
Damwâld – Wenjen Botkeskoalle

Bestemmingsplan

26 maart 2024



Damwâld – Wenjen Botkeskoalle

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Dantumadiel

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-851-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 26 maart 2024

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	4
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	11
4.5	Ecologie	12
4.6	Bodemkwaliteit	14
4.7	Watertoets	15
4.8	Archeologie	16
4.9	Cultuurhistorie	17
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	17
4.11	Planologisch relevante 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 Stikstofberekening
- Bijlage 2 Quicksan ecologie en onderzoek huismus
- Bijlage 3 Nader onderzoek vleermuizen
- Bijlage 4 Watertoets

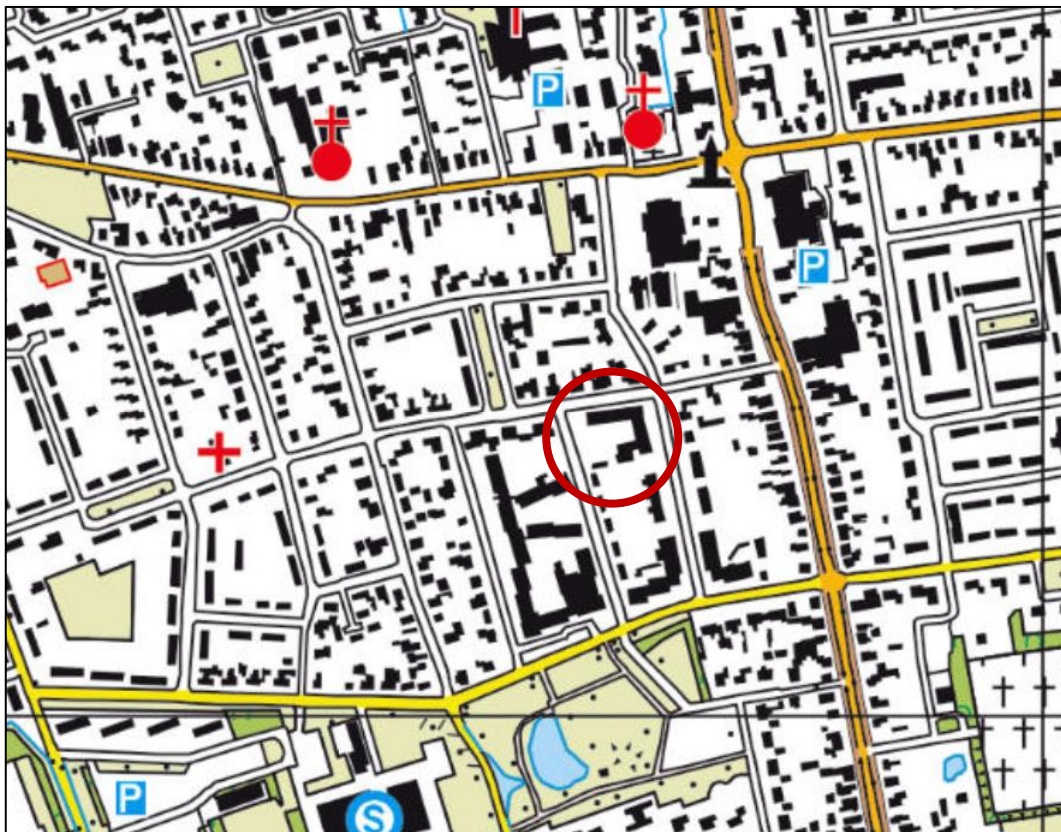
1 Hoofdstuk

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Ds. Germswei, tussen de GJ. W. Van der Meistrjitte en de Nijewei, staat het gebouw van de voormalige Dr. J. Botkeskoalle. De school verplaatst binnen Damwâld en de gemeente Dantumadiel is voornemens de locatie te herontwikkelen ten behoeve van 14 woningen, gericht op de drie voorgenoemde straten. Dit bestemmingsplan is opgesteld om deze 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 Ds. Germswei 3 in Damwâld. Het betreft de terrein van de voormalig basisschool. Het schoolgebouw staat op de noord- en oostzijde en het schoolplein sluit hierop aan. De omgeving betreft een woongebied, met hoofdzakelijk grondgebonden woningen. Aan de overzijde van de GJ. W. Van der Meistrjitte is een zorgcentrum aanwezig. 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.

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 Botkeskoalle staat in het woongebied ten westen van de Haadwei en ten zuiden van Foarwei. Rondom het plan staan vooral woonhuizen met een hoge variatie in typen en bouwstijlen. Verder is ten zuidwesten een complex met zorgwoningen aanwezig. Het plangebied betreft een terrein van ongeveer 4.000 m², waarop een schoolgebouw met een oppervlakte van ongeveer 1.200 m² staat. Dit samengestelde gebouw is langs de Ds. Germswei en de Nijwei gebouwd. Aan de zijde van de Gj. W. Van der Meistrjitte is een schoolplein aanwezig dat is afgeschermd met een haag. Afgezien van een groene rand is het plangebied volledig verhard.

Met het verplaatsen van de Botkeskoalle is de locatie leeg komen te staan en is gezocht naar een nieuwe invulling. 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. Er bevindt zich een monumentale boom in de noordwesthoek het perceel. In het stedenbouwkundige ontwerp is deze boom zorgvuldig ingepast, waardoor deze boom blijft behouden. De bestaande bebouwing heeft geen hoge waarde en hergebruik is niet mogelijk gebleken. Deze bebouwing wordt daarom gesloopt. Het plan gaat uit van drie rijen van vier woningen aan de Ds. Germswei en de Nijewei en een twee-onder-één-kap aan de zijde van de Gj. W. Van der Meistrjitte. Het nieuwe woonprogramma krijgt een centrale parkeerplaats die voor autoverkeer is ontsloten op de laatstgenoemde weg. De beoogde situatie is weergegeven in figuren 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Het plan voegt zich in de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van de woonwijk. Qua woningtypen wordt aangesloten bij het beeld in de wijk. Aan de Nijewei is ten zuiden van het plangebied onlangs een wijkvernieuwingsproject uitgevoerd. Qua beeld wordt hierop aangesloten. In principe

wordt uitgegaan van één bouwlaag met kap, maar via afwijking zijn twee bouwlagen met kap mogelijk. Beide varianten komen in de wijk voor. Het parkeerterrein aan de achterzijde zorgt voor een rustig straatbeeld en voorkomt een hoge parkeerdruk langs de weg.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het wijk is overzichtelijk en kan extra verkeer van 14 woningen goed afwikkelen. Op het parkeerterrein komen 25 parkeerplaatsen, waarmee een norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning wordt gehaald.

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.

De realisatie van 14 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een transformatie van een bestaand gebouw/bebouwd perceel ten behoeve van woningen sluit goed aan op de uitgangspunten 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 tuininrichting 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. Het gaat om een binnenstedelijke herontwikkeling van een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Damwâld. Bij deze herontwikkeling wordt concreet ingespeeld op deze woonbehoefte voor met name goedkope huurwoningen.

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. Vertrekpunt voor deze gebiedsontwikkeling richting wonen is voor de gemeente een koers op realisatie van 14 nieuwe sociale huurwoningen om in te spelen op de grote woonbehoefte bij sociale doelgroepen. Deze ontwikkeling wordt ingepast in een wijk met woningen uit diverse segmenten, alsmede zorgwoningen.

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. 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 herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie. 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.

Toetsing

Het plangebied ligt in een rustig woongebied. Rondom het plan komen alleen woningen voor. Aan de overzijde van de GJ. W. Van der Meistrjitte staat de woon-zorginstelling Nij Tjaerda, met nabij het plan een bescheiden parkeerplaats. Een zorginstelling valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De woningen in het plangebied komen op 20 meter afstand.

Het is in dit geval echter acceptabel om af te wijken van de richtafstand van 30 meter. De categorie is toegekend aan verpleeghuizen, waarbij een belangrijke mate van verkeersgeluid optreedt. In dit geval ligt de nadruk op wonen en ligt het zwaartepunt van de zorgorganisatie op de zuidzijde, aan de Badhúswei. Bovendien staan de naastliggende (bestaande) twee-onder-één-kap, dicht op de zorg-woongebouw. Dit geeft in de praktijk geen hinder of beperkingen.

De afstand van 20 meter ten opzichte van de twee-onder-één kap woning is daarmee acceptabel. Gelet op de inrichting van de zorginstelling en de ligging van bestaande woningen rondom het plangebied, wordt vanuit dit aspect geen belemmering gezien. 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 dit plan is alleen wegverkeersgeluid relevant. Alle wegen rondom het plangebied vallen in een 30 km/uur-zone en hebben geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie. Ze maken deel uit van het verblijfsgebied. De meest nabijgelegen weg met een geluidzone is de Haadwei, die op ruim 100 meter afstand, achter bestaande woningen ligt. Hoewel het plangebied formeel in de geluidzone van deze weg ligt, kan op basis van vergelijkbare situaties worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het is daarom niet nodig om nader onderzoek naar dit onderwerp uit te voeren.

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. De dichtstbijzijnde risicobron is een hogedruk aardgastransportleiding, die op 220 meter ten oosten van het plangebied ligt. Het invloedgebied hiervan reikt niet tot het plangebied. 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 14 woningen. Voor de aanlegfase is (worst-case) uitgegaan dat gedurende een jaar (49 weken), 38 uur in de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 1.862 uren inzet en een dieselverbruik van 27.930 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

(=104). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen is vergelijkbaar met de verkeersbewegingen in de gebruiksfase, namelijk 7 mvt/etmaal per woning is 98 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. Deze quickscan is aangevuld met een nader onderzoek naar de huismuis. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2. Hieruit is gebleken dat het pand niet geschikt is als broedlocatie voor gierwaluw, maar de aanwezigheid van huismuis kon niet worden uitgesloten. Daarom is er aanvullend huismuisonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen nesten aangetroffen in de boom op het schoolterrein. In het broedseizoen kunnen er wel algemene zangvogels tot broeden komen in de hagen van het schoolterrein.

Er zijn op diverse plekken langs de gevels open stootvoegen en missend voegwerk gezien. Daarnaast zijn er kieren aanwezig in het houten dakoverstek. Hierdoor is het pand potentieel geschikt om als verblijfplaats voor Gewone en Ruige dwergvleermuis te dienen. Er wordt niet verwacht dat het plangebied deel uitmaakt van essentieel foerageergebied of een essentiële vliegroute, omdat de werkzaamheden niet het dorpsbeeld aantasten.

In de omgeving van het onderzoeksgebied worden meerdere soorten algemene zoogdieren verwacht. Het pand is niet toegankelijk voor Steenmarter en er zijn geen sporen aangetroffen die indiceren dat er ter plaatse een verblijfplaats van een zoogdier aanwezig is. Effecten op andere soorten worden uitgesloten.

Er is aanvullend onderzoek gedaan naar vleermuizen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. Hieruit volgt dat er binnen het plangebied of direct aangrenzend geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld. Daarnaast zijn ook geen essentiële onderdelen van het leefgebied van vleermuizen geconstateerd binnen het plangebied, zoals vliegroutes of foerageergebied. Binnen het plangebied is eenmaal een egel gezien. Er bevindt zich geen verblijfplaats binnen het plangebied. De egel is in provincie Fryslân vrijgesteld bij ruimtelijke ingrepen.

In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen zijn, bij de uitvoer van de werkzaamheden, uit te sluiten. Daardoor is het niet nodig om in het kader van de Wet natuurbescherming een ontheffing aan te vragen bij de provincie Fryslân.

Twee voorwaarden zijn vanuit de Wet natuurbescherming altijd van toepassing:

1. De start van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden om verstoring van broedvogels en het broedsucces te voorkomen. Het broedseizoen loopt bij benadering vanaf half maart tot half juli. Alleen op basis van gericht onderzoek naar broedende vogels, mag van deze voorwaarde worden afgeweken.
2. Men dient zich te houden aan de zorgplicht. Dit houdt in dat negatieve effecten op alle aanwezige flora en fauna zoveel als mogelijk dient te worden beperkt. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door van de ene naar de andere kant te werken, zodat dieren de gelegenheid krijgen te vluchten, of door verlichting in de avonduren te beperken om verstoring van vleermuizen en andere nachtdieren te voorkomen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is binnen de kader van de Wet natuurbescherming. Verder onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk, mits gewerkt wordt conform de beschreven voorwaarden.

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

Uit de historische gegevens is gebleken dat er op een deel van de locatie in 2002 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. Hieruit zijn uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen gebleken. Ook een historische demping die door het plangebied loopt is voldoende onderzocht. De locatie is verder voor zover bekend in gebruik geweest als schoollocatie.

Voor het plan geldt dat voor de transformatie van de schoollocatie niet hoeft te worden aangenomen dat de locatie ernstig verontreinigd is. Concluderend kan worden gesteld dat er uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen worden verwacht voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Voor de uitvoering van het plan is nog wel een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit wordt uitgevoerd wanneer de bebouwing is gesloopt.

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 belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 4.

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. De bestaande bebouwing van de oude school zal worden gesloopt en de verharding verwijderd. 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 afgekoppeld 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. 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 vrijwel volledig plaats op de plek waar nu al bebouwing aanwezig is. Alleen de twee-onder-één-kap wordt gerealiseerd op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig is. De oppervlakte hiervan is veel kleiner dan 500 m². Voor het overige vindt er een inrichting met tuinen en parkeerplaatsen plaats. Dit is een vergelijkbare inrichting als de bestaande inrichting met een schoolplein. Deze ingrepen gaan niet dieper dan de verstoring die er nu al is.

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

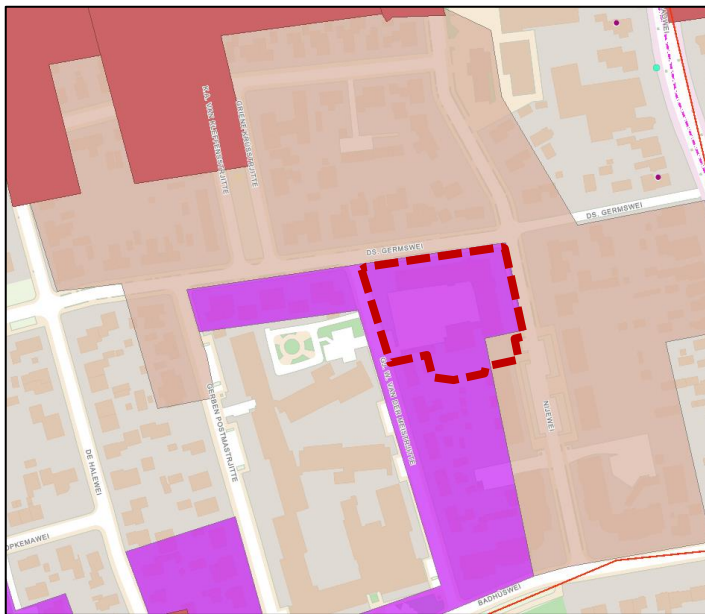
Toetsingskader

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

Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.1. Volgens deze kaart ligt het plangebied in een cultuurhistorische waardevolle omgeving. Het gaat om een wederopbouwwijk (of naoorlogse woonwijk) 1945-1970. Specifiek: 1960 – 1970 (paars).

De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De perceelsgebonden herontwikkeling doet hieraan geen afbreuk. Op deze manier wordt voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.



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 14 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 Planologisch relevante zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden 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 'Groen', '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.

Groen

Structuurbepalende groenvoorzieningen, in dit geval het veldje en de boom in de noordwestelijke hoek van het plangebied, zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. Daarmee is geborgd dat dit deel groen en vrij van bebouwing blijft.

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 woningen, aan de zijde van de weg.

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 onderzoek 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 af te stemmen met betrokken waterschap 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 zijn voorgelegd aan Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. Er zijn binnen de gegeven tijd geen reacties ontvangen.

In september 2023 zijn de omwonenden en (tijdelijke) bewoners van de Botkeskoalle geïnformeerd over deze ontwikkelingen. Op deze avond is het plan en achterliggende doelstelling doorgesproken. Uit de avond volgend geen noemenswaardige bezwaren op de ontwikkeling. Wel zijn zorgen uitgesproken over de verkeerssituatie rondom het plangebied. Hier heeft de gemeente aandacht voor, maar dit heeft geen directe gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken (van 13 december 2023 tot en met 24 januari 2024) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens de procedure is geconstateerd dat de bestemmingsomschrijving in de regels onder artikel 5.1 geen (wandel)paden zijn opgenomen, terwijl deze wel beoogd zijn in het stedenbouwkundig plan. Volledigheidshalve zijn deze (wandel)paden, als ambtshalve wijziging, opgenomen in artikel 5.1.

Het bestemmingsplan is op 26 maart 2024, met inachtneming van de hiervoor genoemde ambtshalve wijziging, gewijzigd vastgesteld. 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 14 woningen. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de kavels en/of de woningen.

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 exploitatieplan 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 (antérieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente is eigenaar van de grond. Het kostenverhaal kan daarom worden geregeld bij de verkoop van de gronden. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.