

WIJZIGINGSPLAN

MASTER WOUDSTRAJITTE 15A, BROEKSTERWÂLD



WIJZIGINGSPLAN

MASTER WOUDSTRASTRJITTE 15A, BROEKSTERWÂLD

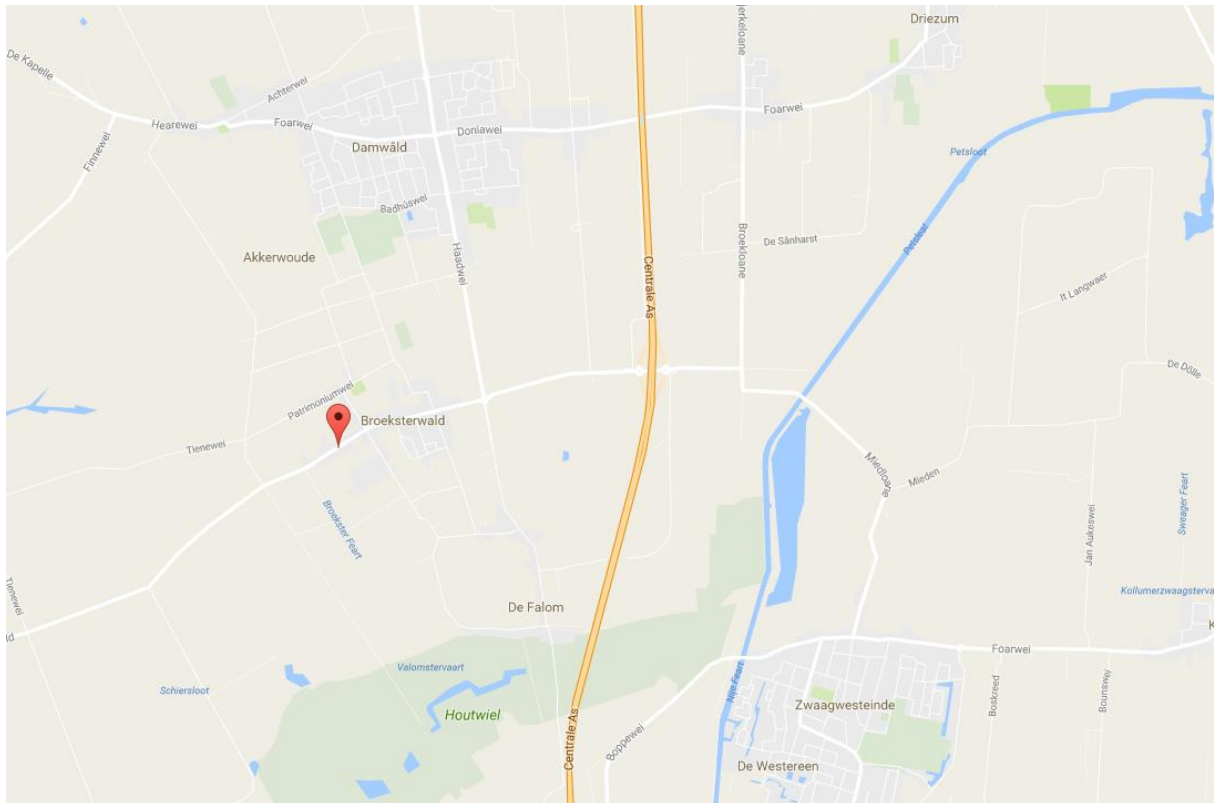


www.sgf-advies.nl

06-22 31 99 55

Vastgesteld 12 februari 2019

WIJZIGINGSPLAN MASTER WOODSTRASTRJITTE 15A, BROEKSTERWÂLD



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: google maps)

TOELICHTING

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doelstelling	5
2. Planbeschrijving	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Huidige planologische situatie	6
3. Afwegingskader	9
3.1 Algemeen afwegingskader	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	9
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.4 Streekplan Fryslân 2007	11
3.1.5 Verordening Romte Fryslân	11
3.1.6 Welstand.....	12
3.1.3 Beleidsvisie Wonen 2016 – 2020.....	12
3.2 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid bestemmingen	12
3.3 Afwegingskader 'Sletten romte belied'.....	16
4. Overige aspecten	17
4.1 Externe veiligheid en luchtkwaliteit.....	17
5. Uitvoerbaarheid.....	17
6. Conclusie	18
Bijlage	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan stelt de planologische kaders voor de bouw van woning op het perceel Master Woudstrajitte 15A. Het perceel ligt tussen de percelen Master Woudstrajitte 15 en Master Woudstrajitte 15B.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Broeksterwâld' rust op dit perceel de bestemming 'Wonen' en deels 'Tuin'. Het perceel ligt tussen twee woningen en heeft ook de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied sletten romte belied'.

De heer Rozema heeft het betreffende perceel gekocht en een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegd een woning op dit perceel te bouwen. Het perceel ligt in een lintbebouwing, het realiseren van een woning op deze locatie sluit aan bij de bestaande bebouwing aan weerszijden van het perceel.

Onderhavig wijzigingsplan stelt de planologische kaders voor de bouw van een woning op het betreffende perceel. De bestemming van het perceel wijzigt niet, maar aan het perceel aan de Master Woudstrajitte te Broeksterwoude krijgt op de verbeelding een bouwvlak.

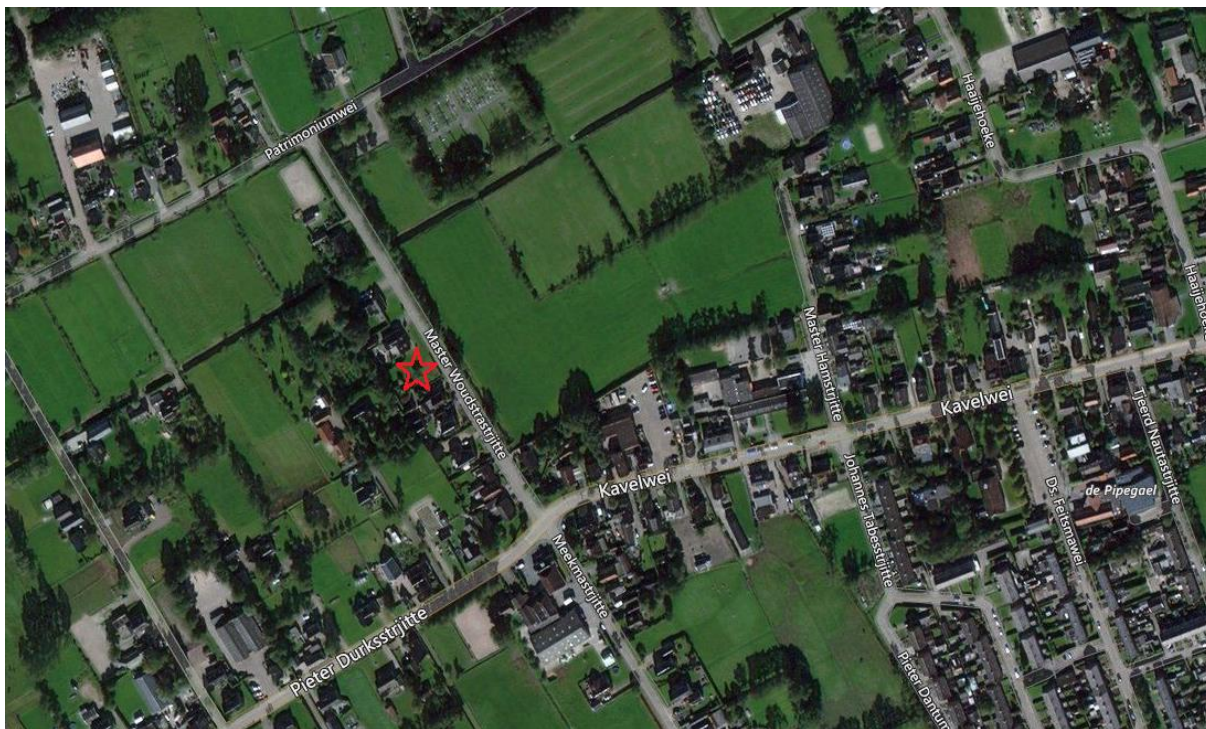
1.2 Doelstelling

De doelstelling van dit wijzigingsplan kan worden samengevat als het treffen van een juridisch planologische regeling om de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken op het perceel Master Woudstrajitte 15A te Broeksterwâld.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het perceel ligt in de kern van Broeksterwâld in een gemengd gebied met woningen en lichte bedrijvigheid. Het perceel is nu deels in gebruik als groentetuin en gazon en ligt tussen twee woningen aan de Master Woudstrajitte in.



Figuur 1. De ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende percelen (bron: Bing maps)

2.2 Huidige planologische situatie

Het plangebied valt binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Broeksterwâld', vastgesteld op 25 september 2012. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel aan de Master Woudstrajitte de bestemming 'Wonen'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zoals genoemd in de bij deze regels behorende lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis (bijlage 3);
- Ondergeschikte bebouwing;
- Het behoud en herstel van de bestaande architectonische waarden en onderlinge samenhang op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'architectonisch waardevol gebied';

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen', maar het perceel heeft op de verbeelding geen bouwvlak. Op grond van artikel 15.2 (Bouwregels), sub a, onder 1, mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

In 2006 is, naar aanleiding van aanvragen om open plekken binnen de dorpen van de gemeente Dantumadiel te mogen bebouwen, de beleidsnotitie 'Open Gaten' vastgesteld. In deze beleidsnotitie waren beoordelingscriteria geformuleerd voor

het bebouwen van deze 'gaten'. In 2009 is dit beleid geëvalueerd en geactualiseerd. Dit heeft geleid tot het 'Sletten romtebelied 2009', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 april 2009.

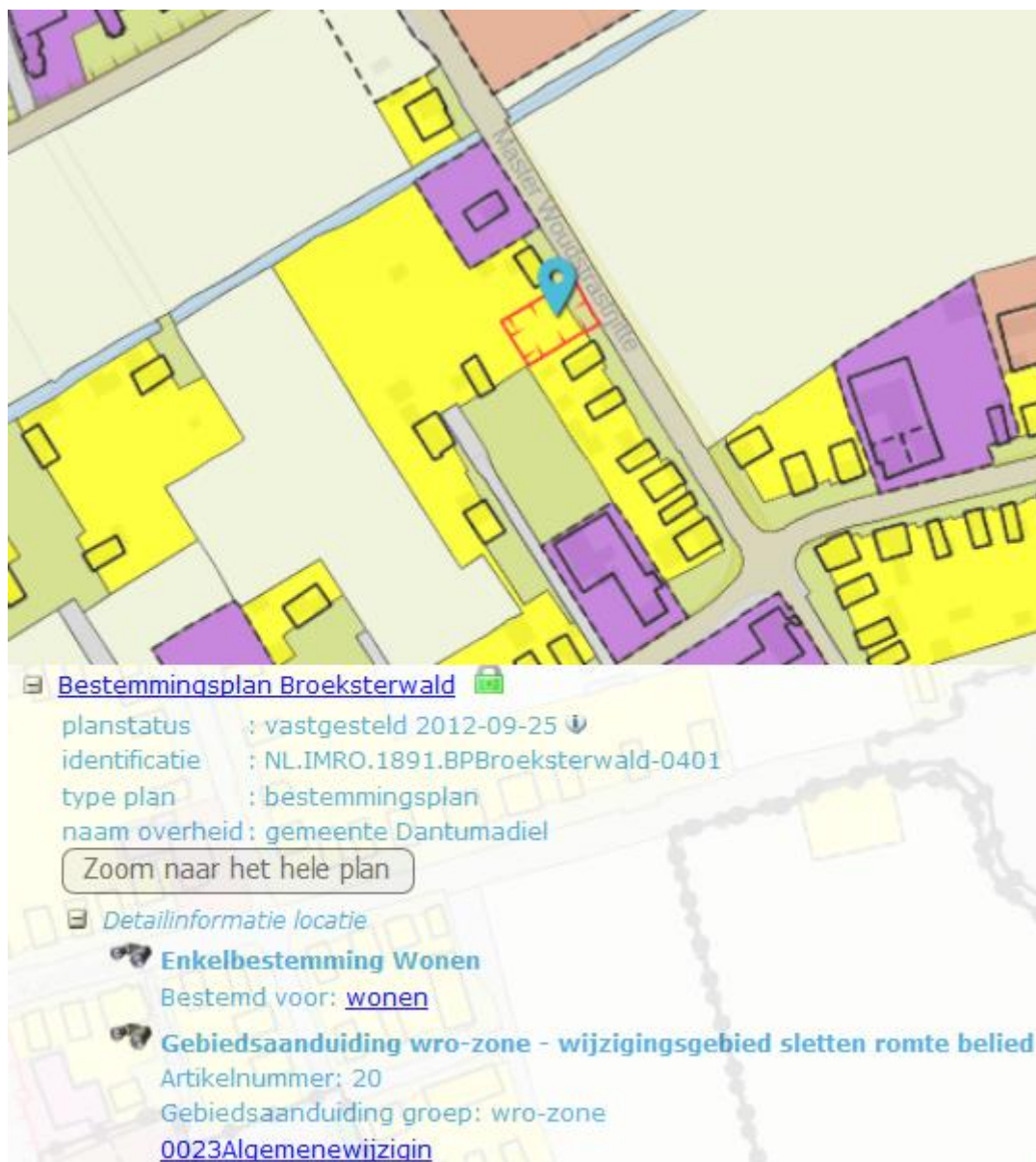
De notitie 'Sletten romtebelied 2009' geeft criteria waaraan open plekken moeten voldoen. De percelen (open plekken) die aan de criteria voldoen worden/zijn in geactualiseerde bestemmingsplannen opgenomen. Bij de actualisering van het bestemmingsplan 'Broeksterwald' is geïnventariseerd of binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Broeksterwald' percelen (open plekken) liggen en of deze in aanmerking komen voor woningbouw. Deze percelen zijn op de verbeelding aangeduid met een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Bij de actualisering heeft het perceel Master Woudstrajitte 15A ook een aanduiding gekregen en kan het college meewerken aan het op- en vaststellen van een wijzigingsplan als een aanvraag in het kader van het 'Sletten romtebelied' acceptabel wordt geacht.

De bevoegdheid van het college om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1 Wet ruimtelijke ordening is in artikel 20 'Algemene wijzigingsregels' van het geldend bestemmingsplan 'Broeksterwald' opgenomen.

In paragraaf 3.2 van dit bestemmingsplan wordt verder ingegaan op de voorwaarden waaraan een aanvraag om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding heeft het perceel ook een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied sletten romte belied'. Op grond van deze gebiedsaanduiding kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied sletten romte belied' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt, wanneer is aangetoond dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige afbreuk doet eventuele aanwezige archeologische – en ecologische waarden. Daarnaast moet de bodemgesteldheid geschikt zijn voor woningbouw.

Na de wijziging zijn de bestemmingen 'Wonen (artikel 15)' en 'Tuin (artikel 11)' voor deze gronden van toepassing. Op gronden van de bestemming aangewezen zijn onder andere bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zoals genoemd in de bij de regels behorende lijst van toegestane beroepen en bedrijven aan huis.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan "Broeksterwoude"

3. Afwegingskader

Onderhavig wijzigingsplan is erop gericht om in aansluiting met de naastgelegen percelen de bouw van een woning mogelijk te maken. De te bouwen woning komt in rooilijn met de naastgelegen percelen te staan. De grond voor de woning krijgt de bestemming 'Tuin' en mag niet worden bebouwd. Door de bouw van de woning op deze locatie wordt het bestaande bebouwingslint verdicht en ontstaat er meer een gesloten straatbeeld dat past binnen het karakter van Broeksterwâld.

3.1 Algemeen afwegingskader

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR, 13 maart 2012) geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In dit document zijn de nationale belangen geformuleerd. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijks doelen uitgewerkt:

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

Met bovengenoemde rijks doelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen.

In het "*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*" (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Het gaat onder meer over rijks belangen over rijks vaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op een lokale ontwikkeling en heeft geen betrekking op rijks belangen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een zone van een van de nationale belangen uit het Besluit

algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavige ontwikkeling. Er is geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard, wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 9 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. Om die reden was er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en was het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Onderhavig plan betreft het inpassen van een nieuwe woning in het bebouwingslint binnen de bebouwde kom van Broeksterwâld. Hierdoor is sprake van een toename van bebouwing, maar gelet op het feit dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bebouwde kom is er geen sprake van een nieuw stedelijk ruimtebeslag. Gezien voorgaande is het niet nodig om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen, mede gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.1.4 Streekplan Fryslân 2007

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

De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische 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

3.1.5 Verordening Romte Fryslân

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

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

In hoofdstuk 2 van de Verordening wordt aangegeven dat de plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf bevat, waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt en inspeelt op de (landschappelijke) kernkwaliteiten zoals die in de verordening zijn opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan maakt de bouw van een woning op een open ruimte binnen de bebouwde kom mogelijk.

Op grond van artikel 3.1.1, lid 1 van de Verordening mag een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten.

In afwijking van 3.1.1, lid 1 kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:

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

Ook op grond van artikel 3.1.2 kan onder voorwaarden meegewerkt worden aan een ruimtelijk plan voor woningbouw dat niet in een woonplan is opgenomen. Het betreft de bouw van een woning op een locatie, waarvoor in het bestemmingsplan

een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om een woning mogelijk te maken. Overigens zijn de betreffende gronden bestemd als 'Wonen' maar heeft de locatie geen bouwvlak op de verbeelding.

De bouw van de woning past bij de aard en schaal van Broeksterwâld en is passend in het straatbeeld van de Master Woudstrajitte. Er wordt ook geen inbreuk gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur.

De bouw van de woning heeft geen negatieve gevolgen voor het ruimtelijk beleid van de provincie.

3.1.6 Welstand

Broeksterwâld is net als de meeste dorpen in de gemeente Dantumadiel te typeren als lint- of wegdorp. Het bebouwingsbeeld is vrij open en hoe verder van de dorpskern verwijderd, hoe groter de ruimte tussen de bebouwing. Het beleid in de linten is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Incidentele nieuwbouw dient zicht te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing.

3.1.3 Beleidsvisie Wonen 2016 – 2020

Voor de vier gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland is een gezamenlijke woonvisie opgesteld. Het doel van het nieuwe woonbeleid is om een toekomstbestendige gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen die is afgestemd op de woonwensen van de inwoners. Niet het realiseren van een woning maar het realiseren van een goed woon- en leefklimaat staat centraal.

Nieuwbouw moet complementair zijn. Bij voorkeur moeten marktsegmenten worden bediend die binnen de bestaande voorraad onvoldoende aanwezig zijn of beschikbaar komen. Wijzigingen of toevoegingen moeten bij voorkeur gericht worden op kleine huishoudens en de senioren. Daarnaast moet nieuwbouw duurzaam en toekomstbestendig zijn.

De nieuw te bouwen woning die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt duurzaam gebouwd en is levensloopbestendig. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen uitbreiding mogelijk, maar maakt de bouw van een woning op een inbreidingslocatie mogelijk, op een locatie die op grond van het 'Sletten romte belied' al in het geldend bestemmingsplan met een wijzigingsbevoegdheid voor het college was aangeduid.

3.2 Afwegingskader wijzigingsbevoegdheid bestemmingen

Via de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 20, sub b) kan de bestemming van de gronden gelegen in het bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid sletten romte belied' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

Om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

1. er mag ten hoogste één woning worden gerealiseerd indien en voor zover dit past binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan;

2. indien de kosten van grondexploitatie, met inbegrip van een planschadeovereenkomst op grond van artikel 6.4 Wet ruimtelijke ordening, niet anderszins verzekerd zijn er tegelijkertijd met het wijzigingsplan een exploitatieplan dient te worden vastgesteld;
3. kan worden voldaan aan de bepalingen in de Wet geluidhinder;
4. vooraf een watertoets is uitgevoerd;
5. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast wanneer op grond van een archeologisch onderzoek, ecologisch onderzoek en bodemonderzoek aangetoond wordt dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige afbreuk doet aan eventueel aanwezige archeologische – en ecologische waarden en dat de bodemgesteldheid van een zodanige kwaliteit is dat deze geschikt is voor woningbouw;
6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. de regels van artikel 11 en 15 van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

- *Op het perceel mag ten hoogste één woning worden gebouwd, cf. het gemeentelijk woonplan:*

Op het perceel zal een eengezinswoning worden gebouwd. De bouw van de woning op deze locatie past binnen het woonplan van de gemeente Dantumadeel.

- *Indien de kosten van de grondexploitatie, niet anderszins verzekerd zijn, moet gelijktijdig met het wijzigingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld:*

De grond is in eigendom van de heer Rozema, daarom is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. Voor de eventuele planschade is tussen de gemeente en de heer Rozema een planschadeovereenkomst opgesteld en ondertekend.

- *Er moet worden voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder:*

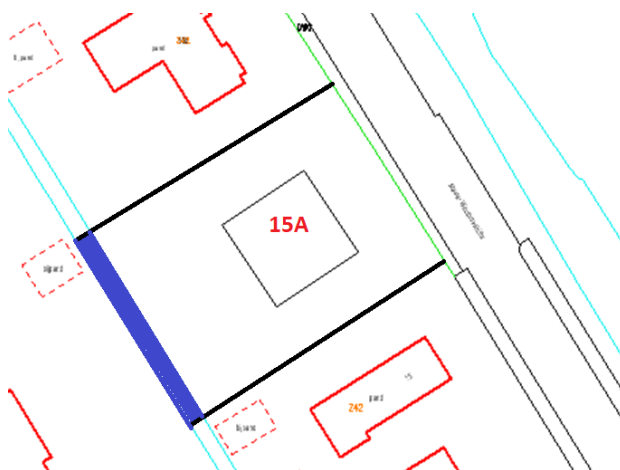
De te bouwen woning ligt aan de Master Woudstrajitte. Voor deze straat geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit geldt niet voor wegen:

- binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarop een snelheid van ten hoogste 30km per uur is toegestaan.

Zoals hiervoor is aangegeven is voor dat voor wegen met een maximumsnelheid van 30km/uur geen zone geldt. De Wet geluidhinder is niet van toepassing. Wel moet op basis van het Bouwbesluit de etmaalwaarde van 35dB door voldoende geluidwerende maatregelen worden gegarandeerd.

- *Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid moet een watertoets worden doorlopen:*

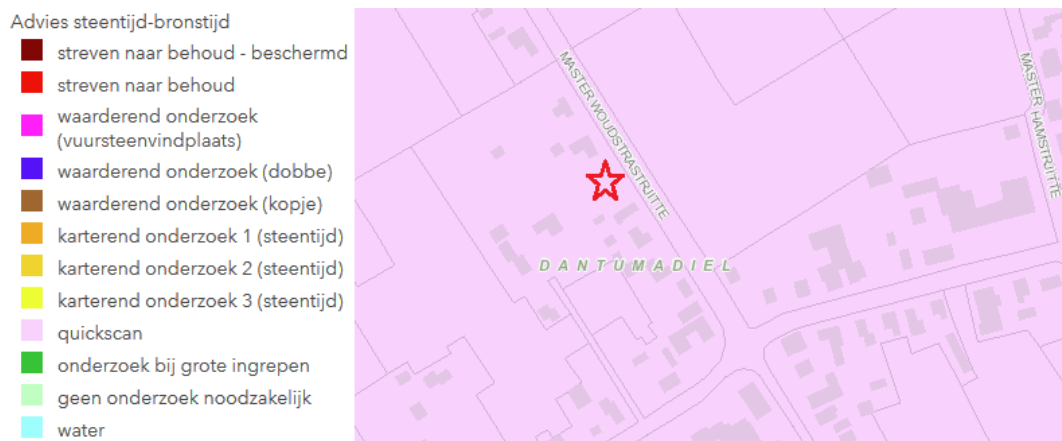
Op 25 juli 2018 is een digitale watertoets doorlopen voor het bouwen van een woning aan de Master Woudstrajitte (tussen 15 en 15B) te Broeksterwâld. Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing omdat het verhard oppervlak toeneemt. Wetterskip Fryslân vraagt maatregelen te nemen om de invloed van de bouw van de woning op de waterhuishouding en de afvalwaterketen zo veel mogelijk te beperken of te voorkomen. De oprit naar de woning/garage wordt bestraat en het terras wordt aangelegd met tegels. Het hemelwater infiltreert tussen de klinkers en de tegels in de bodem naar het grondwater. In de oprit en in het terras worden putten aangebracht die aangesloten worden op de hemelwaterafvoer naar de achter het perceel liggende watergang. Deze watergang wordt opgeschoond en zo nodig iets verbreed om voldoende bergingscapaciteit te kunnen garanderen bij extreme wateroverlast. In onderstaande tekening is de op te schonen of te verbreden watergang in blauw aangegeven



Het wateradvies is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

- *Voorafgaand aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zo nodig een archeologisch -, ecologisch – en een bodemonderzoek worden verricht:*

Op na te gaan of er archeologische waarden kunnen worden geschaad is de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Uit de kaart steentijd-bronstijd volgt dat een quickscan moet worden uitgevoerd bij ingrepen van meer dan 5000m².



Uitsnede FAMKE-advieskaart steentijd - bronstijd

Uit de informatie van de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede FAMKE-advieskaart ijzertijd - middeleeuwen

De FAMKE omschrijft wat verstaan moet worden onder de 'grootte van een ingreep', dit is de totale oppervlakte van een bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De bouw van de woning is een planologische ingreep die kleiner is dan deze aangegeven oppervlakten (5.000m²) zodat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

- Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied.

Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet. Het plangebied

ligt in een woonomgeving in een soort lintbebouwing en is vroeger in gebruik geweest als grasland.

Gezien de ligging in de woonstraat, de Master Woudstrajitte en het huidige gebruik als moestuin en gazon van de aangrenzende woning is het niet aannemelijk dat op de bouwlocatie beschermde planten- en/of diersoorten voorkomen. Een nader onderzoek is niet nodig.

- Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Om er bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging, is het in het kader van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning noodzakelijk dat er een vooronderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5725. Als uit de resultaten van het vooronderzoek geen zaken naar voren komen die een verdenking van bodemverontreiniging veroorzaken, kan worden volstaan met een dergelijk vooronderzoek.

Op 7 september 2018 is in het kader van een verkennend bodemonderzoek, op de beoogde bouwlocatie een veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieu hygiënische belemmering in relatie tot het toekomstig gebruik van het perceel. Het bodemonderzoek is als bijlage toegevoegd.

- De bouw van de woning op de open ruimte past binnen het straatbeeld en heeft geen nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

3.3 Afwegingskader 'Sletten romte belied'

In het 'Sletten romte belied' zijn de volgende toetsingscriteria opgenomen:

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

Op het perceel wordt een vrijstaande woning gebouwd die aansluit bij het bestaande bebouwingsbeeld, structuur en ruimtelijke karakteristiek. De Master Woudstrajitte is een doorgaande weg met 'lintbebouwing' aan een kant van de weg met alle nutsvoorzieningen. De woning past prima in het straatbeeld en heeft

De bouw van de vrijstaande woning past zowel binnen het afwegingskader van de wijzigingsbevoegdheid als binnen het 'Sletten romte belied'.

4.1 Externe veiligheid en luchtkwaliteit

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Dit geldt zowel voor de maatschappelijke – als voor de economische uitvoerbaarheid.

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure. Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid had om zienswijzen in te dienen. Eventuele zienswijzen worden afgewogen en betrokken in de besluitvorming tot vaststelling. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

In het onderhavige geval zijn de kosten die samenhangen met wijzigen van het bestemmingsplan en de uitvoering van het verzoek voor rekening van de aanvrager. Met de aanvrager is een planschade-overeenkomst gesloten voor een

eventuele planschadeclaim. Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

6. Conclusie

Op grond van bovenstaande kan de situering en oppervlakte van het bouwvlak en de grens van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Broeksterwâld' voor het perceel Master Woudstrajitte 15A te Broeksterwâld worden gewijzigd.

Bijlage

Wateradvies
Bodemonderzoek