

Toelichting

**Bestemmingsplan Noardburgum,
Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34
(woning)**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" heeft de raad een amendement aangenomen waarbij het college de opdracht heeft gekregen om voor het perceel aan het Tsjerkepaed tussen de huisnummers 30 en 34 in Noardburgum een bestemmingsplan op te stellen waarbij een woning wordt mogelijk gemaakt.

Dit amendement is door de raad aangenomen met het doel om tegemoet te komen aan de zienswijze van de eigenaren van dit perceel met het voornemen hierop een woning te bouwen. De raad heeft daarvoor de volgende argumenten aangehaald:

- Bouwen op deze locatie past binnen het beleid van eerst inbreiden dan uitbreiden. Het betreft hier een mogelijkheid in te breiden.
- Bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan zijn bij de familie vergaande verwachtingen gewekt (tot mogelijkheid van de bouw van een woning). Redelijke argumenten om de koers te wijziging zijn wat ons betreft niet aanwezig.
- De kavel is ruim genoeg om een woning te bouwen met behoud van doorkijkjes aan weerszijden zodat het karakter van het dorp wordt behouden, zeker ook gezien de bestaande bebouwing van de rest van het Tsjerkepaed aan de oostzijde.

Omdat ten tijde van de vaststelling niet alle ruimtelijke aspecten waren onderzocht, was het niet mogelijk om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Bovendien was er nog geen regeling voor planschade overeengekomen. De raad heeft er daarom voor gekozen om het college op te roepen een apart bestemmingsplan op te stellen waar de bouw van een woning mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Aanleiding van het amendement

De aanleiding voor het amendement van de raad ligt in de voorbereiding voor het bestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015". De locatie is tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan in beeld geweest om als woonlocatie te bestemmen. Uiteindelijk is het bestemmingsplan vastgesteld waarbij de locatie (zoals in paragraaf 1.3 is opgenomen) een agrarische bestemming heeft gehouden en er door de raad een opdracht aan het college is gegeven om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan op te stellen waarmee wonen mogelijk wordt gemaakt. Hierna zal een overzicht volgen van de genomen stappen met betrekking tot deze locatie.

Om aan de plaatselijke woningbehoefte te blijven voldoen is een locatiestudie uitgevoerd naar de mogelijke locaties binnen de kern van het dorp Noardburgum. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid waarbij voor de kleinere dorpen eerst moet worden beoordeeld of de woningbouwbehoefte binnenstedelijk kan worden opgevangen.

De locatiestudie (zie bijlage 4), uitgevoerd door KAW, heeft onder andere de in dit plan opgenomen locatie aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. Vanwege de uitvoerbaarheid is in eerste instantie contact gezocht met de eigenaren van locaties waar in het (recente) verleden bouwvragen zijn ingediend. Dat geldt ook voor deze locatie waar al meerdere keren een vraag naar woningbouw is binnengekomen bij de gemeente.

Uit het contact met de eigenaren is gebleken dat de wens om er een woning te realiseren nog steeds actueel was. De locatie is dan ook als woningbouwlocatie in het voorontwerpbestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" opgenomen.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn meerdere inspraakreacties binnengekomen waaronder ook over deze locatie. Mede door de inspraakreacties van de omwonenden heeft het college besloten om een onderzoek uit te laten voeren naar de cultuurhistorische consequenties van de woningbouwlocaties. Vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is

het inmiddels verplicht geworden om bij het besluit ook in te gaan op de gevolgen voor cultuurhistorie.

Het uitgevoerde cultuurhistorische en morfologische onderzoek concludeert dat deze locatie minder geschikt is om een woning te realiseren omdat hiermee een van de weinige open kavels in dit lint zou worden bebouwd. De onregelmatige en difuse overgang van landelijk gebied naar het bebouwd gebied is kenmerkend voor Noardburgum als heideontginningsdorp. Naar aanleiding van deze conclusies in het rapport heeft het college besloten om de locatie niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De eigenaren van het perceel zijn van dit besluit schriftelijk op de hoogte gesteld (brief 31 januari 2014).

De eigenaren van het perceel hebben een zienswijze ingediend omdat de locatie in het ontwerp-bestemmingsplan niet meer voor wonen werd bestemd. De raad heeft, tijdens de vergadering op 21 mei 2015, het bestemmingsplan op dit punt ongewijzigd vastgesteld (dus met een agrarische bestemming). Om toch enigszins tegemoet te komen aan de zienswijze heeft de raad een amendement aangenomen waarmee het college is opgedragen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen. De raad wil op basis van alle informatie een afweging maken of woningbouw hier aanvaardbaar is. Aan dat amendement wordt met het voorliggende plan invulling gegeven.

Zowel de eigenaren van het perceel als een aantal omwonenden hebben beroep ingesteld tegen dit besluit. De Raad van State heeft op woensdag 24 februari 2016 uitgesproken dat alle beroepen tegen dit deel van het besluit ongegrond zijn (uitspraak: 201505151/4/R4).

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan het Tsjerkepaed te Noardburgum tussen de nrs. 30 en 34. De oprit naar Tsjerkepaed 32 maakt geen onderdeel uit van het plan. Het plan bevat alleen het kadastraal perceel BGM02 A 4336, groot 815 m2.

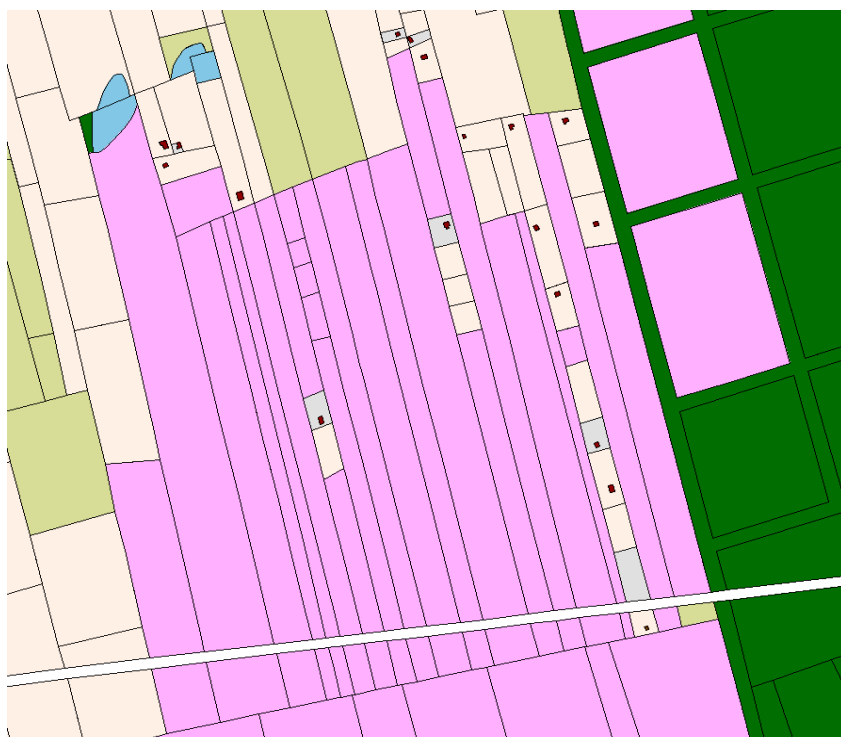


Plangebied Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34

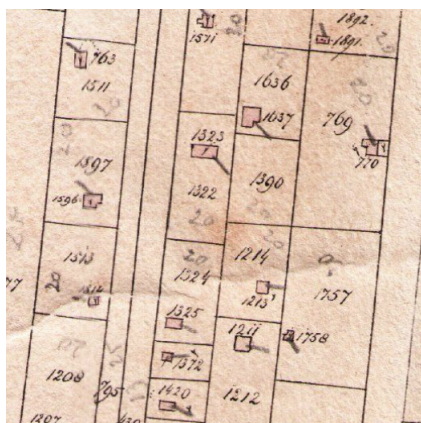
2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling van Tsjerkepaed

Noardburgum kenmerkt zich als heideontginningsdorp. Het Tsjerkepaed is het eerste bebouwingslint waaruit Noardburgum is ontstaan. Al op de kaart van 1832 is het Tsjerkepaed te herkennen aan wat waarschijnlijk een zandpad is geweest. Dit is verder uitgegroeid tot een los lint met name aan de oostzijde van het Tsjerkepaed in 1887. Dit is steeds verder gegroeid tot de huidige lintbebouwing waarbij de westkant minder dicht bebouwd is dan de oostkant. Het plangebied is te beschouwen als het enige perceel aan de oostzijde waar nog (hobbymatige) agrarische activiteiten plaatsvinden en waar nog openheid is naar het achterliggende landschap.



Detail van Noardburgum uit de kadastrale kaart van 1832 (HISGIS)



Detail van het plangebied uit de kadastrale kaart 1887



(Rechts) Detail topografische kaart van Tsjerkepaed 1992



Detail recente topografische kaart (2016)

2.2 Functies in en om het plangebied

De hoofdfunctie aan het Tsjerkepaed is wonen. Tussen en achter de woningen is her en der een agrarisch perceel aanwezig. Deze agrarische percelen worden veelal gebruikt om hobbymatig een klein aantal dieren op te houden.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De rijksoverheid speelt samen met de decentrale overheden (provincies, gemeenten en waterschappen) een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Wel is deze rol van karakter aan het veranderen. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van 2012 is het rijksbeleid in de ruimtelijke ordening stevig afgeslankt. Het rijksbeleid richt zich voornamelijk nog op de economisch sterke regio's. De decentrale overheden krijgen een grotere verantwoordelijkheid voor beleid, uitvoering en bekostiging van de ruimtelijke inrichting van de rest van Nederland.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan 'Om de kwaliteit fan de romte' (2007)

De provincie Fryslân heeft het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. Met dit streekplan laat de provincie zien welke accenten zij in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân wil leggen. Zij wil veel ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor wonen en werken, die tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Fryslân. Gemeenten en andere krijgen de ruimte om de gewenste kwaliteit te leveren: er wordt 'romte voor kwaliteit' geboden door de provincie.

In het Streekplan staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende 10 jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers ruim de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt worden. Daarbij stuurt de provincie op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

De provincie gaat uit van een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit: stad en platteland hebben elkaar nodig en ondersteunen elkaar.

De provincie geeft voor wat betreft de plaatselijke woningbehoefte ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Die woningvraag wordt bepaald door de huishoudenontwikkeling van de aanwezige bevolking, rekening houdend met vestiging en vertrek, waarbij per saldo een vertrekoverschot vanuit de stedelijke

bundelingsgebieden naar de gebieden daarbuiten niet gewenst is. Met deze inzet wordt buiten de bundelingsgebieden woningbouw gerealiseerd die qua aard en schaal inpasbaar is in de ruimtelijke karakteristiek van de vele kleine kernen op het platteland.

De provincie streeft naar behoud en versterking van de leefbaarheid en de vitaliteit van het platteland, vooral ten behoeve van de inwoners van het platteland zelf. Deze doelstelling komt tot uitdrukking in:

- het bevorderen van een evenwichtige bevolking- en huishoudensamenstelling op het platteland door ruimte te bieden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte;
- het vasthouden van de plaatselijke werkgelegenheid door ruimte te bieden voor de ontwikkeling van lokale en regionale bedrijvigheid;
- het verbeteren van de ruimtelijke (kern)kwaliteiten van het platteland;
- het verbeteren van de bereikbaarheid van voorzieningen door het draagvlak voor bovenlokale en regionale voorzieningen in de regionale centra te behouden en te versterken en in te zetten op bereikbaarheid van deze voorzieningen vanuit de kleine kernen;
- het vergemakkelijken van de combinatie arbeid en zorgtaken op het platteland.

Er kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan in lijn met deze uitgangspunten is opgesteld.

3.2.2 Structuurvisie 'Grutsk op 'e romte'

In 'Grutsk op 'e Romte' worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is behoud en de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeente, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen.

In hoofdstuk 8 wordt een beschrijving gegeven van het deelgebied 'noordelijke wouden'. Dit mondt uit in de benoeming van een achttal provinciale belangen.

Het perceel waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Deze structuurvisie staat vaststelling van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.2.3 Provinciale verordening Romte (2014)

In de provinciale verordening Ruimte ("Verordeing Romte Fryslân") zijn bindende regels voor gemeentelijk bestemmingsplannen opgenomen. Geldend provinciaal beleid, zoals o.a. neergelegd in het Streekplan Fryslân, is in eerste instantie in de Verordening Romte Fryslân (2011) omgezet in algemeen geldende regels. De verordening bevatte ondermeer regels over 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'ruimtelijke kwaliteit', 'wonen', 'werken en mobiliteit' en 'recreatie en toerisme'.

In de loop van 2013 heeft een evaluatie van de toepassing van de verordening plaatsgevonden. Tussen 2011 en 2014 is er nieuw provinciaal beleid vastgesteld. Ook is er nieuw Rijksbeleid in werking getreden.

Gelet op het nieuwe provinciale- en rijksbeleid en gelet op de resultaten van de evaluatie is de verordening 2014 aangepast. In de toelichting op de nieuwe verordening staat hierover o.a.: "Deze wijziging is niet meer, zoals het geval was bij de verordening 2011, 'beleidsneutraal' verbonden aan het Streekplan Fryslân 2007. In de wijziging is nieuw tussentijds vastgesteld beleid van de Provinciale Staten (grondgebonden veehouderij: 'Grutsk op 'e Romte') vertaald in regels in de verordening. Tegelijk met de verordening wordt nieuw beleid inzake intensieve veehouderij vastgesteld, alsmede de Nota Weidevogels. De aanpassing van de bepalingen inzake de recreatie leiden impliciet tot een nuancering van dat beleidsonderdeel van het streekplan. Ook zijn, anticiperend op het definitieve beleid inzake

windturbines, enkele aanvullende bepalingen opgenomen inzake het opschalen van bestaande turbines. De verordening blijft wel binnen de denkrichting en concepten van het streekplan. Een integrale heroverweging van het ruimtelijke beleid, als onderdeel van het provinciaal omgevingsbeleid is later aan de orde en kan dan ook leiden tot een integrale heroverweging van de verordening."

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Finster op romte' (2010)

Begin 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie "Finster op Romte" vastgesteld met een looptijd tot 2020.

In deze Structuurvisie wordt aangegeven dat Tytsjerksteradiel zich, als het om wonen en werken gaat, vooral richt op de eigen bewoners. De omvang, de kwaliteit en het prijsniveau van de woningvoorraad passen bij de samenstelling en ontwikkeling van de bevolking. Er is een diversiteit aan woonmilieus waar verschillende doelgroepen zich thuis voelen; of het nu om jongeren, gezinnen of senioren gaat. Er is speciale aandacht voor duurzaam bouwen en het realiseren van levensloopbestendige woningen.

Het gemeentebestuur vindt het in het kader van de leefbaarheid belangrijk dat het bestaande voorzieningenniveau in de kernen zoveel mogelijk op peil blijft. De inspanningen richten zich op het combineren en concentreren van maatschappelijke voorzieningen (voor zorg en welzijn), wonen, commerciële voorzieningen en onderwijs.

De krimpende bevolking(sgroei) en de crisis (bezuinigingen) waren de voornaamste redenen waarom is gekozen voor concentratie van woningbouw en voorzieningen. Burgum werd daarbij gekenmerkt als hoofd- en recreatieve kern. Het gebied rond Burgum en de Centrale As wordt in de Structuurvisie getypeerd als 'dynamisch'.

3.3.2 Woonvisie 'Finster op wenjen' (2010)

De woonvisie Finster op wenjen (2010) is aangegeven welke ambitie 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. Na 2016 is planmatige dorpsuitbreiding alleen nog mogelijk in Burgum. De nadruk ligt dan op inbreiding, dit is bouwen binnen de bebouwde kom. Er is dan geen maximum voor het aantal huizen dat gebouwd mag worden. Natuurlijk moet de bebouwing in het dorp passen en mag de kwaliteit van de woonomgeving daar niet onder lijden. Hoewel de nadruk duidelijk op inbreiding ligt na 2016, zal bouwen aan de rand van een dorp soms worden toegestaan. Maar alleen als er wel een vraag voor woningbouw is en er geen goede andere plaats is. Inbreiding kan voor dorpen een kans zijn om de leefbaarheid te vergroten.

4 Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Ecologie

In juni 2016 heeft ecologisch onderzoek op de locatie plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 1 bijgevoegd bij deze toelichting.

De bouw van de woning veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet, mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en in gebruik zijnde nesten.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

Uit de FAMKE-kaart van de periode steentijd – bronstijd blijkt dat de locatie valt binnen een vuursteenvindplaats. Dit houdt in dat er een waarderend onderzoek vuursteenvindplaatsen noodzakelijk is. Voor de periode ijzertijd – middeleeuwen is geen onderzoek nodig. Het onderzoek is uitgevoerd en is als bijlage 2 bij deze toelichting bijgevoegd.



Fragment Famke kaart, steentijd – bronstijd

Uit het onderzoek blijkt dat het archeologische relevante niveau in het dekzand (vrijwel) geheel is verdwenen. Daarnaast heeft het booronderzoek in het niveau met keizand en keileem evenmin aanwijzingen voor een archeologische vindplaats opgeleverd. De archeologische verwachting kan voor beide niveaus worden bijgesteld naar laag. Tijdens het veldonderzoek zijn tevens geen aanwijzingen voor een archeologische vindplaats aangetroffen. Daarop volgt de conclusie dat archeologische maatregelen niet noodzakelijk worden geacht.

4.2.2 Cultuurhistorie

Voor het bestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" is er onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie. Daarin is onder andere ook ingegaan op deze specifieke locatie. Het rapport

"Cultuurhistorische en morfologische analyse van het dorp Noardburgum" is daarom ook bij deze toelichting als bijlage 3 opgenomen. Hoofdstukken 1 t/m 4 en 7 van het cultuurhistorisch onderzoek zijn voor dit bestemmingsplan relevant.

Het perceel maakt onderdeel uit van het oudste woonlint van Noardburgum. Het perceel maakt deel uit van de open, ruim opgezette structuur van het heidedorp. Het karakteristieke woonlint is daarmee bepalend voor de identiteit van het oostelijke deel van het dorp en de geplande ontwikkeling zal ten koste gaan van één van de weinige overgebleven onbebouwde percelen aan de oostkant van de straat. Verdere verdichting is niet wenselijk. Bovendien gaat er een belangrijke doorkijk verloren naar de achterliggende percelen en het landschap. Het zal dus ook afbreuk doen aan de beleving van de dorpskarakteristiek (van het heidedorp). Het rapport concludeert dan ook dat het bouwen van een woning op dit perceel vanuit cultuurhistorie valt af te raden.

Met inachtneming deze cultuurhistorische bezwaren is het voorliggende plan tot stand gekomen. Vanwege de gewekte verwachtingen bij de familie die eigenaar is van het perceel en het beleid dat er eerst beoordeeld moet worden of er inbreidingslocaties zijn, is er een oplossing gevonden waarbij de cultuurhistorie zo min mogelijk wordt geschaad. Ten opzichte van het plan dat eerder is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Noardburgum e.o. 2015' is het bouwvlak noordelijker op het perceel gesitueerd. Tevens is het bouwvlak minder breed, namelijk zeven meter in plaats van tien meter.

De kavel is ongeveer 22 meter breed. Er blijft ruimte over om langs de woning naar het achterliggende landschap te kijken. Het is echter niet ondenkbaar dat door de tuininrichting de doorkijk naar het achterliggende landschap wordt beperkt/ verloren gaat. Over het naastliggende pad (ca. 4,00 meter breed) naar Tsjerkepaed 32 blijft echter de mogelijkheid om langs de percelen te kijken. Enige openheid in de structuur van het dorp blijft dus ook aan de oostkant van het Tsjerkepaed behouden.

De ontwikkeling wordt, gezien de getroffen maatregelen, toelaatbaar geacht.

4.3 Stedenbouwkunde

In de structuurvisie 2010 van de gemeente is opgenomen dat in geval van woningbouw in de kleinere dorpen niet meer mag worden uitgebreid maar eerst gezocht moet worden naar geschikte inbreidingslocaties. Voor Noardburgum heeft dat geresulteerd in een locatieonderzoek (bijlage 4) waarin de locatie van dit plan is aangewezen als potentiële woningbouwlocatie.

Het belang van de locatie voor de karakteristiek van het dorp wordt in het rapport onderkent, wat blijkt uit de volgende passages uit het rapport: "het Tsjerkepaed, de Zevenhuisterweg en de Veldmansweg (kan beschouwd worden) als het gebied waar Noardburgum zijn karakteristiek aan ontleend." en "In de woonlinten kunnen gaten opgevuld worden om een gelijkmatiger ritme te krijgen. [...] Bij het Tsjerkepaed ligt dit anders. Dit woonlint ligt vrij in het groen. Om doorzichten te houden naar dit groen of om de opstrekken vrij te houden moet hier juist niet overal gebouwd worden."

Wanneer de locatie wordt beoordeeld met kennisname van de historische en stedenbouwkundige kwaliteiten van het open perceel, zal de volgende afweging moeten worden gemaakt. De locatie betreft het laatste stuk onbebouwde grond in het bebouwingslint Tsjerkepaed. Het onbebouwde deel ligt tussen de woningen 30 en 34 aan de oostelijke zijde van het Tsjerkepaed. Dit beeld (het onbebouwde perceel) is karakteristiek voor Noardburgum. In de karakteristiek van Noardburgum kan een open perceel drie functies vervullen. Het geeft een landelijke sfeer binnen de dorpskom, de ervaring dat het buitengebied heel dichtbij is. De open percelen geven ook doorzichten binnen de gehele stedenbouwkundige structuur van het dorp, hierdoor lijkt het buitengebied zelfs door te lopen het dorp in. Ten derde bieden de open percelen een vorm van dorpsopenheid aan het straatbeeld.

Dit specifieke perceel vervult alle drie functies. Het geeft vanuit het Tsjerkepaed direct zicht op het buitengebied. Het biedt vanaf de achtergelegen woning de mogelijkheid om het Tsjerkepaed te zien waardoor vanuit die woning het gevoel in het buitengebied te zijn ontstaat. En ten derde biedt het als groene ruimte openheid in het straatbeeld. Hierdoor is het niet een doorsnee woonlint. Op meerdere schaalniveaus draagt deze open kavel dus bij aan de karakteristiek van deze plaats.

De wens c.q. het verzoek om het (laatste) open deel aan de oostzijde te bebouwen is stedenbouwkundig mogelijk. De woning zal zich prima voegen in het stedenbouwkundige weefsel van het dorp. Er ontstaat dan een doorgaand lint van bebouwing aan het Tsjerkepaed. Er kan daarom op een heel natuurlijke manier een woning worden ingepast. Het bebouwen van de vrije ruimte zal naar verwachting geen dissonant opleveren voor het straatbeeld. Het is daarom vanuit stedenbouwkundig oogpunt prima mogelijk om invulling te geven aan deze locatie. Er blijft sprake van voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Een woning met een smal voorhuis zou goed passen in het woonlint dat zich kenmerkt door ruime kavels met in verhouding bescheiden woningen. De breedte van het hoofdgebouw door de bouwkavel is beperkt tot zeven meter. De goothoogtes zijn beperkt tot maximaal 3 meter hoogte en de bouwhoogte tot maximaal 8 meter waardoor er een woning gebouwd kan worden van één bouwlaag met kap. Dit sluit aan bij de bebouwing die er al staat. De bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. In de bestemmingsregels is voor de bijgebouwen een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. Met deze voorwaarden wordt aan het vereiste uit locatiestudie voldaan.

4.4 Bodem

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of de locatie geschikt is of gemaakt kan worden om te gebruiken voor de toekomstige functie. Dit onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd.

De onderzochte grond bevat zeer weinig puin. In de bovengrond zijn zeer lichte verontreinigingen aan koper en PAK aangetroffen. Op basis van de *indicatieve* toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte bovengrond en ondergrond aan de (Toetsingsregel) achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie 'altijd toepasbaar'. In het grondwater is een lichte verontreiniging aan barium aangetroffen. Deze verhoogde waarden komen echter veelvuldig van nature voor in de noordelijke (klei) gebieden.

De waarnemingen vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

4.5 Water

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding van het plan. Hiertoe is de digitale watertoets doorlopen waaruit blijkt dat op dit plan de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Redenen hiervoor zijn de toename aan verharding en het graven/dempen van een watergang.

Op 23 augustus 2016 heeft het Wetterskip per email een wateradvies afgegeven (bijlage 6). In het advies staan de zaken waarvoor meldingen bij het Wetterskip nodig zijn of een vergunning nodig is. Ook staan er een aantal aandachtspunten in met betrekking tot afvalwater- en regenwatersysteem en waterkwaliteit en grondwater welke opgevolgd dienen te worden.

Omdat er 300m² verhard oppervlakte bijkomt zal er ter compensatie voorzien moeten worden in tenminste 30 m² nieuw oppervlaktewater, gerekend vanaf het vast peil. Om deze compensatie te realiseren zal de greppel die achter huisnummer 34 ligt, worden doorgetrokken. Dit is in overeenstemming met het wateradvies.

Verder kan geconcludeerd worden dat de inhoud van het advies geen aanleiding vormt tot aanpassing van de planregels/ - verbeelding en dat de uitkomst van de watertoets de uitvoering van het de planwijziging niet in de weg staat.

4.6 Geluid

4.6.1 Verkeerslawaaï

De locatie ligt aan een voor motorverkeer doodlopende weg met 30 km/u regime. Er geldt dus geen geluidzone voor verkeerslawaaï.

4.6.2 Industrielawaai

De locatie ligt niet in een geluidszone voor industrielawaai. Tevens zijn er geen bedrijven in de omgeving die in hun activiteiten beperkt zouden kunnen worden door de bouw van een nieuw geluidgevoelig object op de locatie.

4.7 Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied is geen infrastructuur aanwezig voor transport of opslag van gevaarlijke stoffen. Er is dus geen behoefte aan een onderzoek naar externe veiligheid.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor het bestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015 is de luchtkwaliteit onderzocht waaruit blijkt dat de overschreiding van de maximumniveaus niet frequent voorkomen. De ontwikkeling die voortkomt uit dit plan zal de luchtkwaliteit niet wezenlijk veranderen.

4.9 Leidingen

Er lopen geen leidingen door het gebied.

5 Beoogde ontwikkeling

5.1 Wonen

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015 op 21 mei 2015 per amendement besloten om het college de opdracht te geven om een bestemmingsplan op te stellen en in procedure te brengen om een woning toe te staan aan het Tsjerkepaed te Noardburgum tussen nrs. 30 en 34. Hiervoor zijn de volgende redenen aangevoerd:

- Bouwen op deze locatie past binnen het beleid van eerst inbreiden dan uitbreiden. Het betreft hier een mogelijkheid om in te breiden.
- Bij de tot standkoming van het voorontwerp bestemmingsplan Noardburgum zijn bij de familie vergaande verwachtingen gewekt. Redelijke argumenten om de koers te wijzigen zijn wat ons (de betreffende raadsleden) betreft niet aanwezig.
- De kavel is ruim genoeg om een woning te bouwen met behoud van doorkijkjes aan weerszijden zodat het karakter van het dorp wordt behouden, zeker ook gezien de bestaande bebouwing van de rest van het Tsjerkepaed aan de oostzijde.

In de Woonvisie is opgenomen dat in de dorpen, uitgezonderd Burgum, na 2015 alleen nog wordt ingebreed. Uitbreiding in deze dorpen kan dan alleen voor zover er geen of onvoldoende alternatieve locaties voor inbreiding zijn. Voor Noardburgum zal de vraag naar nieuwe woningbouwlocaties dus binnen de bebouwde kom moeten worden gezocht. Hiervoor is een locatiestudie uitgevoerd door het stedenbouwkundig bureau KAW waarbij de locaties, die nu onbebouwd zijn, vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn beoordeeld. De identiteit en de kwaliteit van het dorp staan daarbij centraal. Wij kunnen geheel instemmen met de inhoud van deze locatiestudie. De locatiestudie is als bijlage toegevoegd (zie bijlage 4). De particuliere inbreidingslocaties zijn tot stand gekomen in samenspraak met de grondeigenaren van de inbreidingslocaties en met dorpsbelangen Noardburgum.

Meer binnenstedelijk bouwen is, naast de al aangewezen binnenstedelijke locaties, om de volgende reden niet wenselijk. In de uitkomsten van het stedenbouwkundige onderzoek komt duidelijk naar voren dat Noardburgum een specifieke dorpsopbouw heeft waarbij de huidige linten binnen het dorp door de inbreidingslocaties worden versterkt. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een wenselijke toevoeging. Nog meer inbreiding op "schapenweides" zal de karakteristiek van het dorp te veel aantasten. Dan is het wenselijker om aan de rand van het dorp te bouwen. Het Streekplan van de provincie stelt dat de begrenzing van het stedelijk gebied niet strikt is en meebeweegt met ontwikkelingen.

Maatwerk

Voor deze locatie is een ambtelijk voorstel gemaakt over de situering en omvang van het bouwvlak, de maximale oppervlakte bebouwing buiten het bouwvlak en over een aanvulling van de welstandsnota. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de woon- en leefomgeving in de directe omgeving.

Die voorstellen zijn in gesprekken voorgelegd aan de initiatiefnemers en omwonenden. Daarbij is een toelichting gegeven op de voorstellen en zijn vragen beantwoord. Er is daarbij gelegenheid gegeven om te reageren op de ambtelijke voorstellen.

Het maatwerk heeft geresulteerd in een bestemming die is afgestemd op dit perceel. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 3 m en 8 m binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte buiten het bouwvlak zijn respectievelijk 3 m en 7 m.

Om op het zuidelijk deel van het terrein een doorkijkje mogelijk te maken zijn de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk naar het noorden opgeschoven. Hierbij is er wel rekening gehouden met een garage op de noordzijde van de woning welke buiten het bouwvlak gerealiseerd zou kunnen worden. Met garage blijft het mogelijk om op het perceel om de woning heen te lopen. Ook het bouwvlak is smal gehouden (7 m breed) en de welstandsnota schrijft voor dat bijgebouwen achter het hoofdgebouw worden gerealiseerd.

Dit alles om de openheid van het straatbeeld te behouden. De gemeenteraad zal een beslissing nemen over de vaststelling van de aanvulling van de welstandsnota tegelijk met zijn besluit over de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende bestemmingen die van toepassing zijn op het plangebied. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de planregels en op een digitale en analoge verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen één geheel.

De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De uitwerking daarvan ligt vast in de de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De SVBP bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven en vormt daarmee een belangrijke basis voor de inrichting van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger online informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het vaststellen van een digitale versie van een bestemmingsplan is verplicht. De digitale versie van het plan is leidend in geval van verschil tussen de digitale – en analoge versie.

6.1 Uitgangspunten

De SVBP 2012 schrijft voor dat de planregels in vier vaste hoofdstukken worden geplaatst, nl. de hoofdstukken 'Inleidende regels', 'Bestemmingsregels', 'Algemene regels' en 'Overgangs- en slotregels'. Hieronder wordt per hoofdstuk ingegaan op de verschillende regels die daarin voorkomen.

6.2 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 van de bestemmingsplanregels worden allereerst de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die een nadere beschrijving nodig hebben. Enkele veel voorkomende standaardbegrippen liggen vast in de SVBP 2012 en moeten worden overgenomen. De overige begrippen zijn lokaal toegevoegd en beschreven.

Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Enkele veel voorkomende standaardmeetbepalingen zijn op grond van de SVBP 2012 voorgeschreven en moeten worden overgenomen. De overige meetbepalingen zijn lokaal toegevoegd en beschreven.

6.3 Bestemmingsregels

6.3.1 Algemeen

In hoofdstuk 2 van de bestemmingsplanregels worden de verschillende bestemmingen vastgelegd. In de bestemmingsregel wordt omschreven waarvoor en, zo nodig, hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Bij de bestemmingen moet in de bestemmingsomschrijving aangegeven zijn welke functies toelaatbaar zijn. De bestemmingen kunnen worden onderverdeeld in enkel- en dubbelbestemmingen. De enkelbestemming regelt primair welke functies zijn toegestaan. Een dubbelbestemming kan alleen van toepassing zijn boven op één of meerdere enkelbestemmingen en kan extra functies toestaan dan wel uitsluiten.

Voor de bestemmingsregels geldt op grond van de SVBP 2012 een vaste indeling. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouw- en gebruiksregels en regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen. In de bouwregels zijn – gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties – eisen gesteld aan de hoogte, aard, situering en aantal bouwlagen etc. van (hoofd)gebouwen en (bijbehorende) bouwwerken.

Bij een aantal bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van bepaalde regels.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Tenslotte bevatten de meeste bestemmingen regels om het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen kunnen betrekking hebben op een functiewijziging en/of op het veranderen van bouw- en/of gebruiksregels.

Voor de indeling van de enkel- en dubbelbestemmingen gelden de bindende hoofdgroepen uit de SVBP 2012. In de subparagrafen hierna wordt per bestemming een toelichting gegeven.

6.3.2 Enkelbestemmingen

- Tuin -

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepaalde 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 aan de op de gegroeide praktijk. Terwille van een zeker flexibiliteit mag een woning binnen deze bestemming wel uitbreiden met een erker of voorportaal.

- Wonen – Vrijstaande woningen ANB

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van maatwerkregels. De nok- en bouwhoogte zijn afgestemd op de bestaande woningen in de buurt van de te realiseren woning. Er kon daarom niet worden volstaan met een bestemming vanuit de 'basisregels' waarvan de gemeente in principe gebruik maakt.

Met een bouwvlak wordt aangegeven waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Voor het bepalen van de geldende bouwregels is het bouwvlak leidend. Het bestemmingsplan geeft regels voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak en het bouwen van van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak.

Bij de situering en de afmetingen van het bouwvlak is rekening gehouden met de plaatstelijke situatie. Het bouwvlak is zo ver mogelijk naar het noorden gesitueerd waarbij er nog ruimte overblijft om er een garage bij te bouwen met ruimte om om het huis heen te lopen. Hierdoor blijft ten zuiden van het bouwvlak/ de woning ruimte over waardoor enige openheid in het woonlint blijft behouden. Het bouwvlak is smaller gemaakt dan de standaard afmeting, namelijk van 10 m naar 7 m. De lengte van het vlak is op 15 m gehouden.

Voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gekozen voor een berekeningsmethodiek die aansluit bij het Bor. Dit betekent dat hoe groter het erf is, hoe meer bebouwingsmogelijkheden er zijn. Omdat het in dit bestemmingsplan om een specifieke situatie gaat is het maximum bepaald op de oppervlakte die uit het Bor kan worden afgeleid: 110 m².

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten (zie bijlage 1 van de bestemmingsplanregels). Een vergelijkbare regeling geldt voor bedrijfswoningen.

6.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplanregels staan de algemene regels.

–Anti-dubbeltelregel –

Deze regel vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening en moet verplicht worden opgenomen in de bestemmingsplanregels. Het regelt dat grond niet twee keer mag worden meegerekend voor het toetsen van bouwplannen.

– Algemene bouwregels –

Hierin wordt geregeld dat via welstand nadere eisen aan de situering en maatvoering van bouwwerken kan worden gesteld. Tevens is hierin het bouwverbod opgenomen van windturbines.

– Algemene gebruiksregels –

Dit artikel bepaalt welke activiteiten in ieder geval in strijd met de diverse bestemmingen zijn. Deze algemene gebruiksverboden laten onverlet dat er ook nog specifieke gebruiksverboden in de bestemmingen zijn opgenomen.

6.5 Overgangs- en slotregels

– Overgangsrecht –

Het Bro stelt de verplichting om het overgangsrecht uit het Bro op te nemen in het bestemmingsplan. Het overgangsrecht bestaat uit een specifieke regeling voor zowel het bouwen als het gebruiken.

– Slotregel –

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

7.1 Economisch

Met de eigenaren van het perceel is een planschadeovereenkomst overeengekomen. Mogelijke tegemoetkomingen in planschade worden dus verhaald op de grondeigenaren. Daarmee zijn de financiële risico's voor de gemeente gedekt.

7.2 Maatschappelijk

In voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn gesprekken gevoerd met de omwonenden van de locatie. Dit heeft, samen met de bevindingen uit het cultuurhistorisch rapport, er toe geleid dat het plan enigszins is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015. Het plan heeft niet als voorontwerp ter inzage gelegen gelet op de mogelijkheid voor eenieder om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan e.o. 2015 en de gesprekken die gevoerd zijn met de omwonenden.

8 Inspraak en overleg

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is Afdeling 3.4 Awb van toepassing. Het plan is opgenomen geweest in het voorontwerpbestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015. Er zijn

