorpsbelangen te treden over de wijze van invullen van de bouwblokken (in de boskamers).

e. Concrete uitwerking van het plan vindt plaats binnen de hierboven gestelde kaders. Daar wordt korthedshalve naar verwezen.

f. Deze reactie wordt voor dit moment voor kennisgeving aangenomen. Deze toetsing op bouwplanniveau vindt plaats aan de hand van de gemeentelijkewelstandsnota. Met een bestemmingsplan kunnen daar geen voorwaarden aan worden

verbonden, hooguit richtinggevend. Dit is een probleem van de toelatingsplanologie waardoor een groene inpassing niet kan worden afgedwongen. Het bestemmingsplan betreft grotendeels een actualisatie van de bestaande regelingen, waarbij veelal de bestaande situaties wordt bestemd. Voor de woningen binnen deze zone geldt dat de bouwvlakken zodanig zijn geprojecteerd, dat binnen de geluidszones geen nieuwe geluidgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd. Maatregelen wat betreft hoeveelheid verkeer door het dorp en lagere snelheden erbuiten zijn in dat kader dan ook niet nodig. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met de verbreding van de spoorlijn, aangezien hiervoor nog geen concrete plannen beschikbaar zijn. Er kan in die zin dan ook nog geen rekening mee worden gehouden. Zodra hier meer informatie over beschikbaar is zal de Vereniging Dorpsbelangen daarover worden geïnformeerd.

d. Reactie: VROM-Inspectie

1. Nationaal belang 02/40: basiskwaliteit hoofdinfrastructuur Niet duidelijk is op welke afstand van de spoorlijn de risicocontour van het plaatsgebonden risico ligt. Dit in verband met de het vervoer gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Leeuwarden-Groningen en de aanwezigheid van een woning op 15 meter van het spoor. Dit moet nader worden toegelicht.
2. Nationaal belang 09: Milieukwaliteit en externe veiligheid Op basis van de plankaart wordt de conclusie getrokken dat er een kwetsbaar object binnen de risicocontour van het LPG-station aan de Suderein 44 is gelegen. Dit is strijd met het Bevi. Uit de toelichting blijkt niet of het vulpunt is verplaatst en wat de maximale doorzet is en of deze in de milieuvergunning gemaximaliseerd is.
3. Uit het geluidsonderzoek blijkt niet bij welke woningen op de locatie Autoschat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Verzocht wordt om te bekijken of de nieuwe woningen dusdanig gesitueerd kunnen worden dat geen hogere waarde verleend hoeft te worden. Mocht blijken dat dit niet mogelijk is dan wordt verzocht dit te onderbouwen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Gemeentelijk commentaar:

1. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.
2. De toelichting zal op dit punt aangepast en geactualiseerd worden. Het vulpunt is verplaatst ten opzichte van de locatie zoals opgenomen op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan. De doorvoer heeft een omvang van maximaal 1000m³/jr.
3. De toelichting zal op dit punt aangepast en geactualiseerd worden.

f. Reactie: Gasunie

Het plan is getoetst aan de naar verwachting in 2010 in werking tredende AMVB Buisleidingen. Op grond daarvan wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen valt.

Gemeentelijk commentaar:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

g. Reactie: Vitens

1. Er liggen hoofdleidingen/distributieleidingen in het plangebied. Er wordt verzocht rekening te houden met de aanwezigheid hiervan.
2. Er wordt verzocht voor eventuele aanleg van nieuwe leidingen een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir of grasstrook met een breedte van minimaal 1,80 meter.

Gemeentelijk commentaar:

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

9. LITERATUURLIJST ONDERLIGGENDE ONDERZOEKEN

Aan het bestemmingsplan Tytsjerk – zuid 2010 liggen de volgende onderzoeksrapporten ten grondslag. De **vetgedrukte** onderzoeksrapporten zijn als bijlage (deels als samenvatting) bijgevoegd:

1. **Inventariserend archeologisch onderzoek Tytsjerk uitbreidingsgebied de Buorren. Eindversie 13 augustus 2004. RAAP;**
2. Tytsjerk, Buorren: Een inventariserend archeologisch veldonderzoek, rapportnr. 2004-11/7, Zuidhorn, november 2004. De Steekproef, archeologisch onderzoeks- en adviesbureau;
3. **Voorlopig verslag Flora- en faunaonderzoek op enkele woningbouwlocaties in de gemeente Tytsjerksteradiel. 25 juni 2004;**
4. **Altenburg & Wymenga, ecologisch onderzoek bv, Ecologische beoordeling van de woningbouwplannen aan het Suderein te Tytsjerk, A&W-rapport, 592, Veenwouden, maart 2005**
5. Advies waterschap locatie Buorren;
6. Advies waterschap locatie Autoschat;
7. **Risicoanalyse LPG-tankstation in Tytsjerk. 7 september 2007. AVIV bv.;**
8. **Externe veiligheidsadvies. Locatie Autoschat. 23 december 2005. Buro veiligheid DCMR;**
9. **Onderzoek luchtkwaliteit. 26 augustus 2008. Servicebureau De Friese Wouden;**
10. **Akoestisch onderzoek woningen locatie fa. Schat te Tytsjerk, 16 juni 2009. Servicebureau De Friese Wouden;**
11. **Verkennd bodemonderzoek Buorren 1997;**
12. Verkennd bodemonderzoek op het terrein van Autoschat aan de Buorren 28-32 te Tytsjerk, dossiernummer 013010/SD, februari 2001. WMR Milieutechniek;
13. Aanvullend bodemonderzoek op het terrein van Autoschat aan de Buorren 28-32 te Tytsjerk, dossiernummer 013010, maart 2001. WMR Milieutechniek;
14. Herbemonstering grondwater op het terrein van Autoschat aan de Buorren 28-32 te Tytsjerk, dossiernummer 043309, december 2004. WMR Milieutechniek;
15. Herbemonstering grondwater Tytsjerk, dossiernummer JZ/1011, 4 mei 2007. WMR milieutechniek;
16. Verkennd bodemonderzoek. Buorren 36 te Tytsjerk. Jansma en Van Dijk bv. Rapportnummer BI-02-057-VO, 10 juli 2002;

17. **Aanvullende bodemonderzoek. Buorren 36 te Tytsjerk. Jansma en Van Dijk bv. Rapportnummer BI-07-015-AO, 1 november 2007.**

== =