

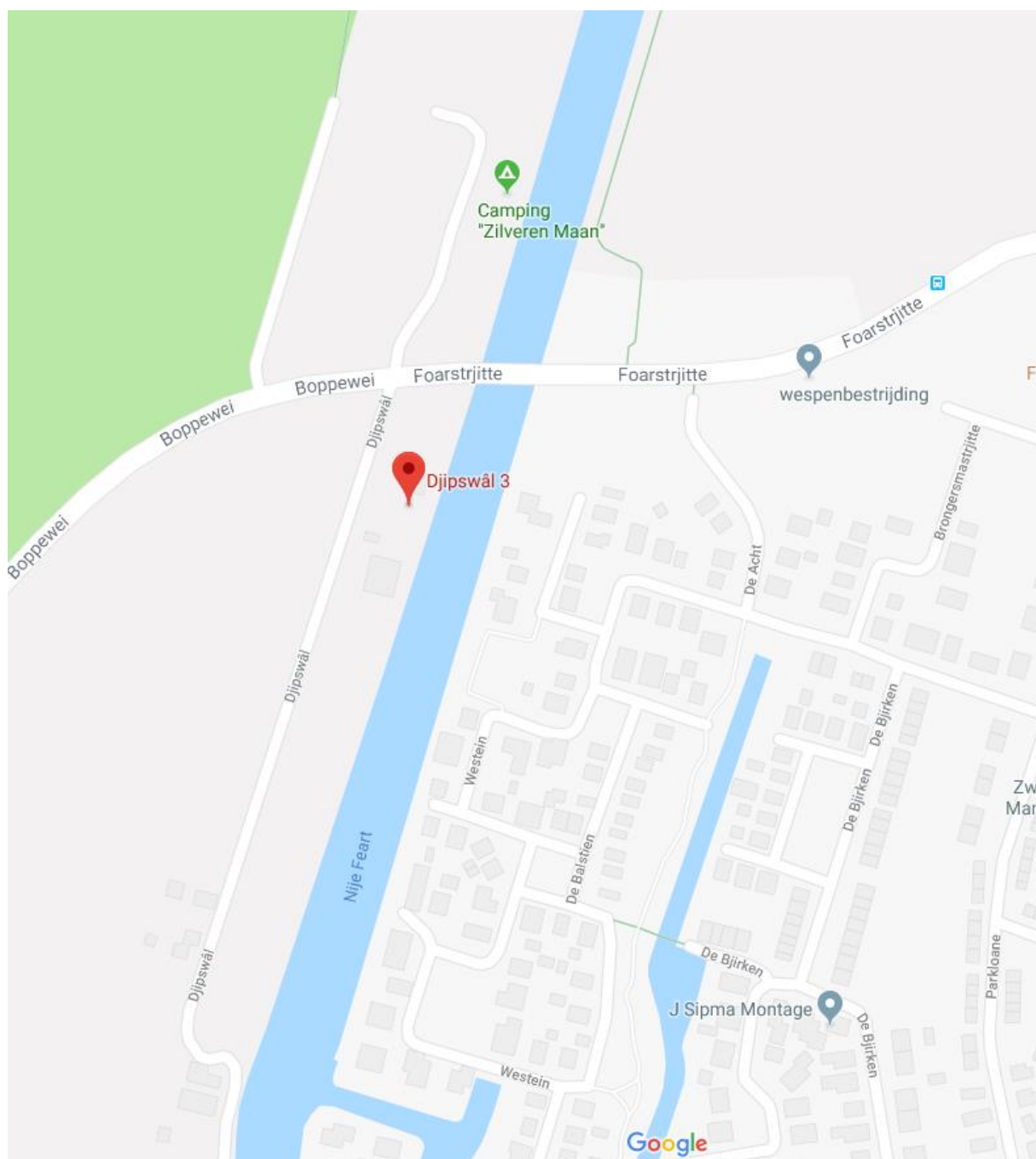
bestemmingsplan

**Djipswâl 3,
De Westereen**

maart 2019



GEWOAN BYSÛNDER



Figuur 1 Ligging plangebied (bron: google)

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	4
2	<i>Planologische situatie</i>	6
3	<i>Beleidskader</i>	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
3.4	Welstand.....	9
3.5	Conclusie	9
4	<i>Overwegingen</i>	10
4.1	Ruimtelijk.....	10
4.2	Water	10
4.3	Archeologie	10
4.4	Flora en fauna	12
4.5	Externe veiligheid.....	13
4.6	Lucht.....	13
4.7	Geluid	13
4.8	Bodem	14
4.9	Mer-beoordeling.....	14
5.	<i>Juridische toelichting</i>	16
5.1	Toelichting op de bestemmingen	16
6.	<i>Uitvoerbaarheid</i>	17
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	17
6.3	Vooroverleg.....	17
7	<i>Conclusie</i>	19

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï planlocatie Djipswal 3 in De Westereen, 25 juli 2018
- Bijlage 2: Vooroverlegreactie Provincie Fryslân
- Bijlage 3: Wateradvies van Wetterskip Fryslân

1 Inleiding

In 2017 is een verzoek tot vooroverleg ingediend met betrekking tot de locatie nabij Djipswâl 3 in De Westereen, om op deze locatie een woning te bouwen in een bouwvlak dat wegbestemd is in het bestemmingsplan Bûtengebiet.

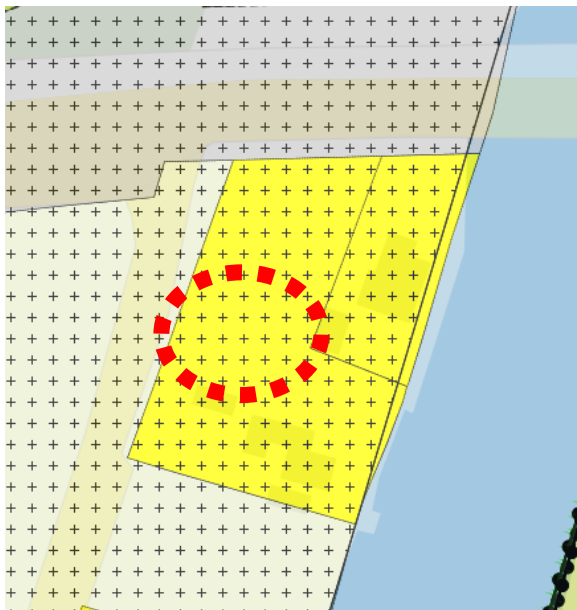
Omdat de voorgestelde locatie goed aansluit bij het bestaande bebouwingsbeeld en omdat er ruimtelijk geen bezwaren waren, heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het verzoek. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze principemedewerking verder vorm gegeven.



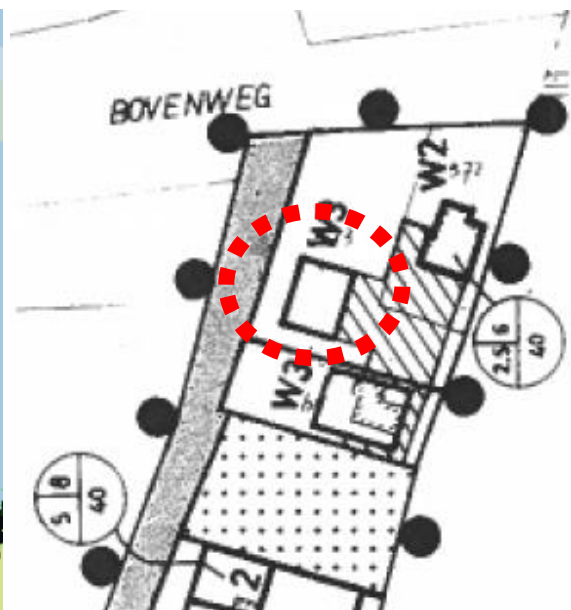
Figuur 2 huidige situatie

2 Planologische situatie

De projectlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dantumadiel' vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2013, en de 'herziening bestemmingsplan Bûtengebiet Dantumadiel' vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2016. De nieuwe woning is gepland op gronden die in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' hebben. De realisatie van een woning op deze locatie is in strijd met het bestemmingsplan omdat op grond van de regels per bestemmingsvlak niet meer dan 1 woonhuis is toegestaan. De bestaande woning te Djijswal 3 is reeds binnen dit bestemmingsvlak gelegen. In het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Dantumadeel' (vastgesteld op 14 juli 1998, goedgekeurd door GS op 25 februari 1999) was op de betreffende bouwlocatie een extra bouwvlak opgenomen, voor de bouw van een nieuwe woning. Onderhavig bestemmingsplan brengt dit bouwvlak weer terug, om planologisch de bouw van een nieuwe woning opnieuw mogelijk te maken.



Figuur 3 fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan



Figuur 4 fragment plankkaart voorgaand bestemmingsplan

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' van kracht geworden. Voor de periode tot 2028 zijn hierin de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt, namelijk:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Deze drie rijksdoelen zijn nader uitgewerkt in de volgende 13 nationale belangen:

1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. De realisatie van een extra woning nabij Djiptswâl 3 in De Westereen valt buiten de bovengenoemde nationale belangen. De gemeente krijgt hierin dan ook beleidsvrijheid.

3.2 Provinciaal beleid

Op 25 juni 2014 is door Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In artikel 1.1.1, lid 1 van deze verordening is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

In artikel 1.3.1 is bepaald dat in afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster kan worden toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- o de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten;
- o ..
- o in geval van woningbouw gaat het per lint of cluster om één of enkele woningen, waarvan de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300m². Artikel 3.1.1 is mede van toepassing.

Het gaat in deze casus om een stedelijke functie in een bestaand bebouwingslint, waarbij de verdichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Het gaat om slechts één woning. Het voorliggende verzoek past dan ook binnen het provinciale beleid.

In artikel 3.1.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten als de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:

1. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
2. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Artikel 3.1.2 stelt dat, in afwijking van artikel 3.1.1, een ruimtelijk plan een woningbouwproject kan bevatten dat niet past in een woonplan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan wordt ingepast in het regionale woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau, of door fasering van plannen;
- b. indien het gaat om een Waddeneiland, wordt de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk niveau of door fasering van plannen;
- c. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij aard en schaal van de overige kern, het regionaal centrum of het stedelijk centrum;
- d. voorafgaand aan het voorgeschreven wettelijk overleg over het ruimtelijk plan, is met Gedeputeerde Staten overleg gevoerd over de noodzaak van toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente.

Gemeentelijk woningbouwprogramma

In het gemeentelijk woonplan (DDFK) is rekening gehouden met 14 woningen op grond van het Sletten/romtebelied in De Westereen. Deze woning aan de Djiptswâl valt daar ook onder. Omdat het gaat om een locatie buiten bestaand bebouwd gebied, gaat deze toevoeging uit de zogenoemde 'knelpuntenpot'. Een aanspraak op deze pot is mede te onderbouwen vanuit het feit dat er op de planlocatie eerder al een woonbestemming met bouwvlak aanwezig was. Voor het overige wordt voor de motivatie verwezen naar de hierboven geschreven alinea onder "de situatie". Het voorliggende verzoek is daarom ook op dit punt niet in strijd met de Verordening.

Op 22 februari 2018 is de voorliggende casus naar de provincie verstuurd ter vooroverleg. Bij brief van 20 maart 2018 geeft de provincie aan dat de voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van het "Sletten Romte Belied", zoals door de gemeenteraad is vastgesteld op 21 april 2009. Het Sletten Romte Belied geeft beleidsruimte voor woningbouwontwikkeling, onder voorwaarde van de volgende specifieke toetsingscriteria:

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

In onderhavig geval wordt aan deze criteria voldaan. Aanvullende afweging dient te worden gemaakt met betrekking tot contingentering. Eerder hierboven (onder Provinciaal beleid) is reeds aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het gemeentelijk woonplan past.

De passendheid binnen het Sletten Romte Belied en de gemeentelijke woonplan/contingentering, evenals het feit dat het het terugbrengen van een eerder geprojecteerd woonbouvlak betreft, maakt dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijk beleid.

3.4 Welstand

In de Welstandsnota Dantumadiel, Herziening 2016 is bepaald dat voor het buitengebied ten aanzien van de woonfunctie in beginsel geen welstandstoets geldt. Alleen als het adres als karakteristiek is aangemerkt dan gelden er wel criteria. Het perceel Djijswâl 3 en de directe omgeving zijn niet als karakteristiek aangegeven. Dit betekent dat het perceel welstandsvrij is.

3.5 Conclusie

De ontwikkeling past zowel binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Overwegingen

4.1 Ruimtelijk

In het voorgaande bestemmingsplan Buitengebied was in het plangebied tussen de woningen Djijswâl 1 en 3 een extra bouwvlak voor een woning opgenomen. De bebouwing die hier aanwezig was, is een paar decennia geleden afgebroken. De historische situatie geeft dan ook in de kaartbeelden aan dat een dichter bebouwde gebouwencluster aanwezig was op de kop van de Djijswâl. Dit is in overeenstemming met het gegeven dat bij kruisingen van wegen, zoals hier bij het kruisen van een weg met vaarwater, bebouwing zich concentreerde. De geschiedenis van de locatie geeft dan ook argumenten om hier meer bebouwing toe te laten.

De aard van deze bebouwing wordt ingegeven door de meer recente geschiedenis en wordt verbeeld in het voorlaatste bestemmingsplan voor deze locatie. Echter door het ontbreken van daadwerkelijk bewoning op deze locatie op het ijkmoment van het laatste bestemmingsplan is hierin geen bebouwingsvlak meer aanwezig. Er lag echter reeds een woonbestemming, de feitelijke situatie is niet veranderd dus de ruimtelijke aanvaardbaarheid is niet gewijzigd. Tegen deze achtergrond is in ruimtelijk opzicht geen bezwaar tegen het planologisch opnieuw opnemen van een bouwvlak op deze plek.

Door het nieuwe bouwvlak te situeren zoals in de verbeelding aangegeven, met een gerichtheid op de Djijswâl, zal er voldoende afstand zijn tussen de nieuwe woning en de bestaande woningen Djijswâl 1 en 3. Dit omdat op deze wijze de voor- en achtererfsituaties van de bestaande woningen en de nieuwbouw goed op elkaar zijn afgestemd. Bovendien wordt zo de historische situatie benadrukt die de oude bestaande bebouwing aangeeft, met een gerichtheid op respectievelijk het (water-) wegenknooppunt (Djijswâl 1) en de oude vaarontsluiting (Djijswâl 3), terwijl de nieuwe woning zich richt op een veel jonger deel van het wegensysteem (De Djijswâl). De situering van de bestemming Tuin accentueert dit historisch-ruimtelijk aspect.

Samenvattend zijn er in ruimtelijke zin geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuwe woning aan de Djijswâl op de planlocatie.

4.2 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 het toevoegen van één woning.

Het oppervlak van de kavel is dusdanig groot dat er voldoende infiltratieruimte in het plan aanwezig is om de piekafvoeren van de verharding te compenseren. Omdat de woning gelegen is in het buitengebied, is er ook in de directe omgeving van het perceel voldoende infiltratieruimte aanwezig. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door waterproblematiek belemmerd. Het volledige wateradvies is toegevoegd als bijlage 3 aan dit bestemmingsplan. Voorts is bij mail van 2 oktober 2018 door het Wetterskip aangegeven dat het Wetterskip akkoord is met het plan en de wateraspecten, voor zover aanwezig, zijn geborgd.

4.3 Archeologie

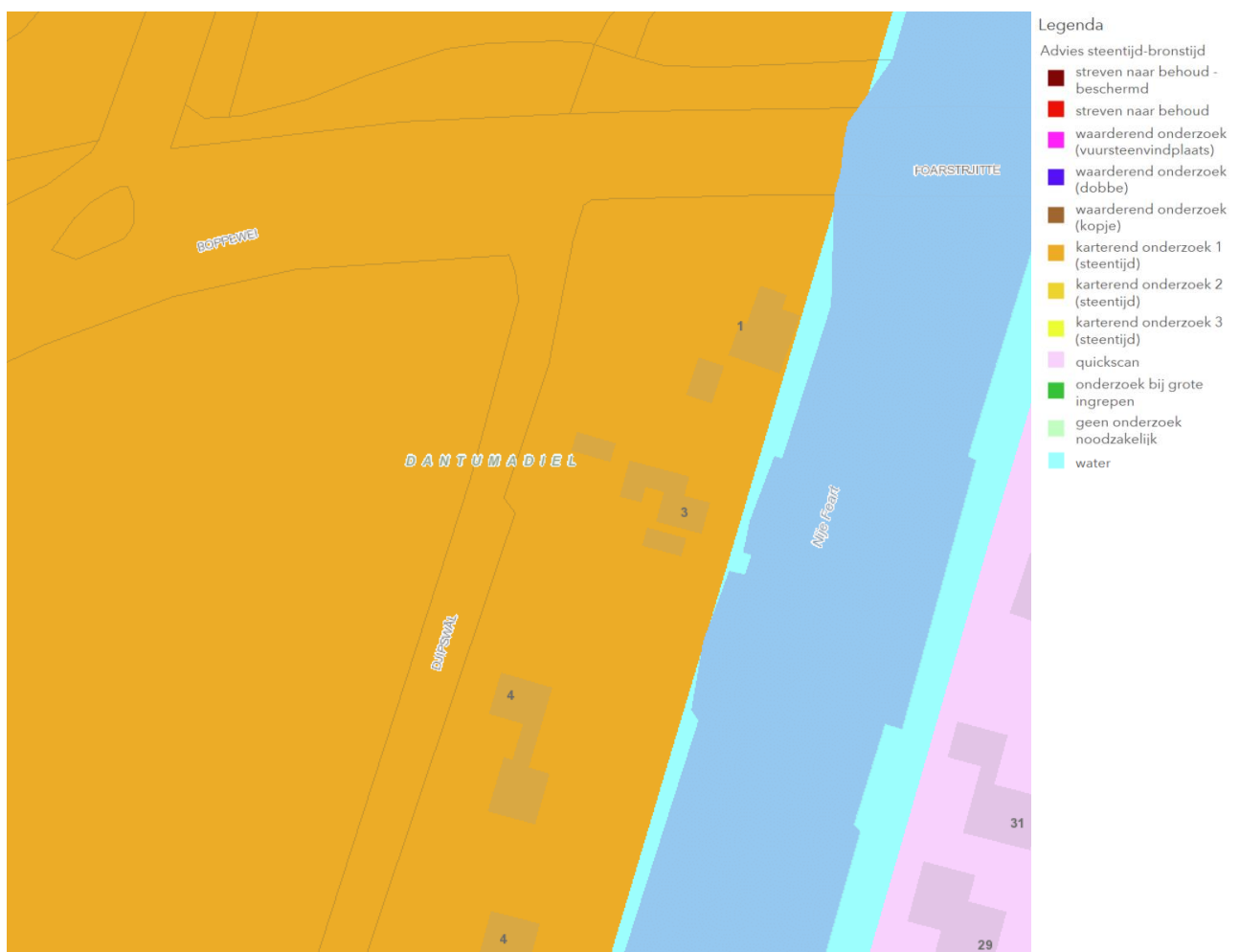
Om na te gaan of er archeologische waarden kunnen worden geschaad bij de werkzaamheden voor de bouw van een nieuwe woning is de Friese Monumentenkaart Extra (Famke) geraadpleegd. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdsperiodes: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

Steentijd-bronstijd

Ten aanzien van de steentijd-bronstijd is het perceel 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 archeologische 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.

Het hele perceel heeft al een woonbestemming, de enige verandering die plaatsvindt is het toevoegen van een bouwvlak. Hierdoor is er geen sprake van een ruimtelijke ingreep die groter is dan 500 m². In de bouwregels van onderhavig bestemmingsplan wordt ook gesteld dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² mag bedragen. Nader archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

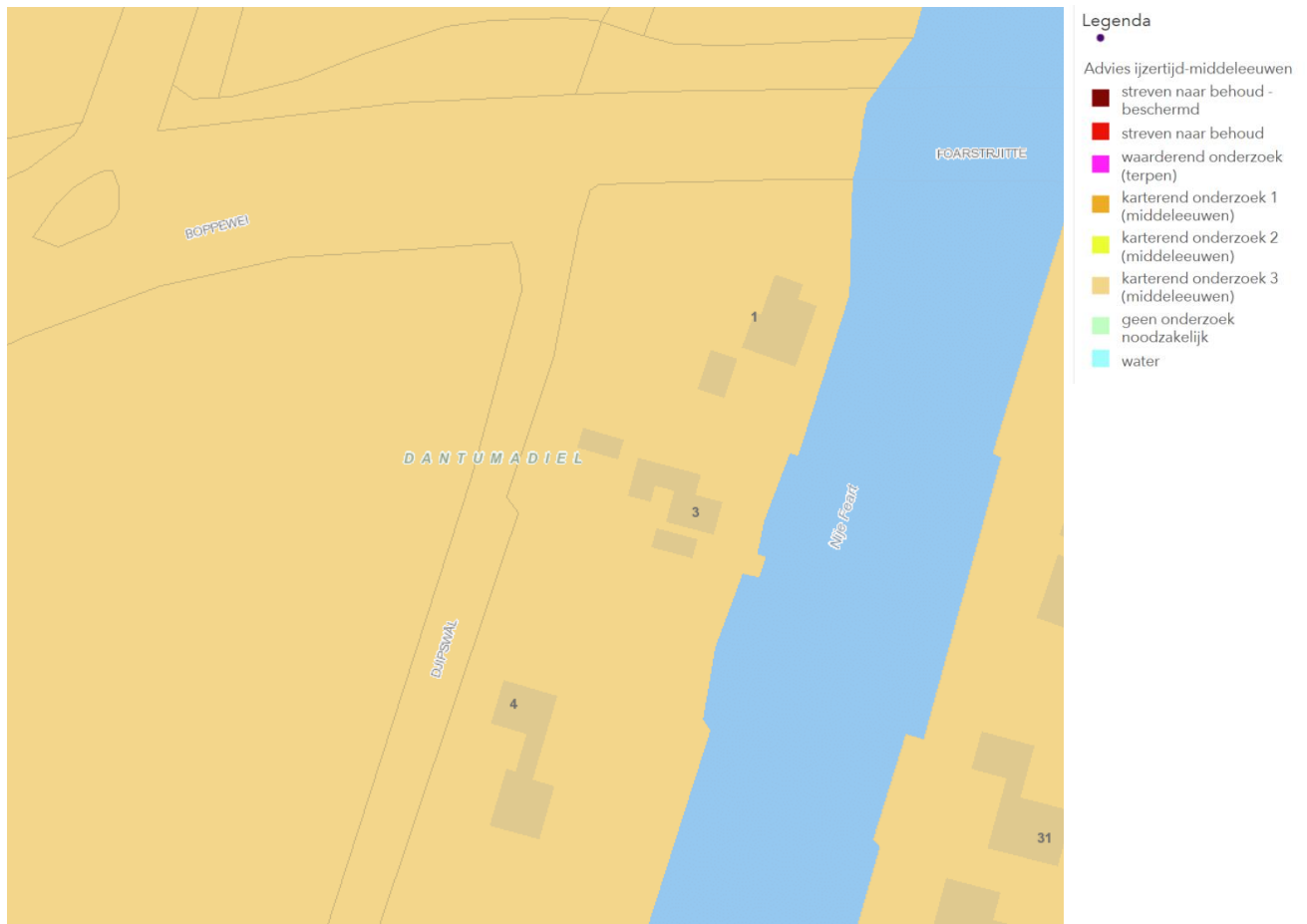


Figuur 4 Fragment archeologische kaart steentijd-bronstijd

IJzertijd-middeleeuwen

Ten aanzien van de ijzertijd-middeleeuwen is de projectlocatie 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 dan 5.000m² 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. Omdat de ruimtelijke ingreep in dit geval ruim onder de 5.000 m² blijft, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 5 fragment archeologische kaart ijsertijd-middeleeuwen

Bezien vanuit het oogpunt van archeologie is het plan uitvoerbaar; er is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wel zal voor het plangebied op basis van bovenstaande archeologische verwachting wederom een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2' worden opgenomen, zoals dit ook in de voorgaande bestemmingsplannen 'Bûtengebiet Dantumadiel' en 'herziening bestemmingsplan Bûtengebiet Dantumadiel' het geval was. Op deze manier wordt bij bodemingrepen vanaf 500 m² karterend archeologisch onderzoek verplicht gesteld (Minimaal 6 boringen per hectare en minimaal 6 per planlocatie).

4.4 Flora en fauna

Het plangebied betreft een niet intensief onderhouden deel van het erf. Naar verwachting komen door de gebruikssituatie op het perceel alleen algemene dier- en plantensoorten voor. De ruimtelijke ingreep betreft het bouwen op een relatief klein deel van het perceel en bovendien in aansluiting op de bestaande bebouwing. De verwachting is, gezien de huidige inrichting van het gebied en de geringe

omvang van de ingreep, dat er geen negatieve gevolgen zullen ontstaan voor natuurwaarden in het gebied. Een ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.5 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. Het externe veiligheidsbeleid 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);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Conform de risicokaart ligt er geen risico-contour over het plangebied. Er zijn binnen en buiten het plangebied 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. Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

1. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
2. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
3. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
4. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voorliggend bestemmingsplan betreft de realisatie van een woning. Dit plan heeft geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Bij een nieuwe geluidsgevoelige ontwikkeling dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat de planlocatie binnen de van rechtswege geldende zone van de Foarstrjitte en de daaraan in het verlengde liggende Boppewei ligt, is op grond van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd ('Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï planlocatie Djipswâl 3 in De Westereen d.d. 25

juli 2018', opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting). De Djijswâl, zijnde een weg die valt onder het 30 km/uur regime, kent geen zone op grond van de Wet geluidhinder. Echter, op grond van jurisprudentie geldt dat ook voor niet-gezoneerde wegen akoestisch onderzoek gewenst is met betrekking tot de verantwoording in het kader van een goede ruimtelijke ordening (een acceptabel woon- en leefklimaat).

Uit het onderzoek blijkt dat alleen het verkeer op de Foarstrjitte-Boppewei leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De geluidsbelasting bedraagt maximaal 56 dB. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet overschreden. De geluidsbelasting vanaf de Djijswâl blijft onder de 48dB.

Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerstechnische en/of financiële aard ontmoet. Het college van burgemeester en wethouders zal voor het binnen onderhavige planlocatie te projecteren bouwvlak c.q. (woon)bestemming, ten aanzien van het binnen verkeer op de van rechtswege gezoneerde Foarstrjitte-Boppewei een hogere grenswaarde (HGW) laten vaststellen van 56 dB. De procedure voor het vaststellen van de hogere waarde vindt gelijktijdig plaats van de bestemmingsplanprocedure.

In het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld ter bescherming tegen geluid van buiten voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Dit kan ertoe leiden dat er geluidswerende voorzieningen getroffen moeten worden aan de gevels (lees: uitwendige scheidingsconstructies). Daarbij gelden de wettelijke binnenniveaus (= 33 dB) bij gesloten ramen en deuren). Conform het Bouwbesluit 2012 geldt daarbij dat de (karakteristieke) geluidswering tenminste 20 dB dient te bedragen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor diverse gevels mogelijk extra geluidwerende maatregelen (ten opzichte van de karakteristieke geluidswering) noodzakelijk kunnen zijn, om het wettelijk binnenniveau van 33dB te behalen. Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan er van worden uitgegaan dat het de vereiste karakteristieke geluidswering technisch uitvoerbaar is. Een nadere toets in het kader van het Bouwbesluit dient echter nog te worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Op basis van bovenstaande, en de resultaten van het akoestisch onderzoek kan de conclusie worden getrokken dat met de voorgenomen projectie van het (nieuwe) woonbouwvlak sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.8 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. Bodemonderzoeken kennen een geldigheidsduur van maximaal vijf jaar. Omdat nu niet bekend is of en wanneer de nieuwe woning gerealiseerd gaat worden, is in dit bestemmingsplan geen bodemonderzoek gedaan.

Uit een verkennend bodemonderzoek dat verplicht moet worden uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning zal uiteindelijk moeten blijken of de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

4.9 Mer-beoordeling

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de verplichting om de procedure voor de milieueffectrapportage te doorlopen of te beoordelen of het doorlopen van een dergelijke procedure noodzakelijk is. Op die manier krijgt milieu een waardige rol in de afweging van belangen. De categorieën van activiteiten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Relevant voor onderhavige ontwikkeling is de volgende activiteit uit bijlage D van het Besluit m.e.r.:

Nr.	Activiteit	Drempelwaarde
-----	------------	---------------

D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of; 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.
-------	---	--

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft een beperkte oppervlakte van circa 1.000m². Er wordt 'slechts' één extra woning planologisch mogelijk gemaakt. Tot 2013 betrof deze nieuwe woning op basis van het toen geldende bestemmingsplan zelfs een reeds gevestigd bouwrecht. Onderhavig project blijft dus ruim onder de drempelwaarden voor een mer-beoordeling. Het project is dus in ieder geval niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft.

Bovenal van belang is óf hier wel sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in bijlage D van het besluit m.e.r. In de nota van toelichting op het Besluit mer wordt over het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' het volgende gezegd:

"Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. (...) Wat 'stedelijke ontwikkeling' inhoudt, kan van regio tot regio verschillen".

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348) heeft in haar uitspraak van 31 januari 2018 geoordeeld dat het antwoord op de vraag wanneer iets een stedelijk ontwikkelingsproject is, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het antwoord op die vraag is niet afhankelijk van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijk negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In casu gaat het om het projecteren van een nieuw woonbouwvlak op gronden die reeds zijn voorzien van een woonbestemming, en waar recentelijk nog (circa t/m 2013) een geldend woonbouwvlak heeft gelegen ten behoeve van de bouw van een (nieuwe) woning. De locatie is daarnaast grenzend aan bestaand stedelijk gebied (De Westereen) en, onderdeel van een met woningen bebouwd lint (langs de Djipswâl). Gelet op de aard en omvang van de locatie en de voorgenomen ontwikkeling, evenals gelet op de planologische geschiedenis van de locatie, kan geconcludeerd worden dat onderhavige ontwikkeling niet als stedelijk ontwikkelingsproject moet worden beschouwd. Een expliciet besluit in het kader van het besluit m.e.r. met betrekking tot de vormvrije milieueffectbeoordeling is voor onderhavige ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Volledigheidshalve kan echter wel geconcludeerd worden dat naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve gevolgen voor het milieu zullen ontstaan (zie ook de overige milieugerelateerde paragrafen van dit hoofdstuk).

5. Juridische toelichting

5.1 Toelichting op de bestemmingen

Enkelbestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is bedoeld om het voorerf en deels ook het naar het openbaar gebied gekeerde zijerf te duiden. Binnen deze bestemming is -met uitzondering van een erker (aan de voorgevel van de woning binnen het naastgelegen woonbouwtvlak) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde- geen bebouwing toegestaan. Daarmee wordt de gewenste oriëntatie van de woning op de Djipswâl gestalte gegeven, en een zorgvuldig aanzicht van het woonerf vanaf de Djipswâl en de Foarstrjitte gewaarborgd. Voor de erker en bouwweken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gesitueerd ter plaatse van de voorgenomen woning, inclusief het achtererf (richting het vaarwater) en deels het zijerf. De woonbestemming is gericht op woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep. De toegestane beroepen zijn gelimiteerd aan een bij de planregels opgenomen bijlage.

In de woonbestemming is een bouwvlak geprojecteerd. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend beperkt tot dit bouwvlak; bijbehorende bouwwerken mogen geheel binnen het woonbestemmingsplan worden geplaatst, evenals bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

In de gebruiksregels is expliciet aangegeven dat vrijstaande ondergeschikte gebouwen niet gebruikt mogen worden ten behoeve van bewoning, een aan-huis-verbonden beroep, winkel en bedrijfsruimten. Daarnaast is niet-permanente bewoning uitgesloten, evenals het gebruik van gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen en koffiehuizen/coffeeshops.

Dubbelbestemming

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2

Voor het plangebied bestaat de kans dat er archeologische resten of elementen in de bodem aanwezig zijn, maar die zijn nog niet bekend. Dit zijn de zogenaamde archeologische verwachtingswaarden. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) zijn deze gebieden aangegeven. Er is onderscheid gemaakt in periodes: de IJzertijd-Middeleeuwen en de Steentijd-Bronstijd (zie paragraaf 4.3.). Afgestemd op de verwachtingswaarde van het plangebied is voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 2' opgenomen. Op deze manier wordt bij bodemingrepen voor het bouwen van bouwwerken vanaf 500 m², en bij bodemingrepen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheid met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m karterend archeologisch onderzoek verplicht gesteld (minimaal 6 boringen per hectare en minimaal 6 per planlocatie).

Gebiedsaanduiding

Vrijwaringszone - Radar

Ten noordwesten van Leeuwarden ligt het militair luchtvaartterrein Leeuwarden. Rond het luchtvaartterrein ligt een radarverstoringgebied. Het plangebied is gelegen in dit radarverstoringgebied, en zodoende op de verbeelding aangeduid als "vrijwaringszone -radar". Om de radar goed te laten werken mogen in deze zone geen hoge gebouwen worden gerealiseerd. In de regels is een maximale bouwhoogte van 75 meter opgenomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan van 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijzen over het bestemmingsplan geven. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door de raad zal het vastgestelde bestemmingsplan op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt en opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd waarbij gedurende die termijn beroep openstaat bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend ten aanzien van het ontwerpplan is het indienen van beroep alleen mogelijk door belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 eerste lid, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De voorgenomen ontwikkeling betreft een 'bouwplan' in de zin van art. 6.2.1. Bro (de bouw van een woning). In artikel 6.12 eerste lid Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een 'bouwplan' is voorgenomen. In afwijking van deze bepaling kan op basis van artikel 6.12 tweede lid Wro de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien (o.a.) het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Twee van de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen betreffen o.a. 'als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f Bro', of 'als de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen' (art. 6.2.1a sub. b en c Bro).

Vanwege het terugbrengen van een wegbestemd woonbouwwak, neemt de gemeente de kosten voor de planologische regeling voor haar rekening, en eventuele kosten met betrekking tot planschade. De kosten samenhangend met de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling (realisatie nieuwe woning) zijn verder voor rekening van de aanvrager.

De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, zullen –indien aan de orde– uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. Naar aanleiding van bovenstaande kan gesteld worden dat op grond van art. 6.12 lid 2 Wro, het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6.3 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro 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.

Rijk

Op 22 december 2011 heeft de directeur-generaal Ruimte van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de gemeenten nader geïnformeerd over de beëindiging van een aantal taken die voorheen door de Inspectie van het voormalige Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer werden uitgevoerd. In deze brief wordt onder andere aangegeven dat het Rijk tijdens het opstellen en vaststellen van bestemmingsplannen niet meer zal toetsen op een concrete doorwerking van nationale belangen. De bestemmingsplannen hoeven daarom niet meer te worden gemeld bij de (voormalige) VROM-Inspectie.

Rijksdiensten die direct belanghebbende zijn bij gemeentelijke plannen moeten deze plannen nog wel vooraf kunnen beoordelen vanuit hun rol als directbelanghebbende. Het gaat dan om voorontwerpbestemmingsplannen die van invloed kunnen zijn op de directe belangen waarvoor de betrokken rijksdiensten verantwoordelijk zijn. Omdat dit bestemmingsplan geen invloed heeft de op rijksbelangen, is vooroverleg met de rijksdiensten niet noodzakelijk geacht.

Provincie

Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Fryslân hebben bij brief van 25 november 2014 aangegeven voor welke plannen of projecten het vooroverleg in het kader van onder meer ontwerpbestemmingsplannen achterwege kan blijven. Niet elk plan of project raakt immers een provinciaal belang. Het uitgangspunt van de provincie is: niet meer overleg dan nodig is teneinde de ambtelijke en bestuurlijke lasten laag te houden, maar voldoende om bestuurlijke problemen bij tegengestelde belangen te voorkomen. In dit geval is vooroverleg met de provincie wel noodzakelijk. De casus is bij e-mail van 22 februari 2018 aan de provincie voorgelegd. Bij brief van 20 maart 2018 (bijgevoegd als bijlage 2) geeft de provincie aan dat de ontwikkeling past binnen het provinciale beleid. Daarbij geldt dat de toevoeging van de woningvoorraad wordt opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Wetterskip

Het Wetterskip Fryslân heeft per 19 juli 2010 de digitale watertoets geïntroduceerd. Voor eenvoudige plannen, zoals het bestemmingsplan Djipswâl 3 in De Westereen, vervangt het invullen van de digitale watertoets het vooroverleg met het Wetterskip. Het onderliggende bestemmingsplan valt onder de "normale procedure", zoals omschreven in paragraaf 3. Het wateradvies van het Wetterskip is bekendgemaakt aan de aanvrager van de bestemmingsplanherziening en in bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Voorts is bij mail van 2 oktober 2018 door het Wetterskip aangegeven dat het Wetterskip akkoord is met het plan en de wateraspecten, voor zover aanwezig, zijn geborgd.

7 Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat er geen ruimtelijke of andere bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan de realisatie van de woning aan de Djijswâl 3 in De Westereen.