

Hurdegaryp - Rijkstraateg 42

Bestemmingsplan

21 maart 2024



Hurdegaryp - Rijksstraatweg 42

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: Kingma
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 23-821-1
Versie	: Vastgesteld
Datum	: 21 maart 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Mer-beoordeling	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	13
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	14
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Ecologie	15
4.6	Bodemkwaliteit	16
4.7	Watertoets	17
4.8	Archeologie	18
4.9	Cultuurhistorie	19
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	20
4.11	Planologische zones	20
5	Juridische regeling	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Toelichting op de regels	21
6	Uitvoerbaarheid	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.3	Economische uitvoerbaarheid	24

Bijlagen

- Bijlage 1 Stikstofberekening
- Bijlage 2 Ecologische quickscan
- Bijlage 3 Uitgangspunten watertoets
- Bijlage 4 Overlegreacties

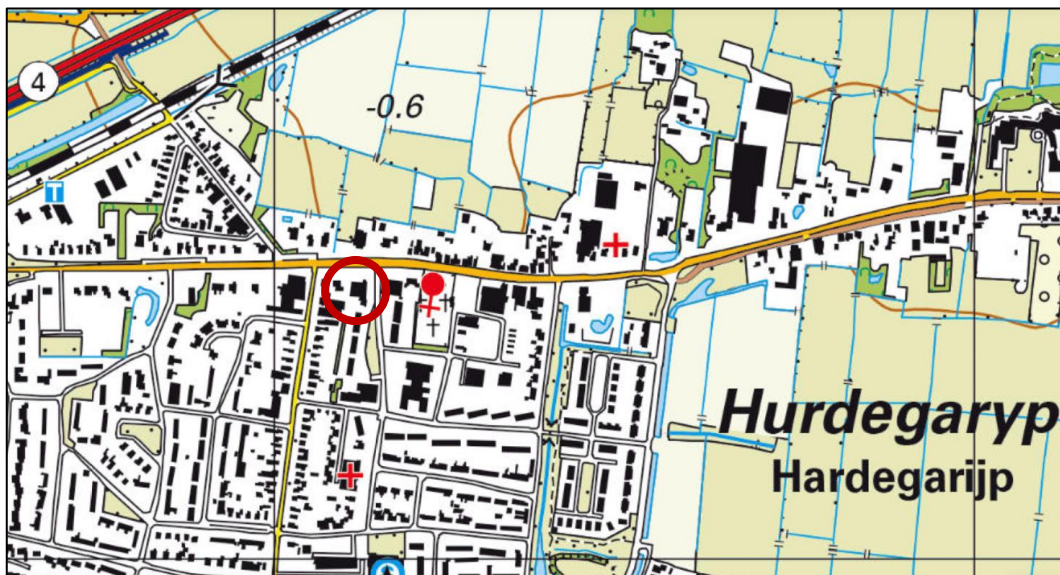
1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Rijksstraatweg 42 in Hurdegaryp, staat een voormalig winkel- en kantoorpand al enige tijd leeg. Het plan is opgevat om dit te slopen en hier een nieuw woongebouw met 14 appartementen (sociale huur) te realiseren. Dit is op basis van de huidige bestemming niet mogelijk (zie paragraaf 1.3). Ook kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. De gemeente heeft besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Om de bouw van de woning mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Rijksstraatweg 42, dat in een gemengd lint in het noordelijk deel van Hurdegaryp ligt. Het ligt hier op de hoek van de Swagermanstraat, tegenover de supermarkt van Poiesz. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen en de huidige bestemming. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

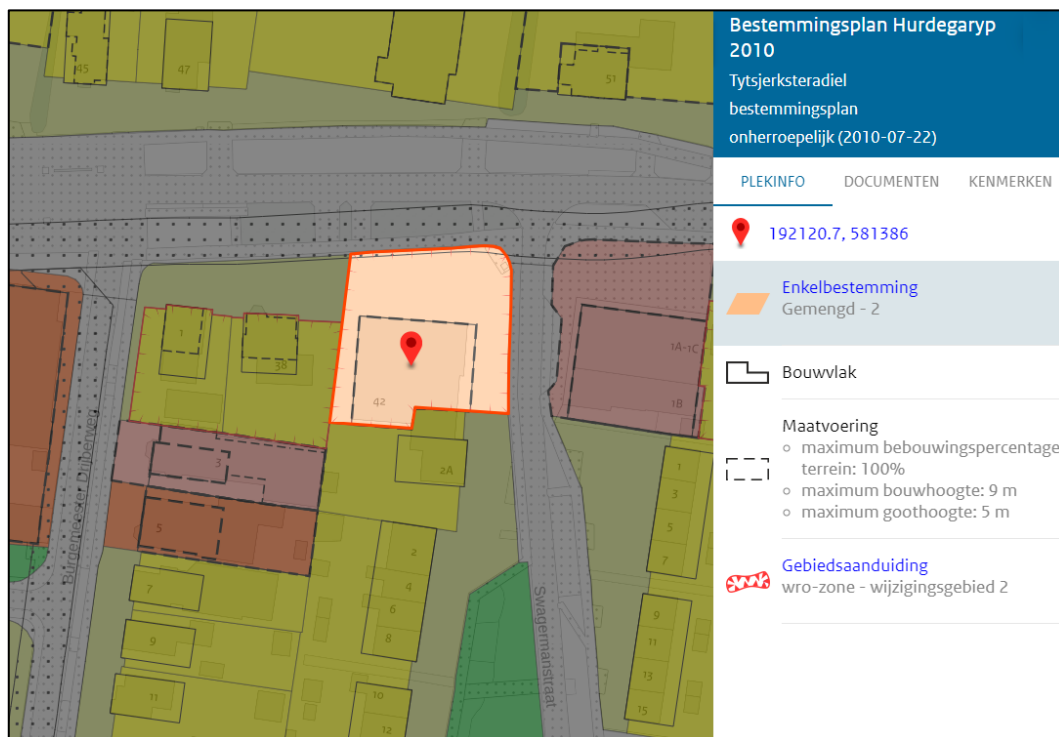


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Hurdegaryp 2010*, dat is vastgesteld op 22 juli 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Gemengd – 2', waarbinnen wordt voorzien in dienstverlening, sociaal-medische voorzieningen en kantoren. De bebouwing is vastgelegd in een bouwvlak, dat is afgestemd op de huidige bebouwing. Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 5 en 9 meter. Verder ligt op de noordelijke rand de bestemming 'Leiding – Water', waarmee de belemmeringenstrook van de waterleiding is beschermd.

Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen is niet toegestaan. Er geldt binnen de opgenomen aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' wel een wijzigingsbevoegdheid voor het college, om de bestemming te wijzigen ten behoeve van wonen, maar deze is toegespitst op maximaal twee grondgebonden woningen. Voor de bouw van een woongebouw met 14 appartementen kan hiervan geen gebruik worden gemaakt.

Verder is de beoogde bebouwing verder naar voren geprojecteerd en ligt deze daarmee buiten het aangegeven bouwvlak. Tot slot wijkt de beoogde hoogte van de bebouwing met maximaal 7 tot 12 meter, af van de voorgeschreven maxima.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft betrekking op een bedrijfskavel aan de doorgaande weg, de Rijksweg, door Hurdegaryp. Vóór de aanleg van de Centrale As in 2016 was dit een belangrijke verkeersroute, waaraan diverse bedrijven waren gevestigd. Nadien is de Rijksweg afgewaardeerd naar een verblijfsgebied met een smal wegprofiel en brede groenstroken. De economische potentie van de locatie is daarmee teruggelopen. Het pand staat inmiddels enige tijd leeg en is vooral de laatste jaren sterk in verval geraakt.

Het perceel ligt in een bebouwingslint, waarin het hoofdzakelijk aansluit op woonpercelen. Ook zijn enkele centrumfuncties aanwezig, waaronder de supermarkt aan de overzijde van de Swagemanstraat. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.1 en een aanzicht op de locatie in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving



Figuur 2.2. Aanzicht op het plangebied van de Rijksstraatweg

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het plan omvat het bedrijfspand te slopen en op de locatie een woongebouw te realiseren. De nieuwbouw wordt ten opzichte van het bestaande pand naar voren gerooid, globaal in het verlengde van de supermarkt. Het deel aan de Rijksstraatweg wordt opgebouwd uit drie bouwlagen, waarvan de bovenste in een kapvorm. Aan de zijde van de Swagemanstraat, aansluitend op de daar aanwezige woningen, wordt dit afgebouwd naar twee lagen. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie plangebied

Het woongebouw omvat 9 grotere appartementen van ongeveer 75 m² en 5 kleine appartementen van een kleine 50 m². Voor de 14 appartementen worden aan de Swagemanstraat 10 parkeerplaatsen aangelegd.

De nieuwbouw is op beide aangrenzende wegen georiënteerd om achterkanten te voorkomen en het pand een statige uitstraling te geven. Een impressie van de nieuwbouw, gezien vanaf de beide wegen, is weergegeven in figuren 2.3 en 2.4.



Figuur 2.3 Impressie nieuwbouw vanaf Rijksstraatweg



Figuur 2.3 Impressie nieuwbouw vanaf Swagemanstraat

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het straatbeeld van de Rijksstraatweg wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwvormen in een wisselende rooilijn langs de straat. Qua opbouw is een afwisseling te zien van bebouwing met één of twee bouwlagen met kap. Vanuit het verleden, waarin de straat een belangrijke verkeersfunctie had, is er sprake van een bijzonder breed profiel, waar een wat grotere bebouwingsmaat passend is. De massa-opbouw refereert enigszins aan het hotel en het gebouw van de supermarkt en qua uitstraling aan de statige (notaris)woningen in het lint. Aan de zijde van de Swagemanstraat een lager bouwdeel de belangen van de hier naastgelegen woning.

Functionele inpassing

Het gebouw wordt in een gemengd bebouwingslint gebouwd, waarin woningen in combinatie met lichte bedrijfsfuncties voorkomen. De ontwikkeling van appartementen in dit gebied past bij het karakter van het gebied. Er wordt voldoende afstand tot nabijgelegen functies aangehouden. In hoofdstuk 4 wordt aan de wettelijke normen getoetst.

Verkeer en parkeren

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

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. De afgewaardeerde Rijksstraatweg heeft een breed en overzichtelijk wegprofiel en ruim voldoende capaciteit voor de afwikkeling van verkeer van en naar de locatie.

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. In het profiel van de Rijksstraatweg is geen ruimte voor parkeren. Voor de parkeerbehoefte gaat de gemeente voor dit plan uit van 1,1 parkeerplaatsen per appartement. Voor de appartementen moeten er minimaal 14 parkeerplaatsen worden aangelegd. Langs de Swagermanstraat worden 10 haakse parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor de overige parkeerbehoefte is overeengekomen dat de gemeente deze aanlegt langs dezelfde weg, op kosten van de ontwikkelaar.

Het huidige pand heeft een oppervlakte van 500 m² en is bestemd en gebruikt voor dienstverlening, waarbij een norm van 4,9 parkeerplaatsen per 100 m² geldt. De parkeervraag daarmee is 25 parkeerplaatsen. Op het terrein is ruimte voor ongeveer 10 à 15 auto's. Het tekort in de huidige situatie is daarmee 10 parkeerplaatsen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het parkeertekort afneemt en dat het parkeren, van voornamelijk bezoekers, niet leidt tot een extra parkeerdruk op de omgeving.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de beoogde herontwikkeling. Het project staat de nationale belangen en opgaven uit de NOVI niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De "treden van de ladder" houden in dat bij nieuwe verstedelijking een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven en, indien een project die ontwikkeling voorstelt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het plan maakt een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. De realisatie van een woongebouw 14 appartementen wordt aangemerkt als nieuwe verstedelijking. De behoefte aan betaalbare woningen blijkt uit de analyses die zijn gedaan in het kader van het gemeentelijk woonbeleid (zie paragraaf 3.3). Op basis hiervan geldt voor dit project dat er bij uitstek sprake is van duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan nieuwe woningen in Hurdegaryp, waarbij de focus onder andere ligt op woningen die geschikt zijn voor starters en/of ouderen. De woningen binnen het plan zijn geschikt voor deze doelgroepen, mede door de aanwezigheid van een lift. In deze behoefte wordt voorzien via inbreiding binnen stedelijk gebied. Bovendien is de locatie multimodaal ontsloten en ligt deze nabij voorzieningen, zoals de supermarkt. Er wordt op deze manier voldaan aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing.

Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

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

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.5 gaat hier verder op in.

Verordening Romte 2014

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In 2024 treedt met de Omgevingswet ook de Omgevingsverordening van de provincie in werking. Hierin is bepaald dat een omgevingsplan nieuwe woningen kan bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Deze regels wijken inhoudelijk niet af van de regels uit de huidige Verordening Romte.

Bundeling stedelijke functies

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouw mogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Op grond van de kaarten bij de verordening ligt het projectgebied in het bestaande stedelijk gebied.

Wonen

In hoofdstuk 3 van de verordening is specifiek aangegeven dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op het actuele woonbeleid en hoe het plan zich hiertoe verhoudt.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met de regels van de Verordening Romte Fryslân.

Omgevingsverordening Fryslân 2021 (ontwerp 16-02-2021)

In 2023 treedt mogelijk de Omgevingswet in werking. Op dat moment vervallen alle huidige verordeningen voor de fysieke leefomgeving van rechtswege en moeten provincies één Omgevingsverordening hebben. Het ontwerp van deze verordening voor de provincie Friesland is inmiddels opgesteld. Met betrekking tot woningbouw krijgen gemeenten meer regie en verantwoordelijkheid. De provincie hoeft namelijk niet meer los in te stemmen met een woonplan en woningbouwprogramma. Het wegnemen van deze extra stap gaat woningbouwplannen versnellen. Gemeenten moeten wel aantonen dat de projecten binnen de regionale woningbouwafspraken passen.

Regionale woondeal Noordoost Fryslân

De samenleving verandert; ook in Fryslân. Zo neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. De meeste huishoudens zijn tegenwoordig ook kleiner dan vroeger. Mede daarom zijn er te weinig geschikte woningen. Het gevolg is dat vooral jongeren en ouderen moeite hebben om een woning te vinden die aansluit bij hun situatie. Dat speelt ook in andere situaties.

Om iedereen passend onderdak te kunnen bieden heeft Nederland in 2030 ongeveer 900.000 extra woningen nodig. Dat lukt alleen als snel met de bouw kan worden begonnen. Om helder te krijgen hoeveel woningen provincies kunnen bouwen, heeft het Rijk aan elke provincie gevraagd een reële inschatting te maken. Samen met de gemeenten heeft de provincie een inventarisatie gedaan en een 'reality check' uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een bod aan het Rijk. In Fryslân kunnen de komende 8 jaar zo'n 17.500 woningen worden gebouwd. Hierin zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen en de verdeling daarvan per gemeente in de regionale woondeal.

De uitgangspunten van de regionale woondeal zijn:

- 30% sociale huurwoningen
- 30% betaalbaar (middeldure huur tot € 1000, betaalbare koop tot € 355.000)
- 40% vrije markt
- Toevoegen nultreden-woningen en/of geclusterde woonvormen (gedeeltelijk) geschikt voor ouderen.

De gemeente Tytsjerksteradiel zet zich in voor de realisatie van 690 woningen. In de planlijst is de locatie Rijksstraatweg 42 opgenomen voor de realisatie van sociale woningbouw. Daarin wordt in dit project voorzien. Het plan past daarmee binnen de gemaakte afspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2019-2024

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

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

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

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

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

Flexibele woningbouwprogrammering

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

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

Behoefte

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

De bepalende factoren voor vestigingskeuzes van mensen zijn het voorzieningenniveau, bereikbaarheid en ligging. Hurdegaryp scoort goed op alle factoren. Het is hiermee een ‘plus-kern’, die een blijvende en sterke positie in de regio heeft en waar ook na 2030 nog groei te verwachten is.

Uit de analyse blijkt dat er in Tytsjerksteradiel sprake is van een bijzonder grote vraag naar woningen in het betaalbaar lage en betaalbaar hoge segment. In de gemeente zijn alle producten schaars en de vraag is (veel) groter dan het aanbod. Voor Hurdegaryp wordt aan de hand van de woningmarktanalyse van KAW geconcludeerd dat er sprake is van een woningmarkt onder spanning, waarin voor zowel de (sociale) huur als koop sprake is van een bijzonder grote woningbehoefte. Tot slot wordt in de analyse aangegeven dat specifiek voor Hurdegaryp de behoefte aan 'patiowoningen' groot is. Hiermee worden grondgebonden, levensloopgeschikte woningen bedoeld.

In dit plan wordt voorzien in woningen in de sociale huursector. Deze zijn levensloopgeschikt, gelet op de inrichting, de locatie en de aanwezigheid van een lift. Hiermee wordt naadloos ingespeeld op de beschreven behoefte.

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie. De herontwikkeling van de locatie van een leegstaand, verpaupert gebouw op deze bijzondere zichtlocatie in een oud lint heeft vanuit de flexibele programmering dan ook prioriteit. Inzet op binnenstedelijke woningbouw sluit ook aan bij de met de provincie gemaakte afspraken in het kader van het experiment 'woningmarkt in balans'. Door binnenstedelijk woningbouw te realiseren wordt bijgedragen aan een passende volkshuisvestelijke invulling met aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik in de nabijheid van de voorzieningen binnen de kern.

Conclusie

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

Welstandsnota Tytsjerksteradiel

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur.

Het plangebied valt in het welstandsgebied voor de lintbebouwing. Specifiek voor dit lint in Hurdegaryp wordt de grote afwisseling van bebouwingsvormen benoemd. Verschillende bouwstijlen komen naast elkaar voor. Gevels van traditioneel gebouwde gebouwen hebben veelal een vorm en indeling met een verticale gerichtheid van gevel en gevelopeningen. Daarnaast komt ook bebouwing uit de eerste helft en vooral uit de tweede helft van de twintigste eeuw veelvuldig voor, met een vrijere vormgeving en compositie van gevels.

De nieuwbouw reageert op de kwaliteit en de kenmerken van de omgeving en sluit daarmee aan op het welstandsbeleid. Het uiteindelijk bouwplan wordt afzonderlijk getoetst aan de welstandsnota.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Toetsing

In dit geval is er sprake van transformatie van een bestaand bebouwd terrein. De locatie is perceelsgebonden, er is geen sprake van een significante toename van bebouwing en geen bovenregionaal verzorgingsgebied. Daarmee is het project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Toetsing

Het plangebied ligt in een van oudsher gemengd bebouwingslint. Door de aanpassingen van het staatprofiel en de nu voorgestelde ontwikkeling, transformeert dit wel steeds meer naar een woongebied. In de directe nabijheid komen enkele andere functies voor. Meest relevant is de supermarkt aan de overzijde van de Swagemanstraat. Deze staat op ongeveer 20 meter vanaf het beoogde gebouw. Aan de zuidwestzijde, aan de Burgemeester Drijberweg, zijn een winkel en een restaurant aanwezig. Deze functies liggen ook op minimaal 20 meter afstand.

Een supermarkt (SBI-471) en de doe het zelf winkel (en kleine winkel voor vuurwerk) (SBI-47) vallen in milieucategorie 1. Dat geldt ook voor een restaurant of grand-café (niet zijnde een muziekcafé). Bij deze functies hoort een richtafstand van 10 meter tot woningen in een rustig woongebied. Aan

deze afstand wordt voldaan. Bovendien staan er op kortere afstand al woningen, waarmee de bedrijvigheid niet wordt belemmerd door de ontwikkeling. In het plangebied is daarmee een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

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

Toetsing

De gehele bebouwde kom van Hurdegaryp is ingericht als 30 km/uur gebied. Het straatprofiel van de Rijksstraatweg is hierop aangepast. Er is daarmee geen sprake van een wettelijk geluidszone. De Rijksstraatweg heeft nog steeds wel een belangrijke verkeersfunctie. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is daarom een afweging van de geluidssituatie gewenst. Hiervoor wordt verwezen naar een onderzoek (Akoestisch onderzoek Rijksstraatweg 12a, Rho Adviseurs, 20 juli 2016) dat is uitgevoerd in het kader van de ontwikkellocatie Wijnia. De woningen daar liggen op vergelijkbare afstand (circa 20 meter) vanaf de weg. Hier is geconcludeerd dat de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op basis van het voorgaande is in voldoende mate aangetoond dat geluid van wegverkeer ter plaatse van het nieuwe woongebouw niet leidt tot onevenredige geluidhinder. Bij een geluidsbelasting van minder dan 53 dB volstaan de standardeisen uit het Bouwbesluit voor de gevelwering, om aan een binnenniveau 33 dB te voldoen. Deze geluidswaarde zal niet worden overschreden, waarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Overig geluid: warmtepompen

Een woongebouw is niet alleen geluidgevoelig maar kan zelf ook geluid produceren, bijvoorbeeld bij het gebruik van warmtepompen en airco's. Deze installaties mogen op grond van het Bouwbesluit niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Momenteel is nog niet bepaald welk installatieconcept wordt gekozen. De Bouwbesluittoets waarborgt dat aan de geluidsnormen wordt voldaan. Bij woongebouwen is er geen sprake van cumulatieve effecten, omdat het gebouw als geheel wordt getoetst.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Het plangebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

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

Toetsing: gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt in een al bebouwd gebied en kent geen beschermde natuurwaarden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor de Groote Wielen. De dichtstbijzijnde (bijna) overbelaste stikstofgevoelige habitats liggen in de Alde Feanen, op 8 kilometer ten zuiden van het plangebied. Dit plan heeft theoretisch een mogelijk effect op de stikstofdepositie op deze gebieden, als gevolg van verkeer in de gebruiksfase en (tijdelijk) door inzet van materieel in de aanlegfase.

Voor de gebruiksfase kan op basis van de CROW kentallen uitgegaan worden van ongeveer 6 mvt/etmaal per woningen. Voor dit plan gaat het dan om 84 mvt/etmaal.

Er is nog geen concrete machine-inzet in de aanlegfase bekend. Voor de aanlegfase is daarom uitgegaan dat gedurende 49 weken, 38 uur de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 1.400 uren inzet en een dieselverbruik van 21.000 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 5 zware transporten (>7 ton) per week (=490). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen betreft altijd minder dan het verkeer in de gebruiksfase (144 mvt/etmaal). Door de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening te cumuleren zijn de effecten worst-case bepaald.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Deze berekening is opgenomen in bijlage 1. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Toetsing: soortenbescherming

In het kader van dit plan is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hiervoor heeft een ter zake gespecialiseerd ecooloog ter plaatse de ecologische potentie in beeld gebracht. De rapportage is opgenomen in bijlage 2.

Uit de quickscan is gebleken dat algemene broedvogels mogelijk aanwezig zijn binnen het plangebied en dat gebouwbewonende vleermuizen mogelijk rondom het plangebied verblijfplaatsen hebben. In het te slopen gebouw kunnen verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten.

Voor algemene broedvogels heeft het de voorkeur om buiten het vogelbroedseizoen te werken. Bij de gebouwbewonende vleermuizen dienen er bij lichtvoering tijdens de werkzaamheden aan de mitigerende maatregelen genomen te worden. Bij de bouw wordt hiermee rekening gehouden. Op deze wijze in redelijkheid uit te sluiten dat het plan conflicten met de Wnb veroorzaakt en is een ontheffing niet noodzakelijk.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

Toetsing

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

Op de locatie zijn geen verdachte activiteiten bekend die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. De gebouwen zijn ook in de huidige situatie al verblijfsruimten voor mensen. In het

kader van de bouwaanvraag voor de nieuwbouw zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Het is praktisch om dit onderzoek uit te voeren wanneer de oude bebouwing is gesloopt.

Gelet op het historisch gebruik van de locatie kan op voorhand worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in gevaar komt door de bodemkwaliteit. Het is daarom aanvaardbaar dit te onderzoeken in het kader van de uitvoering. Risico's voor de volksgezondheid zijn daarmee uit te sluiten.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 3.

Veilig

Voor dit aspect is vooral het beschermen tegen overstromingsrisico's van belang. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende peilgebieden, waarbij vooral een verschil is in polderpeil en het gebied dat vrij voor het boezemwater ligt. Het plangebied ligt in een groter gebied dat in een polderpeil ligt. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met regionale keringen.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te lichten. De transformatie van het terrein neemt een grote oppervlakte verharding weg uit een polderpeil. In de nieuwe situatie wordt het terrein zo groen mogelijk ingericht. Wateroverlast wordt in het plan beperkt door de gronden op voldoende hoogte te brengen om voldoende drooglegging te waarborgen.

Compensatie waterberging

Door een toename aan verharding kan hemelwater versneld afvoeren, waardoor de druk op de waterberging toeneemt. Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat een toename van verharding wordt gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Voor de boezem geldt een compensatienorm van 5%, voor het polderpeil is dit 10%. Te dempen watergangen moeten voor 100% worden gecompenseerd.

Compensatie is in een stedelijk watersysteem nodig bij een verhardingstoename van meer dan 200 m². Een dergelijke verhardingstoename is niet aan de orde. Het verhard oppervlak blijft nagenoeg gelijk en neemt mogelijk iets af. Compensatie is daarom niet nodig.

Drooglegging

In relatie tot het waterpeil adviseert het Wetterskip om bij bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter aan te houden en bij bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 meter. Daarmee wordt het opdrijven van verharding voorkomen. De recreatiewoningen worden op voldoende hoogte aangelegd.

Het plangebied ligt in een polder met een vast peil op -1,2 m NAP. Het terrein ligt op ongeveer +1 m NAP. Hiermee wordt ruimschoots aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter voldaan.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Voor de afvoer van afvalwater en regenwater wordt het voorkeursbeleid van het Wetterskip gevolgd. Onder de wegen in het plangebied ligt een vijvervalriool, waarmee het vuilwater wordt afgevoerd. Hemelwater wordt afgekoppeld op het bestaande HWA systeem dat in de Zwagemanstaat ligt.

Waterkwaliteit

De aanlegwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. Er dient aangelegd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Conclusie

Op deze wijze is in het plan voldoende rekening gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

4.8 Archeologie

Toetsingskader

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

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

Toetsing

Uit de archeologische beleidskaarten van de provincie blijkt dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit zowel de periode steentijd – bronstijd als de periode ijzertijd – middeleeuwen. Er is geen sprake van gebieden met een bijzondere archeologische aanduiding, zoals terpen of dobben. De provincie beveelt aan om onderzoek uit te voeren bij ingrepen groter dan 2.500 m². De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 1.400 m². Het plan

maakt daarmee geen ingrepen groter dan 2.500 m² mogelijk. Desondanks is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van archeologische waarden bij toekomstige ontwikkelingen. Deze dubbelbestemming kan gezien worden als een deel van een gebiedsbestemming die in nieuwere plannen kan worden overgenomen.

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

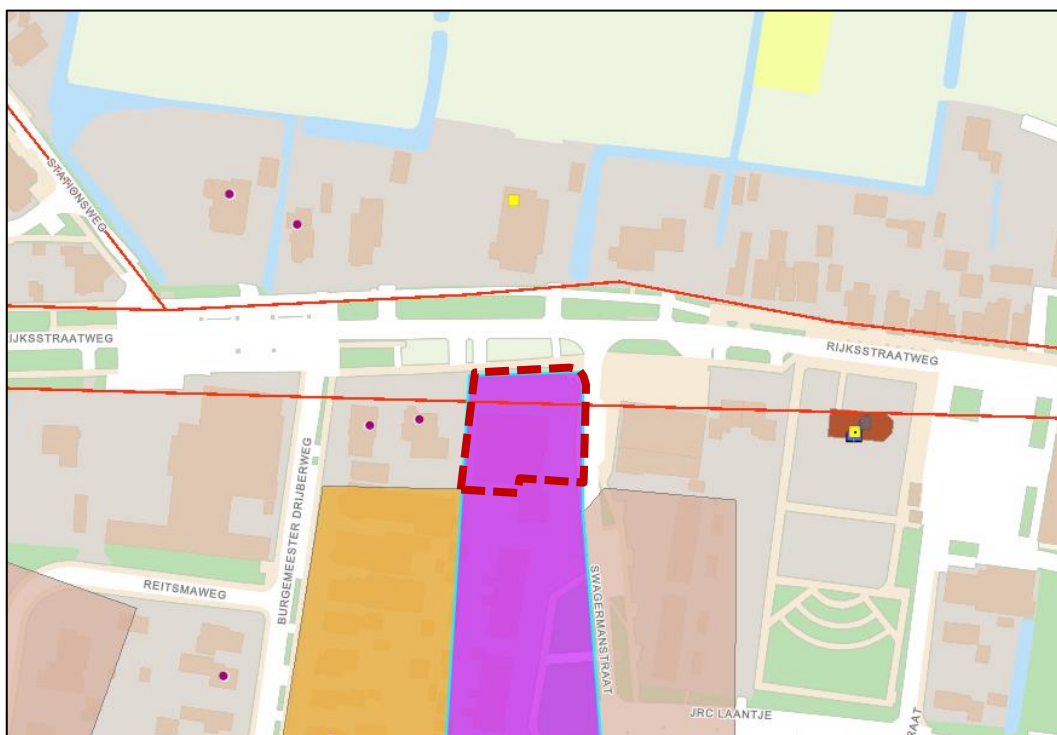
4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart van de provincie ligt het plangebied in een omgeving met veel cultuurhistorische waarden. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.1. Het gaat om verschillende karakteristieke en monumentale panden langs de Rijksweg. Voor het plangebied geldt dat dit in een uitloper van een wederopbouwwijk (1960-1970) ligt.



Figuur 4.1 Fragment CHK

De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren, en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. Het plan respecteert deze waarden en doet hieraan geen afbreuk. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

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

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

Toetsing

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Burgum en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Het plan draagt met de realisatie van 14 appartementen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar dit aspect is niet nodig.

4.11 Planologische zones

Toetsingskader

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

Toetsing

In en direct rondom het plangebied is één leiding aanwezig, die een planologische bescherming geniet. Het gaat om een waterleiding, waarvan de belemmeringenstrook nét over het plangebied ligt. De dubbelbestemming hiervoor is overgenomen op de verbeelding en in de regels van dit plan.

Er zijn geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen ‘Wonen – Woongebouw’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting’. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten.

Wonen - Woongebouw

Binnen de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ is een woongebouw met 14 appartementen en bijbehorende terreinen mogelijk. Het woongebouw is vastgelegd binnen een bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte is per gebouwdeel vastgelegd. De bijgebouwen mogen in de aanduiding ‘bijgebouwen’ worden gebouwd.

Leiding – Water

De belemmeringenstrook van de hoofdwaterleiding die langs de noordzijde van het plangebied ligt, is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan onder de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ gebracht. Binnen deze bestemming gelden beperkingen voor bouwactiviteiten en andere bodemingrepen.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde

Overeenkomstig het provinciaal archeologiebeleid 'FAMKE' is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde. Voor ingrepen groter dan 2.500 m² geldt een vergunningplicht. Hiervoor wordt archeologisch onderzoek verlangd.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Direct omwonenden zijn op de hoogte gebracht van de ontwikkelingen. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure worden omwonenden door of namens de initiatiefnemers geïnformeerd over de huidige stand van de plannen. Aan hen wordt gecommuniceerd over wat er met hun input wordt gedaan en zij worden op de hoogte gehouden van de procedurestappen.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn voorgelegd aan Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân. De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 4. De reacties worden hierna samengevat en beantwoord.

Provincie Fryslân

De provinciale belangen geven de provincie aanleiding tot het maken van opmerkingen over de woondeal en stikstof.

Woondeal

In de woondeal is aangegeven dat de appartementen op de locatie Rijksstraatweg 42 in het segment sociale huur worden gebouwd. De provincie adviseert om in de toelichting aan te geven in hoeverre hieraan wordt voldaan.

Antwoord: In paragraaf 3.2 is hiernaar een verwijzing gemaakt. De locatie wordt ingevuld met sociale woningbouw.

Stikstof

De provincie adviseert om in de ontwerpfase een AERIUS-berekening met de nieuwste calculator bij de stukken te voegen.

Antwoord: De stikstofberekening is geactualiseerd. De in AERIUS 2023.0.1 uitgevoerde berekening is bijgevoegd.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de opkomst-tijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de bijlage adviseert Brandweer Fryslân daarom om:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomst-tijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- te borgen dat een brandweerauto binnen 40 meter van de ingangen van de grondgebonden appartementen kan opstellen en binnen 10 meter van het trappenhuis aan de Swagermanstraat;
- brandkraan 737-1561 t.h.v. Burgemeester Drijberweg 1 en 737-1202 t.h.v. Rijksweg 49 door Vitens te laten controleren i.v.m. een verstreken controletermijn.

Antwoord: De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht van het advies. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de aanleg van een opstelplaats. Over de brandkraan wordt contact gezocht met Vitens. De brandweer wordt hiervan op de hoogte gehouden.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip vraagt om in het onderdeel water op te nemen dat het vanuit de waterketen de aanbeveling verdient om te onderzoeken of de regenwaterafvoer van het heringerichte terrein aangesloten kan worden op het HWA-stelsel.

Antwoord: In de straat (Swagermanstraat) is zowel een vuilwater als een schoonwater stelsel aanwezig. Bij de vergunningsaanvraag, en daarna dus de bouw, wordt als voorwaarde gesteld dat HWA en DWA gescheiden worden aangesloten, waarmee wordt voldaan aan de vraag van het Wetterskip. De waterparagraaf is op dit punt aangevuld.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vervolgens vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het wijzigingsplan kenbaar maken. De zienswijzen zijn meegewogen in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 21 maart 2024 ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw woongebouw. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente Tytsjerksteradiel heeft geen financiële belangen bij de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

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

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.