

Vastgesteld
bestemmingsplan
Hoeksterloane 19 te Damwâld
(realiseren van twee nieuwe woningen na
sloop bestaande woning)

25 september 2019



GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	<i>Beschrijving van het plan</i>	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Voorgestelde ontwikkeling	7
2.3	Ruimtelijke inpassing	7
3	<i>Beleidskader</i>	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	<i>Omgevingsaspecten</i>	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Bodem	13
4.3	Externe veiligheid	13
4.4	Flora en fauna	14
4.5	Geluid	15
4.6	Cultuurhistorie	15
4.7	Luchtkwaliteit	15
4.8	Milieuzonering	16
4.9	Water	16
5	<i>Toelichting op de artikelen</i>	17
6	<i>Uitvoerbaarheid</i>	18
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6.2	Economische uitvoerbaarheid	18
6.3	Vooroverleg	18
7	<i>Conclusie</i>	19

Bijlagen

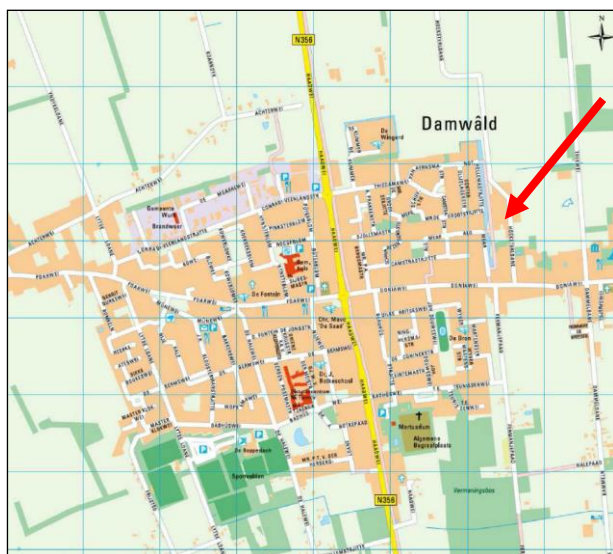
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Dantumadiel is een verzoek ingediend voor de bouw van twee woningen aan de Hoeksterloane 19 te Damwâld. Het bouwplan van de woningen kan niet op basis van het geldend bestemmingsplan 'Damwoude-kom' worden gerealiseerd, omdat een bouwvlak voor twee woningen ontbreekt, de woningen gedeeltelijk gepland zijn buiten het bestaande bouwblok en voor een deel in de bestemming 'Tuin'. Daarom wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de bouw van de twee nieuwe woningen is toegestaan.

1.2 Ligging plangebied

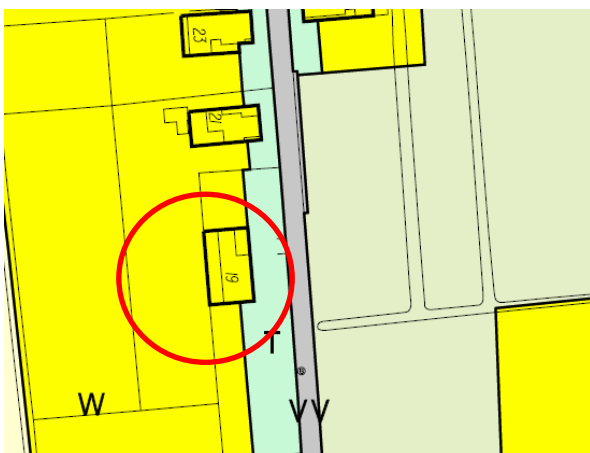
Het plangebied ligt in het noordwestelijke deel van Damwâld. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



figuur 1 ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie valt binnen het plangebied van het bestemmingsplan Damwoude-kom. Dit bestemmingsplan is op 2 oktober 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 22 april 2008. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'tuin'.



figuur 2 fragment geldend bestemmingsplan Damwoude-kom

Op grond van de voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan Damwoude-kom zijn de gronden bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis-verbonden beroep of

bedrijf. Woningen mogen alleen binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal dat op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig was, dan wel ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal. De op de plankaart voor tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Het voorliggende plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat een bouwvlak voor twee woningen ontbreekt, de woningen gedeeltelijk gepland zijn buiten het bestaande bouwblok en voor een deel in de bestemming 'Tuin'.

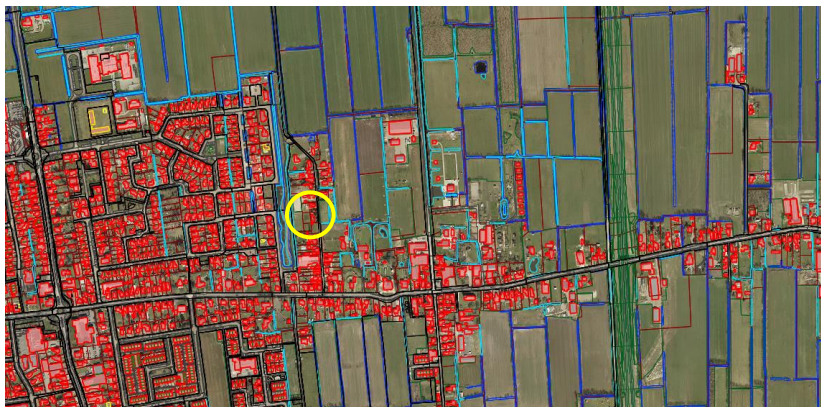
1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hoeksterloane 19 te Damwâld. De Hoeksterloane is gelegen in het woongebied in het noordoosten aan de rand van het dorp Damwâld. Het bebouwingsbeeld van de Hoeksterloane wordt gekarakteriseerd door een losse vorm van lintbebouwing. Verder liggen in de directe nabijheid van het plangebied uitsluitend woningen en een agrarisch gebied. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 luchtfoto plangebied

2.2 Voorgestelde ontwikkeling

De bestaande woning aan de Hoeksterloane 19 is inmiddels gesloopt. Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van twee woningen. De nieuwe kavels zijn relatief smal (12 meter breed) maar dit komt ook op andere plaatsen langs de Hoeksterloane voor.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied is gelegen aan de Hoeksterloane in Damwâld. Door de sloop van de huidige woning en het haaks op de weg terugbouwen wordt aangesloten bij het bestaande straat- en bebouwingsbeeld van de rest van de straat. De nieuwe kavels zijn relatief smal (12 meter breed) maar dit komt ook op andere plaatsen langs de Hoeksterloane voor.

Het toevoegen van bebouwing op deze locatie is een logische aansluiting bij het bestaande landschapsbeeld van een losse vorm van lintbebouwing. De ruimtelijke karakteristiek en bebouwingsstructuur van dit bebouwingstype wordt door de toe te voegen woning niet verstoord. Het perceel is gelegen aan een openbare en verharde weg, waar nutsvoorzieningen aanwezig zijn. De grens van de bebouwde kom wordt door de toe te voegen bebouwing niet verlegd. Het plan is daarmee in stedenbouwkundig opzicht passend.

3 Beleidskader

3.1 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 over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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 Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook volgt uit de overzichtsuitspraak dat, bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro behelst, in onderlinge samenhang moet worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Hierover wordt opgemerkt dat, via onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan één extra woning wordt toegevoegd. Naar onze mening is, gelet op het bovenstaande, met deze planologische functiewijziging (naar aard en omvang) geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, is artikel 3.1.6 Bro niet van toepassing. Dit neemt niet weg dat aan de eisen van het eerste lid van artikel 3.1.6 Bro dient te worden voldaan. Bij de toets of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening dient onder meer beoordeeld te worden of de in het plan voorziene bestemmingen passende bestemmingen zijn (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert) en of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte (uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 (Ermelo)). De behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling dient met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan te zijn onderbouwd (uitspraak van 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471 (Weststellingwerf). Hiervoor wordt verwezen naar alinea 3.2 en hoofdstuk 6 (uitvoerbaarheid).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan in Damwâld raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Centraal staan de relaties tussen stad en platteland, waarbij sprake is van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met dit plan wordt wonen geconcentreerd, er is sprake van inbreiding / herstructurering.

Het plan past binnen het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân

Per 1 augustus 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 (hierna: de verordening) in werking getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

In de verordening is het bestaand stedelijk gebied aangeduid. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de grenzen hiervan. Een plan kan hier stedelijke functies, waaronder wonen, mogelijk maken.

Op grond van de verordening kunnen nieuwe bestemmingsplannen mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1 lid 1 van de verordening).

Uit de provinciale brief d.d. 10 oktober 2016 (kenmerk 01299202) blijkt dat het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân nog niet heeft ingestemd met het woonplan (dat bestaat uit de 'Beleidsvisie Wonen 2016-2020 DDFK d.d. 4 juli 2016' en het 'Woonprogramma 2015-2020 DDFK gemeenten d.d. 24 mei 2016').

De verordening biedt in artikel 3.1.2 echter een algemene afwijkbepaling voor een woningbouwproject dat niet past in een woonplan. Uit de toelichting van dit artikel volgt, dat deze afwijkbepaling ook van toepassing is indien een (actueel) woonplan ontbreekt, zoals hier vanwege het ontbreken van provinciale instemming het geval.

Uitgangspunt bij deze algemene afwijkbepaling is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur, dat wil zeggen dat aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern. Dit laatste betekent onder andere dat een overige kern niet de regionale behoefte van een regionaal centrum en niet de (boven)regionale behoefte en taakstelling van een stedelijk centrum kan opvangen.

Hierover wordt opgemerkt dat met dit bestemmingsplan sprake is van nieuwbouw van twee woningen na sloop van de bestaande woning, binnen het bestaand stedelijk gebied van Damwâld. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt één extra woning toegevoegd.

Ook wordt verwezen naar de 'Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân (onderzoeksrapportage (eindversie 12 april 2017)' uitgevoerd door KWA.

In juli 2017 zijn de resultaten van de regionale woningmarktanalyse Noordoost Fryslân gepresenteerd (te downloaden via <https://www.dwaande.nl/actueel/nieuws/2017/juli/woningmarktanalyse-brengt-woningvraag-en-aanbod-in-noordoost-fryslân-in-beeld>).

Deze woningmarktanalyse is opgesteld in samenwerking tussen de zes gemeenten (Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Kollumerland, Tytsjerksteradiel), corporaties en huurdersorganisaties en met behulp van marktpartijen. Het onderzoek dient als basis voor nieuw beleid en keuzes door de gemeenten in Noordoost Fryslân en daarnaast voor de nieuwe Woningbouwafspraken (contingenten) die met de provincie Fryslân in 2018/2019 worden gemaakt.

Huishoudenskrimp in de toekomst kan niet betekenen dat er nu geen woningen worden toegevoegd. Om de laatste groei te faciliteren zijn extra woningen nodig. Woningbouw is dus legitiem, zelfs bij een krimpende regio op langere termijn, maar er is gelijktijdig een risico op vraaguitval in de minst gewilde woningmarktsegmenten, op plekken die minder gunstig in de markt liggen.

In het onderzoek is het marktperspectief van de kernen in kaart gebracht op basis van ligging, bereikbaarheid en voorzieningenniveau. Vervolgens is een inschatting van de woningbehoefte in de komende tien jaar gedaan, op basis van de prognosemodellen van de provincie Fryslân en Primos. Door beide factoren te combineren is een verwachte woningbehoefte per dorp(encluster) voor de periode van 2017 tot 2025 in beeld gebracht.

Damwâld

Het onderzoek geeft aan dat Damwâld een voorzieningenkern is waar de komende tien jaar een woningbehoefte is te verwachten van 15 á 85 woningen. Daarna zal - regiobreed - het sterftcijfer oplopen als gevolg van een kleiner wordende 'babyboomgeneratie'. Ook in Damwâld is dan een daling van het aantal huishoudens te verwachten. Tot dit tijd is het belangrijk dat Damwâld haar positie als regionaal (sub)centrum bestendigt: goed bereikbaar aan de Centrale As, met een goed basisaanbod aan voorzieningen en met een woningaanbod dat past bij de behoefte.

De gemeente heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte en ontwikkelruimte in Damwâld. Met dit onderzoek wordt in beeld gebracht in hoeverre in- en uitbreidingslocaties van de gemeente bruikbaar zijn voor woningbouw, onderbouwd door een analyse van de preciezere woningbehoefte, de mogelijkheden op de locaties en een zo goed mogelijke match tussen behoefte en locaties.

De bedoeling is dat duidelijk is waar en op welke termijn locaties ontwikkeld zullen worden voor woningbouw.

Het onderzoeksrapport is in concept gereed en wordt voor de zomer ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Momenteel zijn echter in Damwâld geen gemeentelijke in- en uitbreidingslocaties voor woningbouw in ontwikkeling. In dit plan wordt voorzien in de realisatie van twee nieuwbouwwoningen, waarbij toevoeging van één wooneenheid plaatsvindt. Gezien het ontwikkelingsperspectief van de kern Damwâld en de huidige krappe woningmarkt, is het verantwoord om medewerking te verlenen in dit initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Dantumadiel (2016)

Op grond van de 'Welstandsnota Dantumadiel, Herziening 2016 (vastgesteld 4 juli 2016)' is de Hoeksterloane 19 te Damwâld gelegen in een welstandsvrij gebied waardoor er geen welstandscriteria van toepassing worden verklaard op dit gebied.

Sletten romte belied

Wanneer het verzoek voor de extra woning getoetst wordt aan de toetsingscriteria van het 'Sletten romte belied':

- invulling van een open gat met één woning alleen indien een gevelrij sluitend wordt gemaakt;
- logische aansluiting bij het bestaande bebouwingsbeeld, de ruimtelijke karakteristiek en bebouwingsstructuur mag door de toe te stane bebouwing niet worden verstoord;
- gelegen aan een verharde openbare weg
- nutsvoorzieningen aanwezig (gas, water, elektriciteit)
- geen grensverleggende werking tot gevolg hebben en
- landschappelijke waarden (waterlopen, boomsingel, beplantingen worden niet aangetast.
- de ruimte tussen de bouwvlakken van de woningen is minimaal 15 meter en maximaal 50 meter breed
- invulling op hoekpercelen wordt per geval beoordeeld maar moeten minimaal voldoen de minimale en maximale maten van de afstand tussen de bouwvlakken.

voldoet deze aan het beleid. Door de sloop van de huidige woning en het haaks op de weg terugbouwen wordt aangesloten bij het bestaande straat- en bebouwingsbeeld van de rest van de straat.

Verkeersstructuurplan Dantumadiel

De verwijzing in bestemmingsplannen naar de stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening is door een wijziging van de Woningwet vervallen.

Hieronder vielen onder andere regels over parkeergelegenheid.

Inmiddels is ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd in die zin dat omwille van flexibiliteit het mogelijk is geworden om in een bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels. Er is daarmee een wettelijke grondslag geschapen om wat betreft het parkeren in het bestemmingsplan direct te verwijzen naar beleidsregels die parkeernormen bevatten. Met deze aanpassing van het Bro is het mogelijk geworden om het parkeren in het bestemmingsplan goed te regelen. Omdat het ter plaatse aanwezige wegprofiel parkeren in de openbare ruimte bij de nieuwe woningen niet mogelijk maakt, is in het bestemmingsplan de voorwaarde opgenomen dat parkeren op eigen erf

plaatsvindt. Hiervoor is een regel opgenomen ten aanzien van het parkeren welke verwijst naar de gemeentelijke beleidsregels voor het stellen van parkeernormen.

Dit bestemmingsplan verwijst voor de te hanteren parkeernormen naar het Verkeersstructuurplan Dantumadiel. Deze beleidsregels worden regelmatig bijgesteld. Dat biedt de nodige flexibiliteit in het parkeerbeleid, zonder dat het bestemmingsplan hoeft te worden gewijzigd.

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke ordening veronderstelt integraal afgewogen besluiten. In het navolgende zijn alle relevante aspecten betreffende het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft op een rij gezet en afgewogen.

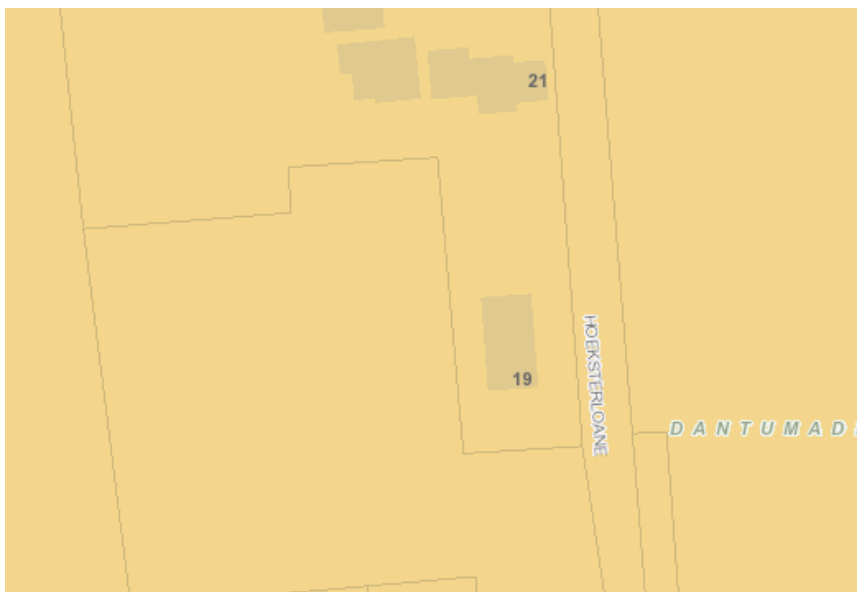
4.1 Archeologie

Om na te gaan of er archeologische waarden kunnen worden geschaad bij de werkzaamheden voor de nieuwe woningen is de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.



Figuur 4 archeologische kaart steentijd-bronstijd (bron: famke)

Ten aanzien van de steentijd-bronstijd is het perceel in de provinciale FAMKE-kaart aangeduid met 'karterend onderzoek 1'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waarderend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.



Figuur 5 archeologische kaart iJzertijd-middeleeuwen (bron: famke)

Voor de periode iJzertijd-middeleeuwen is de projectlocatie in de provinciale FAMKE-kaart aangeduid met 'karterend onderzoek 3'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode iJzertijd-middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse 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 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

De ingrepen die dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'Damwoude-kom' mogelijk maakt zijn kleiner dan 500 m². In figuur 2 is het bestaande bouwblok van circa 160 m² te zien. Met onderhavig bestemmingsplan wordt één bouwblok toegevoegd en worden de twee bouwblokken haaks op de weg gepositioneerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht bij de Minister.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Voor zover bekend hebben hier geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden (www.bodemloket.nl). Uit een verkennend bodemonderzoek dat verplicht moet worden uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dit uiteindelijk blijken.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten en is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Binnen of buiten het ruimtelijk plan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.4 Flora en fauna

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving voor de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel binnen de dorpskern waarvan de bebouwing inmiddels is verwijderd. De verwachting is dat mede door de huidige inrichting geen negatieve gevolgen zullen ontstaan voor natuurwaarden in het gebied (zie foto). Verwacht mag daarom worden dat er geen ecologische waarden in het geding zijn. Het plangebied ligt niet binnen een beschermd natuurgebied en ook zijn er geen beschermde natuurgebieden in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied gesitueerd.

De verwachting is dat mede door de huidige inrichting en de omvang van de ingreep geen negatieve gevolgen zullen ontstaan voor natuurwaarden in het gebied.



Figuur 6 de locatie (bron NedBrowser DDFK)

4.5 Geluid

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken.

In de Wgh is onder andere bepaald dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is dit 48 dB.

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen worden gerealiseerd moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Op d.d. 12 januari 2009 is een "Akoestisch onderzoek ten behoeve van de bepaling van de gemiddeld heersende geluidsbelastingen binnen het grondgebied van de gemeente Dantumadeel" uitgevoerd. In dit onderzoek zijn de voor de geluidsproductie niet relevant wegen buiten beschouwing gelaten. Niet relevant zijn wegen met een klinkerverharding met een weekdaggemiddelde verkeersintensiteit lager dan 800 motorvoertuigen. Maar ook geasfalteerde wegen met een weekdaggemiddelde verkeersintensiteit van niet meer dan 1200 motorvoertuigen. Omdat het verkeer op de Hoeksterloane ruim binnen deze normen valt, wordt de bouw van de nieuwe woning op de betreffende locatie niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dat buiten de Wgh een zelfstandige betekenis heeft, is het aspect 'geluid' nader bekeken. Uit de geluidsniveaukaart behorend bij het onderzoek d.d. 12 januari 2009 van Akoestisch Adviesbureau Vrancken blijkt dat het plangebied niet op een locatie ligt waar het geluidsaspect aandacht verdient of woningbouw niet is toegestaan. Dit betekent dat de gevraagde nieuwbouw op de betreffende locatie niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt belemmerd. De ontwikkelingen in het plangebied zijn op dit punt uitvoerbaar.

4.6 Cultuurhistorie

In historisch opzicht is de losse lintbebouwing, zoals aanwezig langs de Hoeksterloane een logische ontwikkeling langs zijwegen van de hoofdwegen waar bebouwing in eerste instantie aan ontstaan is. De Hoeksterloane, als zijweg van de hoofdroute, de Doniawei, is in de afgelopen decennia, na het 'vol' raken van de Doniawei, geleidelijk aan bebouwd geraakt met allerlei woningtypen uit verschillende bouwperiodes. Deze ontwikkeling heeft, in historisch opzicht, geleid een logisch bebouwingspatroon in het karakteristieke houtsingellandschap.

Recent heeft in dit landschapseigen bebouwingspatroon, door de ontwikkeling van het nieuwbouwplan Hoeksterloane ten westen van de bestemmingsplanlocatie, een ingreep plaatsgevonden die het gevolg is van grootschalige planmatige woningbouw die hoort bij de moderne tijd. Het gevolg is dat de lintbebouwing langs de Hoeksterloane hier ruimtelijk een geheel mee vormt, echter zonder dat het haar eigen historische identiteit verliest. De nieuwbouw van de woningen die door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, keert zich af van het nieuwbouwproject Hoeksterloane en sluit aan op de historische bebouwingsstructuur. De leesbaarheid van het landschapsontwikkeling wordt in cultuurhistorisch opzicht, door de bouw van de woning in het lint, versterkt. In cultuurhistorisch opzicht is er daarom geen belemmering om door dit bestemmingsplan de bouw van de woning aan de Hoeksterloane mogelijk te maken.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) betreft luchtkwaliteit. De Wm is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de Wm tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is, in de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van de bestaande woningaantal slechts één nieuwe woning mogelijk en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Overigens ligt de grens waarbinnen woningbouwlocaties 'niet in betekenende mate bijdragen' aan verslechtering van de luchtkwaliteit bij niet meer dan 1500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg, of in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, bij niet meer dan nieuwe 3000 woningen.

Omdat het project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' valt geldt het project automatisch als een NIBM-project en kan het doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Een luchtkwaliteit onderzoek is niet nodig. Er wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de Wm.

4.8 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Direct rondom het plangebied liggen uitsluitend woonhuizen. Het plangebied is ook al bestemd voor het bouwen van woningen.

De voorgestelde woningbouw levert daardoor geen beperkingen voor bestaande bedrijfsactiviteiten op en er is ter plaatse van het plangebied een goed leef- en verblijfsklimaat te garanderen. Vanuit de milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure.

Op 28 maart 2018 is de digitale watertoets doorlopen waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is.

Dit bestemmingsplan betreft feitelijk het toevoegen van één woning. Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd na sloop van de bestaande woning. Het oppervlak van de kavels is dusdanig groot dat er voldoende infiltratieruimte in het plan aanwezig is om de piekafvoeren van de verharding te compenseren.

Ter plaatse is geen gescheiden riolering en er kan niet aangesloten worden op het vuilwaterriool in verband met de persleiding. De initiatiefnemer heeft aangegeven de volgende oplossing toe te passen:

1. Hemelwater wordt opgevangen in bovengrondse regentonnen met een overloop naar een grindkoffer, een infiltratiekrat of een infiltratieput, waardoor het overschot van hemelwater uiteindelijk in de grond infiltreert en niet wordt afgevoerd naar het riool.
2. Er worden grindkoffers en/of infiltratiekratten geplaatst onder de bestrating van de oprit en/of van het terras.

Uit overleg met het Wetterskip blijkt dat de compensatienorm, voor de compensatie van het verhard oppervlak, voor de voorliggende ontwikkeling 10% is. Concreet houdt dit in dat er op deze manier 25 m² watercompensatie moet worden gerealiseerd.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door enige waterproblematiek belemmerd.

5 Toelichting op de artikelen

Artikel 1 en 2 Inleidende regels

De artikelen 1 en 2 bevatten de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie en een bepaling over de wijze van meten.

Artikel 3 Tuin

De voortuinen in de woongebieden zijn bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel of 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 ondergeschikte bebouwing.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze omgevingsvergunningvrij zijn. In uitzonderingssituaties kan middels een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden medewerking worden verleend tot het deels bebouwen van deze gronden.

Artikel 4 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 1. In de gebruiksregels is expliciet aangegeven dat vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet gebruikt mogen worden ten behoeve van bewoning, een aan-huisverbonden beroep, detailhandel en bedrijfsruimten. Daarnaast is niet-permanente bewoning uitgesloten, evenals het gebruik van gebouwen ten behoeve van koffiehuizen/coffeeshops.

De huidige stedenbouwkundige structuur is uitgangspunt. Behalve van bebouwingsregels is hier gebruik gemaakt van bouwvlakken en andere aanduidingen op de verbeelding. Wel is de juridische vormgeving zodanig dat veranderingen van woningen en ondergeschikte bebouwing mogelijk is, zolang de hoofdstructuur en het woonklimaat in het algemeen niet worden aangetast.

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de parkeernormen zoals opgenomen in het Verkeersstructuurplan Dantumadiel die op het moment van aanvragen van de vergunning geldt. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Overige artikelen

In de overige artikelen zijn algemene bepalingen opgenomen, het overgangsrecht en de slotbepaling.

6 Uitvoerbaarheid

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.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingekomen zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de eventuele kosten zullen worden verhaald.

6.3 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belangen wordt benadeeld. Indien het gaat om een (ontwerp)-bestemmingsplan van geringe omvang dan wel in planologisch opzicht ondergeschikt belang, kan de gemeente afzien van het overleg. Het Rijk en de provincie hebben gecategoriseerd in welke gevallen het overleg wel of niet nodig is. Hieruit volgt dat overleg met Rijk niet noodzakelijk is.

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft gevraagd om de waterparagraaf aan te vullen. Deze aanvulling is verwerkt in paragraaf 4.9 van de toelichting en ziet op de afvoer van hemelwater.

Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Fryslân. De provincie heeft bij brief van 31 oktober 2018 gereageerd. Deze brief is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. Uit de brief blijkt dat de provinciale belangen in het plan op een juiste wijze zijn verwerkt.

7 Conclusie

Geconstateerd is dat het verzoek strijdig is met het vigerende bestemmingsplan 'Damwoude-kom', omdat:

- een bouwvlak voor twee woningen ontbreekt,
- de woningen gedeeltelijk gepland zijn buiten het bestaande bouwblok
- de woningen gepland zijn in de bestemming 'Tuin'.

De motivering om medewerking te verlenen aan het verzoek wordt vanuit ruimtelijke en beleidsmatige overwegingen ingegeven. Argumenten om medewerking te verlenen aan het verzoek zijn:

- het initiatief is passend binnen overig gemeentelijk beleid;
- de ladder voor duurzame verstedelijking staat het plan niet in de weg;
- het initiatief is passend binnen het provinciale beleid;
- het project heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding;
- het project heeft geen negatieve gevolgen / effecten op de ecologische en archeologische waarden in het gebied;
- het project heeft geen negatieve gevolgen voor landschap en cultuurhistorie;
- in de milieuregelgeving ten aanzien van externe veiligheid, luchtkwaliteit en wegverkeerslawaai zijn geen belemmeringen aangetroffen die het plan in de weg zouden staan;

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan de verzochte bestemmingsplanherziening. Gebleken is dat er ruimtelijk geen belemmeringen zijn om de procedure voor het bestemmingsplan op te starten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 11 april 2019, ingevolge afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht, voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben alle vier dezelfde strekking. De indieners van de zienswijzen zijn het niet eens met de maximale bouwhoogte van 11 meter die in het bestemming. De indieners vinden dit te hoog. De indieners geven aan dat de huizen aan de Hoeksterloane variëren tussen de 7 en 9 meter. Volgens hen verstoort een bouwhoogte van 11 meter het straatbeeld. Bovendien vrezen zij dat het woongenot en de privacy aangetast zal worden. De zienswijze is ontvankelijk en gegrond verklaard en de maximale bouwhoogte is gewijzigd van 11 naar 9 meter. De zienswijzennota is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.