

bestemmingsplan
Salomon Levystrijtte_Herstructurering
(vastgesteld)

augustus 2018



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	5
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>	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	<i>Omgevingsaspecten</i>	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Bodem	12
4.3	Externe veiligheid	12
4.4	Flora en fauna	12
4.5	Geluid	13
4.6	Landschap en cultuurhistorie	14
4.7	Luchtkwaliteit	15
4.8	Milieuzonering	16
4.9	Water	16
5	<i>Uitvoerbaarheid</i>	18
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.2	Economische uitvoerbaarheid	18
5.3	Vooroverleg	18
6	<i>Conclusie</i>	19

Bijlage 1: verkavelingsvoorstel_status 'concept'

Bijlage 2: resultaten digitale veiligheidstoets

Bijlage 3: rapport 'Quicksan Wet Natuurbescherming ter plaatse van: Salomon Levystrijte 6-56 en 2-61 De Westereen', projectnummer 170781 d.d. 9 juni 2017' en het aanvullend rapport Wet natuurbescherming 'Nader onderzoek vleermuizen gierzwaluwen en huismussen ter plaatse van: Salomon Levystrijte 6 t/m 56 en 3t/m 61 De Westereen' projectnummer 170781 d.d. 1 november 2017' en de ontheffing Wet natuurbescherming d.d. 2 maart 2018

Bijlage 4: wateradvies van Wetterskip Fryslân

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Dantumadiel is het verzoek ingediend voor herstructurering van de woningen aan de Salomon Levystrijtte te De Westereen (huisnummers 3 t/m 61 en 6 t/m 56). De huidige gezinswoningen zullen worden vervangen door drie verschillende type woningen, bestaande uit gezinswoningen, kleine woningen en levensloopbestendige woningen.

Het bouwplan van de woningen kan niet op basis van het geldend bestemmingsplan 'De Westereen – kom' worden gerealiseerd. Daarom wordt voor de locatie een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de bouw van de in totaal 57 woningen is toegestaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van De Westereen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 de ligging van plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie is nu opgenomen in het bestemmingsplan 'De Westereen – kom', dat is vastgesteld op 2 juli 2013. De projectlocatie is hierin bestemd als 'Wonen' en 'Tuin'.

In de bestemming 'Wonen' zijn verschillende bouwblokken opgenomen waarbinnen woningen gebouwd kunnen worden.

De voorgestelde nieuwe woningen liggen gedeeltelijk buiten het bouwblok. De meest zuidelijk geprojecteerde nieuwe woningen liggen in zijn geheel buiten het bouwblok. Bovendien worden er 57 woningen voorgesteld waar maximaal 56 zijn toegestaan. De voorgestane bouwhoogte (9.40 meter) is ook in strijd met het geldende bestemmingsplan 'De Westereen-kom', waarbinnen bij recht een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Het bestemmingsplan 'De Westereen-kom' bevat wel een binnenplanse algemene afwijkmogelijkheid om af te wijken van de bij recht in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Van deze algemene afwijkmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het opgenomen afwegingskader.

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

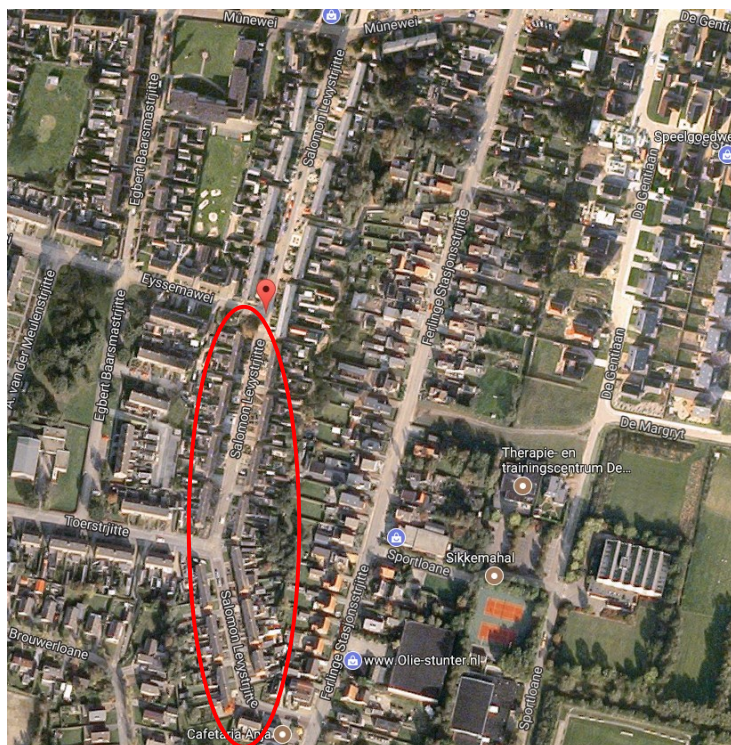
daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het midden tot zuidelijke deel van de Salomon Levystrijte te De Westereen. De Salomon Levystrijte is gelegen in het woongebied in het noorden van de kern. Het bebouwingsbeeld van deze wijk wordt gekarakteriseerd door rijenwoningen die zijn opgetrokken uit twee bouwlagen met een kap. Het zuid-oostelijk deel van de woningen aan de Salomon Levystrijte grenst aan de bestemming 'Centrum'. Verder liggen in de directe nabijheid van het plangebied uitsluitend woningen.

Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 luchtfoto plangebied

2.2 Voorgestelde ontwikkeling

Het plan voorziet in de herstructurering van de Salomon Levystrijte waarbij 57 woningen worden gerealiseerd.

In deelgebied 1 (zuidelijk van de Toerstrjitte) zijn in de bestaande situatie 24 woningen aanwezig (14 hoekwoningen en 10 tussenwoningen). In de nieuwe situatie zijn 25 woningen geprojecteerd (deels gezinswoningen, kleine woningen en levensloopbestendige woningen).

In deelgebied 2 (noordelijk van de Toerstrjitte) zijn in de bestaande situatie 32 woningen aanwezig (16 hoekwoningen en 16 tussenwoningen). In de nieuwe situatie zijn 32 woningen geprojecteerd (deels gezinswoningen, kleine woningen en levensloopbestendige woningen). De type woningen hebben verschillende breedtes. De voorgestelde verkaveling / situatieschets (status 'concept') is weergegeven in bijlage 1.

De nieuwe woningen worden opgetrokken uit één bouwlaag met kap. De goot- en nokhoogte is respectievelijk 3.10 en 9.40 meter. De hellingshoek van het dak is 55 graden.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

De locatie betreft een herontwikkelingslocatie in een bestaande woonwijk. Van belang is dat de nieuwe woningen op een verantwoorde wijze worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

Deze stedenbouwkundige structuur kenmerkt zich in het plangebied en haar omgeving door blokvormige woningbouw gelegen langs rechte smalle straatdelen. De woningen zijn klein in

oppervlak (mede daarom vindt herstructurering plaats) en hebben kleine voortuinen en diepe achtertuinen.

In de huidige situatie is het straatprofiel door de geringe wegbreedte en de kleine voortuinen ontoereikend om te voorzien in de hedendaagse parkeerbehoefte. Daarom is in het stedenbouwkundige plan (bijlage 1, status 'concept') voor de nieuwbouw het straatprofiel verbreed door de voorgevels enigszins terug te plaatsen. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte voor het parkeren. Dit heeft tot gevolg dat het straatbeeld ruimer wordt dan voorheen en dat er ook meer ruimte is voor 'aankleding' van in de vorm van groen achter de parkeervakken.

Ten opzichte van de huidige situatie worden de woningen vergroot door benutting van een deel van de diepe achtertuinen. De hoeveelheid en de plaatsing van de woningen wijzigt in de plannen op deze manier nauwelijks, zodat gesteld wordt dat door deze vorm van herstructureren het plan goed is ingepast en opgenomen in de bestaande wijkstructuur.

Verkeer en parkeren

Het parkeren in het herstructureringsgebied is getoetst aan het verkeersbeleid van de gemeente Dantumadiel zoals dat is vastgelegd in het Verkeersstructuurplan 2012. De berekening is gebaseerd op de parkeerkencijfers voor sociale huurwoningen uit de CROW publicatie 317 waarbij het gemiddelde van de bandbreedte is aangehouden overeenkomstig het gemeentelijk beleid. Dit komt neer op 1,6 parkeerplaatsen per woning. Daarnaast is er van uitgegaan dat bij de hoekwoningen op eigen terrein wordt geparkeerd en in de openbare ruimte geparkeerd wordt op de parkeerstroken, parkeerhavens en de rijbaan. In de herstructureringsgebieden zijn 90 parkeerplaatsen aanwezig voor 57 woningen (1,6 parkeerplaatsen per woning). Daarmee voldoet het plan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

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 5 (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 De Westereen 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 een herstructurering van de bestaande woningvoorraad, in eigendom bij Thús Wonen, binnen het bestaand stedelijk gebied van De Westereen waarmee - ten opzichte van de bestaande situatie - één extra woning wordt toegevoegd.

De huidige gezinswoningen zullen worden vervangen door drie verschillende woningtypen: gezinswoningen, kleine woningen en levensloopbestendige woningen. Daarmee voorziet het plan in de kwalitatieve toekomstige woonbehoefte, rekening houdend met de wijziging in de huishoudenssamenstelling.

Dit betekent een kwaliteitsslag, zoals door de provincie Fryslân ook wordt voorgestaan in de bovengenoemde provinciale brief. In deze brief geeft de provincie Fryslân aan dat zij het gemeentelijk doel een toekomstbestendig gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen ondersteund, waarbij de focus van het beleid zich zal richten op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en prioriteit gegeven zal worden aan transformatie en herstructurering. Met deze gemeentelijke beleidsvisie, die is opgenomen in de 'Beleidsvisie Wonen 2016-2020 DDFK d.d. 4 juli 2016', heeft de provincie Fryslân van harte ingestemd.

Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Dantumadiel (2016)

De 'Welstandsnota Dantumadiel, Herziening 2016 (vastgesteld 4 juli 2016)' bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke uitwerkingen kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Om hierop te kunnen inspelen en tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid te bieden naar burgers en bouwers, wordt in de

'Welstandsnota Dantumadiel, Herziening 2016' de volgende procedurele en inhoudelijke benadering gehanteerd:

Indien projecten op grond van vastgestelde beleidsdocumenten zoals een gemeentelijke structuurvisie, een gemeentelijk woonplan en een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan worden uitgewerkt, gelden de volgende algemene criteria:

- a. het plan respecteert bestaande belangrijke en waardevolle hoofdkarakteristieken uit het plangebied. Dit hoeft niet per definitie te leiden tot behoud van deze karakteristieken maar kan ook nieuwe en frisse interpretaties opleveren;*
- b. het plan zorgt voor een zorgvuldige aansluiting en overgang naar de omliggende gebieden. Dit komt in ieder geval tot uiting door een passende plaatsing en hoofdvorm en zorgvuldig gekozen uitwerking van de aanzichten en opmaak van gebouwen.*

De herstructurering voldoet aan de bovengenoemde punten. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 2.3 'Ruimtelijke inpassing', waardoor er geen welstandscriteria van toepassing worden verklaard op dit gebied.

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

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Volgens deze kaart is de kans op het aantreffen van archeologische resten laag. De provincie beveelt aan om bij bestemmingswijzigingen groter dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek/quickscan uit te voeren.

De ingrepen die dit bestemmingsplan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn kleiner dan 5.000 m².

De bestemmingswijziging heeft betrekking op een relatief kleine verschuiving van de bouwblokken van de beoogde rijtjes woningen en er vindt een wijziging plaats (circa 1000m²) in de aanwezige bestemming 'Tuin'. Bovendien vindt er in de achtertuinen geen bestemmingswijziging plaats ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

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. In bijlage 2 zijn de resultaten van de digitale veiligheidstoets opgenomen.

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.

Quickscan

In het aangeleverde rapport 'Quickscan Wet Natuurbescherming ter plaatse van: Salomon Levystrijtte 6-56 en 2-61 De Westereen' (projectnummer 170781 d.d. 9 juni 2017) is ten aanzien van soortbescherming geconcludeerd dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van het voorkomen van één of meerdere soort(en) beschermd onder de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of Nationaal beschermde soorten. Het genoemde rapport is toegevoegd in bijlage 3.

Onder de daken zijn nesten van huismus, spreeuw en Turkse tortel aanwezig. Tevens zijn er op diverse plekken gaten in de gevel en ruimten onder de dakpannen aangetroffen. Deze kunnen erg geschikt zijn als nestgelegenheid en verblijfplaats voor gierzwaluwen en vleermuizen. Huismus- en gierzwaluwnesten zijn jaarrond beschermd.

In de bomen en struiken in de tuinen kunnen algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle vogelnesten zijn in het broedseizoen beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd, van belang is of er een broedgeval aanwezig is

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is geconcludeerd dat de ingreep geen significant negatieve effecten tot gevolg heeft op kwalificerende soorten of habitats van Natura 2000-gebied de Grutte Wielen.

Op de onderzoek locatie zijn beschermde vogelsoorten aanwezig zijn. Tevens kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten.

Geadviseerd wordt om nader onderzoek te laten uitvoeren naar huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Indien deze aanwezig zijn, zijn extra maatregelen noodzakelijk en is het wellicht nodig om een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Mogelijk broeden vogels in de tuinen rondom de woningen. Alle broedgevallen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Om een overtreding te voorkomen wordt geadviseerd om, indien van toepassing, de bomen en struiken voor de start van het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt globaal van 1 maart tot 1 september. Dit is afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden. Opgemerkt wordt, dat te alle tijde de zorgplicht blijft gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Nader onderzoek

In het rapport 'Nader onderzoek vleermuizen gierzwaluwen en huismussen ter plaatse van: Salomon Levystrijtte 6 t/m 56 en 3 t/m 61 De Westereen, projectnummer 170781, d.d. 1 november 2017' is geconcludeerd dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden nestplaatsen van de gierzwaluw en huismus en verblijfplaatsen van de ruige dwergvleesmuur worden aangetast. Dit is een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Verder is in het nader onderzoek geconcludeerd dat er in het gebied enkele algemene en licht beschermde soorten aanwezig zijn. Deze soorten vallen onder tabel 1, waarvoor bij ruimtelijke ingrepen een vrijstelling geldt. Voor deze soorten en soorten die niet beschermd zijn, blijft ten allen tijden de zorgplicht wel gelden.

Daarnaast zijn er nog nestlocaties waargenomen van de tortelduif en spreeuw. In het nader onderzoek is te lezen dat deze nesten onder bepaalde omstandigheden jaarrond beschermd kunnen zijn. Gezien echter het aantal nestplaatsen binnen de onderzoekslocatie en de geschiktheid van de omgeving voor deze soort, is geconcludeerd dat voldoende alternatieve nestgelegenheid beschikbaar zijn en dat deze nestplaatsen daarom niet jaarrond beschermd zijn. Deze nestlocaties zijn echter tijdens het broedseizoen wel beschermd en mogen niet worden verstoord.

Vanwege de overtreding is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en op 2 maart 2018 door de provincie Fryslân verleend. De ontheffing Wet natuurbescherming is toegevoegd aan bijlage 3. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt zijn dus in overeenstemming met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht.

4.5 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang.

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige

objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De bebouwde kom van De Westereen is ingericht als 30 km/uur-zone. Dit geldt dus ook voor de wegen rondom het plangebied. Voor wegen binnen deze zone geldt op grond van de Wgh geen geluidszone. Het is daarom niet noodzakelijk akoestisch onderzoek te verrichten. Het plangebied ligt bovendien in een woonomgeving aan een relatief rustige weg. Er is daardoor geen sprake van onaanvaardbare geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai.

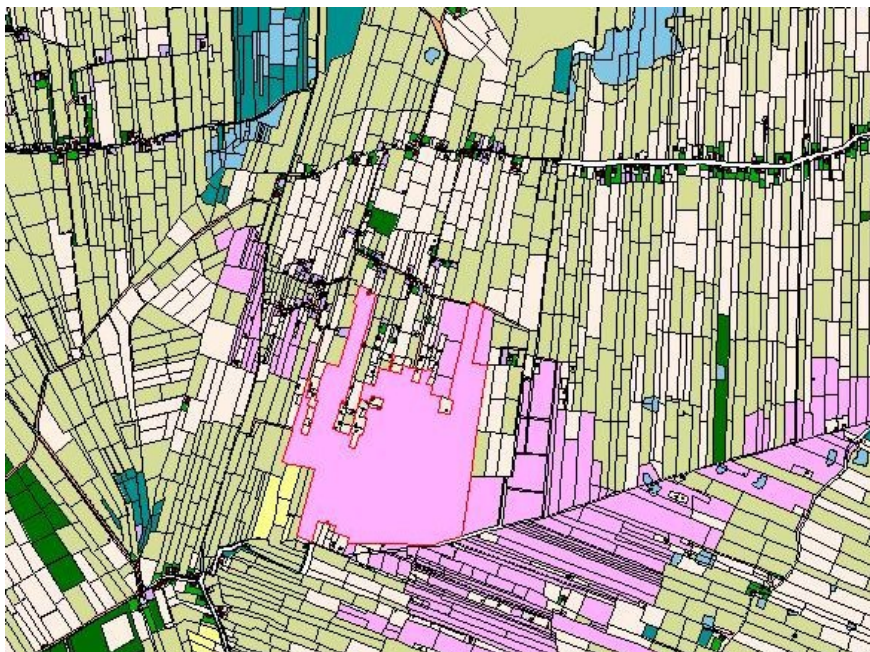
In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dat buiten de Wgh een zelfstandige betekenis heeft, is het aspect 'geluid' nader bekeken. Uit de geluidsniveaukaart behorend bij het onderzoek d.d. 12 januari 2009 van Akoestisch Adviesbureau Vrancken blijkt dat het plangebied niet op een locatie ligt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

4.6 Landschap en cultuurhistorie

Het dorp De Westereen is één van de drie grote kernen in de gemeente Dantumadiel. Het dorp ligt noordoostelijk van Leeuwarden en ten zuiden van Dokkum.

Ontstaansgeschiedenis

Het dorp De Westereen ligt aan de westelijke rand van een zandplateau waarop zich ook de dorpen Kollum, Buitenpost en Twijzel bevinden. De eerste bewoners vestigden zich op de hogere delen van deze zandgronden, terwijl het omliggende lagere gebied (heide- en veengebied) lange tijd onontgonnen bleef.



Figuur 3.1 het dorp De Westereen rond 1832 met het ontstaan van het wegdorp langs de Foarstrjitte noordelijk in beeld

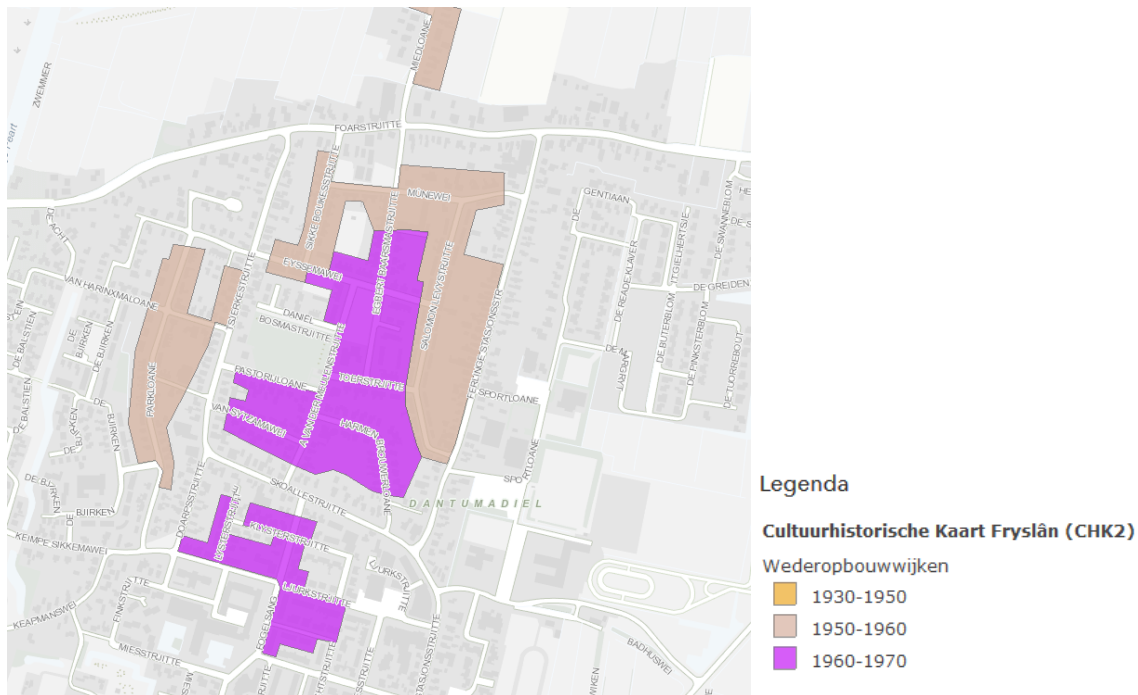
De Westereen is ontstaan als 'wegdorp' langs de Foarstrjitte (zie afbeelding). Daar liggen boerderijen en vaak individuele burgerwoningen verspreid op een rij aan of nabij deze weg en vormen de voor het wegdorp karakteristieke lintbebouwing. De langgerekte agrarische ontginningsstructuren zijn nog herkenbaar in het landschap.

De basis voor het huidige dorp ontstond in de 15^e eeuw. Het dorp werd toen 'Westeinde' genoemd, naar de ligging aan het westelijke einde van de dorpenreeks Kollum - Kollumerzwaag. Toen de bevolking vanaf de tweede helft van de 18^e eeuw sterk toenam, werden ook gronden op ruimere afstand van de eerste ontginningsstructuur in gebruik genomen.

Het dorp groeide daardoor in zuidelijke richting, omdat deze gronden hoger lagen dan de gronden ten noorden van de Foarstrjitte. Arme (veen)arbeiders verwierven een eigen stukje grond op de ontgonnen veen- en heidegronden, waar ze een kleine woning konden bouwen en de grond konden bewerken. Uit deze tijd stamt de nog altijd karakteristieke verkaveling met kleinschalige bebouwing verspreid in het gebied en de elzensingels op de perceelsranden.

Halverwege de vorige eeuw is in het gebied ten zuiden van de Foarstrjitte woningbouw tot ontwikkeling gekomen. Dit is toen planmatig en voor Westereense begrippen grootschalig gebeurd. Het plangebied en haar omgeving kenmerkt zich dan ook door rijtjeswoningen langs relatief rechte straten.

Inmiddels zijn in woongebieden van deze aard aan sommige delen cultuurhistorische kwaliteiten toegekend. Zo laat de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân zien dat de bebouwing van het plangebied zelf, de Salomon Levystrijtte de typische kenmerken bezit van een wederopbouwwijk uit de jaren 50/60 van de vorige eeuw.



Figuur 3.2 fragment Cultuurhistorische kaart (CHK2) - Wederopbouw wijken

Door het nieuwe bouwplan verdwijnt weliswaar de aard van het woningtype uit de jaren 50 van de vorige eeuw, maar het nieuwe woningtype voegt zich goed in de bebouwingsstructuur van de wijk. Zo wordt de verkaveling in stand gehouden en ook de rangschikking van de woningen in woonblokken houdt relatie met de vroegere woonsituatie. Door deze vormgevingsaspecten blijft een verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van dit deel van De Westereen in stand en wordt de nieuwbouw in cultuurhistorisch opzicht goed ingepast.

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 vrijwel uitsluitend woonhuizen. Het plangebied is ook al bestemd voor het bouwen van woningen.

De zuidoostelijke locatie van het plangebied grenst aan de bestemming 'Centrum'. In dit voor 'Centrum' bestemde gebied zijn woningen mogelijk en kan de woonfunctie worden veranderd in een maatschappelijke- of detailhandelsfunctie, of een functie in de sfeer van de zakelijke dienstverlening of overige publieksgerichte functies.

Verder is aan de Salomon Levystrijtte 1 cafetaria Anja gevestigd. Dit perceel heeft de bestemming 'Centrum, functieaanduiding horeca' op grond waarvan een horecabedrijf ter plekke is toegestaan.

Dit betreft een bedrijfsactiviteit uit categorie 1, waarbij een richtafstand van 10 meter geldt. De nieuwe woningen liggen op een grotere afstand (circa 15 meter).

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 grote 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 24 augustus 2017 is de digitale watertoets doorlopen. Het onderliggende bestemmingsplan valt onder de 'korte procedure', dat wil zeggen dat er een beperkte invloed op de wateraspecten is die kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets.

Het toetsresultaat en de samenvatting van de watertoets is opgenomen in bijlage 4.

Op 11 september 2017 heeft het Wetterskip Fryslân onderstaand aanvullend advies verstrekt met betrekking tot het onderwerp klimaat adaptatie, waarbij is verzocht het al verzonden wateradvies met onderstaande tekst aan te vullen:

Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied kunt u hier op anticiperen door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen.

Hieronder vindt u nog enkele tips om uw plan klimaatbestendig in te richten:

- *Informatie van stichting Rioned*
<https://www.riool.net/-/regenwateroverlast-in-bebouwd-gebied-voorkom-lokale-problemen>
<http://www.groenblauwenetwerken.com/>
- *Het boekje "Het klimaat past ook in uw straatje"*
<http://www.hva.nl/kc-techniek/publicaties/content/publicaties-algemeen/voorbeeldenboek-klimaatbestendige-stad-2.html>

Dit wateradvies van het Wetterskip Fryslân is bekendgemaakt aan de aanvrager van de bestemmingsplanherziening en in bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Leidraad watertoets

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets te raadplegen via de link: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets.

In de Leidraad Watertoets, (hoofdstuk 4 'De wateraspecten'), staan de aandachtspunten voor alle wateraspecten omschreven waarmee rekening gehouden moet worden en is informatie te vinden over de te nemen standaard maatregelen.

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden is een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als sloten worden gedempt, of afvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater of grondwater wordt onttrokken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig.

5 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.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 30 november 2017 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze over het plan geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

5.2 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 initiatief van Thús Wonen, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De aanleiding voor het project betreft herstructurering van de bestaande woning voorraad.

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 kosten zullen worden verhaald.

In dit geval is tussen de gemeente en de Thús Wonen een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en kan van het vaststellen van een grondexploitatieplan worden afgeweken.

5.3 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.

Vooroverleg met de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân is wel noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan is per mail van 21 november 2017 aan de provincie en het Wetterskip toegestuurd voor een reactie. Een vooroverleg reactie is van beide niet ontvangen.

6 Conclusie

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

- de nieuwe woningen (deels) geprojecteerd zijn buiten de in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwblokken;
- het aantal toegestane woningen wordt overschreden
- de bouwhoogte niet past.

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 in het gebied als het advies van het Wetterskip wordt opgevolgd;
- 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 milieureggeving ten aanzien van externe veiligheid, luchtkwaliteit en wegverkeerslawaaï zijn geen belemmeringen aangetroffen die het plan in de weg zouden staan;

Op basis van bovenstaande overwegingen is geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn om medewerking te verlenen aan de verzochte bestemmingsplanherziening.