

GEMEENTE FERWERDERADIEL

BESTEMMINGSPLAN REITSUM - JANNUMERWEI (6 WONINGEN)

Vastgesteld, 15 november 2012

**Bestemmingsplan Reitsum - Jannumerwei
(6 woningen)**

Code 101603 / 15-11-2012

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	3
2. 1. Bestaande situatie	3
2. 2. Bouwplan	3
2. 3. Functionele inpassing	4
2. 4. Ruimtelijke inpassing	4
2. 5. Landschappelijke inpassing	5
2. 6. Verkeer en parkeren	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Algemeen	9
4. 2. Ecologie	9
4. 3. Archeologie	10
4. 4. Water	11
4. 5. Geluid	13
4. 6. Bodem	13
4. 7. Luchtkwaliteit	13
4. 8. Bedrijven en milieuzonering	14
4. 9. Externe veiligheid	15
4. 10. Kabels en leidingen	15
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	18
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
7. INSPRAAK EN OVERLEG	20
7. 1. Inspraak	20
7. 2. Overleg	20
8. RAADSVASTSTELLING	22

BIJLAGE

Bijlage 1 Overlegreacties

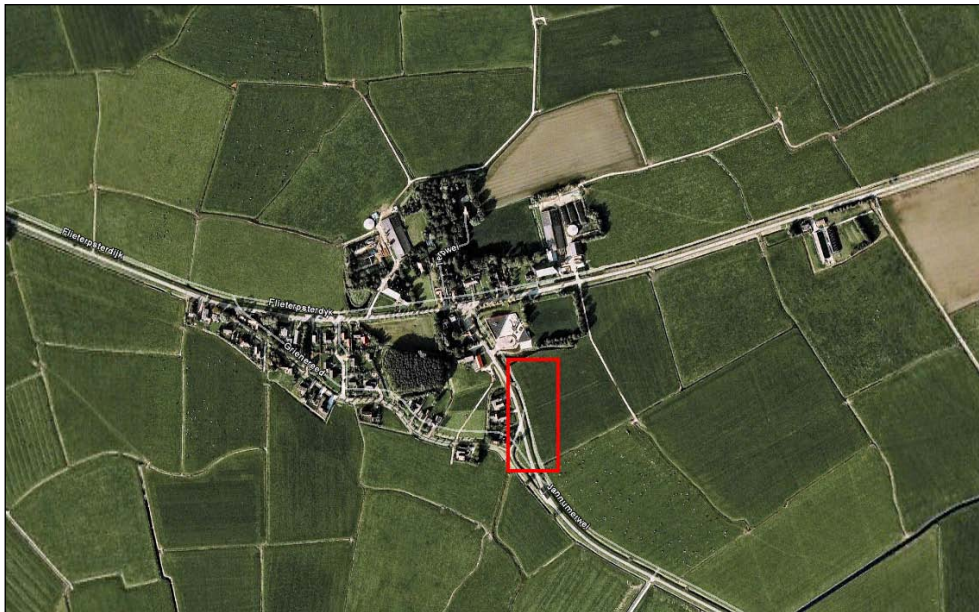
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het dorp Reitsum bestaat de wens om een kleine uitbreidingslocatie zes woningen te realiseren. De locatie van deze nieuwe woningen is gelegen binnen de bebouwde kom aan de Jannumerwei (zie figuur 1). Het plangebied bestaat momenteel uit agrarisch gebied, waarbinnen de bouw van de zes woningen niet is toegestaan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw juridisch planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1. 2. Ligging plangebied

De kleine uitbreidingslocatie voor de zes woningen is gelegen aan de zuidoostrand van Reitsum. Het plangebied ligt aan de Jannumerwei, de ontsluitingsweg van het dorp vanaf Jannum. Het plangebied heeft momenteel een agrarische functie en grenst aan het buitengebied van de gemeente Ferwerderadiel. Ten westen van het plangebied staan enkele woningen en noordelijk van het gebied staat een basisschool.



Figuur 1. Ligging plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan "Buitengebied 2000", dat is vastgesteld op 21 september 2000 en goedgekeurd op 23 april 2001. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Agrarisch gebied". De bouw van zes woningen past niet binnen deze bestemming.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de huidige en de gewenste situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een weergave van relevant provinciaal en gemeentelijk beleid. De omgevingsaspecten; waarmee rekening moet worden gehouden, zijn in hoofdstuk 4 beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 juridische planbeschrijving uiteengezet. in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. In hoofdstuk 7 worden de reacties uit de inspraak en het overleg behandeld. Tenslotte gaat hoofdstuk 8 in op de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2. 1. Bestaande situatie

Reitsum is een terpdorp in het zuidoosten van de gemeente Ferwerderadiel. Gezamenlijk met de omliggende dorpen Ginnum, Lichtaard en Jannum, vormt Reitsum de Flieterpen.

De dorpen zijn gebouwd op terpen die vroeger dienst deden als vluchtplaats voor het hoge water. De eerste terpen dateren van ongeveer 500 jaar voor Christus. De dorpsterpen zijn verhoogde nederzettingen waarop plaats was voor woningen en boerderijen. In het begin van de vorige eeuw zijn de meeste terpen gedeeltelijk afgegraven.

Reitsum was een dorpje met een kerk en een pastorie, waar wat boerderijen omheen lagen. In de jaren negentig is woningbouw aan de westkant gerealiseerd, met een geringe uitbreiding begin 2000. Aansluitend zijn aan de Jannumerwei medio jaren negentig twee woningen gerealiseerd. Het plangebied ligt tegenover deze twee woningen en heeft momenteel een agrarische functie.

Met elkaar trachten de dorpen de basisvoorzieningen zoals een school, kerk en een dorpshuis in stand houden. Reitsum is met zijn 150 inwoners de grootste van de vier dorpen. Reitsum heeft binnen haar dorpsgrenzen een voormalige kerk die verbouwd is als dorpshuis en een reguliere dorpskerk die in gebruik is als kerk. Achter het dorpshuis in Reitsum is het 't Pongkje gevestigd, een onderkomen voor de jeugd in de Flieterpen.

Reitsum ligt in het kleigebied. De kernkwaliteiten zijn:

- open en grootschalig met structurerende elementen als dijken, kwelderwallen, slenken, terpen, paden, eendenkooien, vaarten;
- onregelmatige blokverkaveling met plaatselijk bijzondere verkavelingsvormen (mozaïek-, radiair- en strengenverkaveling);
- beplanting puntvormig geconcentreerd rondom boerderijen en dorpen, langs hoofdontsluitingswegen, kwelderwallen en randen van de Middelsee;
- aanwezigheid van grasland in lagere delen en akker- en tuinbouw op de kwelderwallen.

2. 2. Bouwplan

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Reitsum aan de Jannumerwei. De woningen worden in een lint aan de Jannumerwei gebouwd. De omvang van de locatie is 5505 m². De zes woningen worden vrijstaand gebouwd in één bouwlaag met een kap. De kavelgrootte varieert van 770 m² tot 1217 m². Achter de woningen wordt een watergang aangelegd. De woningen krijgen ieder een aansluiting op de Jannumerwei. De woningen worden gefaseerd gerealiseerd; 3 woningen per 2 jaar. In figuur 2 is het bouwplan weergegeven.



Figuur 2. Bouwplan

2. 3. Functionele inpassing

Het dorp Reitsum heeft in hoofdzaak een woonfunctie. De realisatie van zes woningen sluit daarbij aan. Ten noorden van het plangebied staat een basisschool. De woningen worden op voldoende afstand van de school gerealiseerd. De beide functies kunnen goed naast elkaar voorkomen. Bovendien kan het realiseren van woningen bijdragen aan de instandhouding van de basisschool en de overige basisvoorzieningen in het dorp. Hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 4.8.

2. 4. Ruimtelijke inpassing

Het plangebied voor de zes woningen ligt aan de rand van het dorp, binnen de bebouwde kom. Door de bebouwing wordt de ruimtelijk structuur van het dorp aangevuld. Tegenover het plangebied is eveneens nieuwe bebouwing gerealiseerd. De zes woningen sluiten aan bij de bestaande bebouwing in het dorp

2. 5. Landschappelijke inpassing

De nieuwe woningen sluiten aan op bestaande bebouwing van het dorp en staan langs de Jannumerwei. Daardoor wordt rekening gehouden met de bestaande lijnen in het landschap. Door de nieuwe bebouwing aan te sluiten bij bebouwde kom van Reitsum wordt de openheid en grootschaligheid van het landschap niet aangetast. Door de bouw van de woningen ontstaat een nieuwe entree van het dorp.

2. 6. Verkeer en parkeren

De woningen worden ontsloten op de Jannumerwei. De Jannumerwei heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer dat ontstaat door de aanleg van de woningen te verwerken. Het type weg staat tevens toe dat de toegangen tot het erf hierop aangesloten worden. Er wordt geparkeerd op het eigen erf.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het provinciaal beleid van de provincie Fryslân is opgenomen in het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte', vastgesteld op 13 december 2006. Hierin staan de ruimtelijke kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het streekplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân aan voor de komende tien tot vijftien jaar.

De provincie geeft aan dat goed en betaalbaar wonen voor iedereen een belangrijke voorwaarde is voor een leefbare inrichting van steden en dorpen. Daarom krijgen regio's en gemeenten - passend binnen de gegeven kaders voor bundelingsbeleid en woningbouwregio's en naast hetgeen mogelijk is in het kader van Fryslân als woonprovincie - de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag, die voortkomt uit het gebied zelf. Wel wordt bij nieuwe functies in het landelijk gebied gesteld dat ruimte gezocht moet worden in of aansluitend aan kernen en dat een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

Wenjen 2000+, Fan mear nei better (1998)

Voor het woningbouwbeleid in de provincie is in 1998 een specifieke nota opgesteld, namelijk *Wenjen yn Fryslân, beleid 1998-2010*. Inmiddels is de opvolger van *Wenjen yn Fryslân*, met daarin ook de tweede herijking van de richtgetallen, gereed. In *Wenjen 2000+: "Fan mear nei better"* (juli 2002) wordt het kwaliteitsbeeld uit *Wenjen yn Fryslân* versterkt voortgezet.

Zo is het beleid erop gericht dat er vooral in de dorpen (waar het aandeel koopwoningen hoog is) een huurvoorraad aanwezig blijft om met name ouderen en starters te kunnen huisvesten. Daarnaast moet er meer aandacht komen voor particulier opdrachtgeverschap om zo vernieuwende woonvormen, zoals bijvoorbeeld woonzorgcombinaties, levensloopbestendige woningen of woonwerkcombinaties, te kunnen realiseren.

Het beleid ten aanzien van het wonen moet bovendien meer gericht zijn op de kwetsbare doelgroepen, te weten jonge starters, ouderen, zorgbehoevenden en asielzoekers/statushouders, die nu te weinig mogelijkheden hebben op de woningmarkt. Vervolgens moet ook de kwaliteit van de woonomgeving omhoog, om zo de leefbaarheid te verbeteren.

Hierbij geldt dat, omwille van beperking van het ruimtegebruik, de aandacht eerst zal moeten worden gericht op herstructurering, daarna op inbreiding en dan pas op uitbreiding. Tenslotte moet in de komende jaren de nieuwbouw beter worden afgestemd op de lokale vraag in de kernen. Hierbij moet niet alleen naar de vraag op korte termijn maar ook naar de vraag op langere termijn worden ingespeeld.

De bouw van zes woningen in Reitsum komt voort uit de eigen behoefte van het gebied en sluit aan op de kern. Hiermee past de ontwikkeling in het provinciaal beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Gemeente Ferwerderadiel Structuurvisie (2002)

De gemeente Ferwerderadiel heeft met de structuurvisie een ruimtelijk beleidskader geformuleerd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst. Centraal in de visie staat de ambitie om de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Ferwerderadiel te behouden en te versterken. De identiteit van Ferwerderadiel wordt gekenmerkt door ruimte, rust, cultuurhistorie en natuur. Het behoud hiervan wil echter niet zeggen dat er niets meer hoeft en kan gebeuren in Ferwerderadiel.

In een gemeente met de omvang en het voorzieningenniveau zoals Ferwerderadiel, is het vasthouden van het inwoneraantal en daarmee het draagvlak voor de voorzieningen van groot belang om de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente te behouden. Het bouwen om het inwonertal van de dorpen op peil te houden en het voorzien in ruimte voor de economische ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid en werkgelegenheid is dan ook noodzakelijk.

Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien en vanuit leefbaarheid is het behouden van de balans tussen de grotere dorpen, de kleinere kernen en het buitengebied van groot belang. Bij eventuele uitbreiding zal deze balans centraal moeten staan.

Woonplan (2005)

In het Woonplan (2005) wordt een actuele beleidsvisie gegeven op de toekomst van het wonen in de gemeente. In het Woonplan worden de keuzes die gemaakt zijn in de structuurvisie vertaald voor de verschillende kernen. In de structuurvisie zijn ontwikkelingsscenario's voor de toekomst opgesteld en zijn voorstellen gedaan voor de verdeling van de woningbouw over de dorpen. De structuurvisie is gericht op de lange termijn, terwijl het woonplan zich in de eerste plaats richt op relatief korte periodes. Het Woonplan gaat in op de periode 2005-2008 met een doorkijk naar de periode daarna.

In het Woonplan is een aantal uitgangspunten opgenomen. Eén hiervan is dat er wordt ingezet op een versterking van de woonfunctie, omdat Ferwerderadiel met name woongemeente is. Omwille van de leefbaarheid in de dorpen wordt zowel ingezet op vernieuwing van verouderde dorpsgedeelten als op uitbreiding van de woningvoorraad. De gemeente zal zich met name richten op een duurzaam aanbod, zowel kwalitatief als kwantitatief in een, waar mogelijk, aanpasbare woningvoorraad. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling over de dorpen, afgestemd op de marktsituatie en het kernenbeleid, dat is opgenomen in de Structuurvisie.

In het Woonplan is het woningbouwprogramma per kern weergegeven. Reitsum is één van de kleine dorpen die samen de Flieterpen vormen. De woningbouw wordt hier geconcentreerd, omdat Reitsum het centrale dorp is. In de planperiode van het Woonplan wordt uitgegaan van 5 huur/koopwoningen. Er is echter enige flexibiliteit in het programma.

Het bouwplan omvat zes woningen in Reitsum. In de planperiode van het woonplan is uitgegaan van 5 woningen, maar door de flexibiliteit in het gemeentelijk programma te gebruiken, past dit aantal binnen het beleid van de gemeente. Bovendien worden de 6 woningen gefaseerd gerealiseerd.

Welstandnota (2004)

Het welstandsbeleid van de gemeente is grotendeels gericht op het behoud van de basiskwaliteiten van de gebouwde omgeving. In de gemeente zijn hiertoe verschillende gebieden onderscheiden. Dit plan valt in het deelgebied Lintbebouwing Reitsum. Hiervoor geldt beeldkwaliteitsklasse C. Dit is de gemiddelde beeldkwaliteit die het meest voorkomt. Er is niet een specifiek tijdsbeeld of een specifieke beeldtypering aan de orde, maar plaatsing, hoofdvorm en verdere architectonische vormgeving van de gebouwen zijn in het algemeen in orde en verzorgd, zonder dat het allemaal opvalt, hetzij ten goede, hetzij ten kwade. Er is geen sprake van bijzondere ornamenten of rijke detailleringen in de architectuur.

Op grond van de Welstandsnota geldt voor het bouwplan een toets aan de eisen van een gemiddelde beeldkwaliteit. Bij de vergunningaanvraag voor bouwactiviteiten is het advies van de welstandscommissie verplicht.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Algemeen

Het gemeentelijk uitgangspunt is dat met de nieuwbouw van de woningen enerzijds een goede leefomgeving ontstaat voor de bewoners, en anderzijds dat door de nieuwbouw geen bijzondere waarden aangetast worden. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de (wettelijk) noodzakelijke toetsen verricht.

4. 2. Ecologie

Als gevolg van de realisering van de nieuwbouw mogen geen beschermde natuurwaarden in het plangebied zelf en in de omgeving van het plangebied aangetast worden. Het beleidskader voor natuurbescherming in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Respectievelijk hebben de wetten betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. In deze wet wordt uitgegaan van twee typen gebieden:

- Beschermde Natuurmonumenten;
- Natura 2000-gebieden: vogel- en habitatrichtlijngebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is onderdeel van het rijksbeleid voor een netwerk van natuurgebieden door Nederland. Waar de grenzen nog globaal zijn vastgesteld, moeten onomkeerbare ingrepen voorkomen worden. Na vaststelling van de exacte grenzen zijn ruimtelijke ingrepen binnen de EHS in principe niet toegestaan.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de nabijheid van Natura-2000 gebieden of delen van de EHS.

Soortbescherming

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Hierin is de soortbescherming geregeld. Daarnaast geldt voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe omgeving 'de zorgplicht'. Dit houdt in dat iedereen dient te voorkomen dat zijn handelen nadelige gevolgen voor flora en fauna heeft. De zorgplicht geldt altijd, zowel voor beschermde als onbeschermde soorten.

In de Flora- en faunawet heeft de overheid van nature in Nederland voorkomende planten- en diersoorten aangewezen die beschermd moeten worden. De bescherming houdt in dat het verboden is beschermde, inheemse planten te beschadigen en om beschermde, inheemse dieren te doden, verontrusten, dan wel hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen of te verstoren.

Met ingang van 2005 zijn er drie categorieën soorten. De indeling is bepaald door de zeldzaamheid of de mate van bedreiging van de soorten in Nederland. Het gaat om de volgende soorten:

- a. soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is (licht beschermde soorten);
- b. soorten waarvoor vrijstelling mogelijk is, mits aantoonbaar wordt gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode (middelzwaar beschermde soorten);
- c. soorten waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd (zwaar beschermde soorten).

Voor vogels geldt een algemene bescherming, waarbij het verboden is vogels en hun nesten in het broedseizoen te verstoren. Dat betekent dat het in die periode niet is toegestaan om werkzaamheden in een gebied te starten die bedreigend zijn voor broedvogels. Voor de meeste vogels geldt een broedseizoen van 15 maart tot en met 15 juli.

Er is een ecologisch onderzoek ¹⁾ uitgevoerd. In het plangebied komen de bruine kikker, de kleine watersalamander en de veldmuis voor. Het is niet uit te sluiten dat deze worden gedood of verstoord bij de werkzaamheden. Het zijn echter alle soorten die behoren tot de categorie 1 van de Flora- en faunawet. Hiervan is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Daarom geldt voor deze soorten een vrijstelling. Er hoeft met betrekking tot deze soorten voor de werkzaamheden geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor vogels geldt de noodzak de broedtijd (half maart – half juli) te ontzien. Indien hieraan wordt voldaan, is een ontheffingsaanvraag niet nodig. Ecologie is dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

4. 3. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. De provincie Fryslân heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) vastgesteld. De FAMKE bestaat enerzijds uit de Archeologische Monumentenkaart (AMK), waarop de reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden staan aangegeven, en anderzijds uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), met daarop de kans op het aantreffen van archeologische waarden.

Op de advieskaart Steentijd-Bronstijd wordt voor Reitsum aangegeven dat er zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd kunnen bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

¹⁾ "Toetsing Flora- en faunawet in verband met woningbouw te Reitsum", Buro Bakker Adviesburo voor ecologie B.V. te Assen, in opdracht van Bouwkundig Ontwerpburo Tseard Broos, 2008.

Op de advieskaart Middeleeuwen is ook aangegeven dat zich in dit gebied zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Ook hier beveelt de provincie aan om bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet ook bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.

Het archeologisch onderzoek ²⁾ heeft plaatsgevonden. De laagopeenvolging in het plangebied bestaat uit een bouw voor op kwelderafzettingen op veen op dekzand. In het dekzand heeft zich geen podzolbodem gevormd. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er bevinden zich geen terplagen in het plangebied. De terp direct ten noorden van het plangebied strekt zich niet uit tot in het plangebied. Aanwijzingen voor (grotere) nederzettingen ontbreken. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. De geplande bodemingrepen kunnen vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar uitgevoerd worden. Archeologie is hiermee geen belemmering voor het bouwplan.

4. 4. Water

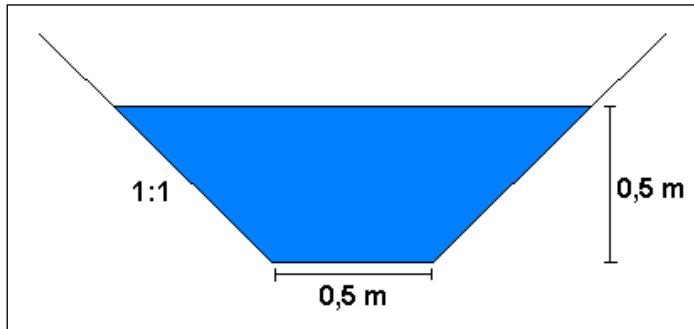
De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de unie van waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Dit plangebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Het Waterschap heeft advies gegeven over het bouwplan. Dit is opgenomen in bijlage 1.

Compenseren

Het Wetterskip zoekt naar duurzame oplossingen. Water zal zo veel mogelijk moeten worden vastgehouden binnen een plangebied en moet relatief schoon blijven. Wat betreft de waterberging geldt in het algemeen dat bij een toename van het verhard oppervlak er sprake is van een versnelde afvoer van neerslag. Om hier geen overlast van te ondervinden moet dit in het plangebied worden opgevangen middels extra waterberging. Bij een toename van het verharde oppervlak moet er minimaal 10% gecompenseerd worden. Achter de woningen wordt een watergang aangelegd.

²⁾ "Plangebied Jannumerweg te Reitsum, gemeente Ferwerderadiel; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek", RAAP archeologisch Adviesbureau B.V., februari 2008.

De lengte van de schouwsloot is bepaald op 154 m. Schouwsloten dienen aan het volgende minimale profiel te voldoen:



Hierdoor ontstaat een sloot met een oppervlakte van minimaal $1,5 \text{ m}^1 \times 154 \text{ m}^1 = 231 \text{ m}^2$. Hierdoor wordt ruim voldoende gecompenseerd, want de toename van het verharde oppervlak is niet groter dan 2310 m^2 .

Drooglegging

Verder moet er rekening gehouden worden met de droogleggingnormen. Drooglegging is het verschil in hoogte tussen maaiveld en waterpeil. Dit om water in kruipruimtes of opdrijven van wegen te voorkomen. Het Wetterskip adviseert om rekening te houden met een drooglegging van 0,70 m bij gebouwen zonder kruipruimte en voor wegen. Voor gebouwen met kruipruimte wordt een drooglegging van 1,20 m voorgeschreven. Het peil ter plaatse is; zomerpeil, NAP -0,80 m. Winterpeil, NAP -1,00m. Er moet rekening gehouden worden met het hoogste peil. Kijkend naar het actuele hoogtebestand zal het plangebied waarschijnlijk moeten worden opgehoogd.

Toegangswegen

Voor de toegang naar de woningen wordt gebruik gemaakt van dammen, voorzien van een duiker, of van bruggen. In ieder geval zal voorkomen worden dat de watergang ter plekke van de opritten wordt afgesloten.

Waterkwaliteit

Om geen verslechtering van de waterkwaliteit te krijgen adviseert het Wetterskip geen uitlogende materialen te gebruiken zoals koper, lood, zink of mastiekdaken.

Regenwater

Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het regenwater van de gebouwen kan via een hemelwaterafvoer op de sloot langs de weg geloosd worden. Het water van de toegangswegen kan vrij afvloeien.

Procedures en vergunningen

Voor het plan zijn wijzigingen van de waterhuishoudkundige infrastructuur nodig (graven schouwsloot, aanleggen toegangswegen). Hiervoor moet een watervergunning keur bij Wetterskip Fryslân worden aangevraagd.

Conclusie

Met de realisering van het plan blijft een goede waterkwaliteit en waterkwantiteit gewaarborgd, mits bij de nieuwbouw een nieuwe sloot wordt aangelegd.

4. 5. Geluid

Ten aanzien van geluid is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De Wet geluidhinder onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Een woning is een geluidgevoelig object. Indien de woning langs een zoneplichtige weg is gesitueerd, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De Jannumerwei is de weg tussen Jannum en Reitsum. Het is geen doorgaande weg in de regio. De intensiteit is daarom ook dusdanig laag dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van de normen.

4. 6. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Gezien het huidige gebruik als weiland worden er geen verontreinigingen verwacht in de boven- en ondergrond. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten is een goede grondverklaring nodig.

4. 7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;

De bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De realisatie van 6 woningen is een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiermee voldoet het project aan de *Wet luchtkwaliteit* en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4. 8. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven en voorzieningen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en voorzieningen gesitueerd worden. Voor de milieucategorie-indeling wordt gebruik gemaakt van de lijst in het rapport van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) *Bedrijven en milieuzonering*. Daar wordt een relatie gelegd tussen bedrijfssoorten en (mogelijke) milieubelasting. Dit rapport bevat onder meer een lijst met bedrijfssoorten die zijn onderzocht op een elftal aspecten van milieubelasting, namelijk geur-, stof-, geluid- en trillingshinder, lucht-, water- en bodemverontreiniging, gevaar, ongedierte, visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

Er worden in de basislijst 6 milieucategorieën onderscheiden, oplopend van 1 tot 6: onder categorie 1 (het ene uiterste) vallen bedrijven die toelaatbaar zijn tussen woningen en onder categorie 6 (het andere uiterste) zijn bedrijven opgenomen die pas toelaatbaar zijn op een afstand van 1000 of 1500 meter van milieugevoelige functies. In samenhang met de aard van de bedrijvigheid, neemt dus de gewenste afstand tot woonbebouwing toe. De milieuhinder als gevolg van de bedrijven zal zoveel mogelijk worden beperkt. De aangrenzende functies zijn daarbij maatgevend voor de toelaatbare hinder.

De bedrijven die van toepassing zijn, liggen buiten de indicatieve afstanden. Op circa 400 meter afstand staat een timmer- en onderhoudsbedrijf. De minimale afstand tot woningen moet, in verband met geluid, 30 meter bedragen. Op circa 150 meter en op circa 250 meter van het plangebied staan boerderijen.

De afstand tot deze boerderijen moet minimaal 100 meter zijn in verband met hinder van geur en geluid. De school en het schoolplein liggen op ruim 30 meter van het plangebied.

De afstand tot de school moet minimaal 30 meter zijn in verband met geluid. De functies staan op voldoende afstand van het plangebied, waardoor een goed woonklimaat is gegarandeerd. De woningen in het plangebied vormen voorts geen belemmering voor de omliggende functies. Vanuit de milieuzonering is er dus geen probleem voor het plan.

4. 9. Externe veiligheid

Bevi-inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Op basis van het Bevi moet bij het plannen van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten (zoals woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Volgens de Risicokaart van de provincie Fryslân zijn in of in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gesitueerd die vallen onder het Bevi. Dit betekent dat als gevolg van het Bevi geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan aan de orde zijn.

Buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen grootschalige aardgas-transportleidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen veiligheidszones aan de orde waar rekening mee gehouden zou moeten worden.

Transportroute gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van wegen die deel uitmaken van het netwerk van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

4. 10. Kabels en leidingen

Er liggen geen kabels en leidingen van nutsbedrijven in of bij het plangebied, waarbij op grond van risico's met een veiligheidsafstand rekening moet worden gehouden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het bestemmingsplan voldoet bovendien al aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

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

De regeling voor dit bestemmingsplan sluit verder aan bij het *Bestemmingsplan Grote Dorpen* van de gemeente Ferwerderadiel

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Wonen

De bestemming *Wonen* heeft betrekking op de woningen in het plangebied en de bijbehorende tuinen en erven. Binnen de woonbestemming zijn aan-huis-verbonden-beroepen toegestaan.

De bouwregels maken onder andere onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. De hoofdgebouwen bestaan uit woonhuizen en dienen binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hoeven niet in het bouwvlak te worden gebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen hoeven niet in het bouwvlak te worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte van 4,00 m en een maximale bouwhoogte van 9,00 m.

In de gebruiksregels is onder meer opgenomen dat een woonhuis niet voor meer dan één woning gebruikt mag worden. Verder mogen gronden en bouwwerken niet worden gebruikt voor huisvesting van tijdelijke werknemers of arbeidsmigranten. Hiermee worden werknemers bedoeld die tijdelijk werken in de agrarische sector.

In de regels is een fasering voor de bouw van de zes woningen aangebracht. Er mogen namelijk maximaal 3 woningen gebouwd worden voor 1 januari 2013.

Water

Ten behoeve van watercompensatie wordt achter de kavels een sloot aangelegd. Deze sloot is daarom bestemd als *Water*.

6. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij de tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Op basis van de Inspraakverordening is inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast heeft over het voorontwerp van dit bestemmingsplan overleg met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 7 verwerkt.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). De resultaten hieruit zijn verwerkt in hoofdstuk 8.

Uiteindelijk is tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

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 (grondexploitatie).

6.2.1. Financiële uitvoerbaarheid

De kosten voor het realiseren van de 6 woningen worden gedragen door de ontwikkelaar/initiatiefnemer van de het plan. Aangenomen kan worden dat de initiatiefnemer beschikt over een voldoende gunstige financiële positie om het beoogde voornemen te bekostigen. Hiermee kan worden gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en een overeenkomst is ook mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de bouw van woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom bestaat in principe de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd en er geen nadere eisen en verplichte fasering noodzakelijk zijn.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. De fasering van de ontwikkeling is in het bestemmingsplan geregeld en hoeft niet middels een exploitatieplan te worden vastgelegd. Van het stellen van nadere eisen is geen sprake. Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, de fasering in het bestemmingsplan is geregeld en het stellen van nadere eisen niet noodzakelijk is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak

Op basis van de Inspraakverordening is inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Daarmee is aan een ieder de mogelijkheid gegeven om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

7. 2. Overleg

In het kader van het Overleg artikel 3.1. (van het) Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. het Ministerie van VROM (VROM Inspectie);
2. Wetterskip Fryslân;
3. Brandweer Fryslân;
4. de Hulpverleningsdienst Fryslân
5. Rijksdienst voor Archeologie;
6. Provincie Friesland Hoofdgroep maatschappij en Omgeving;
7. Landschapsbeheer Friesland;
8. Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg;
9. Nuon Infra Friesland;
10. NV Nederlandse Gasunie;
11. het Ministerie van LNV;
12. KPN telecom BV;
13. het Ministerie van Economische zaken;
14. het Ministerie van Verkeer en Waterstaat;
15. het Ministerie van Defensie

De onder 2, 3 en 6 genoemde instanties hebben een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan gegeven. De overige instanties en/of personen hebben niet gereageerd. Er wordt vanuit gegaan dat zij geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan hebben. De reacties van de hiervoor genoemde instanties zijn in het kort samengevat en van een reactie voorzien. De volledige reacties zijn toegevoegd als bijlage 1.

Ad. 2 Wetterskip Fryslân

Het waterschap heeft op 21 juli 2010 per brief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inhoud reactie:

Het waterschap heeft een wateradvies gegeven met betrekking tot de ontwikkeling. Zij geeft adviezen die moeten worden opgevolgd een meegenomen in het plan. Als de adviezen worden opgevolgd geeft het waterschap een positief wateradvies.

Gemeentelijke reactie:

De adviezen van het waterschap worden opgevolgd. De reactie van het waterschap wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De reactie geeft geen aanleiding tot inhoudelijke wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad. 3 Brandweer Fryslân

De brandweer heeft op 30 juni 2010 per brief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inhoud reactie:

De brandweer geeft aan dat er zich met betrekking tot externe veiligheid geen knelpunten voordoen. Ze verzoekt om in het kader van aspecten zoals bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen, opstelplaatsen en opkomsttijden contact op te nemen met de brandweer.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente volgt het advies van de brandweer op om contact op te nemen met betrekking tot de genoemde aspecten. De reactie van de brandweer geeft geen aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Ad. 6 Provincie Friesland

De provincie heeft op 7 september 2010 per brief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

Inhoud reactie:

De provincie geeft aan dat de kwaliteit van de entree van het dorp wordt bevorderd door de nieuw te bouwen woningen. De achterzijde van de woningen is gericht naar het buitengebied. De provincie adviseert om een groene afronding mee te nemen in de waterloop aan de achterzijde van de percelen. De realisatie van het groen kan door middel van een overeenkomst worden verzekerd. Voor de bescherming van het bestaande groen kan een omgevingsvergunning voor uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) verplicht worden gesteld.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente zal een overeenkomst sluiten met betrekking tot afschermdende perceelsbeplanting. Door middel van de overeenkomst wordt gewaarborgd dat de afschermdende perceelsbeplanting wordt gerealiseerd en dat de beplanting behouden blijft. Het opnemen van een regeling voor het behoud van de beplanting in de regels van het bestemmingsplan is daardoor overbodig geworden. De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst, omdat in de overeenkomst, naast het realiseren en behouden, ook het eventuele herstellen van afschermdende perceelsbeplanting geregeld wordt.

8. RAADSVASTSTELLING

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan *Reitsum – Jannumerwei 6* heeft met ingang van 2 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 15 november 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan *Reitsum – Jannumerwei 6* ongewijzigd vastgesteld.

===