

**Bestemmingsplan Suder Stasjonsstrjitte 3
in De Westereen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Suder Stasjonsstrjitte 3 in De Westereen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

20 december 2011
Projectnummer 040.00.09.52.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nota Ruimte	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Streekplan Fryslân	11
3.2.2	Verordening Romte Fryslân 2011	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.3.1	Regiovisie Noordoost Fryslân 2003	14
3.3.2	Strategische woonvisie NOFA-gemeenten	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Woonvisie Dantumadiel	15
3.4.2	Woonprogramma (concept 2010)	16
3.4.3	Duurzaam bouwen	17
3.4.4	Welstandsnota	17
3.4.5	Toetsingskader beeldkwaliteit Suder Stasjonsstrjitte 3 De Westereen	18
3.4.6	Vigerend bestemmingsplan	20
4	Planologische randvoorwaarden	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.2.1	Wegverkeerslawaaï	22
4.2.2	Spoorwegverkeerslawaaï	23
4.3	Water	24
4.4	Archeologie	25
4.5	Ecologie	27
4.6	Externe veiligheid	28
4.7	Luchtkwaliteit	29
4.8	Hinder van bedrijven	30
5	Juridische toelichting	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Bestemmingsplanprocedure	34
5.3	Bestemmingen	35

6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2.1	Overleg	37
6.2.2	Inspraak	38

Bijlagen

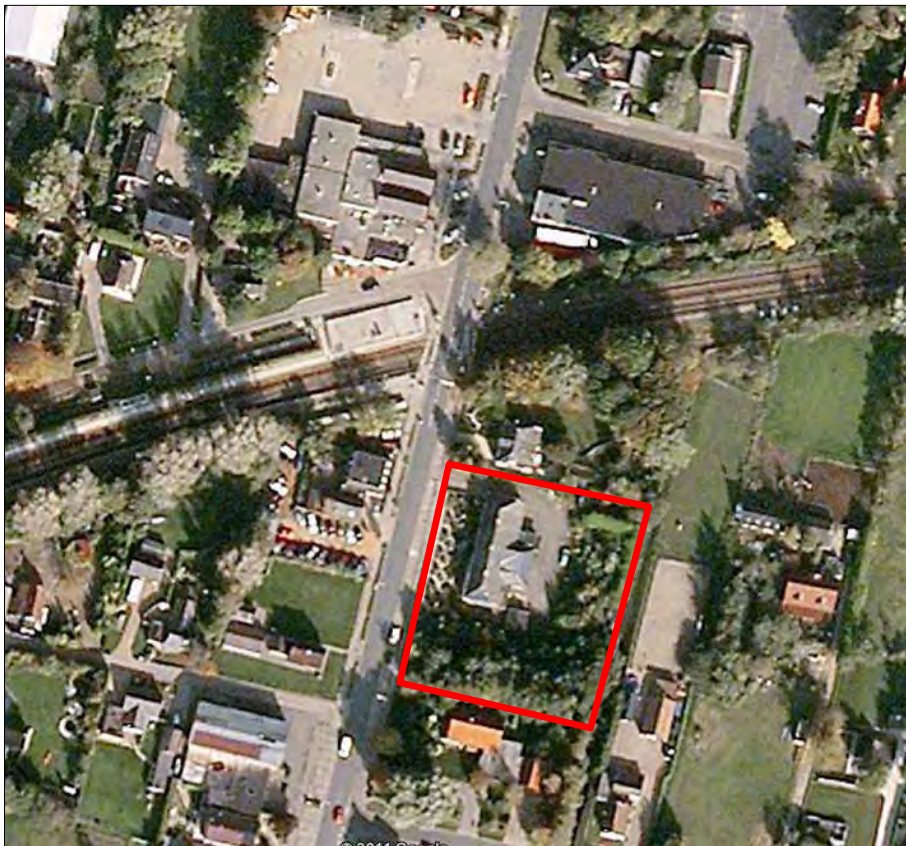
Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft een locatie in De Westereen aan de Suder Stasjonsstrjitte 3. Op deze locatie staat een schoolgebouw. Dit schoolgebouw is niet meer in gebruik en zal gesloopt worden. Op de vrijgekomen locatie zullen drie woningen gebouwd worden. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan De Westereen-east. Om de ontwikkeling desondanks toch mogelijk te maken is dit postzegelbestemmingsplan opgesteld.

AANLEIDING

Het plangebied bestaat uit het gehele perceel van het voormalige schoolgebouw. De locatie is indicatief met rood aangegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron: Google Earth)

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 betreft de milieuaspecten en planologische randvoorwaarden en de mate

waarin deze beperkingen opleveren voor het plan. In hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting van het plan. Het zesde en laatste hoofdstuk gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving

2

Aan de Suder Stasjonsstrjitte bevindt zich een voormalig schoolgebouw met daarnaast een schoolmeesterswoning. De school staat al enige jaren leeg. Het vinden van een nieuwe invulling van het gebouw is niet gelukt.

Om de locatie te hergebruiken is er een plan gemaakt voor het bouwen van drie nieuwe woningen op de locatie van de school. Het schoolgebouw zal gesloopt worden om ruimte te maken voor de nieuwe woningen.



Figuur 2. Schoolgebouw

De drie woningen zullen worden gerealiseerd als vrijstaande woningen met één bouwlaag met een kap. De woningen hebben een smalle voorgevel en een diep bouwvlak. Wat betreft de beeldkwaliteit wordt getoetst aan het document 'Toetsingskader beeldkwaliteit Suder Stasjonsstrjitte 3 De Westereen'. In paragraaf 3.4.5 wordt hier nader op ingegaan.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is door het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Op 17 mei 2005 is de nota door de Tweede Kamer aangenomen. De nota is door de Eerste Kamer aangenomen op 17 januari 2006.

In de Nota Ruimte heeft het kabinet haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland voor de periode tot 2020 uiteengezet. De nota biedt ruimte voor ontwikkeling. Het uitgangspunt hierbij is “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De nadruk ligt daarbij op het bevorderen van wenselijke ontwikkelingen. De nota biedt daarmee provincies en gemeente de ruimte om taken op hun eigen manier in te vullen.

Het Rijk zal zijn ordenende en sturende rol vooral gaan richten op de gebieden en netwerken die tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn bestempeld. Op het vlak van economie, infrastructuur en verstedelijking behoort het grondgebied van Dantumadiel niet tot de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Delen van de gemeente behoren echter wel tot de “groenblauwe” hoofdstructuur. Deels betreft dit natuurgebieden behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en daarnaast ligt een deel van de gemeente in het Nationaal Landschap de Noordelijke Wouden.

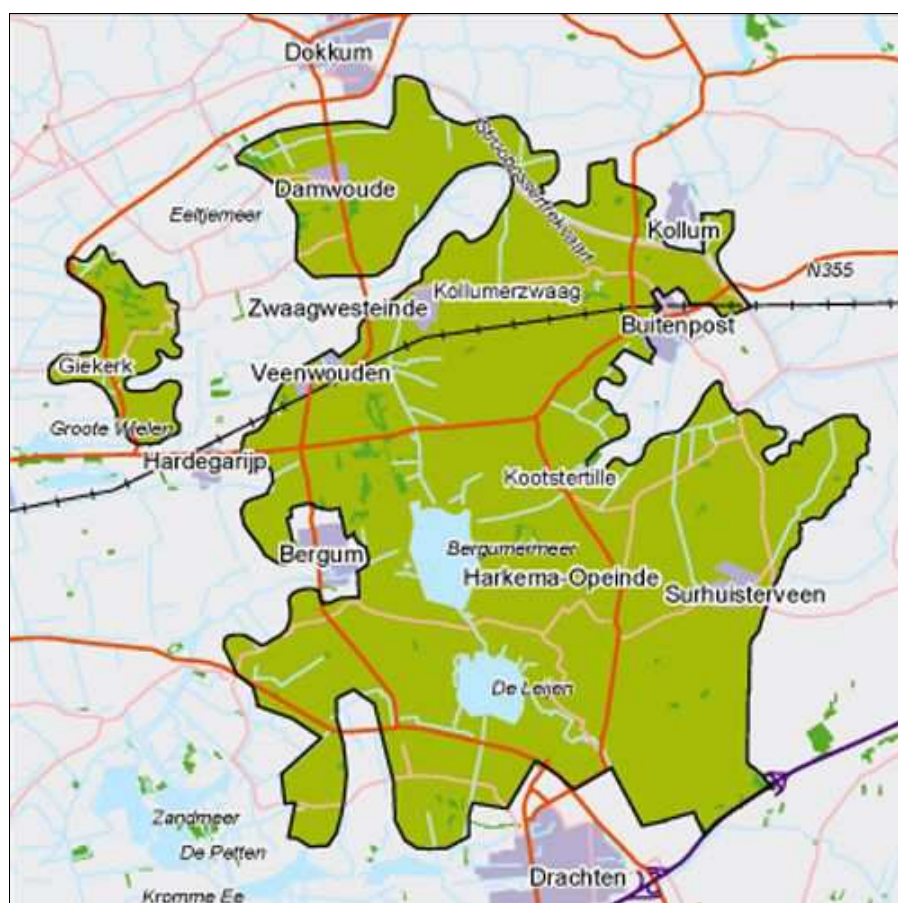
Afgezien van de gebieden en elementen van de Ruimtelijke Hoofdstructuur (in casu de EHS en het Nationaal Landschap) laat het Rijk de ruimtelijke ordening in sterke mate over aan de provincies en gemeenten. Wel geldt een aantal algemene doelstellingen en spelregels die er voor moeten zorgen dat overal aan eisen van “ruimtelijke basiskwaliteit” wordt voldaan.

Provincies en gemeenten kunnen hun eigen verantwoordelijkheid verschillend gaan invullen. Iedere gemeente krijgt in principe de mogelijkheid om de natuurlijke bevolkingsaanwas op te vangen en in de woonbehoefte van starters en ouderen te voorzien. Hierbij moet optimaal gebruik worden gemaakt van de ruimte die in bestaand bebouwd gebied aanwezig is.

Gemeenten zijn niet verplicht volledig gebruik te maken van de geboden mogelijkheden: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken.

Nationaal landschap de noordelijke wouden

Het Rijk heeft in de Nota Ruimte 20 gebieden aangewezen als Nationaal Landschap. Zoals vermeld ligt de gemeente Dantumadiel deels in één van deze gebieden: de Noordelijke Wouden. Nationale Landschappen hebben (inter)nationaal unieke landschapskwaliteiten. Ook hebben ze bijzondere natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten. Dit alles moet behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. Binnen Nationale Landschappen is daarom “behoud door ontwikkeling” het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. Nationale Landschappen kunnen zich sociaal-economisch ontwikkelen, mits daarbij de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt. Ook het voorliggende plangebied is gelegen binnen het Nationale Landschap De Noordelijke Wouden.



Figuur 3. Begrenzing van het Nationaal Landschap Noordelijke Wouden (bron: Nationale Landschappen)

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid en het opstellen van gebiedsprogramma's. Ook moet de provincie een gedetailleerde begrenzing van de Nationale Landschappen vastleggen in het streekplan.

Het gebied de Noordelijke Wouden kenschetst de Nota Ruimte als een zeer bijzonder kleinschalig veenontginningslandschap. De strokenverkaveling met een kenmerkende verhouding van lengte en breedte, gecombineerd met de aanwezigheid van elzensingels of dijkwallen op de perceelsranden, resulteert in een zeer fijnmazige verzameling van kleine groene ruimtes. Daarin zijn soms pingoruïnes te vinden als zeldzaam aardkundig verschijnsel uit vroegere koudeperiodes (de ijstijden).

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân "Om de kwaliteit fan de romte" vastgesteld door Provinciale Staten. Dit integraal-ruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het nieuwe streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen.

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

Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. De Westereen ligt niet in een stedelijk bundelingsgebied. Buiten de bundelingsgebieden liggen de overige kernen. Deze hebben een beperkte woningopgave. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte over de dorpen is overigens primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

De nationale landschappen in Fryslân hebben aandacht gekregen in het Streekplan in die zin dat zodanig gestuurd en ondersteund wordt dat de landschappelijke kwaliteiten van de gebieden (het plangebied ligt in het nationaal landschap de Noordelijke Wouden) herkenbaar blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen in de gebieden blijven mogelijk, waarbij de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden versterkt en benut.

3.2.2

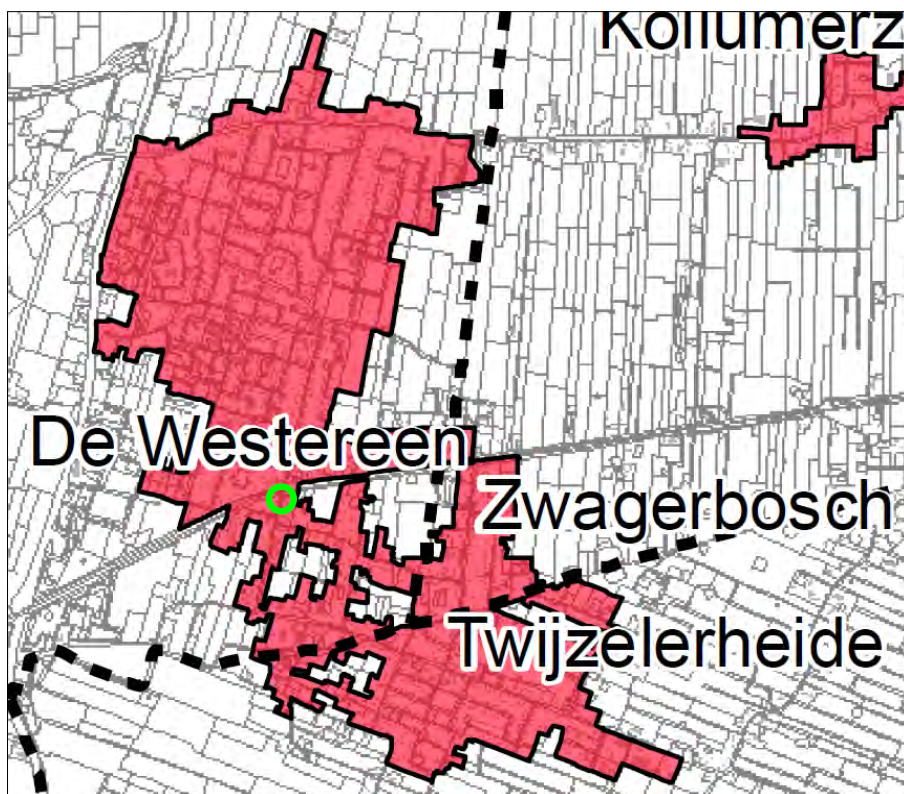
Verordening Romte Fryslân 2011

Op 15 juni 2011 is door provinciale staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Hierin heeft de provincie voor die onderwerpen die de provincie van 'provinciaal belang' acht, regels opgenomen. Deze provinciale belangen volgen onder andere uit het Streekplan Fryslân 2007.

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

Bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand stedelijk gebied' en 'landelijk gebied'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied". De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: "het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied". In navolgende figuur is het bestaand stedelijk gebied van De Westereen weergegeven.



Figuur 4. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand stedelijk gebied, plangebied groen omcirkeld

Het hele dorp valt binnen het bestaand stedelijk gebied, waaronder ook het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. In artikel 1.1.1. van de verordening is bepaald dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In de toelichting bij artikel 1 is opgemerkt dat in dit artikel bepalingen zijn opgenomen over het bundelen van stedelijke functies. Het bundelen van nieuwe stedelijke functies bij kernen bevordert een doelmatig gebruik van de ruimte, draagt bij aan sterke steden en vitale dorpen en voorkomt onnodige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied. Dit betekent dat (nieuwe) stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied zijn toegestaan.

In artikel 4.1.1 is bepaald dat in een ruimtelijke plan mogelijkheden voor woningbouw opgenomen kunnen worden wanneer de aantallen en kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van gedeputeerde staten heeft.

3.3

Regionaal beleid

3.3.1

Regiovisie Noordoost Fryslân 2003

De vier gemeenten in Noordoost Fryslân (Dantumadiel, Achtkarspelen, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben gezamenlijk een visie voor de regio opgesteld voor de periode tot 2015. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid. Noordoost Fryslân heeft al veel te bieden, maar heeft ook potenties die nog ontwikkeld moeten worden. Door middel van samenwerking tussen de vier regiogemeenten wordt gestreefd naar de ontwikkeling van die potenties.

De regiovisie richt zich op een sociaal-economische ontwikkeling met behoud en versterking van kwaliteit. Dit streven is omschreven in een 8-tal hoofdkoersen:

1. een ontwikkeling als “woonregio”;
2. het koesteren van de bestaande bedrijvigheid;
3. het selectief uitbouwen van nieuwe economische dragers;
4. het ontwikkelen en uitbouwen van de recreatieve sector;
5. het selectief ontwikkelen van de landbouw;
6. een kennis- en innovatieoffensief;
7. het versterken van de zorgstructuren in de regio;
8. het benutten van de landschappelijke kwaliteiten en behoud en versterking van natuur.

Concreet betekent dit onder andere voor de plattelandskernen dat er woningen gebouwd kunnen worden die beantwoorden aan de lokale behoefte. In de regio dienen echter ook nieuwe woonmilieus te worden toegevoegd, om nieuwe inwoners naar Noordoost Fryslân te trekken. Wat de voorzieningen in de plattelandskernen betreft wordt gestreefd naar instandhouding van het bestaande niveau. Het bouwen van een drietal woningen aan de Suder Stasjonsstrjitte past goed binnen deze visie.

3.3.2

Strategische woonvisie NOFA-gemeenten

In 2008 hebben de gemeenten Achtkarspelen Dongeradeel, Kollumerland c.a. en Dantumadiel een gezamenlijke strategische woonvisie opgesteld die moet leiden tot een versterking van Noordoost Fryslân als woonregio tegen de achtergrond van de meest recente ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het wonen in de regio. De regio gaat werken aan het verder ontwikkelen van de woonfunctie tegen de achtergrond van de toekomstige krimp. De strategische woonvisie is nader uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Woonvisie Dantumadiel

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad de “Woonvisie Dantumadiel, maken van heldere keuzes tegen de achtergrond van krimp” vastgesteld. Deze visie heeft de gemeente in samenwerking met Thús wonen laten ontwikkelen door Grontmij.

Het doel van de woonvisie is om het woonbeleid van de gemeente voor de komende 10 jaar inzichtelijke te maken. Hierbij wordt het woonbeleid tot 2016 concreet ingevuld en wordt een doorzicht tot 2020 gegeven. De woonvisie geeft inzicht in het beleid voor nieuwbouw en voor transformatie, herstructurering van de bestaande voorraad. Tevens geeft het inzicht in beleidsthema's zoals duurzaamheid en integraal beleid voor bijvoorbeeld wonen, welzijn en zorg.

Voor de gemeente is de demografische krimp een ontwikkeling die niet gestuurd kan worden, maar waarop moet worden geanticipeerd zodat eventuele negatieve gevolgen kunnen worden opgevangen. De trend van de afgelopen jaren met betrekking tot de daling van het aantal inwoners in Dantumadiel, zal zich in de toekomst versneld voortzetten. Een afname van het aantal huishoudens en dus van de woningbehoefte is te verwachten na 2015.

De vergrijzing is ook een belangrijke ontwikkeling die als is ingezet. Gebleken is dat Dantumadiel de meest vergrijpsde gemeente is in de regio Noordoost.

De demografische krimp is een belangrijke toekomstige ontwikkeling waar in het woonbeleid rekening mee dient te worden gehouden. De afgelopen jaren lag de focus nog sterk op het vergroten van de kwantiteit van de woningvoorraad. Door de demografische krimp die versneld op de gemeente afkomt, dient er een omslag in het beleid plaats te vinden. De focus zal op de kwalitatieve woningbehoefte moeten liggen in plaats van op de kwantitatieve woningbehoefte. Het is immers van groot belang om de woonwensen van de huidige inwoners zo goed mogelijk te bedienen en daarmee ervoor te zorgen dat ze de gemeente niet verlaten. De demografische prognoses wijzen ook uit dat er sprake zal zijn van een veranderende huishoudensamenstelling. Dit brengt andere woonwensen met zich mee. Het is van belang om op de toekomstige huishoudensamenstelling de komende vijf jaar goed te anticiperen aangezien deze periode voor de gemeente Dantumadiel waarschijnlijk de periode van de ‘laatste kwantitatieve groei’ zal zijn.

In Dantumadiel zal de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad van de dorpen worden opgevangen. Het doel is een toekomstbestendige gedifferentieerde woningvoorraad en een woonomgeving die zijn afgestemd op de woonwensen van de inwoners. Transformeren en herstructureren zal daarom de komende jaren prioriteit krijgen omdat de dure transformatie- en herstructureringsopgaven na 2016, met een lagere woningbehoefte en geringe woningbouwprogramma's (financieel) steeds moeilijker zullen worden.

In periodes van krimp lopen we het risico dat de leefbaarheid van de dorpen sterk onder druk komt te staan doordat er steeds minder economisch draagvlak zal zijn voor voorzieningen en dergelijke. Dit betekent dat we in de laatste periode van groei de dorpen zo sterk mogelijk moeten maken. Daarnaast wil de gemeente streven naar diversiteit in het woningaanbod van de dorpen waarmee we het risico op een eenzijdige bevolkingsontwikkeling kunnen verkleinen. Dat niet in alle dorpen geïnvesteerd kan worden, mag ook duidelijk zijn. De laatste groei zal in de gemeente Dantumadiel worden benut om te bouwen in de segmenten waar onvoldoende aanbod in is. Gelet op de vergrijzing zal de gemeente Dantumadiel de laatste groei benutten om voldoende kwalitatief goede woningen te realiseren voor de groeiende groep senioren, vooral daar waar ook wordt geïnvesteerd in zorg en welzijnsvoorzieningen.

Kortom, de gemeente Dantumadiel zal zich de komende jaren inzetten voor het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod in de dorpen dat toekomstbestendig is en waar ook na 2015 de woonconsument kan worden bediend. Om dat te realiseren heeft de gemeente voor komende jaren vier speerpunten voor het woonbeleid geformuleerd;

1. maatwerk en diversiteit in de dorpen;
2. wonen, welzijn en zorg;
3. kwaliteit van het wonen;
4. woonwensen centraal.

3 . 4 . 2

Woonprogramma (concept 2010)

Een woonprogramma bestaat uit een overzicht per dorp met de volgende kwantitatieve gegevens:

- inbreiding;
- uitbreiding;
- renovatie;
- sloop;
- verkoop;
- nieuwbouw.

Op basis van een woonprogramma worden concrete afspraken gemaakt tussen de gemeente en woningcorporatie Thús Wonen. Deze afspraken worden vastgelegd in een woonakkoord.

Het woonprogramma is, wat betreft de uit- en inbreidingsplannen, concreet ingevuld vóór 2016. Het beleid is erop gericht de grote en middelgrote kernen mogelijkheden voor uitbreiding te bieden.

De drie grote kernen Damwâld, Feanwâlden en De Westereen vervullen een centrumfunctie binnen de gemeente en om deze functie te waarborgen en te versterken is het van belang dat er voldoende inwoners in het dorp zijn die gebruik maken van deze voorzieningen. De drie grote kernen kunnen door hun voorzieningenniveau de omliggende kleinere kernen bedienen.

Eventuele incidentele groei door middel van uitbreiding van de overige dorpen dient te worden afgestemd op de lokale behoefte. De noodzaak van de uitbreiding dient hierbij echter gedegen te worden gemotiveerd. De gegevens in het woonprogramma over renovatie, sloop, verkoop en nieuwbouw hebben betrekking op de huurwoningvoorraad.

Het woonprogramma wordt eind 2011 vastgesteld en zal aan gedeputeerde staten worden voorgelegd.

3 . 4 . 3

D u u r z a a m b o u w e n

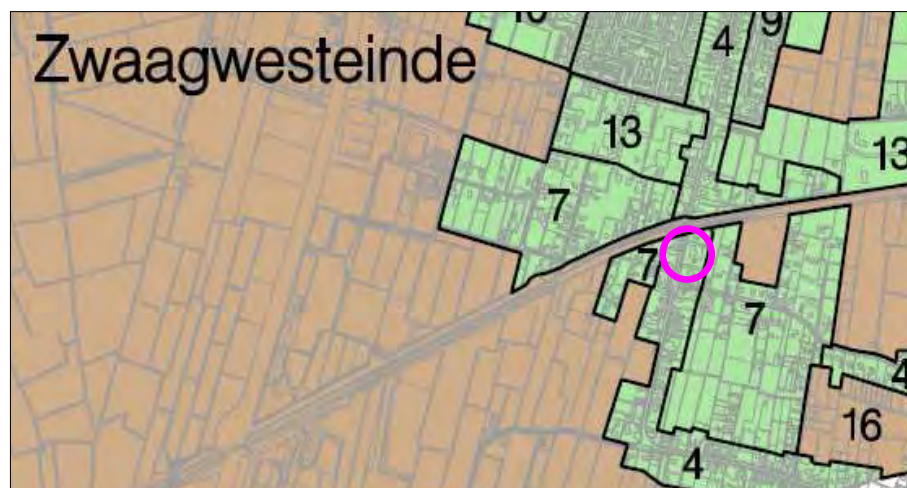
De gemeente bevordert al op bescheiden schaal de duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Zo worden in uitbreidingsplannen alleen verbeterd gescheiden rioleringsstelsels aangelegd, wordt het scheiden van bouw- en sloopaafval en het gescheiden afvoeren daarvan bevorderd en worden nieuw te bouwen woningen en andere gebouwen getoetst op hun energiezuinigheid.

3 . 4 . 4

W e l s t a n d s n o t a

De herziene welstandsnota van de gemeente Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel en Kollumerland c.a. (2007) biedt het kader voor het welstandstoezicht in de vier gemeenten. De toetsing van bouwplannen, in het kader van het bouwvergunningenbeleid, dient plaats te vinden op basis van voor dit gebied geldende welstandscriteria.

De Westereen is opgedeeld in verschillende deelgebieden met elk een eigen welstandsambitie. Alle gebieden vallen onder het reguliere welstandsbeleid. De criteria zijn gericht op het respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten. Het plangebied ligt binnen gebiedstype 4. Dit heeft betrekking op de reguliere lintbebouwing, waarbij de wisselende rooilijn en de grote bebouwingsdiversiteit typische kenmerken zijn.



Figuur 5. Fragment kaart welstandsnota

3.4.5

Toetsingskader beeldkwaliteit Suder Stasjonsstrjitte 3 De Westereen

Voor de specifieke locatie aan de Suder Stasjonsstrjitte 3 is dit kader echter te algemeen van aard. Om recht te doen aan de lokale situatie is daarom 'Toetsingskader beeldkwaliteit Suder Stasjonsstrjitte 3 De Westereen' opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de specifieke beeldkwaliteitseisen op deze belangrijke locatie binnen de dorpsstructuur, vanwege de aanwezigheid van de school en de naastgelegen schoolmeesterwoning. Het verdwijnen van de school stelt bijzondere eisen aan de vormgeving van de op deze locatie geplande nieuwbouw. Het bouwplan van de drie woningen is in de beeldvorming van het totale ensemble van de schoolmeesterwoning en oude schoollocatie ondergeschikt.

De belangrijkste middelen om de beoogde beeldkwaliteit vorm te geven zijn:

- t.o.v. schoolmeesterswoning, de rooilijn van het bouwplan terugleggen;
- woningen ruimtelijk samenhangend met elkaar;
- in vergelijking met schoolmeesterswoning sobere architectuur;
- bescheiden omvang woningen bouwplan.

Gebiedstype 4 van de Welstandsnota wordt, uitgaande van bovengenoemde middelen om tot een goede beeldkwaliteit te komen, als volgt uitgewerkt tot een specifiek toetsingskader van de locatie Suder Stasjonsstrjitte 3:

Plaatsing:

- Hoofdgebouwen terugliggend in rooilijn ten opzichte van schoolmeesterwoning;
- Vrijstaande bebouwing, ruimtelijk los van schoolmeesterwoning;
- Hoofdgebouwen bouwplan onderling samenhangend in bebouwingscluster;
- Bebouwingscluster georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen ruim achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Hoofdvorm:

- Een bouwlaag met kap;
- Massa-opbouw individuele woningen enkelvoudig;
- De drie woningen hebben als een gezamenlijke cluster uitstraling naar de openbare ruimte;
- De gebouwen refereren naar een traditionele architectuur;
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur.

Aanzichten:

- De cluster van de drie woningen richt zich op de openbare ruimte;
- Sobere, homogene gevelvlakken met verticaal gerichte gevelopeningen, zonder accenten;
- Overeenkomst in detaillering van de drie woningen;
- Traditionele bouwstijl presenteert zich naar de openbare ruimte.

Opmaak:

- Gevels hebben een stenig karakter. Daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of riet;
- Kleur steen afgestemd op en verwant aan de schoolmeesterswoning;
- Alleen details indien noodzakelijk, Dan zorgvuldig ambachtelijk vormgeven.

Om de gewenste architectonische beeldvorming van de nieuw te bouwen woningen te illustreren, is op het toetsingskader voor de locatie Suder Stasjonsstrjitte het volgende referentiebeeld van toepassing:



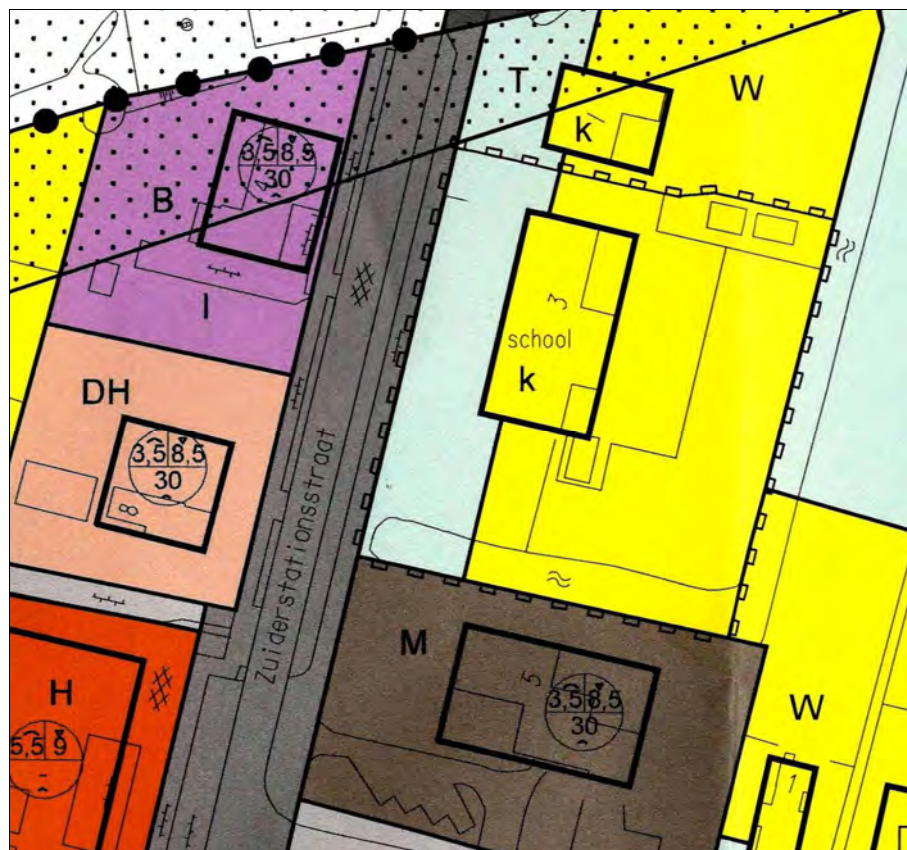
Figuur 6. Referentiebeeld (bron: toetsingskader beeldkwaliteit Suder Stasjonsstrjitte 3 De Westereen)

3.4.6

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan De Westereen-East, dat is vastgesteld op 1 juli 2009. In figuur 4 is een fragment van de plankaart van het bestemmingsplan afgebeeld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd voor 'Woondoeleinden' en 'Tuin'. Tevens ligt er een wijzigingsbevoegdheid op om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Tuin' voor ten hoogste drie woningen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter alleen gebruik worden gemaakt wanneer de karakteristieke bebouwing behouden blijft.

Het voorliggend plan gaat uit van de sloop van de school en het vervangen daarvan door drie woningen. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het bestemmingsplan en er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Om die reden is dit postzegelbestemmingsplan opgesteld.



Figuur 7. Fragment plankaart bestemmingsplan De Westereen-east

Planologische randvoorwaarden



4.1

Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat de toelichting inzicht moet geven in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden met onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit een daarvoor gevoelige bestemming krijgen.

Om na te gaan of er in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging heeft WMR Rinsumageest bv een onderzoek naar de bodemkwaliteit verricht. Over de uitkomsten van dit onderzoek is gerapporteerd in het document “Verkennend bodemonderzoek Suder Stasjonsstrjitte 3, De Westereen” (18 september 2009).

ONDERZOEK

Hoewel voor enkele parameters licht verhoogde gehalten of concentraties zijn gemeten, kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

Wat betreft het aspect bodemkwaliteit mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.2

Geluid

4.2.1

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging is op 1 januari 2007 in werking getreden. Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB). Deze dosismaat is 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

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

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

Op de wegen in de directe omgeving van het plangebied is een snelheid van 50 kilometer per uur toegestaan. Dit betekent dat er bij deze wegen op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone van 200 m aanwezig is (het plangebied ligt in stedelijk gebied). Het plangebied ligt binnen deze geluidszone.

Om inzicht te krijgen in de verwachte geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï in het plangebied is in juli 2008 door Akoestisch Adviesbureau Vrancken een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in de notitie met als onderwerp Geluidwering gevels Zuiderstationstraat 3 te Zwaagwesteinde van 21 juli 2008. De notitie is in bijlage 1 bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat het uitgangspunt van het akoestisch onderzoek de bestaande situatie is, waarbij in het plangebied nog het voormalige schoolgebouw staat. De verwachte geluidsbelasting is dan ook bepaald ter plaatse van de gevels van het schoolgebouw. De gemeente acht dit akoestisch onderzoek voldoende omdat:

- naar verwachting de geluidsbelasting in het plangebied in de nieuwe situatie niet heel anders zal zijn, dan deze in juli 2008 was;

- de drie woningen op een grotere afstand van de Suder Stasjonsstrjitte worden gebouwd dan waar het schoolgebouw staat.

Uit de resultaten blijkt dat de ten hoogste verwachte geluidsbelasting op de gevels 58 decibel is. Dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 decibel. Het is geen overschrijding van de ten hoogste toegestane hogere waarde van 63 decibel. Dit betekent dat door burgemeester en wethouders in beginsel een hogere waarde kan worden vastgesteld.

Voordat besloten kan worden om ontheffing te verlenen voor het toestaan van hogere grenswaarden dient onderzocht te worden welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde.

GELUIDBEPERKENDE
MAATREGELEN

Voor wat betreft het nemen van bronmaatregelen zou overwogen kunnen worden om het bestaande wegdek van de Suder Stasjonsstrjitte te vervangen door geluidreducerend asfalt. Dit is een forse investering die zwaar op de exploitatie van het plan drukt. Bronmaatregelen worden dan ook niet mogelijk geacht.

BRONMAATREGELEN

Voor wat betreft het nemen van overdrachtsmaatregelen is het plaatsen van een geluidscherm tussen de bron en de woningen, zowel uit functioneel als uit stedenbouwkundig oogpunt, gezien de ligging van het plan ten opzichte van de weg, niet mogelijk. Ook overdrachtsmaatregelen worden niet mogelijk geacht.

OVERDRACHTS-
MAATREGELEN

Na het vaststellen van de noodzakelijke hogere waarde door burgemeester en wethouders wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd.

CONCLUSIE

Op grond van de Wet geluidhinder moet een ontwerp van het besluit tot de vaststellen van een hogere waarde tegelijk met het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage liggen.

4.2.2

Spoorwegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder is er ook op gericht de geluidhinder vanwege spoorwegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. In de wet is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur ter beperking van spoorwegverkeerslawaaï bepalingen opgenomen kunnen worden betreffende de onderwerpen die ter beperking van de geluidsbelasting van wegen geregeld zijn in hoofdstuk VI van de wet.

WET- EN REGELGEVING

Op grond hiervan is in het Besluit geluidhinder, dat op 1 januari 2008 in werking is getreden, een regeling voor (geluids)zones bij spoorwegen opgenomen. De spoorwegen waarop de regeling van toepassing is zijn weergegeven op een kaart bij de Regeling zonekaart spoorwegen die op 1 januari 2007 in werking is

getreden. In de Wet geluidhinder is bepaald dat bij elke spoorweg een geluidszone van 100 tot 500 m aanwezig is.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het spoorwegverkeerslawaaï op een gevel van onder andere een woning binnen een geluidszone 55 decibel is. Dit is de voorkeursgrenswaarde.

Op grond van het Besluit geluidhinder kan het college van burgemeester en wethouders voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 68 decibel.

ONDERZOEK

In de directe omgeving, direct ten noorden van het plangebied ligt de spoorweg Leeuwarden - Groningen. In de Regeling zonekaart spoorwegen is bepaald dat er bij deze spoorweg een geluidszone van 100 m aanwezig is. Het plangebied ligt binnen deze geluidszone.

Om inzicht te krijgen in de verwachte geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï in het plangebied is in juli 2008 door Akoestisch Adviesbureau Vrancken een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn ook in de notitie met als onderwerp Geluidwering gevels Zuiderstationstraat 3 te Zwaagwesteinde van 21 juli 2008 opgenomen.

Ook bij dit akoestisch onderzoek was de bestaande situatie het uitgangspunt. De verwachte geluidsbelasting is dan ook bepaald ter plaatse van de gevels van het schoolgebouw. De gemeente acht dit akoestisch onderzoek voldoende omdat naar verwachting de geluidsbelasting in het plangebied in de nieuwe situatie niet heel anders zal zijn, dan deze in juli 2008 was.

Uit de resultaten blijkt dat de ten hoogste verwachte geluidsbelasting op de gevels 53 decibel is. Dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 55 decibel.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege spoorwegverkeerslawaaï belemmerd.

4.3

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtij-

dig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is Wetterskip Fryslân. Op 21 juli 2011 heeft Wetterskip Fryslân een advies voor de watertoets gegeven. Het advies is opgenomen in de brief van 21 juli 2011 met als kenmerk 20110721-2-3232. De brief is in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

In het advies merkt Wetterskip Fryslân op dat haar standaardadvies van toepassing is. Dit standaardadvies is ook in bijlage 2 opgenomen.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

CONCLUSIE

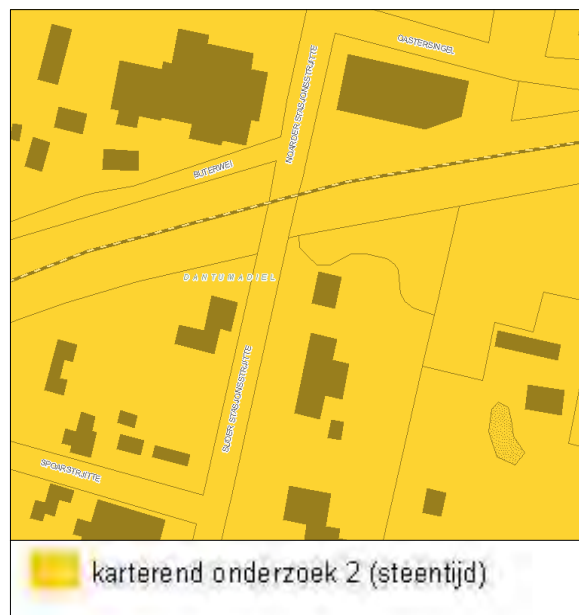
4.4

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De provincie Fryslân heeft voor haar hele grondgebied de archeologische verwachtingswaarde weergegeven in de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE). Hierin zijn de verwachtingswaarden voor twee tijdsperioden weergegeven. In de figuren 8 en 9 zijn voor beide tijdsperioden uitsneden opgenomen ter plaatse van het plangebied.

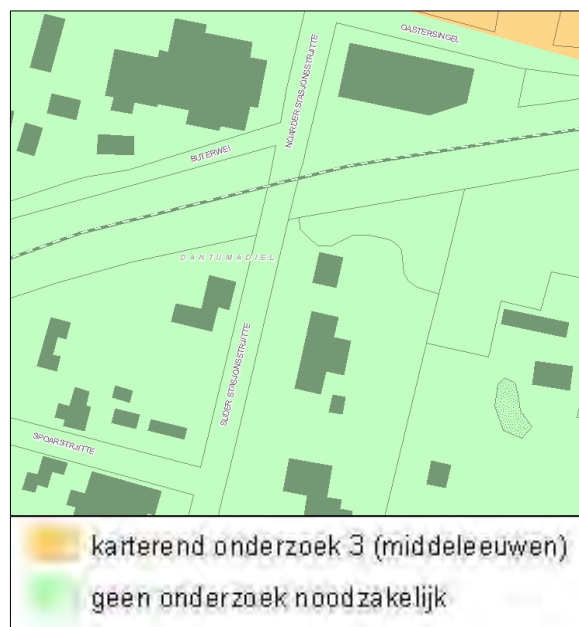
FAMKE



Figuur 8. Uitsnede FAMKE-kaart periode steentijd-bronstijd

Voor de periode steentijd-bronstijd adviseert de provincie 'karterend onderzoek 2'. Dit houdt in dat er een archeologisch booronderzoek verricht moet worden wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden waarbij meer dan 2500 m² van de bodem geroerd wordt.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is een kaartje weergegeven in figuur 9. Het plangebied valt binnen de categorie 'geen onderzoek noodzakelijk'.



Figuur 9. Uitsnede FAMKE-kaart periode ijzertijd-middeleeuwen

Zoals genoemd is voor de periode steentijd-bronstijd onderzoek nodig wanneer er grondroerende activiteiten over een oppervlakte van meer dan 2500 m² zullen plaatsvinden. Hoewel het plangebied een oppervlakte van ongeveer 3000 m² heeft, vinden er geen graafwerkzaamheden over het gehele perceel. Het deel van het plangebied waar daadwerkelijk grondroerende activiteiten zullen plaatsvinden is kleiner dan de oppervlakte van 2500 m². Het is daarom niet nodig om een archeologisch onderzoek te laten verrichten.

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.5

Ecologie

Door de gemeente is een quickscan naar de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd.

Gezien de sloopplannen voor het voormalige sloopgebouw, zal gekeken moeten worden naar mogelijk in het gebouw broedende vogels of daarin verblijvende vleermuizen. Daarom zal in de omgevingsvergunning voor sloop geregeld moeten worden dat deze natuurwaarden geen gevaar lopen.

Het perceel bevindt zich in een dorpsgebied op de overgang met het buitengebied. Op het perceel is een als tuin onderhouden ruimte rond de school. Door langdurige leegstand van de school is de tuin verwaarloosd. Bij terreinbezoek op 21 april 2011, dat is uitgevoerd door de gemeente, is er sprake van een voor een tuin relatief groot aantal aanwezige vogelsoorten, waarvan een aantal als broedvogel in het gebied aanwezig is. Dit voor dorpsstuinbegrippen grote aantal vogels, bestaand uit alleen algemene soorten, kan verklaard worden door de aansluitende terreinen met een buitengebiedkarakter, de lage betredingsdruk en het gebrek aan onderhoud van het terrein zelf. Naar zoogdieren is niet specifiek gezocht, maar gezien de locatie van de meer kwetsbare soorten (op basis van het natuurloket), zal er hier ook alleen sprake zijn van algemene soorten. De sloten zijn niet onderzocht op aanwezige soorten, omdat de planactiviteit niet gericht is op ingrepen in de waterlopen. Tenslotte zijn tijdens het terreinbezoek alleen algemene wilde planten aangetroffen. De verwachting is, gezien de historie van het perceel als schoollocatie, dat geen bijzondere soorten wilde planten zullen worden aangetroffen.

Op basis van deze quickscan concludeert de gemeente dat nader ecologisch onderzoek op onderhavige locatie niet nodig is. Wel moet bij sloop- en bouwactiviteiten in de toekomst rekening gehouden worden met in de broedperiode aanwezige broedvogels, mogelijk in het te slopen gebouw en de rest van het plangebied.

CONCLUSIE

4.6

Externe veiligheid

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

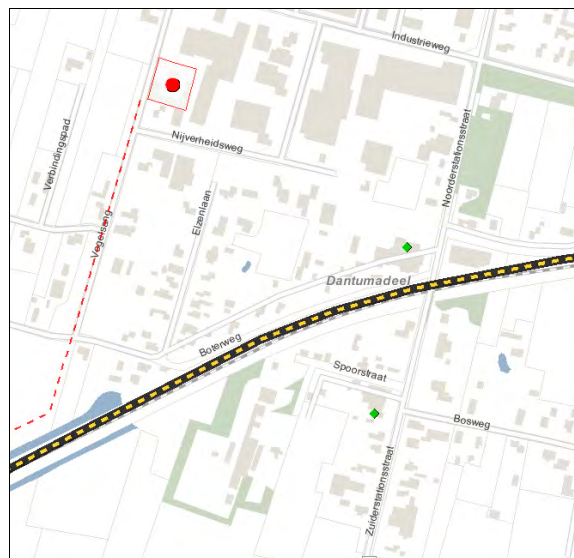
- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

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:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

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



Figuur 10. Uitsnede risicokaart (bron: Provincie Fryslân)

De provincie Fryslân heeft een risicokaart opgesteld, waarop potentiële risicobronnen staan weergegeven. In figuur 10 is een uitsnede van deze risicokaart opgenomen. Op de kaart staan twee risicobronnen weergegeven, een gasdruk meet- en regelstation met een gasleiding en de spoorlijn Groningen - Leeuwarden. Het gasdruk meet- en regelstation ligt op ongeveer 350 meter van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen het plangebied en levert het gas-

druk meet- en regelstation geen risico's op voor de ontwikkeling van woningen aan de Suder Stasjonsstrjitte. De spoorlijn ligt op 27 meter van de spoorlijn. Deze is op de risicokaart aangegeven vanwege een risico van een 'ongeval op land'. Naar verwachting zal dit niet leiden tot risico's voor de nieuw te bouwen woningen in het plangebied. Over het spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Daarnaast lopen er ook geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over wegen in de nabijheid van het plangebied.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van drie woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 21 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden

NIBM-TOOL

bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		21
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingplan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de omgeving van het plangebied komen een aantal bedrijven en voorzieningen voor:

Tabel 1. Bedrijven in de directe omgeving van het plangebied

Adres	Bedrijf	Afstand tot plangebied	Milieucategorie
Suder Stasjonsstrjitte 4	Autohandel	30 m	2 (30 meter)
Suder Stasjonsstrjitte 5	Huisarts	8 m	1 (10 meter)
Suder Stasjonsstrjitte 8	Detailhandel	30 m	1 (10 meter)
Suder Stasjonsstrjitte 10	Café	42 m	1 (10 meter)

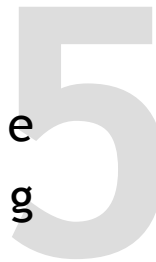
In de tabel is ook de gewenste milieucategorie weergegeven. Zoals uit de tabel blijkt komen er verschillende bedrijven in de directe omgeving van het plangebied voor, maar wordt aan de milieufstand zoals die is vastgelegd in 'Bedrijven en milieuzonering' voldaan.

De aanwezigheid van de bedrijven levert geen beperkingen op voor de nieuw te bouwen woningen en ook worden de bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt als gevolg van de drie toekomstige woningen.

Wat betreft het aspect hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Het bestemmingsplan Suder Stasjonsstrjitte 3 De Westereen is een op ontwikkeling gericht bestemmingsplan. Door middel van het plan wordt de bouw van een drietal woningen op de gronden op het perceel van het voormalige schoolgebouw planologisch mogelijk gemaakt.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP2008 is op 1 januari 2010 in werking treden.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

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

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisatie bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-Inspectie of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekend maken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-Inspectie of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

De gronden die zijn gelegen vóór de toekomstige voorgevelrooilijn, zijn bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen erkers met een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en 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. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze bouwvergunningvrij zijn.

TUIN

De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, als dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep zoals opgenomen in de regels en ondergeschikte bebouwing. De woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. De toegestane maatvoering is opgenomen in de planregels. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter.

WONEN

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen om een oude school te vervangen door drie vrijstaande woningen aan de Suder Stasjonsstrjitte 3 in De Westereen. De noodzakelijke kosten voor de uitvoering van het bouwplan voor de woning en de noodzakelijke onderzoeken voor dit bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestem-mingsplan is er de kans dat door eigenaren van de gronden in de directe omge-ving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. Om die reden is in juni 2010 een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door Langhout & Wiarda (kenmerk T6417, 14 juni 2010). Op basis van de gemaakte analyse is gebleken dat er als gevolg van de planologische wijziging geen schade zal op-treden.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende bestemmingsplan econo-misch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn dan ook anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Overleg

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor provinciale be-langen. Een overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke or-dening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor de watertoets is een advies van Wetterskip Fryslân ontvangen. Dit advies is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Ook een overleg met Wet-terskip Fryslân wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

6 . 2 . 2

I n s p r a a k

Op grond van artikel 3.1.6 Bro moet in een toelichting bij een bestemmingsplan een omschrijving worden opgenomen van de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorliggende bestemmingsplan is een herziening van het geldende bestemmingsplan De Westereen-east. De herziening is beperkt tot ondergeschikte wijzigingen van het geldende bestemmingsplan. Op basis hiervan is de keuze gemaakt om geen mogelijkheid te bieden voor inspraak op het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan. Op grond van de Wro is het bieden van de mogelijkheid voor inspraak op bestemmingsplannen ook niet verplicht.

Vanzelfsprekend wordt iedereen op grond van artikel 3.8 Wro de mogelijkheid geboden zienswijzen op het ontwerp van het voorliggende bestemmingsplan in te dienen.