

Bestemmingsplan "Eastermar It Heechsân, Torenlaan 19A"



2011

NL.IMRO.0737.16BP111

versie: 1
datum: september 2012
auteur:
afdeling: Romte
stuknummer:

Toelichting

Bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân, Torenlaan 19A"

1 Inleiding

Door de eigenaar van het voormalig tuincentrum "Heechhof" is medewerking gevraagd aan de bouw van een tweetal woning op voornoemde locatie.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

Het betreffende perceel is in het geldende bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" de bestemming "Tuincentrum" toegekend. Het bestemmingsplan bevat geen ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid waardoor toch medewerking aan de gevraagde activiteit kan worden verleend. Er kan alleen medewerking worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan.

Het provinciaal beleid staat beschreven in het Streekplan Fryslân 2007. Hieronder worden een aantal uitgangspunten uit het streekplan benoemd die betrekking hebben op het voorliggende project.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

Het benutten van ruimtewinst in bestaand gebied is geen doel op zich. Het is een manier om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen. Het gaat er om iedere plek functioneel zo goed mogelijk te benutten.

De provincie zet, naast zorgvuldig ruimtegebruik, ook in op een passend hergebruik van vrijkomende bebouwing en het instandhouden van beeldbepalende gebouwen in het landschap, het verwijderen van beeldverstorende bebouwing, het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en omgeving en het behoud van de sociaal-economische vitaliteit van het platteland. Wonen, recreëren, functies in de sfeer van natuur- en landschapsbeheer, cultuur/kunst, educatie, 'zachte' horeca (zoals een theeschenkerij, restaurant en/of logies), zorg en ontspanning zijn geschikt als vervangende functie.

Het gemeentelijk beleid is gericht op een herinvulling van (niet) agrarische bebouwing. In eerste instantie wordt gekeken of een beheersfunctie in de vrijkomende bebouwing mogelijk is. Als dit niet aan de orde is wordt gekeken naar de mogelijkheid voor een woonbestemming.

Ten aanzien van het woningbouwbeleid merken wij op dat het gaat om de uitbreiding met één extra woning. Binnen de huidige bestemming is immers al een bedrijfswoning mogelijk.

3 Beoordeling

3.1 Bouwplan

Het bouwplan heeft betrekking op de bouw van een tweetal woningen op het voormalig tuincentrum "Heechhof".

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan heeft de betreffende locatie de bestemming "tuincentrum". De gronden worden nu niet als zodanig gebruikt. De huidige bouw mogelijkheden voor het perceel van 23.500m² bedragen ca. 1050m² ten behoeve van een tuincentrum, waaronder een bedrijfswoning.

De bebouwingshistorie van It Heechsân toont aan dat er sprake is van een gevarieerd bebouwingspatroon. Ten westen van de Torenlaan herkennen we voornamelijk solitaire (bebouwings)elementen, te weten woonbebouwing, een boerderij en een begraafplaats met toren. De elementen aan de westzijde van de toren van de Torenlaan kenmerken zich door hun autonome- en volumineuze karakter. Binnen hun ruimtelijke context zijn ze in hun positionering en hun afwijkende maat en schaal bijzonder en afwijkend ten opzichte van de bebouwing die gelegen is aan de oostzijde van de Torenlaan.

Ten oosten van de Torenlaan herkennen we kleinschaliger bouwvolumes (woningbouw). Deze bouwvolumes hebben een eigen stedenbouwkundige weefsel. De woningbouw heeft zich historisch gezien ontwikkeld vanaf kruispunten van wegen. Bij It Heechsân is sprake van een beperkte wegenstructuur waaraan de woningbouw zich heeft ontwikkeld (It Heechsân, Torenlaan, Seadwei en Boerestreek).

De weg naar het tuincentrum was functioneel slechts een erftoegangsweg, bedoeld voor de bedrijvigheid op het perceel. Het beeld als erftoegangsweg wordt versterkt door de historische poort aan het begin van de weg met de tekst "It Heechhof".

Het tuincentrum heeft een open karakter met centraal op het terrein een kleine clustering van schuur en ander soortige bijgebouwen.

Rekening houdend met de historische context, behoort woningbouw wel tot de mogelijkheden, zij het op beperkte schaal.

Het voormalig tuincentrum ("It Heechhof") heeft binnen het bestemmingsplan de mogelijkheid op het perceel een bedrijfswoning te realiseren. De centraal op de tuinen gelegen schuur met bijgebouwen zijn op dit moment bouwkundig niet geschikt als woonvorm, maar stedenbouwkundig zou kan dit wel een locatie kunnen zijn voor een woonbestemming.

Een andere mogelijkheid is een bouwlocatie iets noordelijker gelegen op het terrein. De bouwlocatie betreft meer een "afsluitend gebouw" op de kop van de erftoegangsweg.

Deze bouwlocatie kan, evenals de bouwlocaties Torenlaan 17 en 19, als solitaire bouwmassa worden vorm gegeven. Vanwege de relatie die de nieuwbouw heeft met de hiervoor genoemde bebouwing aan de Torenlaan, dient de maat en schaal van de nieuwbouw (de "bebouwingskorrel") in overeenstemming te zijn met de maat en schaal van de overige bebouwing aan de Torenlaan. Gedacht wordt aan een groot vrijstaand huis (landgoed-wonen-achtige woonsfeer) of een royale twee-onder één kap. Dit komt neer op een bebouwingskorrel met een minimale hoogte van 9 meter (2 bouwlagen met kap).

Door een invulling van de betreffende locatie, zoals hiervoor beschreven, ontstaat een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Dit mede doordat met het voorliggende plan voldoende doorzichten en het bestaande ritme in massa en ruimte behouden blijft.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Het terrein van het voormalig tuincentrum "Heechhof" ligt in het buurtschap "It Heechsân". Het buurtschap is een redelijke clustering van woningen en maakt deel uit van het dorp Eastermar. Op It Heechsân heeft de woonfunctie de overhand. Her en der verspreid over het buurtschap zijn nog enkele agrarisch bedrijven gevestigd. Gelet op de omgeving achten wij het wijzigen van de bestemming "tuincentrum" in een "woonbestemming" op het terrein acceptabel.

Aangezien er bebouwing wordt "opgeruimd" en bouwmogelijkheden van de kaart worden gehaald is winst te behalen op het gebied van landschap en ruimtelijke kwaliteit. Een dergelijke wijziging past ook binnen het voornoemde provinciale beleid.

To slot merken wij op dat de bouw van één extra woning past binnen het gemeentelijk en het provinciaal woningbouwbeleid.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat het verzoek past binnen het gemeentelijk beleid.

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

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde diersoorten en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

Er is een Quick scan flora en fauna (zie bijlage 1) gemaakt om de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied, de functie van het plangebied en de directe omgeving van deze soorten en de te verwachten effecten van de voorgenomen ingreep op de beschermde soorten te beoordelen.

De conclusies uit het onderzoek zijn als volgt.

Op de locatie bevinden zich geen strikt beschermde diersoorten of plantensoorten die door de voorgenomen bouw van een tweetal woningen op het terrein van het voormalige tuincentrum "It Heechhof" te Eastermar wezenlijk kunnen worden beïnvloed. In het kader van de te doorlopen planologische procedure zijn er vanuit de beschermde flora en fauna geen belemmeringen.

Op de locatie komen mogelijk wel enkele algemene kleine zoogdieren en amfibieënsoorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen, dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen.

Door de voorgenomen bouwwerkzaamheden worden geen vliegroutes en geen significant oppervlak aan foerageergebied aangetast. Er treden geen negatieve effecten op. Derhalve hoeft geen ontheffing ex. art. 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

Voor alle beschermde soorten geldt de bepaling van de zorgplicht. Deze houdt in dat bij de uitvoering van werkzaamheden rekening moet worden gehouden met kwetsbare perioden van dieren, zoals winterslaap en voortplantingstijd. Door een zorgvuldige planning van de werkzaamheden kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk.

4.2 Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Het doel hiervan is het veilig stellen van het (Europees) archeologisch erfgoed. Dit moest met name gestalte krijgen in het ruimtelijk ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarde en dat een beschermde regeling moet worden aangenomen ten aanzien van die waarden.

De conclusies en aanbevelingen uit het opgestelde archeologisch vooronderzoek (zie bijlage2) zijn als volgt.

Conclusies

Wat is de gespecificeerde verwachting (en de verwachte conservering en gaafheid) ten aanzien van nog onbekende archeologische waarden in het gebied?

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk sprake kan zijn van resten uit de Steentijd. Deze kunnen dankzij de aanwezigheid van een esdek, dat als een beschermende buffer gediend kan hebben, goed bewaard gebleven zijn. Ook zijn goed bewaarde bewoningsresten uit de (Late) Middeleeuwen te verwachten, die voor de aanleg van de es dateren.

Hoe ziet de geomorfologische en bodemkundige opbouw van het plangebied eruit?

Het plangebied ligt op een door dekzand afgedekte grondmorene. De bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor/verstoorde laag op een esdek op dekzand. In twee boringen nabij de Middelwei is geen esdek meer aanwezig. In het dekzand zijn soms nog resten van een podzolbodem aanwezig (een B of een BC horizont). In boring 12 is vermoedelijk door een archeologische grondspoor geboord.

De top van het dekzand blijkt zwaarder aangetast te zijn dan op basis van het bureauonderzoek werd verwacht. Het veldonderzoek heeft geen concrete aanwijzingen voor Steentijdbewoning opgeleverd. De kans op vondsten *in situ* uit de Steentijd wordt gering geacht. Het is niet geheel uit te sluiten dat de diepste delen van prehistorische grondsporen nog aanwezig zijn, al wordt de kans hierop niet groot geacht. Voor de Middeleeuwen is evenmin een intact vondstniveau te verwachten. Het is goed mogelijk dat in de basis van het esdek verploegde vondsten aanwezig zijn die dateren van voor de aanleg van het esdek. Deze kunnen een aanwijzing verschaffen voor de datering van het esdek. De verstoring van het dekzand reikt niet diep dat eventuele (middeleeuwse) grondsporen die ouder zijn dan de es, geheel zullen zijn opgeruimd. De kans op zulke grondsporen wordt groot geacht, gelet op de ligging van het plangebied in de dorpskern van het middeleeuwse Oostermeer en gelet op boring 12, die vermoedelijk in een grondspoor is gezet.

Aanbevelingen

Er wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen dat gericht is op eventuele bewoningsresten uit de Steentijd. Wel wordt vervolgonderzoek (proefsleuvenonderzoek; nader booronderzoek is zinloos) aanbevolen dat gericht is op eventuele en dan waarschijnlijk middeleeuwse bewoningsresten (grondsporen) die dateren van voor de aanleg van de es. Om daterend houvast te krijgen, dient tevens het esdek in de proefsleuven machinaal onderzocht te worden op daterende vondsten. Daarbij dienen de vondsten uit de onderste 20 cm van het esdek gescheiden verzameld te worden van die uit het hogere esdektraject.

Het advies van het vervolgonderzoek (bijlage 3) luidt als volgt.

Tijdens het onderzoek is het plangebied onderzocht tot in de top van het pleistocene dekzand. Er zijn geen sporen van vondsten aangetroffen die een archeologische waarde vertegenwoordigen. Door de bodemverstorende activiteiten van de in het verleden hier aanwezige boomgaard en rozenkwekerij is het plangebied in de afgelopen decennia volledig verstoord. Door het ontbreken van vondstmateriaal en restanten van diepere sporen is het zeer de vraag of er ooit een vindplaats heeft gelegen in het plangebied. Omdat de verstoringen van de bodem in alle delen van het plangebied zijn aangetroffen wordt verwacht dat het gehele terrein verstoord is. Om deze reden is het advies van de Steekproef bv om af te zien van verder archeologisch onderzoek en het plangebied vrij te geven voor de geplande nieuwbouw.

4.3 Bodemonderzoek

Uit het verkennend bodemonderzoek (bijlage 4) blijkt het volgende.

Conclusie en aanbevelingen

Voor het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een deel van het perceel aan de Torenlaan 19A te Eastermar, zijn voor de geanalyseerde parameters de volgende gehalten en concentraties gemeten:

- in alle drie mengmonsters van de bovengrond zijn voor koper, kwik, lood en EOX licht verhoogde gehalten gemeten. In één mengmonster van de bovengrond (boring 9 + 11 + 19 + 23; 0-0,5m -mv) is tevens voor PAK-10 een licht verhoogd gehalte gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten (t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiegrens gemeten);
- in één mengmonster van de ondergrond (boring 2 + 6 + 7; 0,5 - 1,5 m-mv) is voor kobalt een licht verhoogd gehalte gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde gehalten (t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiegrens) gemeten;
- in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 en 2 zijn voor barium en xylenen licht verhoogde concentraties gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties (t.o.v. de streefwaarde of detectiewaarde) gemeten.

Op basis van de verhoogd gemeten gehalten en concentraties dient de hypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien te worden verworpen.

Verhoogd gemeten gehalten in de grond

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper, kwik, lood in de grond is niet aan te geven. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde), dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is. De licht verhoogde gehalten aan EOX zijn vermoedelijk te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten op het perceel. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de parameters EOX een "trigger"functie heeft. Er is geen tussen- en interventiewaarde voor EOX.

Bij het overschrijden van een zekere waarde is er aanleiding om specifiek op chloorkoolwaterstoffen onderzoek uit te voeren. Als grens voor aanvullend onderzoek wordt veelal 3,0 mg/kg ds gehanteerd. Op basis hiervan is aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk.

Verhoogd gemeten concentraties in het grondwater

Van de zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). Een oorzaak van verhoogde concentraties in het grondwater kan zijn dat de (fysische) eigenschappen van de grond en het grondwater (bv pH en redoxpotentiaal) dusdanig zijn dat de verhoogde concentraties van nature aanwezig zijn. Een andere mogelijke oorzaak is dat tijdens het plaatsen van de peilbuis het natuurlijke evenwicht in de bodem wordt verstoord, waardoor aan de grond gebonden stoffen (welke van nature aanwezig kunnen zijn) ter plaatse tijdelijk in oplossing kunnen gaan. Hierbij kan worden opgemerkt dat gehalten in de grond worden uitgedrukt in mg/kg ds en dat concentraties in het grondwater worden uitgedrukt in µg/l. Bij een lichte verstoring van het evenwicht in de bodem is het dan al mogelijk om, zonder dat er verhoogde gehalten in de grond worden gemeten, (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater te meten. Gezien deze gegevens wordt de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater niet gezien als een verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Derhalve wordt aanvullend bodemonderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk geacht. Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde concentratie aan xylenen is niet aan te geven. De gemeten concentratie is echter dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde), dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

Asbestinspectie

Uit de asbestinspectie van de bodem blijkt het volgende:

- ter plaatse van vier boringen zijn puinresten aangetroffen;
- ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op het maaiveld, in de contactzone en in de ondergrond geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

Resumerend

Hoewel voor enkele parameters licht verhoogde gehalten of concentraties zijn gemeten, kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

4.4 Watertoets

Het Wetterskip heeft bij brief van 14 november 2011 het volgende wateradvies (zie bijlage 5) afgegeven.

Toename verhard oppervlak

In de bestaande situatie, waarin het terrein onverhard is, wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. In de toekomstige situatie wordt een deel van het plangebied verhard. Bij een toename van verhard oppervlak (verhard oppervlak: alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak) wordt neerslag versneld afgevoerd. Om ervoor te zorgen dat de versnelde afvoer in de toekomst niet tot overlast leidt, hanteert Wetterskip Fryslân het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. De toename van verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de initiatiefnemer van het plan. De compensatie dient gerealiseerd te worden binnen hetzelfde peilgebied.

In de aanvraag geeft u aan dat het vigerende bestemmingsplan een verharding van 1000m² toelaat en dat de bebouwingsmogelijkheden met het nieuwe plan worden beperkt. Het vigerende bestemmingsplan dateert van 2008. Voor het plangebied Torenlaan 19a werd de situatie zoals vastgelegd in het bestemmingsplan It Heechsân uit 1979 opnieuw vastgelegd. In 1979 werd door het waterschap nog geen compensatie voor toename aan verhard oppervlak geadviseerd. In 2008 is in het wateradvies niet uitgegaan van de realisatie van een tuincentrum met een oppervlak van 1000m² in het plangebied. Door ontwikkelingen in klimaat en door voortschrijdend inzicht adviseert Wetterskip Fryslân nu wel om te compenseren bij toename aan verhard oppervlak.

Wij gaan daarbij uit van de praktijksituatie en niet van de situatie zoals die in het verleden planologisch is vastgelegd. De reden dat compensatie door ons wordt geadviseerd is dat wij wateroverlast in en rond het plangebied in de toekomst zoveel mogelijk willen voorkomen.

U geeft aan dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 300m². Ter compensatie moet 30m² aan nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. In de bestaande situatie ligt aan de oostzijde van het plangebied een schouwwatergang. Hierlangs wordt het water vanaf het perceel Torenlaan 17 afgevoerd. Omdat de watergang ter plaatste van het kerkhof hoger ligt stroomt het water hier vaak niet goed door. De eigenaar van het perceel Torenlaan 13 heeft in het verleden gevraagd of demping van de watergang mogelijk is. Omdat het hemelwater vanaf de Torenlaan 17 dan niet meer kon worden afgevoerd was dit niet mogelijk. Door de verhoogde ligging van de watergang bij het kerkhof is in de bestaande situatie soms sprake van wateroverlast bij het perceel Torenlaan 17.

Wij stellen voor om de compensatie te realiseren door aan de zuidzijde van Torenlaan 17 een watergang te graven in westelijke richting. Deze kan aansluiten op de bestaande watergang langs het zandpad, zoals aangegeven op de tekening in de bijlage. Hiermee kan het water vanaf huisnummer 17 worden afgevoerd in westelijke richting. De bestaande watergang moet mogelijk enigszins worden opgeschoond om de verhoogde afvoer aan te kunnen. In de nieuw te realiseren watergang kan een duiker worden aangebracht in verband met de bereikbaarheid van de nieuwe woningen. Wij verzoeken u om contact op te nemen met mevrouw M. Thannhauser van Wetterskip Fryslân (bereikbaar via telefoonnummer 058 – 292 22 22) zodat in overleg kan worden bekeken hoe de compensatie voor dit plan precies wordt gerealiseerd.

Indien gewenst kan de schouwwatergang langs huisnummer 19 worden gedempt. Hiervoor dient wel een watervergunning te worden aangevraagd en de demping moet voor 100% worden gecompenseerd.

Voor het graven van de sloot is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

Schouwwatergang

Aan de zuid- en oostkant van het plangebied ligt een schouwwatergang. Het onderhoud van de schouwwatergangen rond het plangebied moet gewaarborgd zijn. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwwatergangen onbereikbaar worden voor onderhoud.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater

U geeft aan dat bij realisatie van de plannen sprake is van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater. Voor de lozing van verontreinigd water, via een zuiveringsvoorziening, op oppervlaktewater verzoeken wij u contact op te nemen met de afdeling Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân.

Waterkwaliteit

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

Drooglegging en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen.

We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van -0,52m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,85m NAP en de +2,35m NAP.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Vrij voor de boezem betekent dat het plangebied niet door middel van een boezemkade wordt beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier -0,00m NAP. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Er wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op onze website (www.wetterskipfrvslan.nl/waterwet) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

4.5 Wet geluidhinder

In principe hebben alle wegen een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen met een 30-km-zone. Voor het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" is in 2007 een (aanvullend) akoestisch onderzoek gehouden (zie bijlage 5). Er zijn ten opzichte van 2007 geen grote aanpassingen in de omgeving geweest die een grote toename van het wegverkeer met zich mee heeft gebracht. Het rapport van 2007 kan dan ook nog worden gehanteerd. Uit het rapport komt naar voren dat de 48 dB contour ter hoogte van het perceel Torenlaan 19A te Eastermar ligt op een afstand van 45 meter uit het hart van de weg.

De geplande woningen zijn gesitueerd op ongeveer 90 meter en 150 meter vanuit het hart van de weg. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

4.6 Externe veiligheid

Buisleidingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied hoofdtransportleidingen (gas) aanwezig.

Groepsrisico

- Leidingen: A-541 (42"), A-601 (30"), A-602 (18"), A-629 (8") en A-652 (42");
- De 1% letaliteitgrens (9,8 kW/M2 contour) van deze leidingen ligt op respectievelijk 520, 400, 260, 130 en 520 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedssfeer van deze leidingen;
- De 100% letaliteitsgrens (35kW/m2 contour) van de leidingen ligt op respectievelijk 200, 170, 120, 70 en 200 meter van de leidingen.

Binnen dit gebied is sprake van geen of een geringe toename van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risicocontour (PR):

- Leidingen A-541 (42"), A-601 (30"), A-602 (18"), A-629 (8") en A-652 (42");
- De PR 10-6 contour van deze leiding ligt nagenoeg op de leidingen. Hieruit blijkt tevens dat zich geen kwetsbare objecten bevinden of worden toegelaten binnen deze contour.

Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

Transportroutes

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over weg of water) aanwezig.

In het onderhavige plangebied hoeft geen rekening te worden gehouden met risicoafstanden en/of beschermende maatregelen als gevolg van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg en/of water.

Inrichtingen

Met ingang van 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI heeft tot doel om de risico's bij ongevallen en rampen te verkleinen. Uitgangspunt is dat het onderhavige bestemmingsplan aan de eisen uit het BEVI voldoet. Aangezien er geen BEVI-inrichtingen in of in de directe omgeving van het onderhavige plangebied aanwezig zijn, kan voor dit aspect worden geconcludeerd dat dit onderdeel geen beperkingen op het plangebied legt.

4.7 Luchtkwaliteit

Vanaf 15 november 2007 moet rekening worden gehouden met de Wet luchtkwaliteit 2007. Op basis van de onderzoeksresultaten van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" (geen consequenties) en de aard van het plangebied kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet van invloed is op de luchtkwaliteit. De beoogde uitbreiding met 2 woningen draagt, gezien de relatief beperkte omvang, "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging en kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.8 Overige

Het meest nabij gelegen agrarische bedrijf ligt op een afstand van ruim 100 meter. De geplande ontwikkeling, het planologisch regelen van twee woningen, legt dan ook geen beperkingen op aan het agrarische bedrijf.

4.9 Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt leveren de omgevingsaspecten geen belemmeringen op voor de geplande ontwikkeling.

5 Toelichting op de regels

Met dit bestemmingsplan wordt aan een deel van het perceel Torenlaan 19A te Eastermar de bestemmingen "Agrarisch – Cultuurgrond", "Tuin" en "Wonen – A3" toegekend. In de planregels is bepaald dat er twee woningen op het perceel gerealiseerd kunnen worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economisch

Planschade is afgewenteld met een verhaalsovereenkomst.

6.2 Maatschappelijk

In de gemeentelijke inspraakverordening is bepaald dat er inspraak op ruimtelijke plannen moet plaatsvinden. Het in een vroeg stadium inzicht krijgen in de wensen en gedachten van de bevolking en de mogelijke voor- en nadelen van de diverse beleidsvoornemens ligt hieraan ten grondslag.

De inspraakverordening voorziet in een verplichting voor burgemeester en wethouders om ter afronding van de inspraak een eindverslag op te maken. Dit eindverslag dient in ieder geval een overzicht te bevatten van de gevolgde procedure, de zienswijzen die mondeling of schriftelijk naar voren zijn gebracht en de reactie van de gemeente op deze zienswijzen.

In het Bro is de bepaling opgenomen dat in de toelichting van het bestemmingsplan verantwoording moet worden afgelegd over de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het bestemmingsplan betrokken zijn (artikel 3.1.6. lid 1 onder e, Bro).

7 Inspraak en overleg

Notitie inspraak en overleg

A. Onderdeel inspraak

1. Algemeen

Het voorontwerp plan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 23 april 2012 tot 5 april 2012. Er is één reactie op het voorontwerp ingediend. In deze notitie wordt ingegaan op de ontvangen schriftelijke reactie.

2. Reactie

Er is op 1 maart 2012 een reactie ingediend door Drs. A. Wiersma, Torenlaan 19 (9261VZ) te Eastermar.

Samenvatting reactie

1. De geplande woningen dienen verder in zuidelijke richting verplaatst te worden zodat er een ruimere opzet wordt gerealiseerd tussen de bestaande en de nieuw te bouwen woningen. Hierdoor wordt het karakter van dit mooie plattelandsgebied nog enigszins behouden;
2. Er moet in het bestemmingsplan worden vastgelegd dat de meest zuidelijke woning op het perceel gebouwd (verkocht) moet zijn voordat de noordelijk (en additionele) woning gebouwd (verkocht) mag worden;
3. De als tuin aangemerkte groenstrook moet aan de in het verlengde hiervan geplaatste kavel (woning) gekoppeld worden. Dit om de beoogde mooie doorkijk op de toekomstige meest zuidelijk gelegen woning vanaf de weg te waarborgen;
4. Dringend verzoek aan de gemeente om de ontsluiting, voor nu en in de toekomst, van de woningen niet via de Middelwei te laten verlopen.

3. Commentaar

- Ad. 1. Er verplaatsing in zuidelijke richting is niet wenselijk omdat de meest zuidelijke geplande woning dan nog dichterbij de karakteristieke toren van de begraafplaats komt te staan. Dit achten wij vanuit ruimtelijke en stedenbouw oogpunt niet gewenst. De meest noordelijke woning is nu in het midden van de zuidelijk geplande woning en de woning Torenlaan 19 gesitueerd. Wij vinden dat er op deze wijze wel rekening wordt gehouden met het platteland en de mooie karakteristieken. Wij zijn, op basis van het voorgaande, niet bereid de geplande woningen verder in zuidelijke richting te verschuiven.
- Ad. 2. Wij hebben, ruimtelijk gezien, geen reden om een fasering in het bestemmingsplan op te nemen. Een dergelijke fasering wordt alleen opgenomen wanneer een uitbreidingsplan niet in één keer kan/mag worden uitgegeven in verband met het gemeentelijk woningbouwbeleid (contingenten). De bouw van twee nieuwe woningen op de gevraagde locatie past binnen het woningbouwbeleid (contingent) van onze 2 gemeente. Gelet op het voorgaande nemen wij dan ook geen fasering op in het bestemmingsplan.
- Ad. 3. Wij kunnen de woonbestemming en de bestemming "tuin" juridisch niet aan elkaar koppelen. Wij hebben de bestemming "Tuin" echter wel bewust aan de betreffende grondstrook toegekend. Op deze bestemming mag namelijk geen bebouwing worden opgericht. We kunnen echter niet voorkomen dat er beplanting op de strook wordt aangebracht waardoor de doorkijk op de meest zuidelijk geplande woning kan worden verhinderd. We kunnen, met het oog op het voorgaande, de door u gewenste koppeling niet kunnen overnemen.
- Ad. 4. De gemeente is niet eigenaar van de Middelwei. Wij kunnen daarom ook geen uitritvergunning verlenen op de Middelwei. Bovendien is de Middelwei (graspad) niet geschikt voor autoverkeer. Op dit moment is het niet mogelijk om een ontsluiting van de woningen op de Middelwei formeel te regelen. Wij kunnen echter niet garanderen dat er in de toekomst geen veranderingen plaatsvinden en er toch een ontsluiting van de woningen op de Middelwei wordt gerealiseerd.

b. Onderdeel overleg

1. Algemeen

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro is een reactie gevraagd aan de Provincie Fryslân en It Wetterskip Fryslân.

2. Reacties

I Reactie Provincie Fryslân en It Wetterskip Fryslân

De Provincie geeft in haar brief van 15 maart 2012 aan dat de provinciale belangen in het plan op juiste wijze zijn verwerkt en dat het plan ook verder geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

It Wetterskip Fryslân vraagt om het op 15 november 2011 afgegeven wateradvies in het bestemmingsplan op te nemen.

II Reactie vereniging van doarpsbelang Eastermar

Doarpsbelang Eastermar vraagt in hoeverre de bouw van de extra woningen, die met dit plan gerealiseerd kunnen worden, een negatieve invloed zal hebben op het uitbreidingsplan aan de Blauwhûskamp/Boskkamp. Of dat het zelfs in mindering kan worden gebracht op het reeds toegezegde aantal woningen in het voornoemde uitbreidingsplan.

3. Commentaar

I Provincie Fryslân en It Wetterskip Fryslân

De reactie van de Provincie Fryslân nemen we voor kennisgeving aan.

Het door It wetterskip Fryslân afgegeven advies zal in het ontwerp plan worden overgenomen.

II Doarpsbelang Eastermar

In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan staat aangegeven dat de maat en de schaal van de nieuwbouw (de 'bebouwingskorrel') in overeenstemming dient te zijn met de maat en schaal van de overige bebouwing aan de Torenlaan. Gedacht wordt aan een groot vrijstaand huis (landgoed wonen achtige woonsfeer) of een royale twee onder één kap. Dit komt neer op een bebouwingskorrel met een minimale hoogte van 9 meter (2 bouwlagen met kap). Er kan gesproken worden over woningen in het hogere/duurdere (exclusieve) segment (boven de €450.000). Het betreft hier bovendien een inbreidingsplan dat geen effect heeft op het woningbouwcontingent (het aantal nieuw te bouwen woningen) in Eastermar. In het uitbreidingsplan van Eastermar worden de reguliere één bouwlaag met kap en een aantal twee onder één kap woningen gebouwd. Dit is een heel ander segment woningen. Het voorliggende plan zal dan ook geen concurrentie of stagnatie vormen voor het uitbreidingsplan in Eastermar.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 2: Archeologisch vooronderzoek plangebied Heechsân 19te Eastermar
- Bijlage 3: Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het perceel aan de Torenlaan 19A te Eastermar
- Bijlage 5: Wateradvies