

Bestemmingsplan

“Broekloane Wâlterswâld”

Januari 2016



GEWOAN BYSÛNDER

Toelichting

Inhoudsopgave

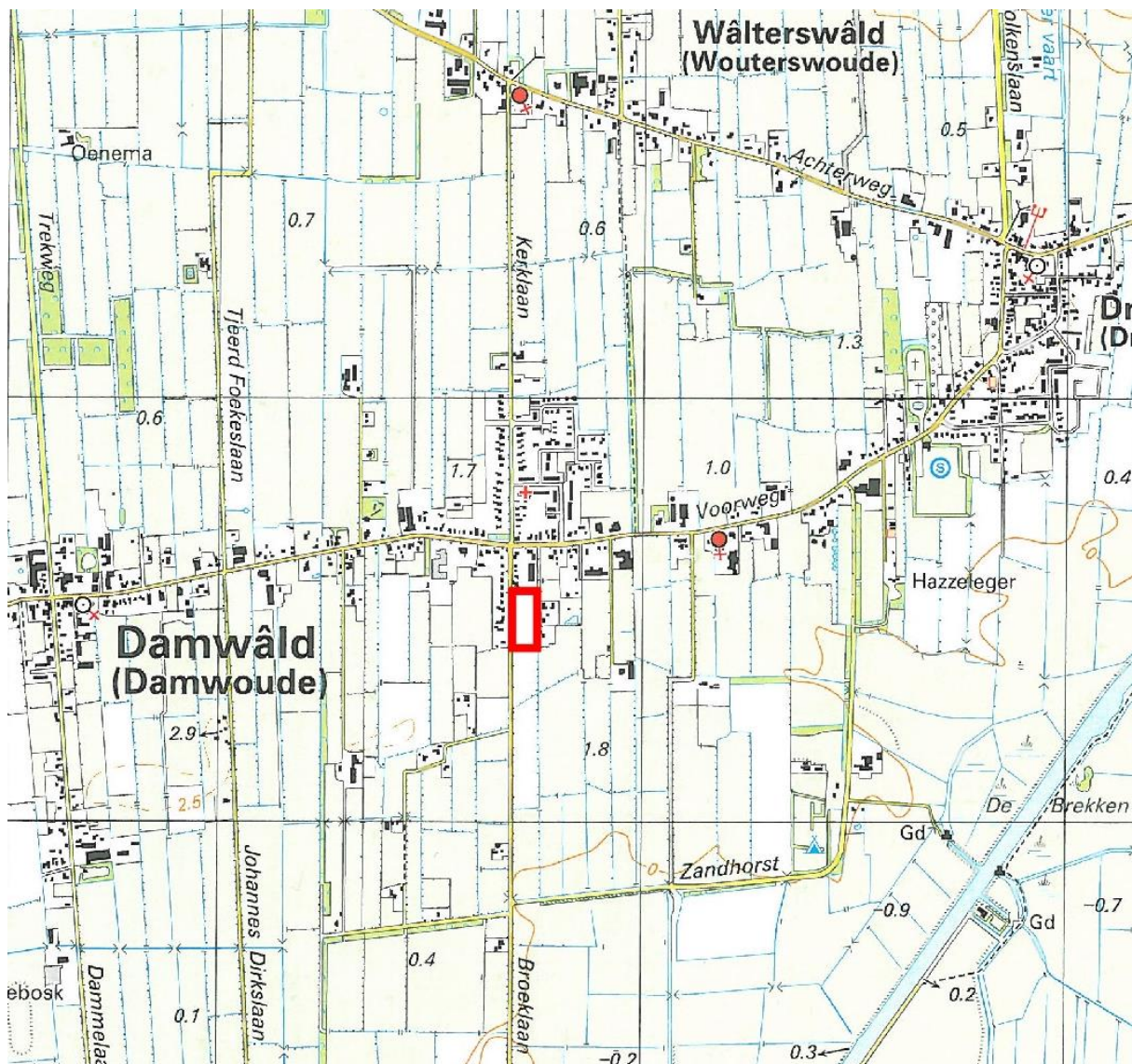
1 Inleiding	pag. 1
2 Fysieke omgeving	
2.1 Ligging in de regio	3
2.2 Ontstaansgeschiedenis	3
2.3 Het huidige omgevingsbeeld	3
3 Geografische schets	
3.1 Bevolking en woningen	4
3.2 Verkeerssituatie	4
4 Beleidskader	
4.1 Rijksbeleid	5
4.2 Provinciaal beleid	5
4.3 Gemeentelijk beleid	7
5 Milieu- en overige randvoorwaarden	
5.1 Geluidhinder door wegverkeer	9
5.2 Hinder van bedrijvigheid	9
5.3 Externe veiligheid	9
5.4 Luchtkwaliteit	10
5.5 Waterparagraaf	11
5.6 Ecologie	12
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	13
5.8 Cultuurhistorie	14
5.9 Bodemkwaliteit	15
6 Planbeschrijving	17
7 Juridische toelichting	
7.1 Algemeen	19
7.2 Bestemmingsplanprocedure	19
7.3 Inhoud bestemmingsplan	19
7.4 Afzonderlijke bestemmingen	21
8 Economische haalbaarheid	22
9 Overleg	23

1. Inleiding

Het bestemmingsplan “Broekloane Wâlterswâld” vormt de planologische regeling voor een uitbreidingsplan in het zuidelijke gedeelte van de bebouwde kom van Wâlterswâld. Het vervangt op die plek het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2013 en in werking getreden op 3 oktober 2013).

In het nu geldende bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” wordt gestreefd naar afronding van de woningbouw in het dorpsgebied van Wâlterswâld – súd. De ontwikkeling van het bebouwingslint in zuidelijke richting, hier eenzijdig geconcentreerd aan de westkant van de Broekloane, wordt afgerond met woningbouwkavels aan de oostkant van deze weg. Om de bouw mogelijk te maken hebben de initiatiefnemers, de heer Van der Beek te Driezum en de gemeente Dantumadiel, een samenwerkings-overeenkomst gesloten.

De aanleiding voor het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan “Broekloane Wâlterswâld” is het plan om praktisch uitvoering te kunnen geven aan de woningbouw aan de Broekloane die door het in 2013 vastgestelde, geldende bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” mogelijk wordt gemaakt. De nu beoogde te bouwen woningtypen, de plaats van de toegangen tot de percelen en de inrichting van het straatprofiel maken aanpassingen wenselijk van de in het geldende bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” aangegeven bebouwingsvlakken en de afstand van de bebouwingsvlakken tot de straat.



Figuur 1: Begrenzing van het plangebied

In het noordelijk deel van het plangebied is het binnen het geldende bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” mogelijk, om naast vrijstaande woningen, ook twee-onder-een-kap woningen te realiseren. Dit behoort nu niet tot de mogelijkheden van de vier zuidelijk gelegen bouwpercelen, terwijl op dit moment daar wel vraag naar is.

Gezien de diepte van de nieuwe woonpercelen ontstaat zo een betere verhouding tussen voor- en achtertuin. Daarbij speelt ook dat de mogelijkheid om indien wenselijk in de toekomst de inrichting van het straatprofiel van de Broekloane aan te kunnen passen, wordt vergroot .

Verder heeft het doel om voldoende parkeerruimte op de inritten naar de nieuwe woningen te realiseren geleid tot de behoefte om de bouwvlakken voor de woningen in oostelijke richting te verplaatsen.

Het veranderen en verplaatsen van de bouwvlakken maakt een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.



Figuur 2: Plangebied Broekloane in het geldende bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” (linkerafbeelding) en als ontwerp-bestemmingsplan “Broekloane Wâlterswâld” (rechterafbeelding).

De bestemmingsplanwijziging voor de woningbouwlocatie aan de Broekloane omvat ten opzichte van het geldende bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” een verschuiving van de nu aanwezige bouwvlakken in oostelijke richting over een afstand van 5 meter en het vervangen van de vier zuidelijke, afzonderlijke bouwvlakken door één bouwvlak waarbinnen de bouw van vier woningen mogelijk is. De verschuiving van de bouwvlakken houdt tevens een vergroting in van de op de percelen aanwezige bestemming “Tuin” en daarmee een verkleining van het oppervlak van de bestemming “Wonen”.

Het ontwerp-bestemmingsplan “Broekloane Wâlterswâld” volgt met betrekking tot de opzet en inhoud het “moederplan”, het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd”.

2. Fysieke omgeving

2.1 Ligging in de regio

De bebouwing langs de Broekloane, waar de toekomstige bebouwing in het plangebied van het ontwerp-bestemmingsplan op zal aansluiten, maakt onderdeel uit van de streekbebouwing van de kern Wâlterswâld - súd in de gemeente Dantumadiel. De zandrug waar deze streekbebouwing op is ontstaan strekt zich uit van Rinsumageast tot aan Driezum.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

De hoger gelegen pleistocene zandgronden waar de zandrug van Rinsumageast tot aan Driezum deel van uit maakt zijn in het verleden geschikt voor bewoning omdat ze buiten de invloedssfeer van de zee zijn gelegen. De nederzettingen in de Noardlike Fryske Wâlden, zoals dit zandgebied ook wel genoemd wordt, zijn mogelijk mede ontstaan door migratie uit lager gelegen gebieden die in de 11e tot 14e eeuw te kampen hadden met grote overstromingen. Ook een mogelijk oorzaak voor de groei van de nederzettingen is een te hoge bevolkingsdruk en/of een gebrek aan akkerland in onder meer de terpgebieden.

Vanuit de nederzettingen, die zich ontwikkelden tot streekdorpen is het omliggende gebied in een opstreckende verkaveling ontgonnen. Deze opstreckende kavels worden vanouds begrensd door uit els bestaande houtsingels die ook nu nog vrijwel overal in de streek aanwezig zijn, en ook het plangebied begrenzen. Hierdoor overheerst deze opstreckende verkaveling nu nog in het landschap. Wâlterswâld is oorspronkelijk ontstaan langs twee veenontginningsassen, de Foarwei en de Achterwei. Deze zijn de basis van de kenmerkende wegenstructuur in het zandgebied; een centrale weg als occupatie-as door het streekdorp en een aantal dwarswegen evenwijdig aan de opstreckende verkaveling naar de lager gelegen te ontginnen gebieden, ook wel broekgebieden genoemd. De Broekloane is gezien de naam een van de oudste dwarswegen vanaf de hoofdas.

2.3 Het huidige omgevingsbeeld

De oudste bebouwing van Wâlterswâld – súd is als lintbebouwing gesitueerd aan de Foarwei. Aan deze oudere panden is door de jaren heen nieuwe bebouwing toegevoegd. De bebouwing aan de Tsjerkeloane en de Broekloane, de belangrijkste as dwars op de Foarwei, is van latere datum en bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Geconcentreerde bebouwing uit recente jaren heeft zich uitsluitend ten noorden van de Foarwei ontwikkeld, zodat het omgevingsbeeld van het plangebied nog steeds wordt gekenmerkt door de historische grondslag van lintbebouwing.

3. Geografische schets

3.1 Bevolking en woningen

De groei van het inwonertal van de gemeente Dantumadiel is relatief gezien in de afgelopen jaren kleiner geweest dan de groei van het inwonertal van de provincie Fryslân. Na een periode van groei is het inwonertal van Dantumadiel na 2000 licht gedaald (zie tabel 1). Dit is in tegenstelling tot de provincie Fryslân, waar het inwonertal is blijven toenemen. Wâlterswâld kent in de periode 1975 -2012 een geleidelijke groei (het dorp is in deze periode ook geleidelijk uitgebreid met nieuwe woningen, zoals hieronder wordt toegelicht). De laatste jaren is het inwonertal min of meer constant gebleven.

Tabel 1. Inwonertal Wâlterswâld en de gemeente Dantumadiel (bron: provincie Fryslân en CBS)

Jaar	Wâlterswâld	Dantumadiel
1975	823	17369*
1980	887	18962*
1985	950	18902
1990	1015	19269
1995	1053	19583
2000	1098	19838
2005	1108	19679
2006	1080	19556
2007	1073	19461
2008	1080	19400
2009	1050	19370
2010	1057	19285
2011	1070	19310
2012	1049	19265
2013	1032	19130
2014	993	19131
2015	995	19265

* getallen van voor de gemeentelijke herindeling in 1984

Wâlterswâld heeft een relatief jonge bevolking, vergeleken met de gemeente Dantumadiel en Nederland. Opvallend is, dat bijna een kwart van de bevolking jonger is dan 15 jaar.

Sinds 1975 zijn bijna 100 nieuwe woningen zijn gebouwd in Wâlterswâld. Ondanks dat in deze periode de gemiddelde woningbezetting in dorpen als Wâlterswâld doorgaans is gedaald (en daarmee ook het aantal inwoners), is het voor Wâlterswâld mogelijk geweest om ook qua inwonertal te groeien. Tevens is het aantal personen per woning in Wâlterswâld relatief hoog. In 2011 bedroeg de woningbezetting 3,0 personen per woning tegen een gemeentelijk cijfer van circa 2,5 personen per woning. Evenals elders beweegt de woningbezetting zich wel in dalende lijn: in 1975 bedroeg de gemiddelde woningbezetting in Wâlterswâld nog 3,3 personen en in de gemeente Dantumadiel 3,4 personen.

Mede op grond van de geschetste bevolkingsontwikkeling zijn er op basis van het in 2013 in werking getreden bestemmingsplan "Wâlterswâld – súd" mogelijkheden om langs de Broekloane, in het onderhavige plangebied, maximaal 8 woningen te ontwikkelen.

3.2 Verkeerssituatie

Wâlterswâld-Súd ligt niet aan een hoofdweg van regionale betekenis. De Foarwei verbindt het dorp met Driezum en de Trekwei (richting Kollum) in oostelijke richting. In westelijke richting verbindt de Foarwei Wâlterswâld met Damwâld. De Broekloane verbindt het dorp met De Westereen.

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer onder bij provincies en gemeenten. Het Rijk kiest voor een meer selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen:

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR.

Ecologische Hoofdstructuur en Nationaal Landschap

Op het vlak van economie, infrastructuur en verstedelijking behoort het grondgebied van Dantumadiel niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Delen van de gemeente behoren echter wel tot de “groen-blauwe” hoofdstructuur. Deels betreft dit natuurgebied (EHS) in het zuidelijke deel van de gemeente. Het Rijk heeft in de Nota Ruimte twintig gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Zoals vermeld ligt de gemeente Dantumadiel voor een groot deel in één van deze gebieden: de Noardlike Wâlden. Nationale Landschappen hebben (inter)nationaal unieke landschapskwaliteiten. Ook hebben ze bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. Dit alles moet, zo stelt de Nota Ruimte, behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt en ontwikkeld. Binnen Nationale Landschappen is daarom ‘behoud door ontwikkeling’ het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Nationale Landschappen kunnen zich sociaal-economisch ontwikkelen, mits daarbij de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

4.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

Dit integraal-ruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode 2006 tot 2016. Centraal in het Streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaal-economische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op het in stand houden en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de verordening Romte Fryslân vastgesteld. Deze verordening is de herziening van de eerste Verordening Romte uit 2011. De aanleiding voor deze herziening wordt gevormd door ontwikkelingen in verschillende beleidsvelden van de provincie.

In de Verordening worden die onderwerpen uit het Streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het Streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.

In hoofdstuk 2 van de Verordening wordt aangegeven dat de plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bevat, waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt en inspeelt op de landschappelijke kernkwaliteiten zoals die in de verordening zijn opgenomen.

Cultuurhistorische kaarten

De provincie heeft cultuurhistorische kaarten vervaardigd waarop op het niveau van individuele panden de waardevolle elementen en structuren staan aangegeven. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij in hun ruimtelijke plannen gemotiveerd rekening houden met deze waarden (zie paragraaf 5.7).

Wenjen in Fryslân

In het beleidsdocument Wenjen yn Fryslân Voor Dantumadiel betekent dit een forse vermindering ten opzichte van de woonuitbreiding in de periode 1992-2000. Wenjen yn Fryslân gaat niet enkel in op het nieuwbouwbeleid, maar ook op de kwaliteit van het wonen en de leefbaarheid in dorpen en steden. Geconstateerd wordt dat de bestaande woningvoorraad niet goed aansluit op de vraag. Om leegstand en verpaupering in sommige gebieden te voorkomen, moeten de woningvoorraad en woonomgeving worden aangepakt.

De provincie vraagt de gemeenten om een woonplan op te stellen waarin een integrale visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt ontvouwd. Dit betekent ook dat woonplannen opgesteld dienen te worden in samenwerking met de corporaties en met de buurgemeenten. Ook dient aandacht te worden geschonken aan ruimtegebruik ("om Fryslân rom en wiidsk te hâlden") en aan stedenbouwkundige kwaliteit ("om Fryslân moai te hâlden en nije kwaliteiten te jaan").

In het beleidsdocument Wenjen 2000+ heeft de provincie voor elke Friese gemeente richtgetallen voor de woningbouw aangegeven. Het accent ligt daarbij meer dan in het verleden op kwaliteit. Naast een kwantitatieve herijking van oude gegevens wordt vooral ook een kwalitatieve bijsturing doorgevoerd.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Op 15 maart 2006 is het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) "Fryslân Feilich Foarût" vastgesteld. In het PVVP wordt de beleidskoers ten aanzien van verkeer en vervoer in Fryslân uitgezet. Een onderdeel van het uitzetten van de beleidskoers is het inventariseren van knelpunten. Als verkeers- en vervoersproblematiek in de regio waarin het plangebied is gelegen, geeft de provincie aan dat een groot deel van Noordoost Fryslân, relatief ver van het hoofdwegennet af ligt. Daarbij komt dat het regionale wegennet in het gedeelte zuidelijk van Dokkum relatief fijnmazig is, waardoor een duidelijke noord-zuid gerichte hoofdroute ontbreekt.

Om deze noord-zuid verbinding te versterken zet de provincie in op een verbetering van de Centrale As voor Noordoost Fryslân, de N356 tussen Dokkum en de N31 (Wâldwei). Het tracé van deze weg is even ten westen van Wâlterswâld gesitueerd. De Broekloane geeft via de Dwarsloane vanuit Wâlterswâld toegang tot de Centrale As..

4.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie en Woonprogramma

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Dantumadeel vastgesteld. Dit beleidsdocument kent als ondertitel “maken van heldere keuzes tegen de achtergrond van krimp” en heeft met name betrekking op de kwalitatieve kant van de volkshuisvesting. De gemeente geeft in de visie aan dat ze slechts een beperkte greep op de woningmarkt heeft. De visie gaat dan ook hoofdzakelijk in op de rol die de gemeente als regisseur tussen de verschillende actoren op de woningmarkt kan spelen.

Het doel van de Woonvisie is om het woonbeleid van de gemeente voor de komende tien jaar inzichtelijk te maken. Hierbij is een Woonprogramma tot 2016 concreet ingevuld en wordt een doorzicht tot 2020 gegeven.

De mogelijkheden voor nieuwbouw zullen daarbij grotendeels aangewend worden in de drie grote kernen Damwâld, Feanwâlden en De Westereen. In de kleinere dorpen is de uitbreidingsruimte zeer beperkt.

Op 24 april 2012 heeft de gemeenteraad het Woonprogramma 2010-2020 vastgesteld. Hierbij is sprake van een koppeling met de Verordening Romte van de provincie. Binnen het daarin aangegeven stedelijk gebied gaat woningbouw niet ten koste van de beschikbare contingent dat in de woningbouwafspraken tussen provincie en gemeente is overeengekomen. Het nieuwbouwcontingent beschikbaar voor uitbreiding buiten het door de provincie aangegeven stedelijk gebied wordt, conform de keuze van concentratie zoals die is gemaakt in de Woonvisie, toegekend aan de drie grote kernen. Dit houdt in dat het nieuwbouwcontingent in principe volgens de volgende verdeelsleutel wordt toegewezen:

- 30% Damwâld
- 30% De Westereen
- 25% Feanwâlden
- 15% Overige kernen

Wâlterswâld is samen met de andere kleine kernen voor nieuwe woningbouw aangewezen op het beschikbare percentage van 15% voor de overige kernen. Het onderhavige plangebied aan de Broekloane waarvoor nu enige bestemmingsplanwijzigingen worden doorgevoerd, wordt binnen deze 15% gerealiseerd.

Duurzaamheid

De gemeente bevordert de duurzaamheid van de gebouwde omgeving. In uitbreidingsplannen wordt bij voorkeur een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het scheiden van bouw- en sloopafval en het gescheiden afvoeren daarvan wordt bevorderd. Nieuw te bouwen woningen worden getoetst op energiezuinigheid en materiaalgebruik.

Water

Samen met de gemeenten Achtkarspelen, Kollumerland en het Wetterskip Fryslân heeft de gemeente Dantumadiel een Regionaal Waterplan opgesteld. Dit plan is vastgesteld op 21 april 2009. Het Regionale Waterplan richt zich op een goed waterbeheer, een doelmatige en efficiënte uitvoering van de watertaken en het zoveel mogelijk invulling geven aan de wensen op het gebied van waterbeheer. Op basis van het waterplan hebben de drie deelnemende partijen een Waterakkoord gesloten. Dit akkoord gaat in op een optimalisatie van het afvalwatersysteem. In het akkoord worden daartoe maatregelen genoemd zoals het afkoppelen van verhard oppervlak, aanpassing van pompcapaciteit en optimalisatie van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Ook staan er in het akkoord afspraken over het waterkwaliteitsspoor en doelstellingen op het gebied van afkoppeling.

Landschapsbeleid

Voor sommige ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente is de landschappelijke context van belang. Om dit landschappelijke kader inzichtelijk te maken is in 2003 een Landschapsbeleidsplan opgesteld. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke kenmerken die behoren bij de typerende landschappen binnen de gemeente.

Per landschapstype zijn in het plan één of meer strategieën uitgezet. Wâlterswâld valt binnen het gebied “De Wouden”. Het behoud en versterken van het besloten landschap van noord-zuid gerichte elzensingels is hier een belangrijk streven.

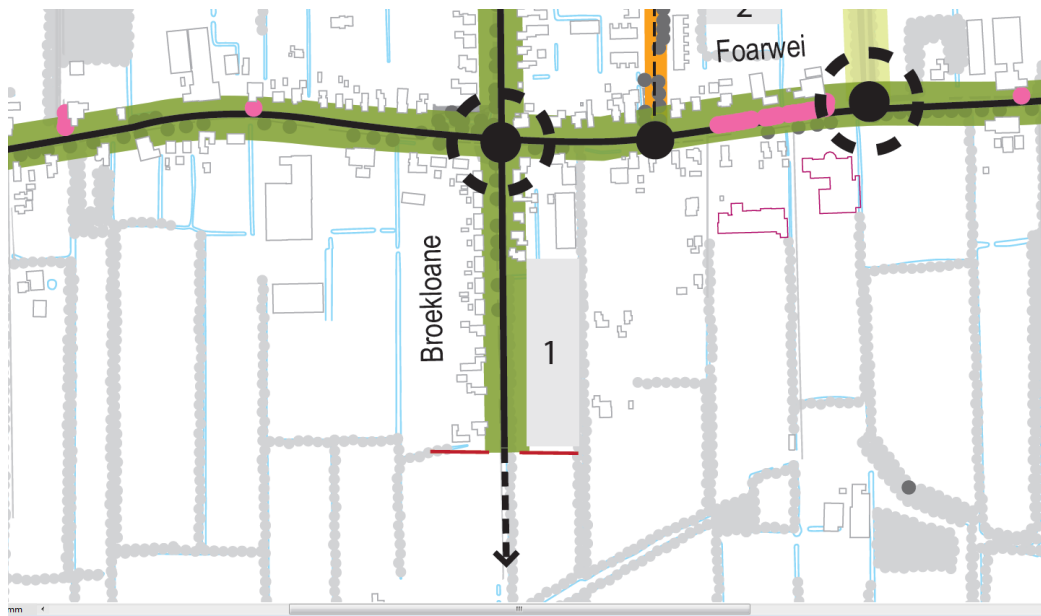
Binnen het gebied De Wouden wordt bij het dorpenlint Rinsumageast-Driezum uitvoerig ingegaan op de te behouden en te versterken waarden. Voor het lint geldt dat de verankering in het landschap versterkt dient te worden. Dit is mogelijk door de oost-westrichting van het lint te accentueren en doorzichten vanuit het lint richting het landschap te behouden en/of te creëren. Nieuwe uitbreidingen dienen dan ook haaks op het dorpenlint, in de richting van de elzensingels te worden gesitueerd. Incidentele woningbouw kan ter versterking in het oost-west lint worden gerealiseerd.

Groenstructuurplan

Op 25 juni 2013 is het Groenstructuurplan van Dantumadiel vastgesteld. De kracht van het openbaar groen in de gemeente is de nauwe verweving tussen dorp en landschap en tussen groen in de dorpen en het landschappelijk groen daar buiten. Met het groenstructuurplan wil de gemeente de eigenheid van het gebied inzetten en benutten.

Deze visie op groenkwaliteit en groenbeheer is gebaseerd op twee pijlers: de zichtbaarheid van de landschappelijke kenmerken en de beleving van groen.

De eerste pijler van deze visie is het zichtbaar(der) maken van de historische (ontginnings)structuren door hieraan een krachtige, toekomstbestendige groenstructuur toe te voegen. Het is de voortzetting van de lijnen in het landschap waarmee de dorpen sterker verweven worden met het omliggende landschap. Ontwikkeling van boombeplanting langs de Broekloane als krachtige toekomstbestendige groenstructuur, is vooralsnog niet mogelijk vanwege aanwezige ondergrondse leidingenstroken.



Figuur 3: Groenstructuurplan: Broekloane

5. Milieu- en overige randvoorwaarden

5.1 Geluidhinder door wegverkeer

Het voorliggend bestemmingsplan is een zogenoemd beheerplan. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van acht woningen aan de Broekloane die in het kader van de planprocedure van het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” mogelijk zijn gemaakt heeft een toetsing van het wegverkeerslawaaï plaatsgevonden. Uit dit onderzoek komt naar voren dat het niet noodzakelijk is om voor de Broekloane in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek te doen. De voorkeurswaarde van 48 dB zal voor de nieuw te bouwen woningen, door het verkeer op de Broekloane niet worden overschreden.

5.2 Hinder bedrijvigheid

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van acht woningen aan de Broekloane heeft in het kader van de planprocedure van het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” een toetsing van de hinder door bedrijvigheid plaatsgevonden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich bedrijfsbestemmingen uit verschillende milieucategorieën.

Voor agrarische bedrijven (categorie 3.2-bedrijven) geldt volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering een indicatieve afstand van 100 meter. Binnen deze afstand tot het plangebied is echter geen bedrijf uit deze categorie aanwezig.

Voor categorie 3.1-bedrijven geldt een indicatieve afstand van 50 meter. Binnen deze afstand tot het plangebied is echter geen bedrijf uit deze categorie aanwezig.

Voor categorie 2-bedrijven geldt een indicatieve afstand van 30 meter. Binnen deze afstand tot het plangebied zijn geen bedrijven behorend tot deze categorie aanwezig.

In de buurt van het nieuwbouwgebied zijn ook een dorps huis en een basisschool gelegen. Deze vallen beide in milieucategorie 2. De indicatieve afstand voor categorie 2 bedrijven is 30 meter. De school en het dorps huis liggen beide op meer dan 250 meter van het plangebied.

Op grond van de Wet geluidhinder dient de gemeenteraad voor terreinen, die een bestemming hebben waarop de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 in samenhang met artikel 1 van de Wet geluidhinder mogelijk is, een zone vast te stellen waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan komen dergelijke inrichtingen echter niet voor.

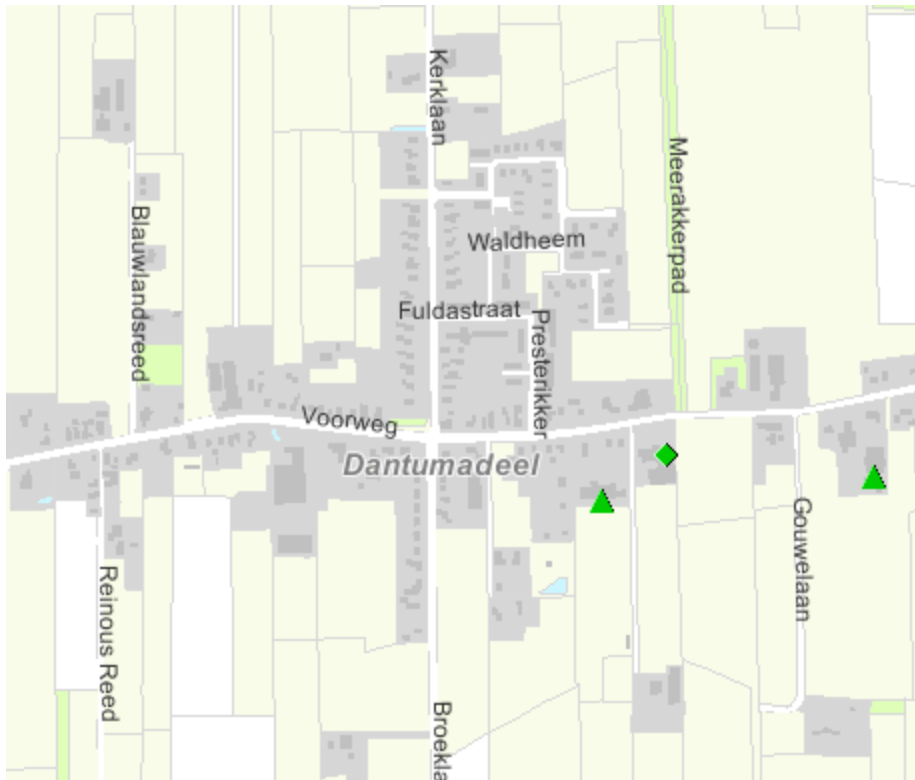
De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook niet door (milieu)hinder van bedrijven belemmerd.

5.3 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In dit besluit wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en groepsgebonden risico moet worden omgegaan. Grenswaarden gelden voor beoordeling van het plaatsgebonden risico bij kwetsbare objecten. Richtwaarden gelden voor beoordeling van het plaatsgebonden risico bij beperkt kwetsbare objecten en voor beoordeling van het groepsrisico.

Tot de kwetsbare objecten worden onder meer gerekend woningen, scholen en winkelcentra. Omdat er in het plangebied sprake is van woningen, dient onderzoek plaats te vinden naar de risico's.

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van acht woningen aan de Broekloane heeft in het kader van de planprocedure van het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” een toetsing van de externe veiligheid plaatsgevonden.



Figuur 4: Fragment risicokaart (bron provincie Fryslân)

In of in de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijven voor die een gevarenrisico vormen voor hun omgeving op grond van het in 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen. Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân en uit gegevens van de gemeentelijke afdeling milieu wordt dit duidelijk.

Door of in de omgeving van het plangebied lopen geen wegen waarover veel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (maart 2003) zijn de wegen in of langs het dorp niet in beschouwing genomen. Er mag daarom van worden uitgegaan dat de vervoersintensiteit van gevaarlijke stoffen in relatie tot het plangebied nu en in komende jaren niet tot overschrijding van de geldende normen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico leidt. Dit betekent dat eventuele nieuwbouw van kwetsbare bestemmingen niet door calamiteitenrisico's wordt belemmerd.

5.4 Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. In deze wet is met betrekking tot de luchtkwaliteit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009 in werking getreden, uitgangspunt. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀. Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld.

Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van acht woningen aan de Broekloane is in het kader van de planprocedure van het bestemmingsplan "Wâlterswâld – súd" de NIBM-tool als volgt gehanteerd:

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		53
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5: Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit (NIBM-tool)

In de herziening in 2013 van het bestemmingsplan "Wâlterswâld – súd", wordt de bouw van de acht woningen aan de Broekloane mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden" (oktober 2007) wordt naar aanleiding hiervan een toename van 53 motorvoertuigbeweging per dag verwacht. Uit de resultaten van de NIBM-tool (zie figuur) blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,04 en 0,01 microgram per m³ is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Waterparagraaf

Het plangebied van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van de planprocedure van het bestemmingsplan "Wâlterswâld – súd" door middel van de Watertoets voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân heeft gereageerd door middel van een wateradvies (d.d. 26 april 2012). De hoofdpunten zijn in het navolgende opgenomen.

Het verhard oppervlak neemt toe met 2000 m². Ter compensatie dient 200 m² aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd, binnen het peilgebied waarbinnen het plan is gelegen. Binnen het plangebied ziet Wetterskip Fryslân compensatiemogelijkheden in de vorm van een te verbreden sloot aan de noordzijde van het plangebied en/of een nieuwe sloot aan de zuidzijde van het plangebied. In reactie hierop wordt de volgende uitwerking voorgesteld.

Gezien de ruime percelen, 700 tot 800 m², en de zandige bodem, wordt verwacht dat veel van het water dat van het verhard oppervlak afkomstig is, in de bodem in zijgt, voordat het de omliggende sloten bereikt. Het te compenseren oppervlak aan nieuw oppervlaktewater kan daardoor beperkt worden. De aanleg van nieuw oppervlaktewater is, landschappelijk gezien, door de hoge ligging van het plangebied, onwenselijk. Voorgesteld wordt te volstaan met een nieuwe sloot/greppel aan de zuidkant van het plangebied. Samen met de bestaande sloten/greppels hebben zij een dermate ruim profiel en diepliggend wateroppervlak, dat er voldoende berging mogelijk is in de bestaande slootprofielen. Deze opzet van het waterhuishoudkundig systeem is gebaseerd op het voorstel voor de waterhuishouding in het plan Feanwâlden-De Bosk, waarin het Wetterskip ook heeft geadviseerd. Rond het plangebied liggen verschillende schouwwatergangen. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwwatergangen onbereikbaar worden voor onderhoud.

Wetterskip Fryslân adviseert te voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. Ook moet het uitgangspunt zijn dat regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden worden afgevoerd.

Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies, indien voorgaande punten in het plan meegenomen worden. De aandachtspunten van Wetterskip Fryslân zijn nader uitgewerkt in het uitvoeringsplan, waarbij er voor is gekozen om de watercompensatie te realiseren door het verbreden van de sloot aan de oostzijde van het plangebied. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding mag het bestemmingsplan zo uitvoerbaar worden geacht.

5.6 Ecologie

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere ruimtelijke activiteiten dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden. In de directe omgeving van het plangebied komen weliswaar geen Natuurmonumenten, onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden voor, maar de bescherming van planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet is wel aan de orde. Als beschermde soorten in het geding zijn en de nieuwe activiteiten de gunstige staat van instandhouding van deze soorten bedreigen, moeten de consequenties daarvan worden afgewogen. Komen alleen soorten voor die licht worden beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, dan geldt daarvoor een (automatisch te verlenen) ontheffing. Zijn zwaarder beschermde soorten in het geding, dan zal de activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat ontheffing van de Minister van Economische Zaken. Om ontheffing te verkrijgen, zullen wellicht maatregelen nodig zijn om de aanwezige natuurwaarden te beschermen of te compenseren. Uiteraard zal een ontheffingsaanvraag moeten zijn gebaseerd op ecologisch onderzoek. De initiatiefnemer van de activiteit is daarvoor verantwoordelijk. Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw van acht woningen in het bestemmingsplangebied aan de Broekloane heeft in het kader van de planprocedure van het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” een toetsing aan de natuurwaarden in het plangebied plaatsgevonden.



Figuur 6: Beeld van het plangebied in noordelijke richting

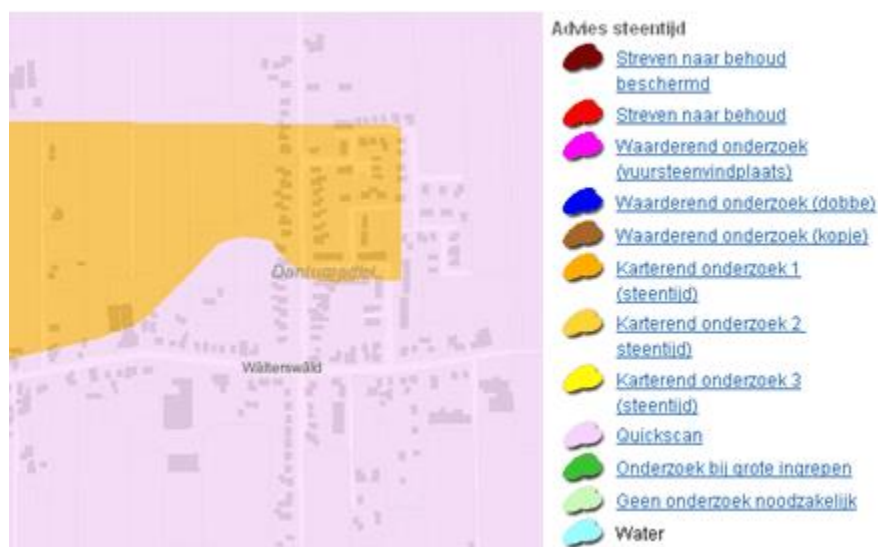
Deze locatie is de afgelopen jaren in gebruik als akkerland, voor de verbouw van maïs en aardappelen. Door de intensiteit van het grondgebruik zijn natuurwaarden op het perceel nagenoeg afwezig. Hieruit blijkt ook de functionele ongeschiktheid van het terrein voor weidevogels. De perceelranden worden begrensd door sloten en zijn langs de west- en oostzijde voorzien van een elzensingel.

In het plan zullen de sloten niet verdwijnen. De mogelijk aanwezige natuurwaarden in de sloten worden dan ook niet negatief beïnvloed. Door het onttrekken van het perceel aan het intensief agrarisch gebruik zal de ecologische kwaliteit van de sloot en de slootkanten naar verwachting toenemen. De opgaande begroeiing op de percelen zal door het nieuwe gebruik toenemen, hoewel de elzensingel langs de Broekloane door het creëren van inritten naar de woningen in kwaliteit zal inboeten. Bij werkzaamheden op de percelen en aan de singels en sloten dient het verbod van het verstoren van vogels in acht te worden genomen gedurende het broedseizoen, van 15 maart tot 15 juli.

Uit voorgaande blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied niet belemmerd wordt door het aspect ecologie.

5.7 Archeologie

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.



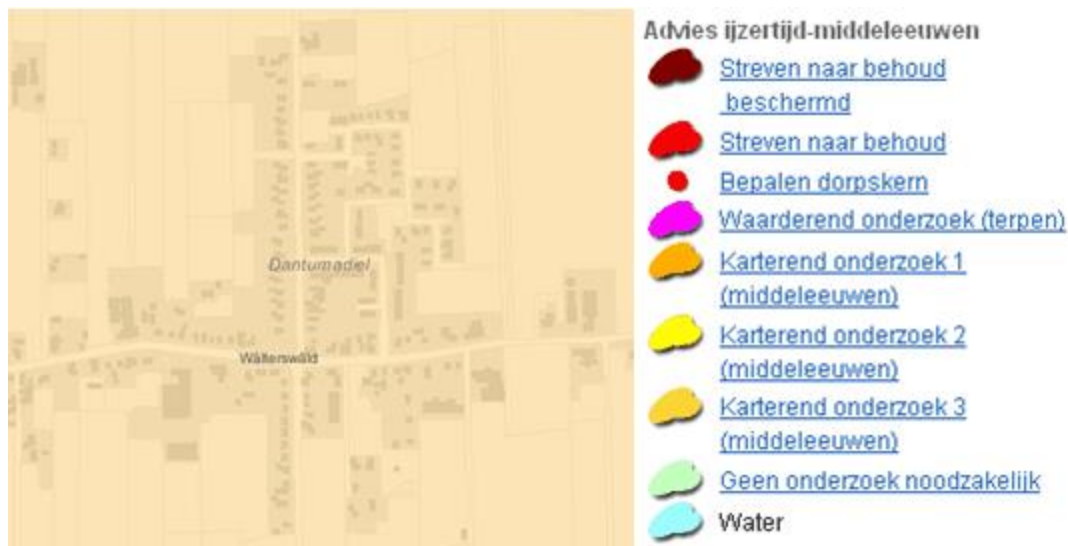
Figuur 7: Fragment FAMKE Steentijd- Bronstijd

In bovenstaande figuur wordt weergegeven wat de FAMKE-kaart adviseert voor de periode steentijd-bronstijd voor Wâlterswâld-Súd en omgeving.

Voor het plangebied is voor de periode steentijd-bronstijd het advies "quicksan". Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is.

Vanwege de omvang van het plangebied, circa 7.500 m²., is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, waar hieronder nader op wordt ingegaan.

In onderstaande figuur 11 geeft weer wat de FAMKE-kaart adviseert voor de periode ijzertijdmiddeleeuwen voor Wâlterswâld-Súd en omgeving:



Figuur 8: Fragment FAMKE IJzertijd-Middeleeuwen

Voor het plangebied luidt het advies “Karterend onderzoek 3”. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode middenbronstijd-vroege middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en volmiddeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

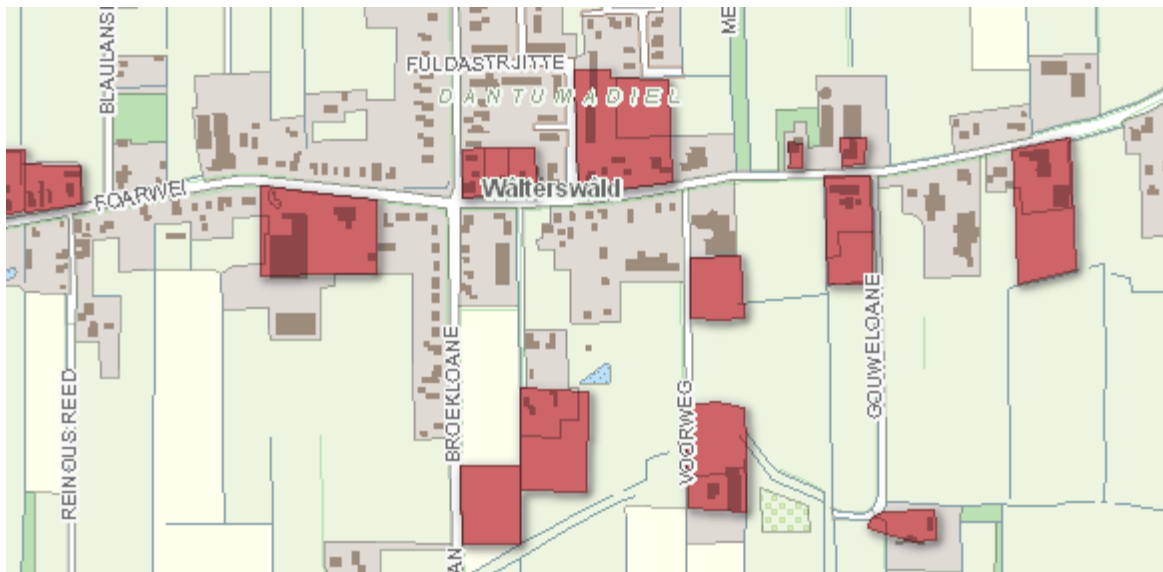
In het plangebied wordt een ingreep met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² mogelijk gemaakt. Hiervoor is archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het plangebied voor de Broekloane is in het kader van de herziening van het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” onderzocht op archeologische waarden in april 2011 (de Steekproef, 2011-05/01). Het rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. De conclusie van het onderzoek is dat de kans op archeologische waarden zeer klein is. De bodem is verstoord en er zijn zowel in het verleden als tijdens het veldwerk geen archeologische vondsten gedaan. Een vervolgonderzoek is daarom niet nodig. Het plan mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

5.8 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) leidt op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan wordt een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de belangenafweging moet ook de historische (steden)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden.



Figuur 9: Boerderijplaatsen (Bron: Cultuurhistorische kaart Fryslân 2)

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal historische boerderijplaatsen. De boerderijplaatsen vormen de kern van de oude agrarische samenleving en bieden daardoor veel kennis over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap. De ligging van de boerderijplaatsen biedt veel houvast om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en haar omgeving.

Het plangebied zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde, waar rekening mee gehouden dient te worden bij de uitvoering van het plan. Het plan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

5.9 Bodemkwaliteit

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders (B&W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van eventuele uitvoeringsplannen. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

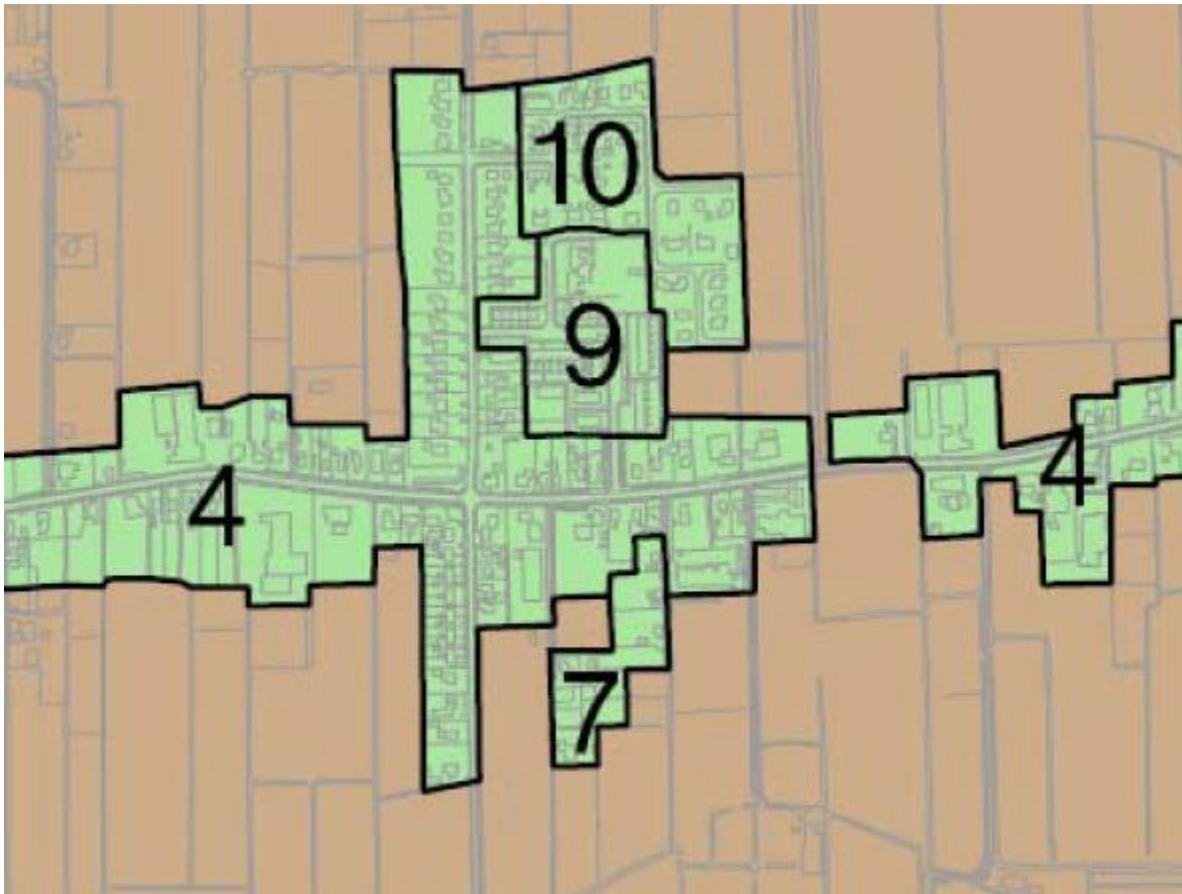
Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging, is het bij nieuwe ontwikkelingen, zoals de woningbouwlocatie Broekloane, in het kader van de herziening van het bestemmingsplan "Walterswâld – súd" nodig een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen wordt met de bouwwerkzaamheden.

Het uitvoeren van het bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning verleend kan worden. In het kader van het onderhavige nieuwbouwplan aan de Broekloane is contractueel vastgelegd dat voor de concrete bouwplannen kunnen worden uitgevoerd, met een verkennend bodemonderzoek wordt aangetoond dat het plangebied geschikt is voor woningbouw.

6. Planbeschrijving

In paragraaf 6.3 van het bestemmingsplan “Wâlterswâld – súd” is met een beschrijving van de beoogde ruimtelijke kwaliteit aangegeven hoe het nieuwbouwplan in de omgeving past:

“Het plan aan de Broekloane is een uitbreiding van de lintbebouwing en kan aansluiten op de (welstands-)richtlijnen die gesteld zijn voor dat gebied. In dit geval is dat gebiedstype 4: lintbebouwing. Omdat het nieuwbouw is kan er ook aangesloten worden op gebiedstype 10: individuele bouw. Daarnaast zal de bebouwing aan moeten sluiten op de bestaande omgeving.



Figuur 10: Fragment Welstandsnota Wâlterswâld - súd

Het plan gaat uit van maximaal acht woningen op grote kavels, met de plaatsing van de woningen in één en dezelfde rooilijn. De vier noordelijke woningen kunnen ook in een rij of geschakeld worden gebouwd. De vier zuidelijke woningen alleen vrijstaand. De gebouwen kunnen haaks of evenwijdig aan de weg worden gesitueerd, maar wel met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte, wat in dit geval betekent op de Broekloane. De hoofdvorm van de woningen is overwegend één of twee bouwlagen met kap en heeft hoofdzakelijk een kantige opzet. De bebouwing refereert aan of reageert op de traditionele architectuur, kent een individuele uitstraling en heeft een enkelvoudige tot samengestelde massa-opbouw. Er moet een duidelijk evenwicht zijn tussen verticaal gerichte gevelopeningen en horizontale accenten. Eventuele aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving. De bebouwing heeft hoofdzakelijk een stendig karakter met daken voorzien van gebakken pannen of riet dan wel genuanceerd materiaal. De kleurstelling is terughoudend en traditioneel en de woning kent een sobere, zorgvuldige en traditionele detaillering”.

Aanvullend op het hierboven beschreven beeld is het, door de wijziging van het bestemmingsplan Wâlterswâld – súd, in het bestemmingsplan “Broekloane Wâlterswâld” mogelijk om in het zuidelijke deel van het plangebied, naast vrijstaande woningen, geschakelde woningen te bouwen of twee–onder-een-kap woningen. Deze bouwvormen komen ook nu al voor in de bestaande lintbebouwing aan de Broekloane en zijn sinds 2013 door de vaststelling van het bestemmingsplan Wâlterswâld – súd al mogelijk in het noordelijk deel van het plangebied .

De wijziging van het bestemmingsplan houdt ook in dat de nieuwe woningen op ruimere afstand van de weg komen te liggen, waardoor het mogelijk wordt om langs de Broekloane boombeplanting te realiseren. De terugliggende rooilijn voegt zich goed in het bestaande bebouwingsbeeld van de Broekloane, waar een verspringende rooilijn een kenmerk is van de aanwezige lintbebouwing.

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een bestaande elzensingel. Elzensingels zijn kenmerkend voor de omgeving en daarmee een belangrijk element in het landschap. Wâlterswâld ligt in het gebied “De Noardlike Wâlden”. In het landschapsbeleidsplan wordt er in dit besloten woudenlandschap naar gestreefd om de beslotenheid te behouden en te versterken. In dit licht wordt de bestaande elzensingel ten oosten van het plangebied behouden.

De elzensingel langs de Broekloane ter hoogte van het plangebied wordt ten gevolge van de inritten naar de nieuwe woningen doorsneden. De gewenste structuur van dit beplantingselement kan hierdoor niet meer doelmatig in stand worden gehouden. De singel zal worden gerooid en ter compensatie zal op een andere plaats in het woudenlandschap ter compensatie een nieuwe singel worden gerealiseerd.

7. Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die zijn ingevoerd op 1 juli 2008.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels.

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

7.2 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

Voorbereiding

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

7.3 Inhoud bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1.3 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bij of krachtens wet kunnen bestemmingen worden voorgeschreven;
3. bij of krachtens wet kunnen regels worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen e.d. in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Ten aanzien van de planologische belangenafweging is een nadere regeling in het algemeen niet nodig. Voor het landelijke net van aardgasleidingen met een druk van 20 bar en meer dient in bestemmingsplannen een regeling te worden opgenomen. Dit geldt ook voor de buisleidingen. In het plangebied komen dergelijke leidingen echter niet voor.

Bij de regeling van de bedrijven, zoals deze voorkomen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' is gebruik gemaakt van de categorie-indeling, zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009):

- klasse 1: bedrijven toelaatbaar tussen of onmiddellijk naast woningen;
- klasse 2: bedrijven toelaatbaar tussen of naast woningen voor zover er geen sprake is van een specifieke woonbuurt;

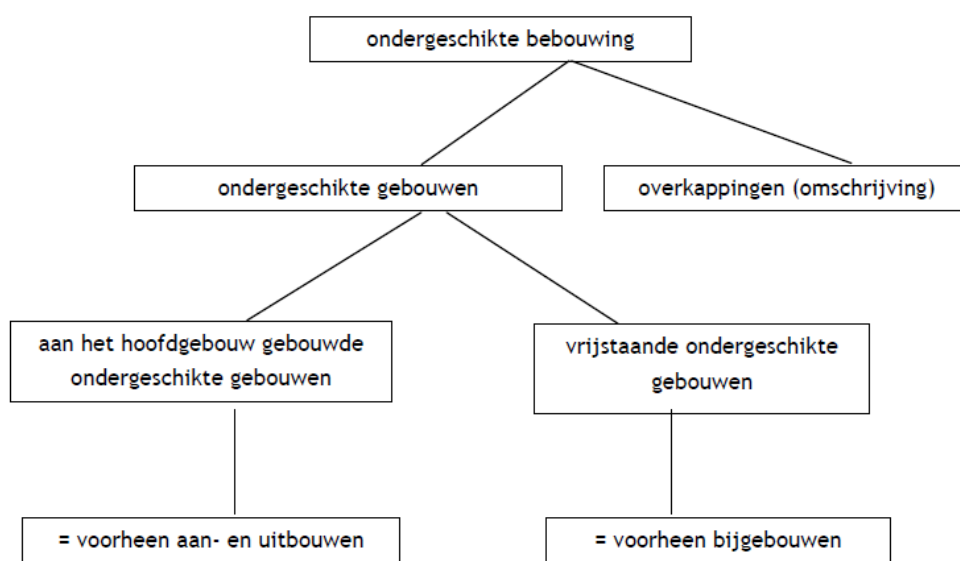
In verband met de afstemming op de gemeentelijk welstandsnota is in de regels een afstemmingsparagraaf opgenomen. Hierin is aangegeven dat wanneer de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte, de dakhelling en de plaatsing op het perceel ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen deze ruimte tevens is bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria.

In de regels is het begrip bouwperceel als volgt omschreven: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Ter toelichting kan het volgende worden opgemerkt. Met bouwperceel wordt fundamenteel iets anders bedoeld dan met bouwvlak. Het bouwvlak is bijvoorbeeld noodzakelijk wanneer men binnen een bestemmingsvlak de situering van gebouwen nader wenst aan te geven. Het is een bestuursrechtelijke term. In feite is het bouwperceel het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningsaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Het begrip "bouwperceel" kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Zowel een bestemmingsvlak als een bouwvlak kan dan ook meerdere bouwpercelen omvatten.

In de regels zijn de begrippen ondergeschikte bebouwing en ondergeschikte gebouwen opgenomen. "Ondergeschikte gebouwen" zijn aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen. Onder deze definitie vallen overkappingen niet, omdat dit geen gebouwen zijn. Daarom is ook het begrip "ondergeschikte bebouwing" opgenomen. Hieronder vallen de ondergeschikte gebouwen plus de overkappingen.

In de regels wordt verder een onderscheid gemaakt tussen "aan het hoofdgebouw ondergeschikte gebouwen" (aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw) en "vrijstaande ondergeschikte gebouwen" (vrijstaande bijgebouwen). De regeling voor bijgebouwen is schematisch als volgt:



7.4 Afzonderlijke bestemmingen

Tuin

De voortuinen in de woongebieden zijn bestemd als 'Tuin'. De bestemming is gericht op de instandhouding van de beeldkwaliteit van het bebouwingsfront van het hoofdgebouw. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel of $\frac{1}{3}$ van de breedte van de zijgevel en tot een diepte van ten hoogste 1 meter en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt, zijn toegestaan. Op deze manier blijven de voortuinen van de woningen vrij van bebouwing.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze omgevingsvergunningvrij zijn.

Wonen

De bestemming is gericht op woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep. De toegestane beroepen zijn gelimiteerd aan de bij de regels opgenomen bijlage. In de gebruiksregels is expliciet aangegeven dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet gebruikt mogen worden ten behoeve van bewoning, een aan-huisverbonden beroep, winkel en bedrijfsruimten. Daarnaast is niet-permanente bewoning uitgesloten, evenals het gebruik van gebouwen ten behoeve van koffiehuisen/coffeeshops.

De huidige stedenbouwkundige structuur is uitgangspunt. De juridische vormgeving is zodanig dat veranderingen van woningen en ondergeschikte bouwwerken mogelijk is, zolang de hoofdstructuur en het woonklimaat in het algemeen niet worden aangetast.

8. Economische haalbaarheid

Dit plan heeft in de eerste plaats tot doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de initiatiefnemers voor de woningbouw op de planlocatie. Er is sprake van een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de particuliere partij die de grond levert, de heer van der Beek te Driezum. In grote lijnen is in de samenwerkingsovereenkomst geregeld dat de particuliere partij de grond levert en de gemeente de procedure regelt om een woonbestemming mogelijk te maken en de gronden bouw- en woonrijp maakt. Vervolgens krijgt ieder de helft van de woningbouw in ontwikkeling. In de loop van het proces wordt een exploitatieopzet toegevoegd.

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien zijn planschadekosten. Om deze kosten in beeld te brengen is in maart 2014 een planschaderisico-analyse opgesteld. Samen met de mede-initiatief-nemer is uitgaande van deze planschade-analyse een planschade-overeenkomst opgesteld en ondertekend zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee wordt voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de initiatiefnemers van de voorgenomen ontwikkeling.

9. Overleg

Er zijn geen overlegreacties binnengekomen.