
Damwâld - De Fontein

Bestemmingsplan

12 april 2023



Damwâld - De Fontein

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : D. en E. Kooistra

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-804-1

Versie : Ontwerp

Datum : 12 april 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
3	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Mer-beoordeling	10
4.2	Bedrijven en milieuzonering	10
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	11
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Ecologie	12
4.6	Bodemkwaliteit	14
4.7	Watertoets	14
4.8	Archeologie	15
4.9	Cultuurhistorie	17
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	18
4.11	Planologische zones	18
5	Juridische regeling	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Toelichting op de regels	19
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Economische uitvoerbaarheid	21

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Quicksan ecologie

Bijlage 4 Nader onderzoek vleermuizen en vogelnesten

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Watertoets

1 Hoofdstuk

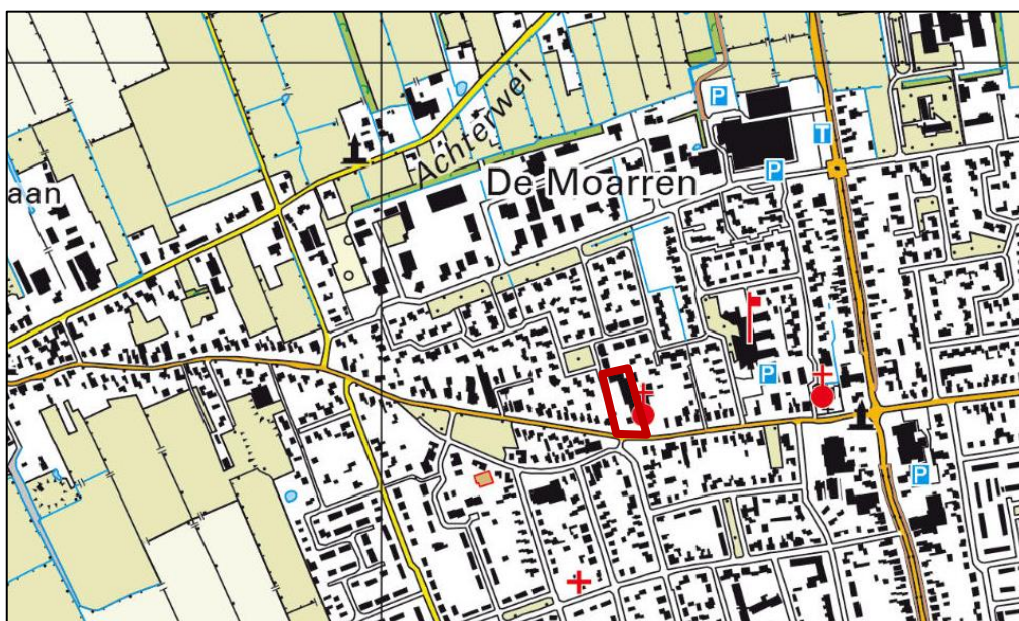
1.1 Aanleiding en doel

Aan de Foarwei in Damwâld staat de voormalige basisschool De Fontein. Door de gemeente is op wijze van een prijsvraag gezocht naar een nieuwe bestemming voor dit kenmerkende gebouw. De familie Kooistra heeft deze gewonnen met een plan om het oorspronkelijk deel van de school zo veel mogelijk te behouden en te transformeren naar woningen. De bouwdelen aan de Foarwei en aan het Koweblomke zijn qua indeling en massaopbouw ongeschikt om te transformeren. Daarom worden deze vervangen door nieuwbouw in de vorm van twee blokjes tweekappers.

Omdat het plan recht doet aan de kenmerken van de omgeving en de bebouwing en invulling geeft aan de woningbouwopgave van de gemeente, wil de gemeente medewerking verlenen aan het opstarten van een planologische procedure. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de transformatie mogelijk te maken. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Foarwei 54 in Damwâld. Het betreft de terrein van de voormalig basisschool, met op de oostzijde het schoolgebouw en aan de westzijde het schoolplein. De locatie ligt in het bebouwingslint aan de noordzijde van de Foarwei, tussen het fietspad naar de achterliggende woonstraat het Koweblomke en het kerkgebouw van PKN de Ontmoeting. Het plangebied is afgestemd op de grens van de huidige bestemming en de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

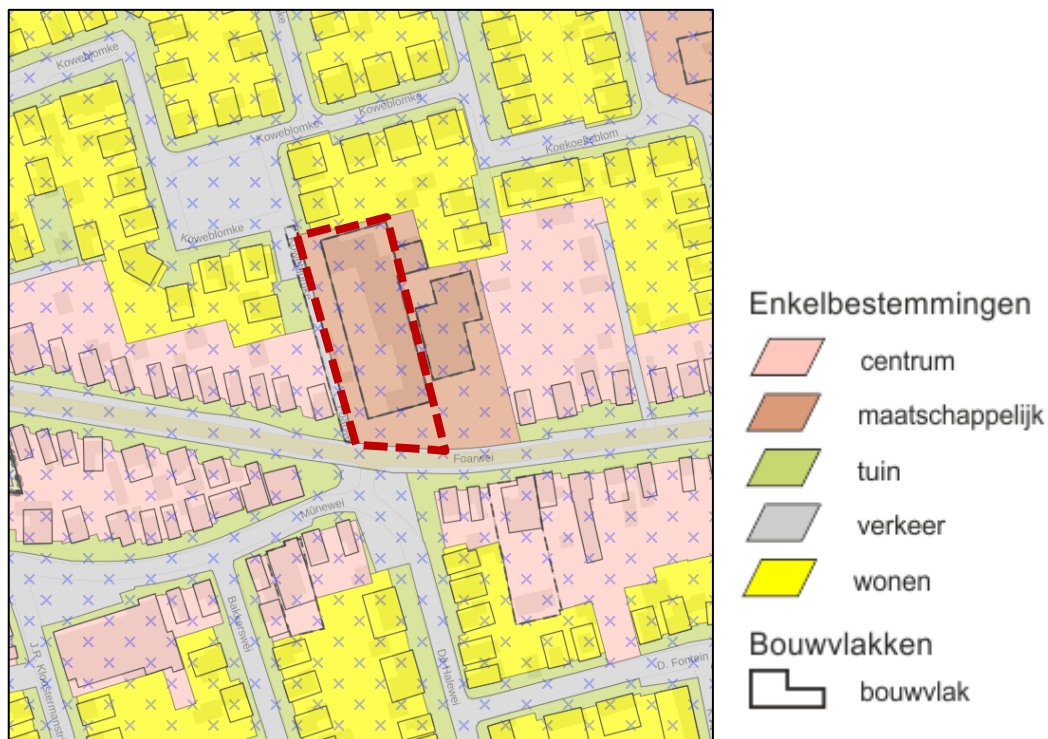


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Damwâld*, dat is vastgesteld op 4 juli 2022. Het heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk – 1'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in maatschappelijke voorzieningen, zoals educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke functies. Het wonen is binnen deze bestemming niet mogelijk, waarmee de transformatie in strijd is met het bestemmingsplan. De nieuwe woningen komen wel geheel binnen het huidige bouwvlak en voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte van 6 en 9 meter.

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



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De voormalig basisschool De Fontein staat aan één van de doorgaande wegen door Damwâld. Het maakt deel uit van het centrumgebied, dat globaal van de Lytse Loane tot langs de Haadwei ligt. Het lint bestaat hoofdzakelijk uit woningen, maar daar doorheen centrumfuncties zoals winkels en horeca. Ook ligt hier het schoolgebouw en daarnaast de kerk van PKN de Ontmoeting. Achter de gemengde lintbebouwing aan de Foarwei ligt een woongebied dat sinds de jaren '90 wordt ontwikkeld. Hier staan vooral vrijstaande woningen en tweekappers.

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Foarwei en vanaf een fietspad dat deze weg met de achterliggende woonwijk verbindt. Deze sluit hier aan op het Koweblomke. Deze aansluiting is tot halverwege het plangebied, vanaf de noordzijde, ingericht voor auto's

Het plangebied zelf betreft een kavel van ongeveer 3.800 m², waarop een schoolgebouw met een oppervlakte van ongeveer 1.300 m² staat. Deze bebouwing staat langs de oost- en noordzijde van de kavel. Langs de oostzijde ligt het schoolplein. Ook zijn hier enkele parkeerplaatsen aanwezig. Afgezien van een groene rand met een bomenrij op de oostelijke rand en een hoekje aan de noordzijde is het plangebied volledig verhard.

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



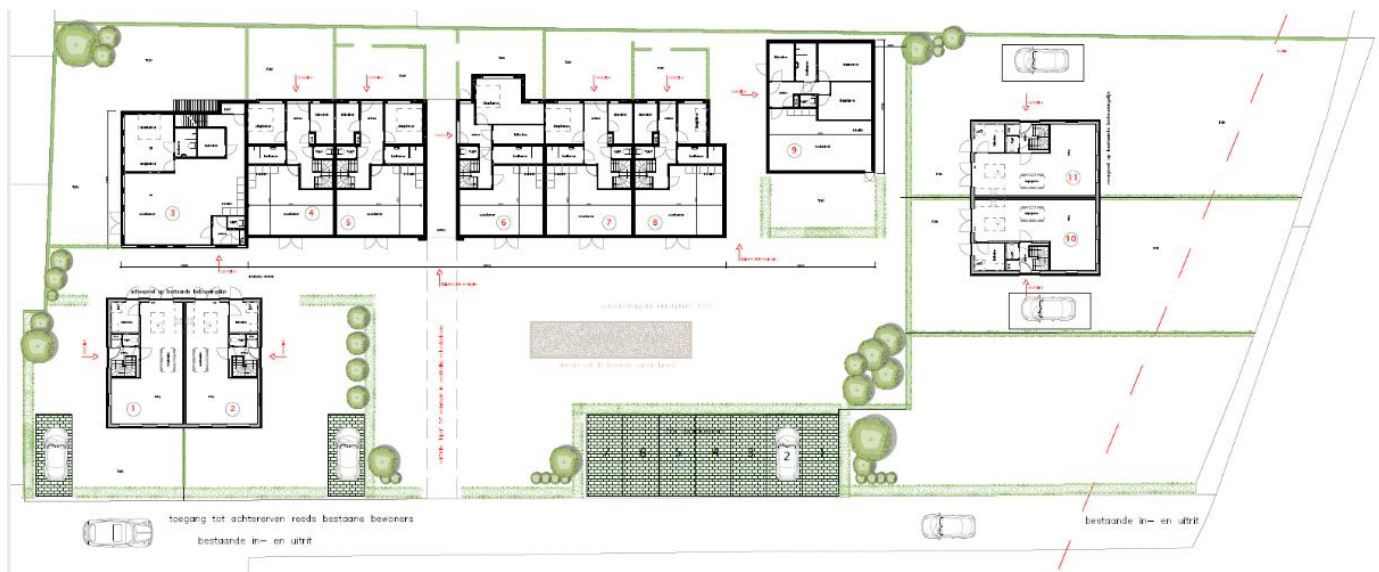
Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat de herontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningen. Een groot deel van het oorspronkelijke schoolgebouw wordt intern verbouwd tot 7 bijzondere woningen aan een royale gezamenlijke buitenplaats. Hiermee wordt een hofje gecreëerd dat is gericht op mensen van middelbare leeftijd of ouder, die zelfstandig wonen en elkaar buiten ontmoeten. De platte delen aan de oostzijde worden daarbij verwijderd. Hier komen voortuinen, welke zorgen voor meer afstand tot de erfgrans met de kerk. Het gebouw wordt opgeknipt in drie kleinere delen, waardoor meer ruimte ontstaat rondom de gebouwen en meer daglicht in de gebouwen komt.

De bouwdelen aan de Foarwei en aan het Koweblomke zijn lastig te transformeren naar woningen. Deze delen zijn ingericht met elk twee hoge klaslokalen met een lage kap. Deze massaopbouw geeft een onlogische inrichting met een weinig functionele bovenverdieping. Deze delen worden daarom vervangen door twee paar tweekappers. Hiermee biedt het plan ook mogelijkheden voor gezinnen.

De beoogde situatie en nieuwe gevelbeelden zijn weergegeven in figuren 2.2 en 2.3.



Figuur 2.2 Impressie beoogde situatie



Figuur 2.3 Nieuwe gevelbeelden

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Het plan is door de gemeente positief ontvangen omdat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande kenmerkende hoofdvorm van de school. Ook de pleinruimte worden gehandhaafd en behoud een functie als ontmoetingsplek. De twee paar tweekappers worden op dezelfde plek gebouwd als de bestaande dubbele lokalen en de kapvorm en materialisatie wordt nauwkeurig afgestemd op de omgeving. Architectonisch sluit de nieuwbouw aan de Foarwei aan bij het bebouwingsbeeld van dit oudere lint en aan de zijde van het Koweblomke bij de recenter gebouwde woningen aan deze zijde.

Door de invulling van het terrein ontstaat een alzijdige uitstraling, zonder achterkanten. Dit past goed bij de ligging van het gebouwen tussen bebouwde percelen en met wegen aan twee zijden. Het terrein wordt door de tuinaanleg en de groene randen, groener ingericht dan in de huidige situatie, waarmee wordt aangesloten bij het beeld in de omliggende tuinen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse ten goede.

Functionele inpassing

Het woonprogramma wordt ingepast in een gemengde omgeving, waarin het wonen en andere functies als goede burens naast elkaar bestaan.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het pand is goed geregeld. Het plan wordt hoofdzakelijk ontsloten op de Foarwei en de twee achterste woningen op het Koweblomke. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van de bestaande wegen en paden. Het fietspad langs de westzijde is vrij smal en heeft een belangrijke functie voor langzaam verkeer. Om dit pad zoveel mogelijk vrij te houden wordt de parkeervoorziening zoveel mogelijk naar de zijde van de Foarwei gehaald, op globaal dezelfde plek als de bestaande voorziening.

De nieuwe woningen aan de Foarwei krijgen eigen opritten met parkeervoorziening aan deze zijde. De woningen die zijn gericht op het Koweblomke krijgen op die weg een eigen oprit. Voor de woningen aan de zijde van de Foarwei geldt dat er ruimte is voor twee auto's per woning, waarmee wordt voldaan aan de CROW kentallen uit de publicatie 381. Voor de woningen aan de zijde van het Koweblomke wordt langs de weg een oplossing gevonden.

De 7 woningen die in het schoolgebouw worden gerealiseerd krijgen een parkeerplaats langs het fietspad. Hiervoor wordt de bestaande parkeervoorziening langs dit fietspad behouden en aangevuld. Er worden hier 10 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee er voldoende ruimte is voor het parkeren van één auto per woning plus 0,3 voor bezoekers.

In principe geldt voor deze woningen een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen op basis van de CROW kentallen. Gelet op de doelgroep wordt verwacht dat één parkeerplaats per woningen voldoende is. Mocht in de praktijk blijken dat meer parkeerplaatsen gewenst zijn, dan is hiervoor aanvullende ruimte.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Een transformatie van een bestaand gebouw/bebouwd perceel ten behoeve van 11 woningen of minder wordt op basis van vaste jurisprudentie niet gezien als nieuwe verstedelijking. Overigens geldt voor dit project dat er bij uitstek sprake is van duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan nieuwe woningen in Damwâld, waarbij de focus onder andere ligt op woningen die geschikt zijn voor starters en/of ouderen. In deze behoefte wordt voorzien via herontwikkeling binnen stedelijk gebied. Er wordt op deze manier voldaan aan de ladder.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Damwâld overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

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

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied zoals begrensd op de kaarten bij de verordening.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Dantumadiel

De gemeente Dantumadiel heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld.

In de woonvisie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

De ontwikkeling die dit project mogelijk maakt speelt vooral in op speerpunt 2, maar sluit direct of indirect ook aan op de andere punten. De gemeente zet in op de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen. Samen met de corporaties houdt de gemeente de vinger aan de pols (aan de hand van kengetallen) om keuzes te maken voor afname, stabiliteit of groei van de sociale voorraad. Voor de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt veel aandacht gevraagd voor een goede omgevings- en beeldkwaliteit en klimaatadaptie.

Dit plan sluit aan op het uitgangspunt van gemengd bouwen, in die zin dat er woningen worden gerealiseerd voor ouderen, gecombineerd met enkele gezinswoningen. Deze worden ingepast in een levendig en gemengd bebouwingslint, op korte afstand van voorzieningen. De woningen worden geschikt voor de groeiende doelgroep van senioren, maar ook voor starters. Doordat in de 7 'hofjeswoningen' een slaapkamer en een badkamer op de begane grond worden gerealiseerd, zijn deze woningen ook levensloopbestendig en daarmee toekomstbestendig.

Flexibele woningbouwprogrammering

In Dantumadeel zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten, maar wel verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan. Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt.

De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring. Damwâld is een belangrijke voorzieningenkern binnen de gemeente.

In vergelijking met andere voorzieningenkernen is er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen. Voorzieningen voor dagelijkse boodschappen, zorg en ontmoeting zijn aanwezig. Een deel van de zorggeschikte woningen staat echter op meer dan 500 meter van voorzieningen. Dat is de afstand die voor ouderen nog te voet is af te leggen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt wel binnen deze afstand van meerdere voorzieningen.

Qua prioritering vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking is een binnenstedelijk transformatie van een leegstaand gebouw ten behoeve van woningen passend.

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling woongebied

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en een gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Ook als 'Wonen' bestemde gebieden langs de hoofdinfrastructuur valt onder het gebiedstype gemengd gebied.

Voor dit plan geldt dat de nieuwe woningen worden ingepast in een gemengd gebied. Het lint langs de Foarwei is bestemd als een centrumlint, waarin verschillende vormen van lichte bedrijvigheid, voorzieningen en wonen door elkaar liggen. Er wordt daarom uitgegaan van richtafstanden voor een gemengd gebied.

Toetsing

Aansluitend aan het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen. Het plangebied sluit aan op het terrein van een kerk. Het kerkgebouw staat op korte afstand van de woningen (4 tot 8 meter). Een kerk valt in categorie 2, waarbij een richtafstand van 10 meter hoort. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Voor kerken geldt dat deze over het algemeen in de nabijheid van woningen voorkomen. Over het algemeen gaat er vanuit dergelijke functies geen onaanvaardbare hinder uit. Alleen tijdens diensten en bijeenkomsten zal enige geluid van het terrein komen. Dit komt in de regel alleen in de dagperiode voor.

In de een gemengde omgeving is het algemeen aanvaardbaar om woningen naast een kerk in te passen. Hinder is de praktijk niet aan de orde en enig geluid is voorspelbaar voor de toekomstige bewoners. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Voor het plan is voornamelijk de Foarwei van belang. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin ook geluid van de andere wegen is beoordeeld. De rapportage is opgenomen in bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat op vrijwel alle woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Alleen op de nieuwbouw tweekapper die aan de Foarwei is geprojecteerd is de geluidsbelasting hoger, namelijk 54 dB.

In het onderzoek is beoordeeld of er maatregelen mogelijk en doelmatig zijn om de geluidsbelasting te verlagen en of er sprake is van een goed woonklimaat. Hieruit blijkt dat maatregelen niet doelmatig zijn. Met de geluidsluwe achterzijde en voldoende gevelwering in de voorzijde van de woningen is er sprake van een goed woonklimaat. Om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen is een karakteristieke gevelwering van 26 dB nodig.

Voor de bestemmingswijzing is een besluit hogere waarden nodig voor de dubbele woning.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

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

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt in stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn De Groote Wielen, die op 9 kilometer afstand liggen en de Waddenzee en het Lauwersmeer, op bijna 12 kilometer. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebieden Groote Wielen, de Waddenzee en het Lauwersmeer. Relevante gebieden liggen op minimaal 16 kilometer afstand, namelijk de Alde Feanen. Ook zijn de duingebieden op Ameland en Schiermonnikoog relevant.

In het kader van dit plan is een indicatieve stikstofberekening uitgevoerd naar de aanlegfase en de gebruiksfase van de 11 woningen. Voor de aanlegfase is uitgegaan dat gedurende 26 weken, 5 dagen in de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 780 uren inzet en een dieselvebruik van 11.700 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 2 zware transporten (>7 ton) per week (=52). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen is vergelijkbaar met de verkeersbewegingen in de gebruiksfase, namelijk 7 mvt/etmaal per woning is 77 mvt/etmaal. Daarmee is de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening gecumuleerd. Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Deze berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. Uit de quickscan is gebleken dat een aantal gebouwdelen van het schoolgebouw geschikt is als nest- en/of verblijfplaats van huismus, gierzwaluw en vleermuizen. In dit kader is een ander onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bebouwing binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

Binnen het plangebied zijn wel foeragerende en doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegrou-tes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig. In de bebouwing en op het omliggende terrein zijn ook geen jaarrond beschermde nesten van vogels (huismus en gier-zwaluw) aangetroffen.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen sprake is van overtredingen van de Wet natuurbescherming. Wel moet rekening worden gehouden met broedende vogels tijdens het broedseizoen en moet de zorgplicht in acht worden genomen.

Tot slot wordt geadviseerd om in het kader van natuurinclusief ontwikkelen nest- en verblijfplaat-sen te realiseren voor huismus, huiszwaluw, gierzwaluw of vleermuizen, te zorgen dat niet alleen het gebouw maar ook de omgeving geschikt is voor bijvoorbeeld huismus of huiszwaluw (zandba-den, drinkvoorzieningen en groen waar dekking gezocht kan worden), groenstroken in te zaaien met een inheems bloemenmengsel en het plaatsen van een insectenhotel, in combinatie met het voor insecten geschikt maken van de omgeving. Deze adviezen worden bij de uitvoering van het plan zoveel mogelijk opgevolgd.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling zijn verschillende onderzoek uitgevoerd, waaronder geotechnisch bodemonderzoek en ook asbestonderzoek. Ook is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 5. Uit het onderzoek volgt dat er enkele licht ver-hoogde gehalten van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen. Het waarden zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen be-lemmeringen voor de voorgenomen plannen.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belang-rijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de water-kwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digi-tale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetspro-cedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water

en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Het plangebied is in de huidige situatie al vrijwel geheel verhard. In de nieuwe situatie wordt meer groen geïntroduceerd, waarmee het verhard oppervlak afneemt. Het is daarom niet nodig om compenserende maatregelen te nemen.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeeld op het hemelwaterriool.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

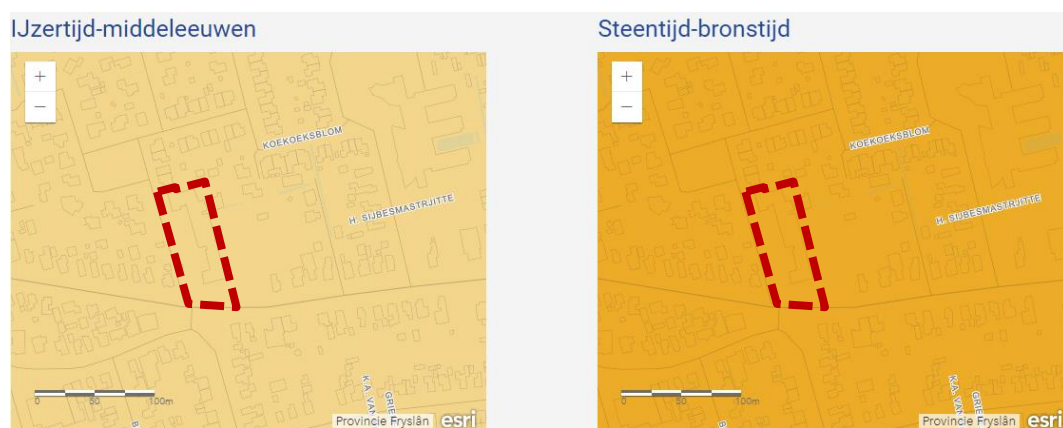
Toetsingskader

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

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

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.3 Fragment kaarten FAMKE

Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd dat onderzoek noodzakelijk is bij ingrepen groter dan 500 m². Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen ligt de vrijstellingsgrens op 5.000 m².

Op grond van de FAMKE wordt een bestemmingswijziging gezien als ingreep. De grootte van de ingreep is gelijk aan oppervlakte van de eventuele verstoring die planologisch wordt mogelijk gemaakt. Omdat de bestemmingswijziging in dit geval meer dan 500 m² is, moet in beginsel onderzoek worden verricht, tenzij gemotiveerd wordt dat de ingrepen niet groter zijn dan 500 m², in combinatie met een dubbelbestemming ter waarborg hiervan.

In dit geval vindt de nieuwbouw volledig plaats op de plek waar nu al bebouwing aanwezig is. De bouwvlakken voor de tweekappers wijken maximaal met 60 m² af. Het terrein is nu volledig ingericht met een schoolplein. De bovenste laag van circa 30 tot 40 centimeter is door de aanleg daarvan verstoord. Voor de uitvoering wordt hier en daar wat groen aangebracht. Ingrepen daarvoor zijn beperkt. Het gaat om enkele plekken van 10 tot 30 m². Overige ingrepen gaan niet dieper dan de verstoring die er nu al is.

Bovendien wordt op basis van de onderbouwing voor een bestemmingsplan dat is opgesteld voor een aansluitende locatie verwacht dat archeologische relevante lagen op een diepte van 1,50 meter en dieper (ten opzichte van het maaiveld) liggen. Dergelijk diepe grondbewerkingen zijn voor dit plan niet aan de orde.

In het plan is een dubbelbestemming opgenomen die waarborgt dat bij onvoorziene ingrepen met een grotere oppervlakte dan 500 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

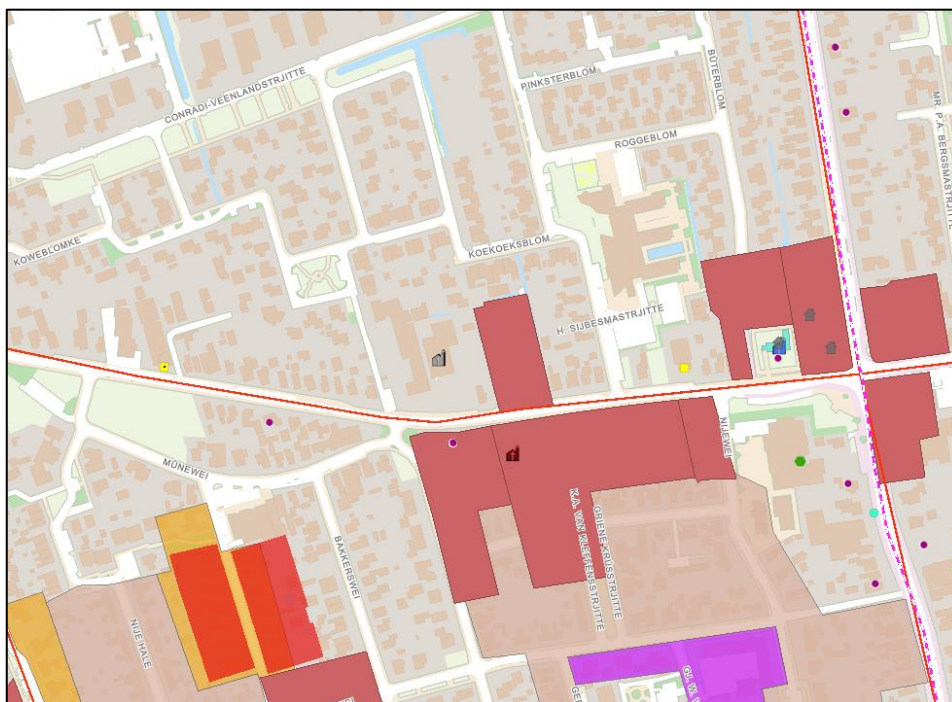
4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart is er geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Rondom het plan liggen wel historische routes, waaronder de Foarwei en er liggen enkele oude boerderijplaatsen in het gebied. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2. Het plan doet geen afbreuk aan deze structuren. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.



Figuur 4.2 Fragment CHK

4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

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

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

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Damwâld en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 11 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Planologische zones

Toetsingskader

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

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan *Damwâld*. Aanvullend is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, ter waarborg van het provincie archeologiebeleid. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Tuin

De tuinbestemming waarborgt dat er aan de voorzijde van woningen geen verrommeling kan ontstaan door de bouw van bouwwerken. De bestemming 'Tuin' is afgestemd op de definitie van 'erf' en 'achtererfgebied', opgenomen in bijlage II, artikel 1 Besluit omgevingsrecht. Op deze wijze wordt strijd met het omgevingsvrije bouwen zoveel mogelijk voorkomen. Voor dit plan is gekozen om de tuinbestemming af te stemmen op de bouwgrenzen van de voorste woningen, aan de zijde van de Foarwei en het Koweblomke. Ook het plein dat vóór de appartementen in de school komt, maar buiten de erven van de losse woningen is onder deze bestemming gebracht.

Wonen

De woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Qua bouwregels is aangesloten op de geldende regeling. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 en 9 meter zijn en er geldt in principe een dakhelling van minimaal 30 graden. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd.

Het maximum aantal woningen is per bouwvlak aangegeven, waarmee ook richting wordt gegeven aan de type woningen.

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk.

Waarde - Archeologie

Op grond van het provinciaal archeologiebeleid is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Op deze locatie geldt dat de bodemingrepen slechts uitgevoerd kunnen worden nadat nader onderzoek (in de vorm van proefsleuven' is uitgevoerd. Op basis van het beleid geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van minder dan 500 m² en die dieper reiken dan 40 cm onder het maaiveld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen worden in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Gasunie, Liander en Brandweer Fryslân.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. De zienswijzen worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met 11 woningen. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatie-

plan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

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