

Bestemmingsplan Noardburgum

naast Tsjerkepaed 19

wijziging naar de bestemming Wonen A1

Gemeente Tytsjerksteradiel

Colofon:

Opdrachtgever: NN

Contactpersoon: NN

Uitgevoerd door: mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur
Contactpersoon: De heer A.J. Spoelstra
Telefoon: 0512-369900
Email: info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer: AJS/202274

Datum: Drogeham, september 2022

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE	pagina
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding voor het plan	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis	7
2.2 Huidige erfsituatie	7
2.3 Beoogde situatie	7
HOOFDSTUK 3 BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Milieuzonering	16
4.2 Geluid	16
4.3 Geur	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bodem	18
4.7 Ecologie	19
4.8 Archeologie	19
4.9 Water	20
4.10 Landschappelijke inpassing	20
4.11 Kabels en leidingen	20
4.12 Conclusie	
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	21
5.1 Toelichting juridisch systeem	21
5.2 Toelichting bestemming	21
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

- Bijlage 1. Motie gemeenteraad Tytsjerksteradiel d.d. 25 november 2021
- Bijlage 2. Brief college van burgemeester en wethouders Tytsjerksteradiel inzake uitvoering motie en plan schadeovereenkomst d.d. 16 februari 2022
- Bijlage 3. Bodemonderzoek
- Bijlage 4. Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 5. Ecologisch onderzoek
- Bijlage 6. Archeologisch onderzoek
- Bijlage 7. Digitale watertoets
- Bijlage 8. Bouwplan
- Bijlage 9. Situering
- Bijlage 10. Woonvisie 2019-2024
- Bijlage 11. Woningbouwbehoefteonderzoek 2022
- Bijlage 12. Woningbouwprogramma 2022
- Bijlage 13. Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven ANNO-gemeenten (2019).
- Bijlage 14. Brief provinsje Fryslan d.d. 11 mei 2020 inzake Woningbouwafspraken
- Bijlage 15. Brief met verslag inzake overleg met omwonenden
- Bijlage 16. Advies vooroverleg Gedeputeerde Staten van Fryslân d.d. 21 september 2022

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Initiatiefnemer heeft verzocht een woning te mogen bouwen noordelijk van het perceel Tsjerkepaed 19 te Noardburgum binnen de bebouwde kom en in stedelijk gebied. Dit plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015 waarin aan het perceel de bestemming Agrarisch – Cultuurgrond met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie” is toegekend. De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 25 november 2021 een motie aangenomen om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken door middel van een partiële bestemmingsplanherziening (zie bijlage). De raad acht de te bouwen woning prima inpasbaar en overweegt dat eerder aan het Tsjerkepaed ook een woning is ingepast op een groene strook, er geen aanspraak behoeft te worden gemaakt op de pot met buitenstedelijke woningen en de woning past in de vastgestelde woonvisie.

Bij brief d.d. 16 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel meegedeeld de motie uit te voeren en onder voorwaarden mee te willen werken aan de voorgestane partiële herziening van het bestemmingsplan en heeft verzocht een herziening van het bestemmingsplan te initiëren (zie bijlage). Dit plan beoogt daarin te voorzien.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied het onderhavige perceel. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied (Google maps)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

HOOFDSTUK 2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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. Het plangebied is te beschouwen als een van de weinige onbebouwde percelen langs het Tsjerkepaed.

2.2 Huidige situatie

Het Tsjerkepaed is ca. 460 m. lang en loopt vanuit de Rijksweg in noordelijke richting en sluit vervolgens aan op het Abe Brouwerpaed. Langs het Tsjerkepaed is aaneengesloten woonbebouwing aanwezig.



figuur 2: Luchtfoto bebouwing Tsjerkepaed

Het plangebied is thans in gebruik als erf behorende bij perceel Tsjerkepaed 19. De oppervlakte van het betreffende kadastrale perceel (5104) bedraagt ca. 840 m².

2.3 Beoogde situatie

De beoogde situatie is helder. Het voornemen bestaat om op het kadastrale perceel gemeente Burgum, Sectie A, nummer 5104 een woning te bouwen. De te bouwen woning is hierna weergegeven.

Figuur 3: weergave te bouwen woning

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). (Vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het platteland.

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

Lader voor duurzame verstedelijking

Voorts bepaalt het tweede lid van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bor) dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Gelet echter op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017 (201608869/1/R3) is een woningbouwproject tot maximaal 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6., tweede lid van het besluit ruimtelijke ordening zodat een behoefteonderzoek thans achterwege kan blijven. Het plangebied is overigens gelegen in stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in het Provinciale Omgevingsvisie De Romte Diele (23 september 2020) Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014. In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

In paragraaf 1 gaat de Provinsje Fryslân uit van het bundelingsprincipe hetgeen voor zover relevant hier betekent dat stedelijke ontwikkelingen plaats dienen te vinden in stedelijk gebied. Hier bestaat het voornemen om een woning te bouwen binnen de stedenbouwkundige bebouwde kom van Noardburgum; een stedelijke ontwikkeling in stedelijk gebied. Aan dit beleidsuitgangspunt wordt derhalve voldaan.

In artikel 3, lid 3.1, onder 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 is samengevat het volgende bepaald.

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. "In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien [. . .] in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten".

Op grond van artikel 1, lid 1.103 van de verordening is een woonplan “een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat [. . .] tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio”. De gemeente Tytsjerksteradiel beschikt niet over een dergelijk plan “dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft”.

Onder 3.1.2 van lid 3.1 is het volgende bepaald. “In afwijking van artikel 3.1.1 kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet past in een woonplan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan wordt ingepast in het regionale woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau, of door fasering van plannen;
- b. [. . .];
- c. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij [de] aard en schaal van de overige [kern] [. . .];
- d. voorafgaand aan het voorgeschreven wettelijk overleg over het ruimtelijk plan, is met Gedeputeerde Staten overleg gevoerd over de noodzaak van toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente.”

In paragraaf 3.3. wordt opgemerkt dat in het Woningbouwprogramma 2022 voor het plangebied de bouw van één vrijstaande woning is opgenomen. Deze wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Samengevat passen de woningbouwmogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt binnen het “regionale woningbouwprogramma” (en) voor wat betreft ‘de aantallen en de kwaliteit bij de aard en schaal van de overige kern’ Noardburgum.

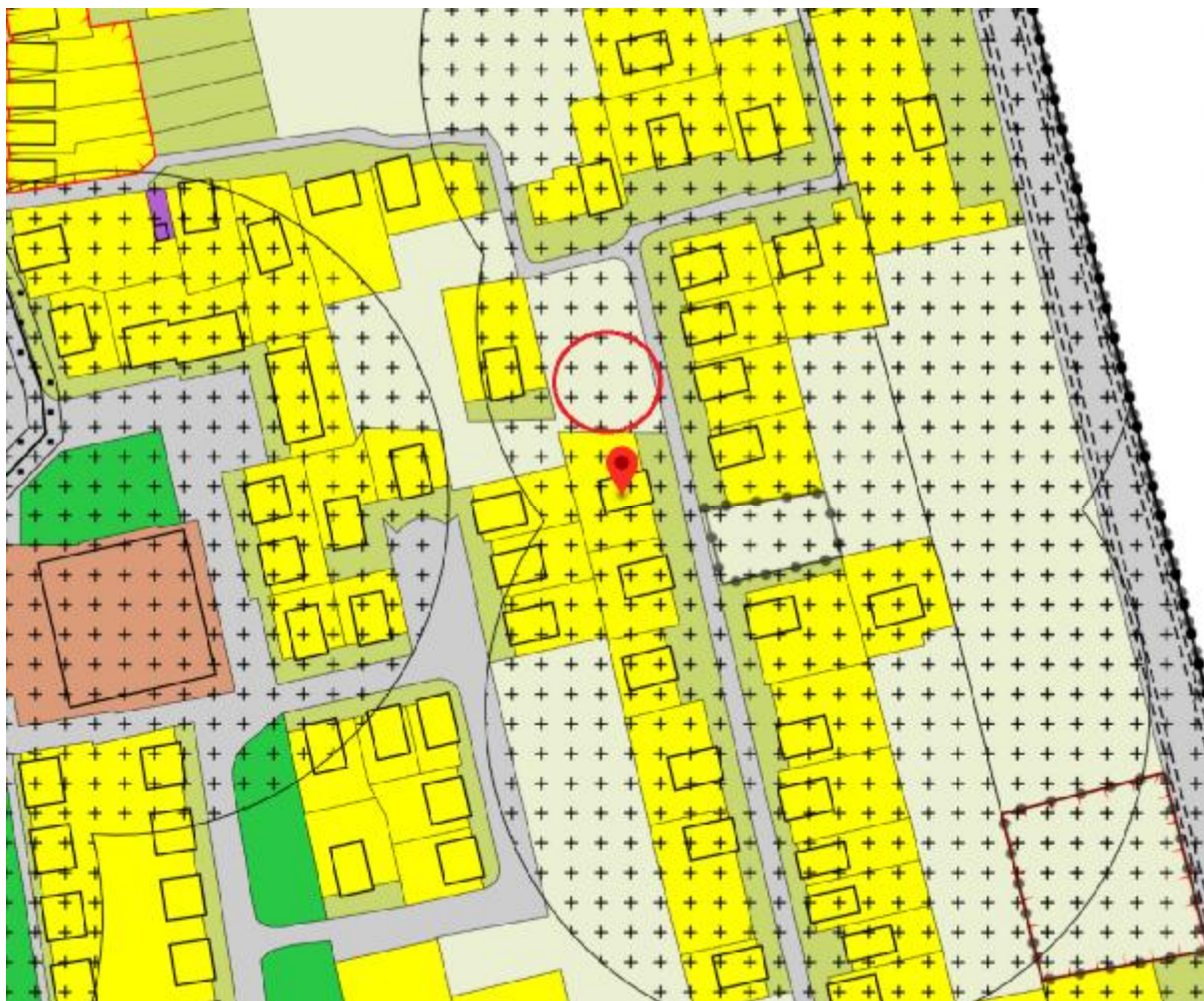
Over het Woningbouwprogramma 2022 en het woningbehoefteonderzoek 2022 heeft overleg met Gedeputeerde Staten plaatsgevonden binnen de woningbouwafpraak van Noordoost Fryslân en de provincie zoals opgenomen in de brief van Gedeputeerde Staten van 11 mei 2020. Deze brief is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

In de brief merkt het college van Gedeputeerde Staten het volgende op. ‘Gedeputeerde Staten zetten in op een experiment in de regio Noordoost - Fryslân met een looptijd van 5 jaar tot 2025. In dit experiment gaat het bevoegd gezag in halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen in gesprek over de balans van de woningmarkt in de regio. Centraal hierbij staat de geactualiseerde woningmarktanalyse van KAW, het woonprogramma, de woningmarktmonitor en het afwegingskader. De gemeente Tytsjerksteradiel is vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gedeputeerde Staten gaan niet actief sturen. Er wordt toegewerkt naar de woningbehoefte die voor de komende 10 jaar wordt voorzien. De gemeente heeft aangegeven zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor het programmeren waarbij rekening gehouden wordt met een onderbouwde en geprognosticeerde woningbehoefte. Gedurende de looptijd van het experiment heeft de regio de vrijheid om zelf invulling te geven hoe om te gaan met de bestaande harde buitenstedelijke capaciteit.’

Samengevat volgt uit deze brief dat Gedeputeerde Staten het in de periode tot tenminste 2025 aan de gemeente Tytsjerksteradiel overlaat om (het nut en) de noodzaak van een project voor de bouw van woningen te onderbouwen. Zoals hiervoor opgemerkt blijkt deze noodzaak uit het Woningbouwprogramma 2022 in samenhang met het door KAW in mei 2022 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. Dit allemaal in overweging nemende is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 3 van de Verordening Romte Fryslân 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”. Daarin is aan het plangebied de bestemming “Agrarisch-Cultuurgrond” met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” toegekend. De bouw van een woning is in strijd met deze bestemmingen.



Figuur 4: fragment bestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Woonvisie 2019-2024

Door de raad is op 4 juli 2019 de Woonvisie 2019-2024 vastgesteld. Hierin heeft de raad zijn visie op het wonen – vooral voor wat betreft het aantal en de soort woningen – in de gemeente Tytsjerksteradiel uiteengezet.

Voor wat betreft de bouw van woningen is het uitgangspunt van de visie ‘het bouwen naar de verwachte behoefte in de regio’. Hierover worden afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân en de provincie Fryslân. Door herhaaldelijk onderzoek uit te voeren naar de vraag naar en het aanbod aan (beschikbare) woningen kunnen de betrokken gemeenten inzicht houden in het aantal woningen en of deze aantallen overeenkomstig het uitgezette beleid zijn. Hierbij achten de aangesloten gemeenten belangrijk dat er in

alle dorpen ruimte blijft voor de bouw van woningen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat er sprake moet zijn van een 'aantoonbare behoefte aan het beoogde initiatief'.

Om te waarborgen dat de te bouwen woningen voor wat betreft de soort ook aansluiten bij de behoefte wil de gemeenteraad op basis van een afwegingskader woningbouwontwikkelingen initiatieven hierop beoordelen. Dit afwegingskader is samen met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân opgesteld (Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven ANNO-gemeenten 2019).

Woningbehoefteonderzoek 2022 (KAW-monitor 2022)

Het nieuwste woningbehoefteonderzoek zoals bedoeld in de Woonvisie 2019-2024 is door KAW in mei 2022 uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport Woningbouwbehoefteonderzoek 2022. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Uit de resultaten van het woningbehoefteonderzoek blijkt voor de gemeente samengevat het volgende.

- "In de hele gemeente is nog behoefte aan extra woningen. Er is vraag naar nieuwe koop- en huurwoningen [. .]. Naar verwachting daalt het aantal huishoudens [in dorpen zoals Noardburgum] na 2030 iets."
- "Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's/bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit."
- "Overall is nog vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan."
- "Het aantal plannen in Tytsjerksteradiel is ruim, maar passend bij de positie van de gemeente. Er is behoefte aan een betere verdeling over types: meer patio/bungalow, tweekapper en rij-koop."

Voor Noardburgum blijkt het volgende.

- "De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop en sociale huursector. Er is beperkte vraag naar particuliere huurwoningen [. .]. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 groeien."
- "Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's/bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit."
- Er is hier geen behoefte aan sociale huurappartementen. In plaats daarvan is er wel vraag naar grondgebonden, gelijkvloerse sociale huurwoningen (patio's, bungalows). Daartegenover moet wel een afname van het aantal rij-huurwoningen staan."
- "Het planaanbod is wat krap. Naar type is er bijstelling nodig: er zijn vrijwel alleen plannen voor vrijstaande woningen en bedrijfswoningen, maar er is juist ook vraag naar andere woningtypen, zoals patio's/bungalows of enkele tweekappers. Het is belangrijk om de plannen daarop aan te passen en het aanbod gevarieerder te maken."

In dit woningbouwprogramma is voor het plangebied de bouw van één woning opgenomen. Dit aantal wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het Woningbouwprogramma 2022 is door het college van burgmeester en wethouders op 12 juli 2022 vastgesteld. Het programma is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Hierbij is in (de onderbouwing van) het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het soort woningen in het plangebied de bouw van één vrijstaande woning opgenomen. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan moet de woning als vrijstaande woning worden gebouwd. Hiermee wordt op grond van het bestemmingsplan het soort woning mogelijk gemaakt waar op basis van het uitgevoerde woningbehoefteonderzoek behoefte aan is. Het voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheden om deze woningen te bouwen.

In de Woonvisie 2019-2024 is ook opgemerkt dat de raad op basis van een afwegingskader woningbouwontwikkelingen wil beoordelen of de te bouwen woningen voor wat betreft de soort aansluiten bij de behoefte. Hiervoor is door KAW in juli 2019 het “Toetsingskader woningbouwplannen en nieuwe initiatieven ANNO-gemeenten” opgesteld. Het afwegingskader is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

In het afwegingskader zijn de volgende kenmerken opgenomen op basis waarvan een plan voor de bouw van woningen wordt beoordeeld.

- A. “Voegt het een product toe dat onvoldoende beschikbaar is?”
- B. “Is het realiseerbaar?”
- C. “Leidt dit product tot versnelling van de doorstroming?”
- D. “Is er sprake van buitengewone mate van duurzaamheid?”
- E. “Is er sprake van vernieuwende woonvormen?”
- F. “Geeft het een impuls aan de directe omgeving?”
- G. In het afwegingskader is G. niet opgenomen.
- H. “Zijn er afspraken vastgelegd?”
- I. “Is er actueel draagvlak bij de bevolking en politiek?”

In de tabel hierna is de beoordeling van het plan op basis van deze kenmerken opgenomen. Hieruit blijkt dat het plan door het bevoegd gezag is beoordeeld met 55 punten. Omdat uit het Woningbouwprogramma 2022 in samenhang met Woningbehoefteonderzoek 2022 blijkt dat het aantal woningen in het voorliggende bestemmingsplan past bij de vraag naar woningen in Noardburgum, betekent dit dat het bevoegd gezag op basis van het afwegingskader “voorlopig niet meewerkt” aan het plan en “een handreiking doet met verbeterpunten”.

	kenmerk omschrijving	beoordeling	weging
A.	“Het initiatief voorziet in een deel van de woningvraag die niet via doorstroming of door andere bouwplannen wordt bediend. Waaraan is behoefte in het dorp, wat is in de bestaande voorraad al genoeg beschikbaar, wat wordt al bediend met plannen die niet meer te beïnvloeden zijn, wat zij de resterende ontbrekende schakels op de woningmarkt? Een overweging is ook of het niet leidt tot woningmarktproblemen elders.”	Uit het door Woningbehoefteonderzoek 2022 blijkt dat er in Noardburgum behoefte is aan verschillende soorten woningen. In het woningbouwprogramma is voor het plangebied de bouw van één vrijstaande woning opgenomen. Uit het woningbehoefteonderzoek in samenhang met het woningbouwprogramma blijkt dat er (in beginsel) behoefte is aan de woning die op grond van het voorliggende plan mogelijk worden gemaakt. Op basis hiervan worden “woningmarktproblemen elders” ook niet verwacht. Wij zijn dan ook van oordeel dat het plan in beginsel ‘voorziet in een deel van de woningvraag die niet via doorstroming of door andere bouwplannen wordt bediend’. Hierbij blijkt uit het woningbehoefteonderzoek wel dat ‘er naar type bijstelling nodig is omdat er vrijwel alleen plannen voor vrijstaande woningen en bedrijfswoningen zijn maar er juist ook vraag is naar andere woningtypen’. Dit in overweging nemende wegen wij het plan met 25 van de 30 punten. Uit overleg met initiatiefnemers blijkt ons dat zij de woning in het plangebied bouwen voor eigen gebruik. Dit in overweging nemende is naar ons oordeel ‘de ontwikkelbaarheid en het ontwikkeltempo gunstig’ en wegen wij het plan met 10 van de 10 punten.	25
B.	“Er is sprake van een gunstige inschatting van ontwikkelbaarheid en ontwikkeltempo en daarmee een bijdrage aan een continue vernieuwingsstroom.”		10

- | | | | |
|----|---|---|---|
| C. | “Het plan of initiatief voegt woningen in een segment toe die een extra bijdrage leveren aan de doorstroming. Woningen die voor meerdere doelgroepen inzetbaar zijn (zoals levensloopbestendig bouwen) bieden daartoe de meeste kansen. Woningen gericht op doelgroepen aan het ‘einde van de doorstromingsketen’ leiden doorgaans ook tot meerdere verhuisstappen: vrije kavels en voor senioren geschikte woningen.” | Zoals opgemerkt is in het woningbouwprogramma voor het plangebied de bouw van één vrijstaande woning opgenomen. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan moet de woning als vrijstaande woning worden gebouwd. | 5 |
| | | In het plan is sprake is van de bouw van een vrijstaande woning op “een vrije kavel” die in beginsel (ook) ‘geschikt is voor senioren’ Dit sluit op zichzelf aan bij het in het criterium opgenomen voorbeeld. Wij wegen het plan dan ook met 5 van de 5 punten. | |
| D. | “Bouwinitiatieven met een meer dan standaard duurzaam karakter dragen bij aan milieudoelen. Denk dan aan energieleverende woningen, circulair bouwen, klimaat adaptieve stedenbouw, bijdrage aan natuurontwikkeling als onderdeel van het plan.” | In voorliggende bestemmingsplan is niet de bouw van “energieleverende woningen”, het “circulair bouwen” van de woningen of overeenkomstige maatregelen opgenomen. Uit overleg met initiatiefnemers blijkt ons ook niet dat zij dergelijke maatregelen (per se) willen of zullen uitvoeren. | 0 |
| | | Wij zijn dan ook van oordeel dat het plan niet een “meer dan standaard duurzaam karakter” heeft. Of anders: ook hiervoor is niet een onderbouwing beschikbaar waaruit dit blijkt. Wij wegen het plan dan ook 0 van de 5 punten. | |
| E. | “We zien het als een kwaliteit wanneer binnen een plan woonvormen worden ontwikkeld die inspelen op actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals tijdelijk vastgoed, tiny houses, gezamenlijke woonvormen, of een andere nog ontbrekend product dat het aanbod aan wonen aanvult.” | In het voorliggende bestemmingsplan is niet de ontwikkeling van een ‘woonvormen die inspelen op actuele ontwikkeling op de woningmarkt’ opgenomen. Wij wegen het plan dan ook 0 van de 5 punten. | 0 |
| F. | “Een plan heeft meerwaarde als de ontwikkeling van woningen de (enige) oplossing is voor een ruimtelijk onwenselijke situatie ten aanzien van bestaand vastgoed of de openbare ruimte. Denk dan aan: het herbestemmen van karakteristiek vastgoed tot wonen, of juist onttrekken van rotte kiezen, het mogelijk maken van herinrichting van de openbare ruimte, het verbeteren van het aanzicht van het dorp.” | In de bestaande situatie zijn de gronden binnen het plangebied ingericht voor en in gebruik als agrarische cultuurgrond (bij een woning). Uit het voor de gronden geldende bestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015 blijkt dat deze bestemming wordt gebruikt om ‘de resterende openheid van dergelijke karakteristieke schapenweides te behouden’. Het plan is dan ook niet een oplossing voor een ruimtelijk onwenselijke situatie zoals bedoeld in het afwegingskader. Het is zelfs andersom: het plan is in strijd met een op grond van het geldende bestemmingsplan bestemde wenselijke situatie. Wij wegen het plan dan ook 0 van de 5 punten. | 0 |
| H. | “Wanneer er al een omgevingsvergunning voor de activiteit ‘bouwen’ is verleend, wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld met de bestemming wonen, of als er anderszins afspraken zijn vastgelegd in privaatrechtelijke zin, is dit reden om mee te werken. Wel zal de gemeente bij alle bestaande en nieuwe initiatieven vragen om concrete actie (zie: vervolgstappen). Ook kan de gemeente het initiatief nemen voor een gesprek met eigenaren om tot andere afspraken te komen.” | Op 25 november 2021 heeft onze raad een motie (MV-15-1) aangenomen waarin de raad ons college van burgemeester en wethouders vraagt om “een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden, in procedure te brengen en aan de raad voor te leggen voor het [. . . plangebied] en de planologische functie te wijzigen naar ‘Wonen – A1 (vrijstaande woningen)’ of ‘Wonen ANB’, dan wel een andere planologische procedure te starten die deze wijziging mogelijk maakt’. | 0 |
| | | In aansluiting op deze motie heeft ons college op 15 februari 2022 besloten om:
1. “de door de raad op 25 november 2021 aangenomen motie MV-15-1 uit te voeren”; | |

2. “in principe mee te werken aan [. . . het verzoek van initiatiefnemers] van 20 december 2020 voor het gebruik voor wonen van de gronden binnen het plangebied en de bouw van een woning [. . .].”

Weliswaar zijn hiermee door onze raad en door ons college besluiten genomen over de bouw van een woning in het plangebied maar dit zijn geen besluiten zoals bedoeld in het afwegingskader. Wij wegen het plan dan ook 0 van de 15 punten.

I. “Als de verwachting is dat er vanuit de bevolking en op politiek niveau met de kennis van nu draagvlak is onder de voorgestelde ontwikkeling, dan wel dat er geen signalen of verwachtingen zijn van weerstand, is dat een positief punt.”	Op dit moment zijn ons niet overtuigende ‘signalen of verwachting van weerstand vanuit de bevolking’ bekend. Zoals opgemerkt heeft onze raad op 25 november 2021 een motie aangenomen waarin het ons college vraagt om een bestemmingsplan voor de bouw van een woning in het plangebied voor te bereiden en heeft ons college op 15 februari 2022 besloten om aan de bouw van deze woning in principe aan mee te werken. Wij zijn dan ook van oordeel dat ‘er vanuit de bevolking en op politiek niveau met de kennis van nu draagvlak is’ voor het project. Wij wegen het plan dan ook 15 van de 15 punten.	15
totaalweging van het plan		55 ⁺

Weliswaar volgt uit het afwegingskader het oordeel om “voorlopig niet mee te werken” maar heeft de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel op 25 november 2021 een motie aangenomen waarin de raad het college van burgemeester en wethouders vraagt “een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden, in procedure te brengen en aan de raad voor te leggen voor het [. . . plangebied] en de planologische functie te wijzigen naar ‘Wonen – A1 (vrijstaande woningen)’ of ‘Wonen ANB’, dan wel een andere planologische procedure te starten die deze wijziging mogelijk maakt’. De raad spreekt in de motie uit dat de betreffende woning prima past in de gemeentelijke Woonvisie. In aansluiting hierop heeft ons college op 15 februari 2022 besloten om:

1. “de door de raad op 25 november 2021 aangenomen motie MV-15-1 uit te voeren”;
2. “in principe mee te werken aan [. . . het verzoek van initiatiefnemers] van 20 december 2020 voor het gebruik voor wonen van de gronden binnen het plangebied en de bouw van een woning [. . .].”

Op grond van deze besluiten is – in afwijking van het afwegingskader – het voorliggende bestemmingsplan voorbereid. Een dergelijke afwijking van het afwegingskader past -met de in de toelichting opgenomen onderbouwing voor het plan- binnen de met de provinsje Fryslân gemaakte afspraken zoals omschreven in de brief van Gedeputeerde Staten van 11 mei 2020.

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen functiewijziging kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is in het algemeen het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Het gaat hier echter om toevoeging van een milieugevoelige functie. Deze functie zal de eveneens gevoelige woonfuncties in de naaste omgeving niet aantasten of een verstoring van het woon- en leefklimaat van derden tot gevolg hebben.

Andersom zijn er geen bedrijfsmatige activiteiten in de directe omgeving aanwezig die beperkt worden door een nieuwe milieugevoelige functie.

Volledigheidshalve zal derhalve hieronder toch nader worden ingegaan op enkele relevante omgevingsparameters.

4.2 Geluid

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

Het plangebied ligt ook niet in een geluidzone 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.

4.3 Geur

De parameter geur is hier niet relevant.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Voor het bestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015 is de luchtkwaliteit onderzocht waaruit is gebleken dat overschrijdingen van de maximumniveaus niet voor komen. De ontwikkeling die voortkomt uit dit plan zal geen wijziging aanbrengen in de luchtkwaliteit. Aan de Wet Luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.5 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor

deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Met de voorgestane functie-wijziging is er geen sprake van een inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van het perceel aan de het Tsjerkepaed doen zich geen risicovolle inrichtingen voor die van invloed op het plangebied zijn.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het betreffende perceel is gelegen aan het Tsjerkepaed. Het Tsjerkepaed is niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied komen geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in voornoemd besluit.

4.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Uit het bodemloket van Rijkswaterstaat blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. Voorts is gelet op het tot op heden plaatsvindende gebruik geen sprake van een verdachte locatie.

Toch is onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem. In de onderzoeks-rapportage van Envisio Ingenieursbureau te Drachten d.d. 7 februari 2022 wordt het navolgende geconcludeerd:

Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat er geen tot slechts licht verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als ondergrond grond aan bodemkwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' (Altijd toepasbaar).

Concluderend kan worden gesteld dat er uit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning op de locatie.

De integrale bodemonderzoeksrapportage is als bijlage bijgevoegd. Op verzoek van het bevoegd gezag is vervolgens nader onderzoek gepleegd in verband met een ondergrondse brandstoftank (6000 liter) en mogelijk nog een brandstoftank die voorheen in het projectgebied aanwezig was. In de rapportage van Envisio Ingenieursbureau te Drachten d.d. 2 september 2022 (zie bijlage) zijn de onderzoeksresultaten weergegeven. Daar wordt het navolgende geconcludeerd:

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de ondergrondse tank zowel zintuiglijk als analytisch geen

(olie)verontreinigingen zijn aangetroffen in de grond. Samen met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan gesteld worden dat er geen beperkingen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning op de locatie.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Stikstof

De onderhavige functiewijziging is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben nu het gaat om de bouw van een woning die gasloos zal worden gebouwd. Zie voorts het bijgevoegde ecologisch onderzoek waarin hierop ook wordt ingegaan:

In de omgeving van het plangebied zijn binnen een straal van 15 kilometer de volgende Natura 2000-gebieden te vinden: Groote Wielen (6,5 km) en Alde Feanen (9,1 km), zie figuur 3. Voor Alde Feanen zijn stikstofgevoelige habitattypen aangewezen. Door de voorwaarden waaraan nieuwbouw moeten voldoen, zal de stikstofemissie tijdens de gebruiksfase van de nieuwe situatie echter evenveel of niet veel hoger zijn als in de huidige situatie. Daarnaast zal gezien de kleine schaal van het plangebied en de relatief grote afstand tot het Natura 2000-gebied de minimale stikstofemissie niet direct bijdragen aan het (verder) overschrijden van de kritische depositiewaarden (KDW's) binnen de stikstofgevoelige habitattypen (bron: AERIUS calculator). Een AERIUS-berekening uitvoeren is naar ons inzicht dan ook niet van toepassing.

Voor de stikstofemissie tijdens de bouwfase geldt een algemene vrijstelling.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of in de directe nabijheid daarvan.

Flora- en fauna

De Wet natuurbescherming biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. Daartoe is onderzoek verricht door Bureau Faunax te Leeuwarden. In de onderzoeksrapportage d.d. 10 februari 2022 wordt geadviseerd de werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Dit advies wordt opgevolgd. Voor wat betreft het vooroverleg-advies van Gedeputeerde Staten inzake aandacht voor natuurinclusief bouwen wordt hier opgemerkt dat gelet op de uitgevoerde onderzoeken geen aanleiding bestaat om in het kader van de goede ruimtelijke ordening in dit plan regels op te nemen om het uitvoeren van maatregelen of het treffen van voorzieningen ten behoeve van natuurinclusief bouwen te waarborgen.

Voor alle soorten geldt daarnaast de algemene zorgplicht uit de Wet. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Deze zorgplicht wordt in acht genomen.

4.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen. Voorts is in dit geval aan het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” toegekend.

Derhalve is op 30 maart 2022 archeologisch onderzoek uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau te Leek. Daarin wordt het navolgende advies gegeven:

MUG Ingenieursbureau b.v. adviseert om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. De top van het dekzand is vergraven en er is geen podzolbodem aanwezig. Hierdoor is de kans voor het aantreffen van intacte archeologische resten zeer klein.

De onderzoeksresultaten zijn integraal bijgevoegd.

In een voorontwerp/concept bestemmingsplan was aan het onderhavige perceel de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie opgenomen”. Dit overeenkomstig het moederplan “Noardburgum e.o. 2015”. Gelet echter op het uitgevoerde en genoemde archeologisch onderzoek en het advies van Gedeputeerde Staten is deze dubbelbestemming thans achterwege gelaten.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Voor het bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015” is er onderzoek gedaan naar de cultuurhistorie. Het perceel maakt onderdeel uit van het oudste woonlint van Noardburgum. Het perceel maakte in het verleden deel uit van de open, ruim opgezette structuur van het heidedorp. Het toen karakteristieke woonlint was daarmee bepalend voor de identiteit van het oostelijke deel van het dorp. Hoewel met de bouw van de voorgestane woning een stukje openheid teniet wordt gedaan moet echter worden geconstateerd dat in de tijd gezien reeds verschillende “open gaten” zijn opgevuld met woningbouw en de karakteristiek van de sterke oorspronkelijke openheid niet meer aanwezig is. Voorts gaat met de opvulling van het onderhavige perceel geen doorkijk naar achterliggende open percelen verloren nu het plangebied aan de westzijde van het Tsjerkepaed is gelegen. Gelet hierop is de bouw van de woning op deze plek ook in cultuurhistorische zin aanvaardbaar te achten. Tenslotte is ook de gemeenteraad reeds akkoord gegaan met onderhavige invulling op de voorgestane plek.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Op 18 mei 2022 is een digitale watertoets verricht. Daaruit blijkt dat de zogenaamde normale procedure kan worden gevolgd. Omdat er maximaal 300 m² verhard oppervlakte bijkomt zal er ter compensatie voorzien moeten worden in tenminste 30 m² nieuw oppervlaktewater. Ten behoeve hiervan zal een sloot aan de westzijde van het nieuwe planologische perceel worden gegraven met een lengte van ca. 22 m en een breedte van ca 1,5 m.

Voor het overige kan worden geconstateerd dat de inhoud van het wateradvies geen aanleiding vormt tot aanpassing van de planregels/ -verbeelding en dat de uitkomst van de watertoets de uitvoering van de planherziening niet in de weg staat.

4.10 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing is hier geen issue nu een bestaand bebouwingslint in stedelijk gebied met de bouw van de voorgestane woning sluitend wordt gemaakt. Daarmee is de woning reeds ingepast.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.12 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functiewijziging van het perceel naast Tsjerkepaed 19 te Noardburgum.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

5.2 Toelichting op de bestemming

- 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 – A1-

Voor dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de bestemmingsomschrijving en voorschriften als beschreven in artikel 24 van het bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”. De te bouwen woning voldoet aan deze voorschriften en sluit qua maatvoering e.d. aan bij de belendende percelen die dezelfde bestemming kennen.

De planregels zijn verder gelijkloidend aan die van het bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economisch

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan 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.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer, die hiervoor de financiële middelen heeft.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan word louter het gebruik van een eigen planologisch perceel gewijzigd. Een reden voor een grondexploitatie is derhalve niet aanwezig. Wel is een planschade overeenkomst overeengekomen tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Na de ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast is het bestemmingsplan voor vooroverleg aangeboden aan ondermeer Gedeputeerde Staten van Fryslân. Bij brief d.d. 21 september 2022 heeft het college van Gedeputeerde Staten, welke als bijlage is bijgevoegd, het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel in het kader van vooroverleg geadviseerd en heeft daarin aandacht gevraagd voor de onderwerpen Natuurinclusief bouwen en Archeologie. In de paragrafen 4.7 en 4.8 is hierop nader ingegaan waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

De bewoners van Tsjerkepaed 19, 26, 34, 36, 38 en 40 en Abe Brouwerpaed 4 (direct omwonenden) hebben desgevraagd aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen bouw van een woning op onderhavige plek. Een brief met een verslag van de contacten is bij de bijlagen gevoegd. Gelet hierop kan het terinzage leggen van het concept-bestemmingsplan voor inspraak worden overgeslagen.