

**Bestemmingsplan Woningen It Eilân te
Heeg**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Woningen It Eilân te Heeg

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

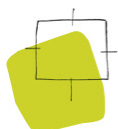
Verbeelding

Bijlagen:

- Beeldkwaliteitsplan
- Onderzoek akoestische situatie
- Archeologisch onderzoek
- Verkennend en nader bodemonderzoek
- Natuurwaardenonderzoek
- Activiteitenplan

2 maart 2017

Projectnummer 027.00.20.05.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Plangebied	7
1.2	Planvoornemen	7
1.3	Juridisch-planologisch kader	8
1.4	Doelstelling	8
1.5	Juridische vormgeving	9
1.6	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Toekomstige situatie	11
2.2	Beeldkwaliteit	12
2.2.1	Noordelijk deelgebied	12
2.2.2	Zuidelijk deelgebied	13
2.2.3	Algemeen	13
2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Geluidhinder	23
4.1.1	Wegverkeerslawaaï	23
4.1.2	Overig	24
4.2	Bedrijven- en (milieu)hinder	24
4.2.1	Uit oogpunt van de ruimtelijke ordening	24
4.2.2	Uit oogpunt van milieu	28
4.3	Luchtkwaliteit	28
4.4	Externe veiligheid	29
4.5	Water	30
4.6	Erfgoed	33
4.6.1	Archeologie	34
4.6.2	Cultuurhistorie	35
4.7	Bodem	37
4.8	Ecologie	39
4.9	Overig	42
4.9.1	Kabels en leidingen	42
4.9.2	Verkeer en parkeren	42
4.9.3	Licht	44
4.9.4	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45

5	Juridische toelichting	47
5.1	Algemeen	47
5.2	Bestemmingsplanprocedure	47
5.3	Structuur van en toelichting op de regels	49
5.4	Overige aspecten	52
	5.4.1 Ondergeschikte voorzieningen	52
	5.4.2 Handhaving	52
6	Uitvoerbaarheid	53
6.1	Economische uitvoerbaarheid	53
	6.1.1 Exploitatieplan	53
	6.1.2 Planschadeverhaal	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

Bijlagen

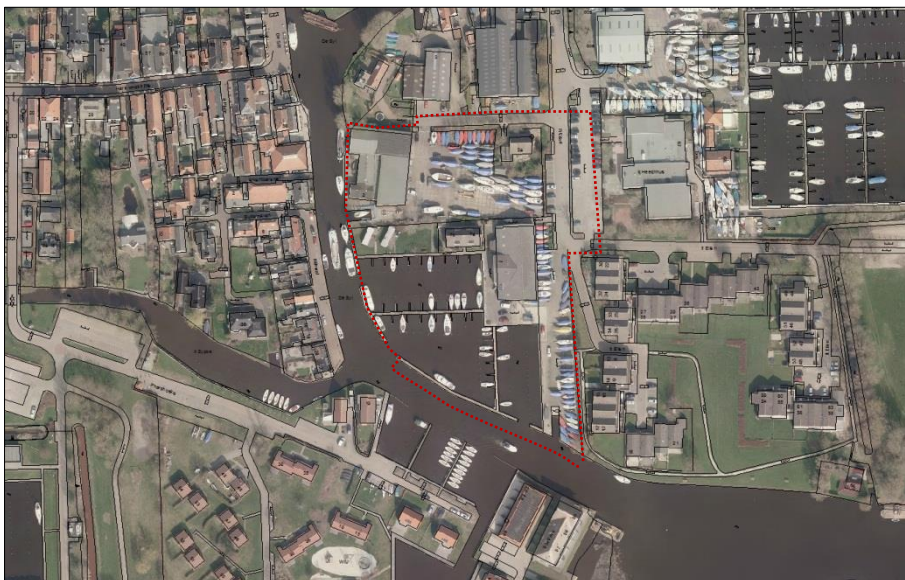
Inleiding

1.1

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de gronden behorende bij het voormalige watersportbedrijf van Foekema aan It Eilân 7 (en 2) in Heeg.

De ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan aangegeven, alsook dat in de in figuur 1 opgenomen luchtfoto tot het plangebied en de directe omgeving daarvan is weergegeven.



Figuur 1. Gemeentelijke luchtfoto (2013), in rood het plangebied

In de bestaande situatie is in het plangebied sprake van een haven met steigers en bedrijfsbebouwing (bedrijfswoning en loodsen). Daarnaast staat er een enkele stacaravan.

1.2

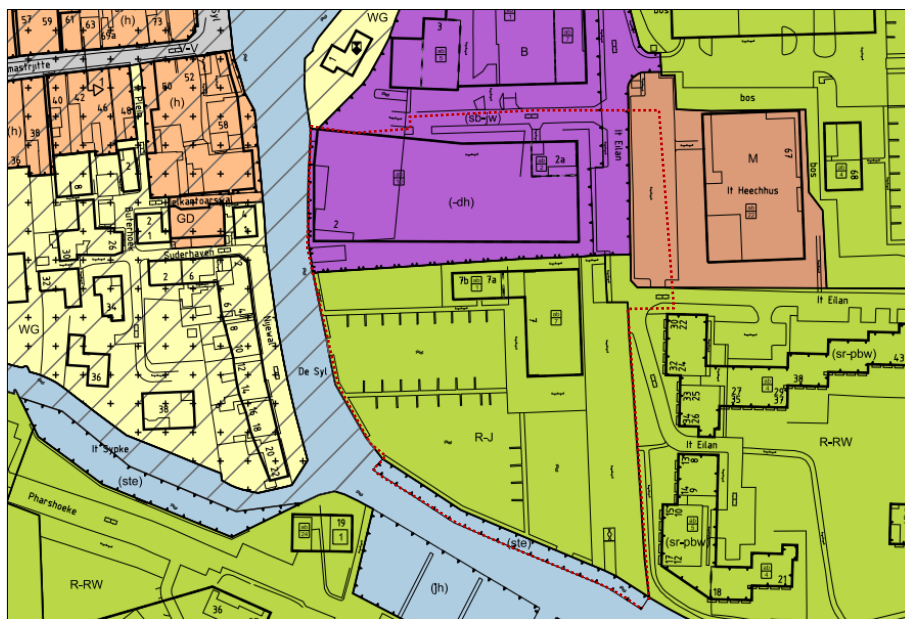
Planvoornemen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling van het plangebied tot woongebied mogelijk te maken. Bij recht wordt voorzien in de mogelijkheid van 23 nieuwe grondgebonden woningen met bijbehorende verkeers- en verblijfsvoorzieningen (woonpaden en parkeerplaatsen) en aanleggelegenheid in een haventje.

1.3

Juridisch-planologisch kader

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het “*Bestemmingsplan Heeg*” van de voormalige gemeente Wymbritseradiel (Vastgesteld: 26 mei 2011). Dit geldende bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. In figuur 2 is het kaartfragment hiervan voor het plangebied gegeven.



Figuur 2. Kaartfragment van verbeelding geldend bestemmingsplan Heeg (2011)

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan opgenomen met de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Recreatie - Jachthaven’ en ‘Water’. Voor het planvoornemen van woningniewbouw in het plangebied ontbreken hiermee de juiste juridische-planologische mogelijkheden. Dientengevolge wordt middels voorliggend bestemmingsplan een ruimtelijke procedure doorlopen om het planvoornemen mogelijk te kunnen maken.

1.4

Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan betreft het middels maatwerk bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de gronden in het plangebied om invulling te geven aan het planvoornemen ter plaatse. Dit bestemmingsplan kan daarmee worden gekenschetst als ontwikkelingsgericht van karakter.

1.5

Juridische vormgeving

Voorliggend bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

1.6

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Het van toepassing zijnde beleid van overheden is in het daaropvolgende hoofdstuk uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten, zijnde de planologische en milieukundige randvoorwaarden, is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Planbeschrijving

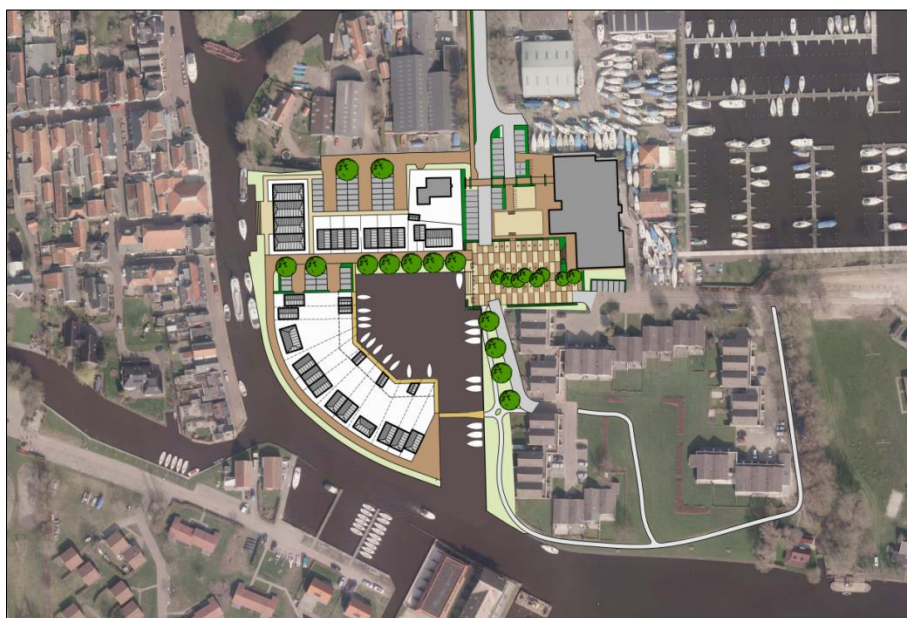
2

2.1

Toekomstige situatie

It Eilân herbergt in de bestaande situatie een breed scala aan functies die weliswaar alles te maken hebben met recreatie en toerisme, maar die ruimtelijk en functioneel weinig samenhang vertonen. Bovendien is sprake van fysieke veroudering (bungalowpark en dorps huis). Het gebied ligt enigszins geïsoleerd ten opzichte van de rest van Heeg, maar biedt door zijn ligging aan De Syl aansluitend op het Hegemer Mar voldoende mogelijkheden om een goede woon- en leefomgeving te realiseren.

Voortkomend uit het Friese Merenproject vormt het planvoornemen van dit bestemmingsplan dan ook de herinvulling van het plangebied met woningbouw vanwege de beëindiging van de bedrijfsfunctie van het watersportbedrijf ter plaatse. Met het planvoornemen zal in de realisatie van verschillende grondgebonden woningtypen worden voorzien waarbij watergebonden recreatiemogelijkheden middels een haventje aan dan wel nabij huis worden geboden.



Figuur 3. Inrichtingsschets (bron: BügelHajema, 2017), op basis van de schets van Interra d.d. 02-09-2015.

Als getoond in figuur 3 betreffende de inrichtingsschets is uitgegaan van maximaal 23 nieuwe woningen. De schets geeft een principe weer voor de stedenbouwkundige structuur. In de verdeling over woningtypen kunnen binnen de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan mutaties plaatsvinden. De verde-

ling in de schets komt neer op 16 aaneen te bouwen woningen, 2 dubbele woningen, 5 vrijstaande woningen en het behouden van de voormalige bedrijfs-woning.

HAVEN

Naast woningen wordt er een binnenhaven gerealiseerd. Deze is in eerste instantie bedoeld als aanleggelegenheid voor de (aangrenzend) nieuw te bouwen woningen. Vermoedelijk zal het eigendom hiervan in een Vereniging van Eigenaren worden ondergebracht. Als de havencapaciteit dat toelaat kunnen in de toekomst mogelijkwerwijs ook ligplaatsen aan derden worden verhuurd.

Het ligt in de bedoeling dat er langs de Syl een (woon)pad komt dat via een voetgangersburg aansluiting krijgt op het bestaande voetpad op It Eilân dat langs de steiger aan de Hegemer Mar loopt. Door de toekomstige realisatie van een brug ontstaat de mogelijkheid om een rondje op deze locatie te doen. Dit geldt niet alleen voor voetgangers maar ook voor fietsers.

2.2

Beeldkwaliteit

Voor het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan geldt, voorziet in specifieke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de welstandtoetsing.

In het beeldkwaliteitsplan is nader ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied en de omgeving, alsook de ruimtelijke karakteristiek die het uitgangspunt heeft gevormd voor de inrichtingsschets waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd.

Voor de te bereiken beeldkwaliteit gaat de gemeente uit van een hoge ambitie. De locatie ligt namelijk op een belangrijke plek in Heeg die vooral ook vanaf het water goed zichtbaar is. De situering van openbare ruimte, en de daarop georiënteerde woningen, op de overgang naar het water, vormt derhalve een essentieel onderdeel van het concept.

2.2.1

Noordelijk deelgebied

De woningen in het noordelijke gedeelte worden aan een pleinvormige ruimte achter de huidige bedrijfswoning gerealiseerd. Voor dit deelgebied is een pak-huisachtige uitstraling het uitgangspunt. Het gaat in dit gebied om een blokje van vier aaneengebouwde woningen aan De Syl met haaks daarop drie blokjes van drie aaneengebouwde woningen.

¹ *"It Eilân Heeg; Beeldkwaliteitsplan voormalige jachthaven"*, BügelHajema adviseurs BV, Leeuwarden, 2 maart 2017.

Alle woningen kennen een hoofdvorm van twee bouwlagen met kap en staan in rechte rooilijnen. De woningen hebben daarbij een duidelijk front naar de openbare ruimte. Zorgvuldig en eigentijds gedetailleerde, verticaal geledede, (overwegend) houten gevels bepalen het beeld. De daken hebben geen overstek en worden uitgevoerd met gebakken pannen.

2.2.2

Zuidelijk deelgebied

De woningen in het zuidelijke gedeelte worden aan een woonpad gerealiseerd dat langs de oever van het openbare vaarwater De Syl ligt. Hiermee liggen de woningen op een zichtlocatie op de vaarroute van de Hegemer Mar naar de historische kern van Heeg. De woningtypologie in dit deelgebied bestaat uit een mix van vrijstaande, aangebouwde en dubbele woningen die een duidelijke relatie met het water hebben, een duidelijk front naar De Syl vormen en in rooilijn evenwijdig hieraan staan.

De woningen kennen een hoofdvorm van één bouwlaag met kap. Hiermee wordt aangesloten bij de woningen aan de Nijewâl, aan de overzijde van De Syl. Zorgvuldig en eigentijds gedetailleerde deels verticaal geledede gevels bepalen het beeld. De gevels hebben hout en baksteen als hoofdmaterialen. De daken hebben ook hier geen overstek en worden uitgevoerd met gebakken pannen of antraciete dakplaten.

Aan de straatzijde is sprake van een kleine tuin met een haag als perceelsafscheiding. Langs de haven is sprake van eenduidig vormgegeven steigers en aanlegplaatsen. Het bouwen in een zone van 8 m langs de waterlijn is onder voorwaarden toegestaan.

2.2.3

Algemeen

De woningen in het gehele plangebied zijn individueel herkenbaar en vormen per blokje en als straatwand een geheel. De individuele herkenbaarheid wordt vormgegeven door per pand (subtiële) verschillen aan te brengen in de goot- en/of bouwhoogte en door per pand een eigenzinnige dakopbouw of -kapel toe te passen.

2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd

leerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- Stap 1:** Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijven-terreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- Stap 2:** Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Stap 3:** Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Gelet op het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.3) mag worden aangenomen dat met het planvoornemen wordt voldaan aan de invulling van de gemeentelijke woningbouwopgave en dito woningbouwbehoefte.

Wat stap 2 betreft, geldt dat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt en derhalve niet tot een verdere verstedelijking van het landelijk gebied leidt. Ook heeft het planvoornemen geen noemenswaardig verdere versterking van het bestaand stedelijk gebied tot gevolg omdat het plangebied voorheen in belangrijke mate voor bedrijvigheid in gebruik was. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een herstructurerings-/transformatielocatie waarbij een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie wordt omgezet.

Gelet op voorgaande komt stap 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking te vervallen. Met het planvoornemen is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in het 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.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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.

Conclusie

Het planvoornemen betreft woningniewbouw binnen de bebouwde kom van Heeg. Met uitzondering van de toepassing van nationaal belang 13 betreffende de “*zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*” heeft het planvoornemen verder geen betrekking op nationale belangen. Dit bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “*Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte*” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor 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. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

Heeg is in het streekplan als recreatiekern en als bedrijfsconcentratiekern aangemerkt. Hiermee zijn geconcentreerde recreatieve en bedrijfsmatige activiteiten (met enige ruimte voor bedrijventerrein op voorraad) in en bij het dorp mogelijk. Wat betreft het woonthema staat concentratie in bundelingsgebieden van stedelijke centra voorop. Heeg ligt niet in een dergelijk bundelingsgebied. Desalniettemin bestaan altijd mogelijkheden om woningbouw te plegen voor de plaatselijke woningbehoefte.

Grutsk op ‘e romte (2014)

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document “*Grutsk op ‘e Romte*” als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht Provinsje Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

Verordening Romte Fryslân 2014

Door Provinciale Staten is d.d. 25 juni 2014 een herziene versie van de “*Verordening Romte Fryslân 2014*” vastgesteld die per 1 augustus 2014 in werking is getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruim-

telijke ordening dan in het buitengebied. Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing ligt binnen de bebouwde kom en daarmee in het stedelijk gebied. In de verordening zijn geen regels opgenomen die een belemmering vormen voor de uitvoering van het voorliggende plan.

Vaarwegenverordening Fryslân (2014)

Gemeenten dienen ontwikkelingen die belemmerend zijn voor het functioneren en de verdere ontwikkeling van het vaarwegennet, te voorkomen. Bij de totstandkoming van bestemmingsplannen moet dan ook met de door de provincie gestelde eisen in de “*Vaarwegenverordening Fryslân 2014*” rekening worden gehouden. Voor alle vaarwegen voor de beroeps- en recreatievaart zijn beheerzones vastgelegd waarbinnen in beginsel een verbod voor bouwwerken, houtopstanden en werkzaamheden geldt die het functioneren van de vaarweg zouden kunnen beïnvloeden. De aan het plangebied grenzende watergang De Syl betreft een provinciale vaarweg van lijst A. Voor activiteiten binnen de geldende beheers- en bebouwingsvrije zones langs De Syl dient dan ook ontheffing op grond van de vaarwegenverordening te worden verkregen.

Watersportkernen en ruimtelijke kwaliteit; het waterfront van Heeg als voorbeeld (2009)

Door Atelier Fryslân zijn in het kader van het Friese Merenproject fase 2 masterplannen over watersportkernen en ruimtelijke kwaliteit opgesteld waarin uitvoeringsmaatregelen zijn gedefinieerd om extra bestedingen aan de wal te stimuleren. Heeg is als pilotproject in een reeks van circa 20 masterplannen uitgewerkt. Met het pilotproject heeft de voormalige gemeente Wymbritseradiel geprobeerd tot een gezamenlijk ambitieniveau te komen voor ruimtelijke kwaliteit van alle initiatieven en ontwikkelingen grenzend aan de oevers. In het advies van Atelier Fryslân zijn verschillende aanbevelingen gedaan. Relevant in het licht van het planvoornemen is om de diverse nieuwe ontwikkelingen in Heeg te toetsen aan de bijdrage die ze leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Aspecten die hierbij van belang zijn, betreffen de kwaliteit van het stedenbouwkundige ontwerp en de architectuur van gebouwen. Hier wordt bij de planvorming alsook bij de uitvoering regie op gevoerd.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de door de Provinsje Fryslân gestelde kaders aangaande bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik binnen het bestaand stedelijk gebied. In de provinciale verordening zijn voorts geen regels opgenomen die een belemmering vormen voor de uitvoering van het planvoornemen.

3.3

Gemeentelijk beleid

Ontwikkelvisie gemeente Súdwest-Fryslân (2012)

De gemeentelijke Ontwikkelvisie is op 22 maart 2012 vastgesteld. In deze visie staan de gemeentelijke ambities betreffende sociale, ruimtelijke en economi-

sche ontwikkelingen beschreven. De visie vormt een belangrijke basis voor nieuw beleid en ruimtelijke plannen. De visie maakt duidelijk hoe de gemeente zich naar de toekomst toe wil positioneren, wat de belangrijkste speerpunten zijn en op welke aandachtsgebieden wordt ingezet. De ontwikkelvisie beslaat een periode van tien jaar.

In de gemeente worden één stedelijk en vijf landelijke clusters (Heeg en Woudsend vormen gezamenlijk een cluster) onderscheiden. De ontwikkelvisie rust op zes pijlers waar een visie op is geformuleerd en waar een koers per landelijk of stedelijk cluster voor is uitgezet. Deze pijlers betreffen:

1. Verscheidenheid in kernen.
2. Weidsheid van het landschap.
3. Economische verscheidenheid.
4. Grote sociale verbondenheid.
5. Grote rijkdom aan cultuur en erfgoed.
6. Sterke aantrekkingskracht voor toeristen.

Masterplan Heeg 2008 - 2018

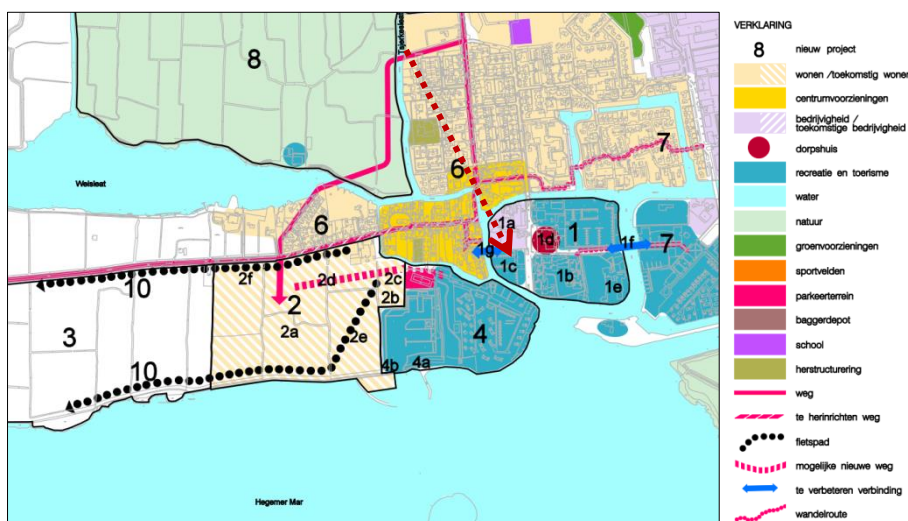
Op 22 december 2008 heeft de raad van de voormalige gemeente Wymbritseradiel het “*Masterplan Heeg 2008 - 2018*” vastgesteld. Het masterplan is een beleidsnotitie die inzicht geeft in de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de voormalige gemeente Wymbritseradiel ten aanzien van Heeg. Het gaat daarbij om de periode tot 2018, met een doorkijk naar 2025.

Het masterplan is ambitieus. De voormalige gemeente Wymbritseradiel was ervan overtuigd dat, wil Heeg de belangrijkste toeristische trekpleister in de voormalige gemeente Wymbritseradiel blijven, er geïnvesteerd moet worden in kwaliteit van de openbare ruimte en in faciliteiten. Wil Heeg een aantrekkelijk woondorp blijven, dan moet worden geïnvesteerd in een divers en kwalitatief hoogstaand woonklimaat. In het masterplan zijn projecten genoemd die concreet zijn (waar zicht is op uitvoering op de korte termijn) en soms globaal of abstract zijn, oftewel projecten waar de planvorming nog geheel van de grond moet komen. De opgenomen projecten zijn niet alleen een opdracht voor de gemeente om ze ten uitvoer te brengen; ze vormen óók een uitnodiging aan investeerders, bedrijfsleven en particulieren om met concrete plannen te komen die kunnen bijdragen aan het realiseren ervan en waar de gemeente graag wil meedenken over de realisatie.

De ontwikkeling van het plangebied van dit bestemmingsplan is concreet benoemd en aangegeven in het masterplan als herontwikkeling van It Eilân (1). Hiervoor zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Versterking van de samenhang tussen de verschillende toeristische functies;
2. Ruimtelijke herstructurering, gericht op versterking van het openbaar karakter, herinrichting van het openbaar gebied en vernieuwing van bebouwing;
3. Verbetering van het functioneren van het dorpshuis;

4. Verbetering van de ruimtelijke relaties tussen het historisch centrum en It Eilân.



Figuur 4. Kaartfragment Masterplan - Heeg

Voor It Eilân gelden diverse deelprojecten. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het deelproject 1c - 'Woningbouw en watersportontwikkeling It Eilân' met een geplande doorloop van planvorming in de periode 2008-2018. Over het deelproject is verder het volgende aangegeven: *“De jachthaven aan de zuidwestkant van It Eilân en de directe omgeving is zeer strategisch gelegen nabij de entree van het historische dorp vanaf het Heegermeer. De gemeente biedt kansen voor herontwikkeling tot woongebied met watersportfaciliteiten. Een aantrekkelijk woongebied zal mede bijdragen aan een positief imago van Heeg als watersport- én woondorp. Daarnaast is het belangrijke impuls voor versterking van de levendigheid en leefbaarheid van It Eilân. Woningbouw kan een sterke positieve impuls zijn voor de verdere kwaliteitsverhoging van It Eilân.”*

Woningbouwprogramma 2011-2016

Het gemeentelijke woningbouwprogramma vormt in de eerste plaats de harmonisatie van de vijf oude woningbouwprogramma's van de voormalige gemeenten Sneek, Bolsward, Nijefurd, Wymbritseradiel en Wûnseradiel. In de tweede plaats zijn demografische en marktontwikkelingen geanalyseerd om tot een actualisatie van bestaande woningbouwplannen te komen. Kortweg is het beeld als volgt:

- Bevolkingskrimp in de gemeente zal zich in kernen tot 1.000 inwoners voordoen. Voor Súdwest-Fryslân geldt dat 56 van de 69 kernen krimpgevoelig en dus kwetsbaar zijn. De gemeente Súdwest-Fryslân is in zijn geheel echter geen krimpgemeente, want Sneek en Bolsward compenseren krimp op het platteland.
- Door de kredietcrisis is gebleken dat de demografische ontwikkeling slechts ten dele bepalend is voor het functioneren van de woningmarkt. In

feite zijn de ontwikkelingen in de financieel-economische sector, de koopwoning- en de huurwoningmarkt momenteel bepalend.

Uit bovenstaande is een nieuwe en realistische koers naar voren gekomen met als gevolg een integrale heroverweging van een groot aantal woningbouwplannen. Het doel is om voor ieder cluster (vijf landelijke clusters en Sneek samen met Bolsward als één stedelijk cluster) een samenhangend realistisch woningbouwprogramma te realiseren. Binnen ieder cluster wordt beoogd om een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren, waardoor alle doelgroepen zo goed mogelijk worden bediend. Daarnaast is het bevorderen van ruimtelijke kwaliteit uitgangspunt. Voordat van een uitbreiding sprake kan zijn, wordt eerst beoordeeld of binnen de bestaande bebouwingsstructuren nieuwbouw kan plaatsvinden (inbreiding).

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is in het cluster Heeg-Woudsend gesitueerd. Voor dit cluster bestond in de periode 2011-2016 een restcapaciteit van 124 woningen. Op de locatie Talma State worden 60 woningen gebouwd ter vervanging van 62 te slopen woningen. Een en ander leidde tot een woningbouwprogramma van 56 woningen in de periode 2011-2016. Overigens voorzien de laatste plannen voor de locatie Talma in de sloop van 42 woningen en de bouw van 41 woningen.

Het nu voorliggende planvoornemen ziet toe op het realiseren van 23 grondgebonden woningen middels inbreiding op een herstructureringslocatie. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering werd rekening gehouden met maximaal 18 woningen (planrealisatie voor 2016) op deze locatie. Het voorgenomen plan gaat derhalve uit van enkele extra woningen meer in het binnenstedelijk gebied dan in de woningbouwprogrammering van Súdwest-Fryslân was voorzien. Daar staat tegenover dat op de locatie Talma State het aantal woningen met 2 afneemt. Bovendien wordt de locatie Klaver Trije in Oudega (5 woningen) niet ontwikkeld.

Strategische notitie behoefteraming nieuwe woningbouw

Begin 2015 is door de Gemeente Súdwest-Fryslân in samenwerking met de Stec Groep een terugblik gegeven op de realisatie van woningnieuwbouw in de periode 2011-2014 en is onderzoek naar de woningbehoefte voor de komende 10 jaar verricht. Tot en met 31 december 2014 blijken in het cluster Heeg-Woudsend vier woningen gereed te zijn gemeld. Uit de notitie blijkt verder dat van de restcapaciteit van 124 woningen wordt aangenomen dat nog 56 woningen tot en met 2016 zullen zijn gerealiseerd. Inmiddels is met Provinsje Fryslân de afspraak gemaakt dat het woningbouwprogramma 2011-2016 in een langere periode wordt gerealiseerd.

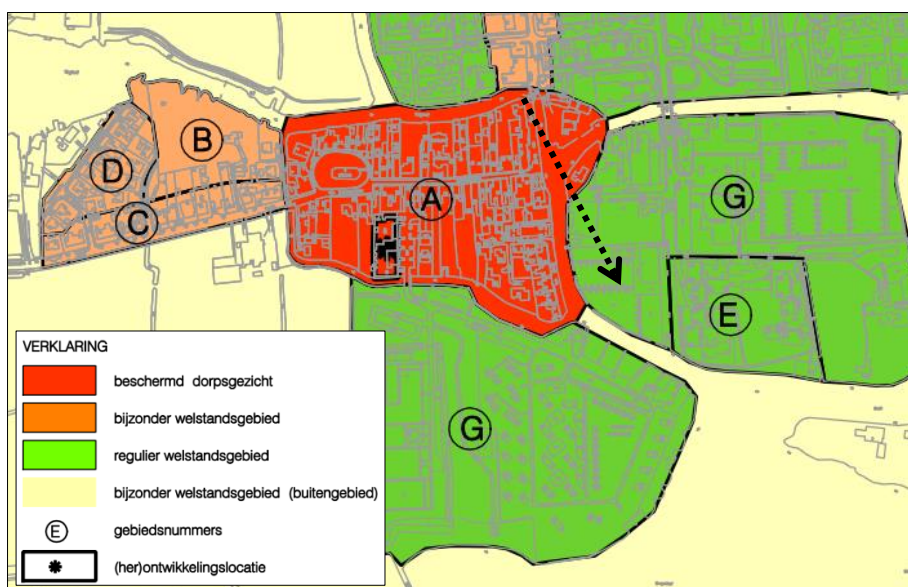
Erfgoedvisie (2012) en Erfgoednota (2013)

Met het vaststellen van de *“Erfgoedvisie Silhouet”* (juni 2012) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente stelt zich hierbij ten doel om het culturele erfgoed op een

evenwichtige, en duurzame manier in stand te houden en draagvlak hiervoor te ontwikkelen. Op basis van deze visie is de *“Erfgoednota gemeente SWF 2013-2016: De basis op orde”* opgesteld (januari 2013). Een belangrijk speerpunt van de nota is dat de basis op orde wordt gebracht. Dit betekent dat de gemeentelijke organisatie haar kerntaken op het gebied van erfgoed zorgvuldig gaat uitvoeren. Het is namelijk een wettelijke taak voor gemeenten om te komen tot een zorgvuldige planbehandeling en besluitvorming wat betreft cultuurhistorie en archeologie. Dit bestemmingsplan houdt hier rekening mee.

Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân (2013)

Op 13 december 2012 is de *“Welstandsnota gemeente Súdwest-Fryslân”* vastgesteld waarmee alle welstandsnota's van de voormalige vijf gemeenten in één welstandsnota zijn samengevoegd. In figuur 5 is het kaartfragment uit de welstandsnota voor het plangebied gegeven. Het plangebied ligt in welstandsgebied 'G: Recreatiegebieden'. Dit betreft een regulier welstandsgebied waarbij het beleid grotendeels gericht is op het beheer en de verdere ontwikkeling van de bestaande situatie. Voor de welstandsambitie geldt dat vanwege de aanwezige kwaliteiten vooral het respecteren van de onderlinge samenhang centraal staat.



Figuur 5. Kaartfragment gemeentelijke welstandsnota Wymbritseradiel

In de welstandsnota is aangegeven dat er geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten zijn opgenomen die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zodra een (her)ontwikkelingsproject aan de orde is, dient de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota. Het opstellen van welstandscriteria is een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Voor dergelijke aan-

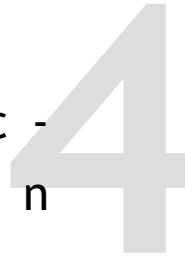
vullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereidingen.

Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan is gelet op voorgaande een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat de eisen uit de gemeentelijke welstandsnota voor dit plangebied vervangt. Dit beeldkwaliteitsplan is afzonderlijk bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Voor het volledige planvoornemen is nog extra capaciteit in het woningbouwprogramma beschikbaar. Het planvoornemen wordt dan ook verder niet belemmerd door de gemeentelijke beleidskaders als benoemd in voorgaande. Het sectorale beleid ten aanzien van specifieke milieuaspecten komt verder in het hiernavolgende hoofdstuk aan de orde.

O m g e v i n g s a s p e c - t e n



4.1

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

4.1.1

Wegverkeerslawaaï

Onderzoek

De Wgh richt zich op zoneringsplichtige wegen. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Heeg binnen de bebouwde kom, alwaar in het kader van Duurzaam Veilig een verkeersregime van 30 km/uur op alle wegen geldt. Dientengevolge geldt er geen geluidszone vanwege een weg in het plangebied en in de directe omgeving daarvan. Alhoewel met voorliggend planvoornemen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek hierom in het kader van de Wgh evenwel niet nodig.

Tevens vinden geen ruimtelijke ingrepen aan de toeleidende weginfrastructuur vanwege het planvoornemen plaats. Hierdoor treden dan ook geen wijzigingen in verkeersstromen op waardoor de geluidsbelasting op bestaande woningen in de omgeving in belangrijke mate zou kunnen wijzigen. Gezien voorgaande kan akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh voor het planvoornemen eveneens achterwege blijven.

Conclusie

De uitvoering van het planvoornemen wordt niet door geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï belemmerd.

4.1.2

Overig

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van industrie- en spoorweglawaaï. Hierop is verder met dit bestemmingsplan dan ook niet ingegaan.

4.2

Bedrijven- en (milieu)hinder

De aanwezigheid van bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) kan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

4.2.1

Uitgangspunt van de ruimtelijke ordening

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wro, geldt eveneens de noodzakelijkheid tot een voldoende ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst in de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) uit 2009. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend.

In de VNG-publicatie worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. **Rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied:** Functiescheiding wordt nagestreefd door de minimale richtafstanden te hanteren die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie tot een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies leidt.
2. **Gemengd gebied:** Bij de aanwezigheid en het naast elkaar samengaan van uiteenlopende hinderveroorzakende en hindergevoelige functies is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot de rustige woongebieden van omgevingstype 1 zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieugevoelige objecten mogelijk. Hiertoe bestaat de methodiek dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-publicatie aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap

worden verkleind (10 m wordt 0 m, 30 m wordt 10 m, 50 m wordt 30 m, etc.). Een andere, tweede, methode is om te werken met een categorie-indeling waarbij voorwaarden voor de inpassing zijn gegeven, te weten:

- *Categorie A:* Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- *Categorie B:* Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- *Categorie C:* Activiteiten zoals genoemd bij categorie B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De aangegeven minimale richtafstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en de gevel van een woning. De minimale afstanden moeten als indicatief worden beschouwd. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer (Wm). Genoemde afstanden zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken, wanneer bijvoorbeeld sprake is van een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 6. Richtafstanden voor omgevingstypen 1 en 2
(Bron: VNG-publicatie, 2009)

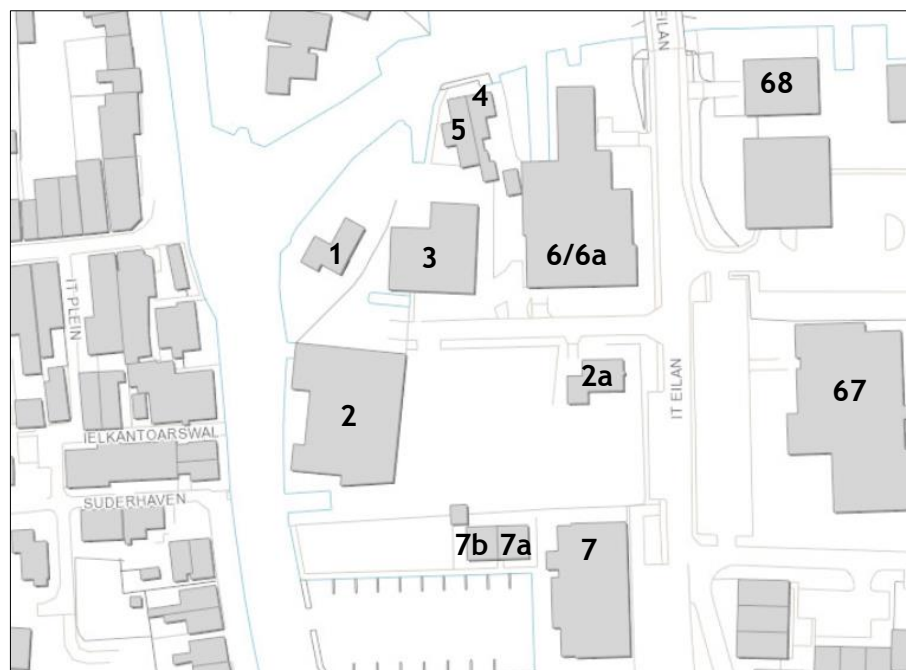
Onderzoek

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het “*Bestemmingsplan Heeg*” uit 2011. Dit plan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. In figuur 2 in de inleiding is het kaartfragment hiervan voor het plangebied en de directe omgeving gegeven.

Op basis van het geldende bestemmingsplan kan in planologisch-juridische zin worden nagegaan welke milieuhinderlijke bedrijvigheid in hoeverre is toegela-

ten. Rondom het plangebied is sprake van verschillende bestemmingen, te weten 'Woongebied', 'Gemengd', 'Maatschappelijk', 'Recreatie-Jachthaven', 'Recreatie - Recreatiewoningen' en 'Water'. Daarnaast is sprake van enkele functieaanduidingen die het gebruik van water voor een "steiger" en als "jachthaven" toestaan. Het mag duidelijk zijn dat diverse functies als wonen (regulier als wel recreatief), (recreatieve) bedrijvigheid en (maatschappelijke en recreatieve) voorzieningen in de nabije omgeving van het plangebied voorkomen. In dit licht bezien mag voor het plangebied en de directe omgeving worden gesproken van een gemengd gebied.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van hinderveroorzakende functies aan de oostzijde (de bestemming 'Maatschappelijk'), westzijde (de bestemming 'Gemengd') en aan de noordzijde (de bestemming 'Bedrijf'). Voor de genoemde bestemmingen geldt op grond van het geldende bestemmingsplan in ieder geval de mogelijkheid voor bedrijvigheid als hoofdactiviteit tot en met milieucategorie 2 met een minimaal aan te houden richtafstand van 30 m tot aan hindergevoelige functies (in een gebied waar sprake is van functiescheiding). In geval van een gebied met functiemenging mag redelijkerwijs een afstandsstap worden afgetrokken (methodiek 1) waardoor een aan te houden richtafstand van 10 m zal gelden dan wel dat inpassing op kortere afstand conform de aangegeven categorie-indeling (methodiek 2) plaatsvindt. Daarbij geldt dat bedrijfsmatige activiteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 in de ruimtelijke ordening passend worden geacht in een reguliere woonomgeving. Dit is niet anders in een omgeving waar sprake is van functiemenging.



Figuur 7. Nummering percelen in/nabij plangebied

Wat betreft de bedrijfsbestemming aan de noordzijde van het plangebied en direct ten noorden hiervan is sprake van een afwijkende situatie ten aanzien

van toegelaten bedrijvigheid. Ter plaatse geldt op grond van het geldende bestemmingsplan de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - jachtwerf” (aan It Eilân 2/2a, 3-5, 4 en 6/6a) met de aanduiding “detailhandel uitgesloten”.

In de regels van het geldende bestemmingsplan is in artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving) vastgelegd dat de voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de bij de regels als bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2;
- b. bedrijven die op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan aanwezig zijn, namelijk ter plaatse van de aanduiding: “jachtwerf”, een jachtwerf/watersportbedrijf;
- c. detailhandel, met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding “detailhandel uitgesloten” uitsluitend ondergeschikte detailhandels is toegestaan.

De voormalige werfactiviteiten aan It Eilân 2/2a worden met dit bestemmingsplan voor herinvulling van It Eilân opgeheven. Verder is de huidige situatie op de genoemde percelen met een bedrijfsbestemming als volgt:

- Op het perceel It Eilân 3-5 vinden vanaf 2011 geen bedrijfsmatige activiteiten plaats. Het perceel It Eilân 5 betreft de bedrijfswoning van bedrijvigheid aan It Eilân 3.
- Aan It Eilân 6/6a is jachtwerf Piersma en houtbouwmuseum De Helling aanwezig.
- It Eilân 4 is in gebruik als woning.

Wat betreft het perceel It Eilân 6/6a is sprake van houtbouw (SBI-code [2008] 301, 3315-1: Vervaardiging van transportmiddelen, scheepsbouw- en reparatiebedrijven - houten schepen). Hiervoor geldt bij functiescheiding milieucategorie 3.1 met een minimale richtafstand van 50 m (op basis van geluid als hinderaspect). In het geval van functiemenging kan enkel methodiek 1 voor het gemengd gebied worden toegepast (aangezien methodiek 2 niet toepasbaar is voor werfactiviteiten). Een afstandsstep kan worden afgetrokken waardoor uiteindelijk in de toekomstige situatie voor een goede ruimtelijke ordening rekening zou moeten worden gehouden met een afstand van 30 m van de gevel van de meest nabij te realiseren woningen tot aan de perceelsgrens van de jachtwerf.

Omdat het de vraag was of de bestaande bedrijfswoning ook kan worden bestemd voor een reguliere woonfunctie is in dit kader nader onderzoek naar de akoestische situatie in het plangebied verricht. Van de bevindingen hiervan is kort verslag gedaan in navolgende paragraaf 4.2.2.

Met het planvoornemen wordt reguliere woningbouw in het plangebied beoogd. Hiermee komt bedrijvenhinder dat uit het plangebied afkomstig was van de ter plaatse geldende bestemming ‘Recreatie - Jachthaven’ en voor een deel van de bestemming ‘Bedrijf’ op de directe omgeving te vervallen. Uit oogpunt van

ruimtelijk ordening leidt dit tot milieuwinst voor omwonenden en het gaat dan ook om een positieve ontwikkeling voor de woon- en leefomgeving.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan ondervindt uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen vanwege het aspect bedrijvenhinder.

4.2.2

Uit oogpunt van milieu

Bedrijvigheid in de directe omgeving van (recreatie)woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geluid, geur, stof, gevaar en dergelijke veroorzaken. Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) 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 milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen, zo veel mogelijk voorkomen.

Akoestisch onderzoek

Voor het planvoornemen is nader onderzoek naar de akoestische situatie in het plangebied verricht². De onderzoeksrapportage hiervan geldt als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan. In het onderzoek is de eindconclusie getrokken dat op grond van de aangehouden maximaal representatieve bedrijfssituatie van Jachtwerf Piersma en de aangehouden geluidsproductie van It Eilân 3, de door de inrichtingen veroorzaakte geluidsbelastingen, en bij toetsing aan de gehanteerde grenswaarden, kan worden gesteld dat voor de nieuw te bouwen woningen en de te herbestemmen woning aan It Eilân 2A sprake is van een acceptabele geluidssituatie. Er is sprake van een acceptabele geluidskwaliteit en er is geen sprake van hinder die 'onevenredig belastend' zou zijn.

Conclusie

De slotconclusie is dat de geplande woningbouw in het plan vanuit geluidstechnisch aspect zonder meer mogelijk is.

4.3

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaarge-

² "Onderzoek geluidstechnische aspecten woningbouw It Eilân te Heeg" (Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, Assen, 21 januari 2016, kenmerk 5178/NAA/hw/fw/2

middelde concentratie betreffen $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel NO_2 als PM_{10} en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$.

Projecten met een invloed van 'niet in betekende mate' (nibm) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO_2 of PM_{10} bijdragen, wat overeenkomt met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Grenswaarde per 30-03-2015 is 1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per weekdagemaal).

PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ zijn sterk gerelateerd, aangezien $\text{PM}_{2,5}$ onderdeel uitmaakt van de emissie van PM_{10} . Als aan PM_{10} wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van $\text{PM}_{2,5}$ niet wordt overschreden.

Onderzoek

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt tot de toevoeging van maximaal 23 woningen bij recht. Hiermee valt het plan in de bovenstaande eerstgenoemde vrijstellingscategorie. Daarnaast leidt het planvoornemen niet tot een dusdanig extra aantal verkeersbewegingen (onderbouwd in paragraaf 4.9.2 betreffende de verkeerseffecten) dat het aspect luchtkwaliteit in het geding is. Het voorgenomen plan moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft het aspect luchtkwaliteit belemmerd.

4.4

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart³ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nage-

³ Benaderbaar via www.risicokaart.nl

gaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de wijde omgeving van het plangebied niet het geval te zijn.

Wel is sprake van De Fluezen als belangrijk watersportgebied en het Johan Frisokanaal als vaarroute waarbij de kans bestaat op een ongeval op het water. Dit brengt evenwel geen veiligheidsrisico met zich mee voor het plangebied.

Conclusie

De uitvoering van het planvoornemen wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

4.5

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop 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 doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek

WATERTOETS

Voor het planvoornemen is op 3 maart 2014 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het planvoornemen (vanwege een mogelijke toename van verhard oppervlak met meer dan 200 m²) een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat een normale watertoetsprocedure dient te worden gevoerd. Per brief van 7 april 2014 is vervolgens door Wetterskip Fryslân in dit kader gereageerd waarbij over de van toepassing zijnde zaken wat betreft het aspect water advies is afgegeven.

De stukken met betrekking tot de watertoets zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In navolgende is aan de hand van de door Wetterskip Fryslân opgestelde “*Leidraad Watertoets*” (2013) voor de thema’s ‘veilig’, ‘voldoende’ en ‘schoon’ nader ingegaan op de waterhuishoudkundige zaken en adviezen die voor het planvoornemen aan de orde zijn.

Veilig

Het plangebied wordt niet beschermd door een regionale waterkering. Onder het punt drooglegging is nader op de consequenties hiervan ingegaan.

REGIONALE KERING

Voldoende

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van verharding wordt door Wetterskip Fryslân aangegeven dat rekening moet worden gehouden met voldoende drooglegging. Gerekend vanaf bovenkant van de te realiseren vloer wordt voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte (alsook verharding) een drooglegging van 0,70 m geadviseerd.

DROOGLEGGING

Het plangebied ligt in een peilgebied met een boezempeil van -0,52 m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen +0,10 m NAP en +0,30 m NAP. Het plangebied ligt vrij voor de boezem; er is geen boezemkade aanwezig die het plangebied beschermt tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater bij regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is ter plaatse -0,23 m NAP. Dit peil, behorende bij een theoretisch eenmaal per 100 jaar voorkomende situatie, mag tot 1 m voor de gevel voorkomen. Gezien voorgaande is de droogleggingsnormering de meest strenge norm. Geadviseerd wordt een minimale aanleghoogte van +0,18 m NAP in geval van verharding en bebouwing zonder kruipruimte. In geval van bebouwing met kruipruimte wordt een minimale aanleghoogte van +0,58 m NAP geadviseerd.

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te voeren. Hiervoor is een vergunning van of een melding bij Wetterskip Fryslân nodig.

GRONDWATER-
ONTTREKKING

Het planvoornemen gaat uit van het gedeeltelijk dempen van de jachthaven voor woningbouw, alsook dat een haven wordt aangelegd waardoor verschillende te realiseren woningen van een aanlegsteiger kunnen worden voorzien. Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat dempingen voor 100% worden gecompenseerd om de bergingscapaciteit in het bestaande watersysteem te behouden.

DEMPING

Wetterskip Fryslân hanteert verder het uitgangspunt dat een toename van meer dan 200 m² aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen.

COMPENSATIE TOENAME
VERHARD OPPERVLAKE

Het watercompensatieverhaal is berekend aan de hand van het stedenbouwkundig plan voor wat betreft dat deel van het planvoornemen dat op de verbeelding van dit bestemmingsplan is verwerkt (zonder het nieuwe plein bij het dorps huis). De berekening is getoond in navolgende tabel.

Tabel 1. Watercompensatieverhaal

Bestaand		Nieuw	
Water	5.324 m ²	Water	4.231 m ²
Bebouwing	1.919 m ²	Bebouwing	1.717 m ²
Verharding	6.452 m ²	Verharding	4.228 m ²
Kavels	426 m ²	Bijgebouwen (max)	436 m ²
Groen	965 m ²	Kavels	3.141 m ²
		Groen	1.333 m ²
Totaal	15.086 m ²	Totaal	15.086 m ²
<i>Verharding en bebouwing</i>	<i>8.371 m²</i>	<i>Verharding en bebouwing</i>	<i>6.381 m²</i>
<i>Water</i>	<i>5.324 m²</i>	<i>Water</i>	<i>4.231 m²</i>
		<i>Afname verharding en bebouwing</i>	<i>1.990 m²</i>
		<i>Afname water</i>	<i>1.093 m²</i>

De uitkomst van de berekening is dat niet alleen het verhard oppervlak maar ook het wateroppervlak in de nieuwe situatie afneemt. Het verschil wordt gevormd door de toename aan groen, maar vooral ook in de uitgifte van de kavels. Hiervan is het echter de vraag in hoeverre dat door particulieren zal worden verhard of waterdoorlatend wordt ingericht.

Een en ander in de berekening leidt in elk geval tot een compensatie-eis van Wetterskip Fryslân van 1.093 m² (= 100% van waterdemping) minus 199 m² (= 10% van 1.990 m² vanwege afname verharding en bebouwing) is 894 m². Mogelijkheden voor compensatie in het plangebied zijn beperkt. In de omgeving dienen compensatiemogelijkheden te worden aangewend. Bij de uitbreiding van de passantenhaven Heeg is recent extra water gerealiseerd (ruim 3.300 m²). Met Wetterskip Fryslân is afgestemd dat dit extra water kan worden ingezet voor de benodigde watercompensatie van voorliggend plan.

Schoon

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van het planvoornemen kan hemelwater afkomstig van verhard oppervlak worden geloosd op het oppervlaktewater onder de hierna genoemde voorwaarden van waterkwaliteit.

Mogelijk is uitbreiding van het rioolstelsel onderdeel van het planvoornemen. Wijzigingen aan het rioolstelsel van het betreffende rioleringsgebied moeten worden doorgegeven aan Wetterskip Fryslân.

UITBREIDING VAN HET
RIOOLSTELSEL

Om een goede waterkwaliteit te realiseren, moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

WATERKWALITEIT

Vervolg

Voor alle ingrepen met betrekking tot het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in de waterhuishouding, moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet.

WATERWET

Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Een definitief wateradvies wordt pas afgegeven wanneer vorenstaande genoemde uitgangspunten voldoende zijn verwerkt in het ruimtelijke plan waarmee de ruimtelijke procedure voor het planvoornemen wordt doorlopen.

PROCEDURE

Conclusie

De wettelijk gestelde eisen door Wetterskip Fryslân aan het wateraspect in het plangebied worden opgevolgd. Derhalve bestaan er voor het planvoornemen met betrekking tot het wateraspect geen belemmeringen en kan de watertoets op voldoende wijze worden afgerond.

4.6

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Conform de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota (zie paragraaf 3.3) wordt uitgegaan van de Cultuur-Historische Kaart ([CHK2](#)) van de Provinsje Fryslân, waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra ([FAMKE](#)) deel van

TOETSINGSKADER
EN BELEID

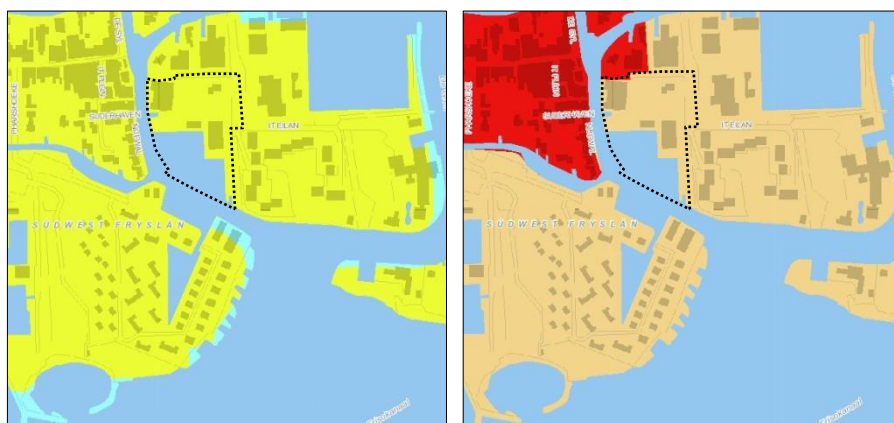
uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van het document “*Grutsk op ‘e Romte*” waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan.

4.6.1

Archeologie

Onderzoek

De FAMKE geeft voor vrijwel de gehele provincie per locatie aan wat de archeologische verwachtingswaarden zijn. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperioden onderscheiden, te weten: steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. Voor beide onderzoeksperioden geldt op grond van de FAMKE het onderzoeksregime ‘karterend onderzoek 3’ als aanwijzing. De provincie beveelt hiermee aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare en per plan worden gezet.



Figuur 7. Kaartfragmenten FAMKE, in zwart het plangebied, links: steentijd-bronstijd, rechts: ijzertijd-middeleeuwen (Bron: Provinsje Fryslân, 2014)

Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek

Om inzicht te krijgen in de archeologische waarden, van zowel het voorliggende plangebied als wel de even verderop ten westen gelegen passantenhaven, heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden⁴. Dit onderzoek heeft bestaan uit een bureau- en een karterend booronderzoek. De rapportage hiervan geldt als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan. In onderstaande is volstaan met het opnemen van de samenvatting van de bevindingen.

In het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel is uitgegaan van een lage tot middelhoge kans op resten uit de steentijd in de top van afgedekt dekzand en een middelhoge kans op resten van veenontginningsactiviteiten uit latere perioden. In het plangebied It Eilân is binnen een diepte van 3 m bene-

⁴ “*Heeg, Passantenhaven en It Eilân Gem. Súdwest-Fryslân (Frl.): Een Inventariserend Archeologisch veldonderzoek*”, De Steekproef, Zuidhorn, rapport 2014-03/06Z, maart 2014.

den het maaiveld geen dekzand aangetroffen. Dit betekent dat het dekzand-landschap in de bronstijd overgroeid is geraakt met veen. Hier overheen is uiteindelijk klei afgezet. Voorafgaande aan de veenvorming zijn geen podzolbodems gevormd. Hiervoor is het plangebied waarschijnlijk te slecht ontwaterd geweest. In geen van de boringen zijn in de top van het dekzand dan ook archeologische indicatoren aangetroffen. Zelfs verkoolde plantendeeltjes ontbreken volledig. In de boven het veen gelegen klei zijn binnen beide plangebieden evenmin archeologische indicatoren aangetroffen. In verband hiermee, alsmede in verband met het ontbreken van dekzandkoppen of dekzandruggen, geven de resultaten van het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan mag gelet op het archeologische aspect uitvoerbaar worden geacht.

De archeologische meldingsplicht blijft overigens gewoon van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Súdwest-Fryslân.

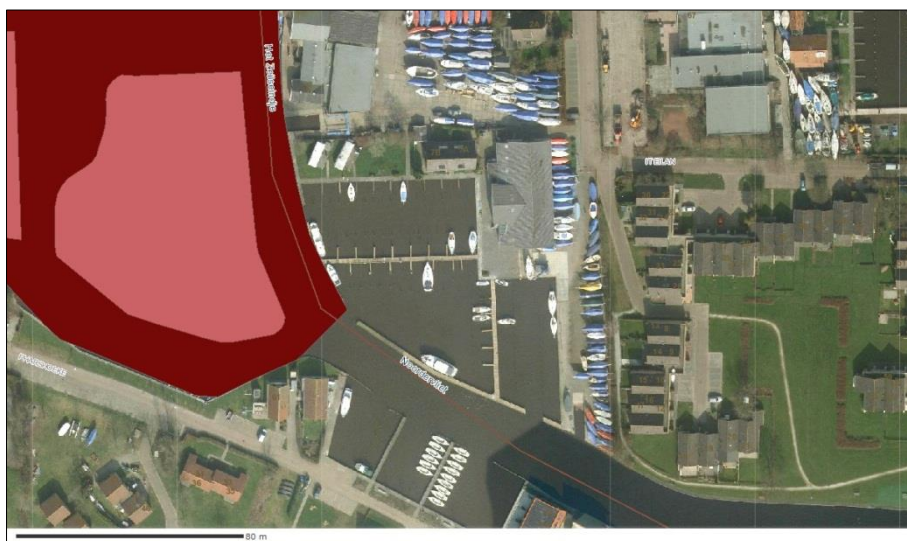
NOTA BENE

4.6.2

Cultuurhistorie

Onderzoek

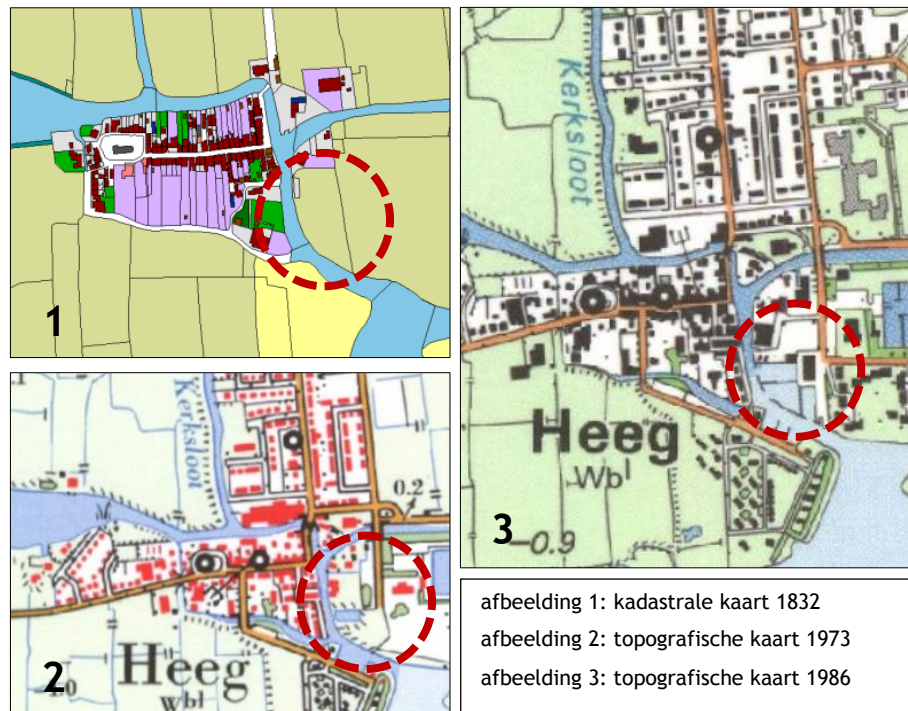
Uit het kaartfragment van de CHK2 in figuur 8 blijkt dat in/nabij het plangebied sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden.



Figuur 8. Fragment Cultuurhistorische Kaart Fryslân
(Bron: Provinsje Fryslân, 2014)

It Eilân heeft zijn naam te danken doordat het gebied aan alle zijden begrensd is dan wel was door breed vaarwater. Uit de CHK2 blijkt dat het plangebied aan de zuid- en westkant begrensd wordt door vaarroute het Noordervliet. Tevens liep voorheen een pad door het gebied die de verbinding over land tussen Woudsend en Heeg vormde. Van dit pad zijn ter hoogte van de planlocatie geen restanten meer te verwachten. Wel refereert het ontwerp van het planvoornemen aan deze wandelroute. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw is in het plangebied een haven aangelegd. Het plangebied grenst verder aan het beschermd dorpsgezicht van Heeg. Evenwel is met het planvoornemen geen sprake van aantasting van cultuurhistorische waarden.

Met het historisch kaartmateriaal in figuur 9 wordt de ontwikkeling van het gebied zichtbaar. Op de topografische kaart van 1973 valt te zien dat een kleine haven is aangelegd ter plaatse van het plangebied. De kaart van 1986 toont dat destijds de gehele zuidwesthoek van het eiland reeds was afgegraven en ingericht als haven.



Figuur 9. Historisch kaartmateriaal

Conclusie

Gezien voorgaande wordt dit bestemmingsplan niet belemmerd uit oogpunt van cultuurhistorie.

4.7

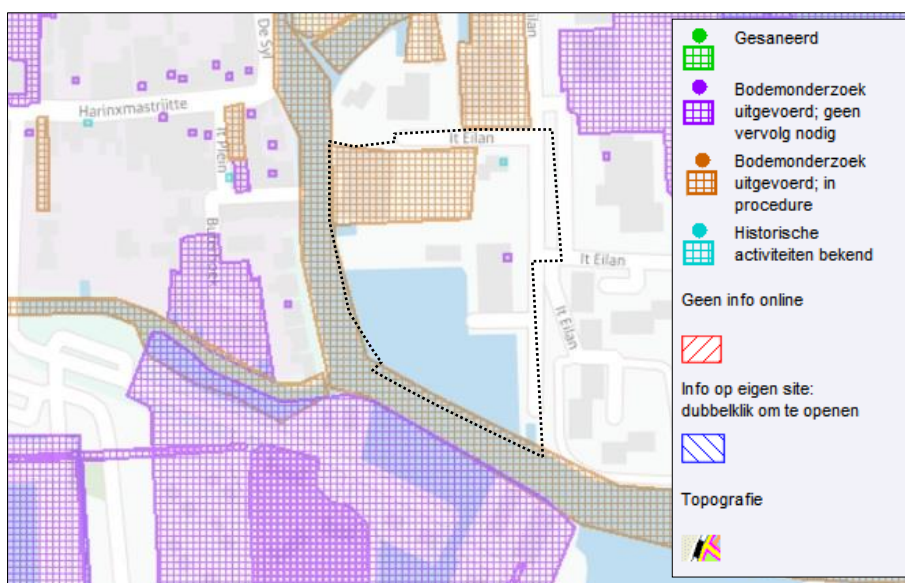
Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het toewijzen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Op de [bodeminformatiekaart](#) van Rijkswaterstaat is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem in Nederland. Dit zogeheten bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die in het verleden zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Ook voor onverdachte terreinen geldt overigens dat bodemverontreiniging kan worden aangetroffen, omdat altijd activiteiten kunnen hebben plaatsgevonden die tot verontreiniging van de bodem hebben geleid en die thans niet bekend zijn.



Figuur 10. Fragment bodemadvieskaart, in rood het plangebied (Bron: Bodemloket, 2014)

In figuur 10 is het kaartfragment van het bodemloket voor het plangebied opgenomen. Uit deze kaart en bijbehorende informatie valt op te maken dat voor verschillende betrokken gronden in het verleden (water)bodemonderzoek is uitgevoerd waar geen vervolg voor nodig is geweest. Bij het bodemloket is verder geen informatie over de milieuhygiënische kwaliteit van de betrokken gronden beschikbaar. Planologisch bestaan er vooralsnog geen bodemkundige bezwaren tegen het voorgenomen planvoornemen. Wel dient bij de vergunningverlening een verkennend bodemonderzoek beschikbaar te zijn en dient rekening gehouden te worden met het eventueel werken in en het mogelijkere wijs afvoeren van verontreinigde grond.

Verkennend en nader bodemonderzoek

Voor de met het planvoornemen betrokken gronden is een verkennend en nader bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond, het grondwater alsmede de waterbodem in het plangebied geweest. Het gehele bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In het hiernavolgende zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek opgenomen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek is gebleken dat er beperkingen bestaan voor de herontwikkeling van de locatie daar er sprake is van twee separate verontreinigingen in de grond. Ter plaatse van deellocatie A (It Eilân 2) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging welke niet met spoed gesaneerd hoeft te worden en ter plaatse van deellocatie C (It Eilân 7) is geen geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig daar er minder dan 25 m³ sterk verontreinigde grond aanwezig is. Ter plaatse van het overige terrein bestaan er geen beperkingen voor de herontwikkeling van de locatie.

Aanbevolen wordt om voorafgaand aan de herinrichting de twee verontreinigingen te saneren, hiertoe dient voor de verontreiniging ter plaatse van deellocatie A een BUS-melding ingediend te worden bij de provincie Fryslân en voor de verontreiniging bij deellocatie C een plan van aanpak bij de gemeente Súdwest-Fryslân. Opgemerkt dient te worden dat ter plaatse van deellocatie A puinbijmenging in de verontreinigde grond aanwezig is en hier dient voorafgaand aan de sanering nog een asbestbodemonderzoek conform de NEN-5707 uitgevoerd te worden na sloop van de opstallen.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond/slib buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond/slib zal worden toegepast) verzoeken om een keuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

⁵ “Verkennend en nader bodemonderzoek It Eilân 2 en 7 te Heeg”, Envisio Ingenieursbureau, Drachten, 17 december 2015, projectnummer EN03546, Kenmerk 151033, definitief, versie 1.

Conclusie

Uit het verkennend en nader bodemonderzoek is gebleken dat er twee afzonderlijke verontreinigingen op het perceel aanwezig zijn. Voordat woningbouw kan plaatsvinden, moeten deze verontreinigingen zijn gesaneerd. Hiertoe zijn verschillende vervolgacties nodig (BUS-melding, saneringsplan, partijkeuring). Nadat deze vervolgacties hebben plaatsgevonden zullen er uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen meer bestaan voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie met woningnieuwbouw. In dit kader kan het voorliggende plan uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Ecologie

Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk om aandacht te besteden aan de effecten op natuurwaarden. Effecten dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van zowel soorten- als wel gebiedsbescherming. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF 2014). Er dient wat betreft de effecten op natuurwaarden onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van een planvoornemen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Soortenbescherming

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

Gebiedsbescherming

De Nbw 1998 bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor

het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de SVIR en is uitgewerkt in de provinciale verordening.⁶

Onderzoek

Vanwege voorgaande is ecologisch onderzoek voor het planvoornemen uitgevoerd⁷. Dit zogeheten natuurwaardenonderzoek heeft bestaan uit een literatuuronderzoek en verschillende veldbezoeken (6x) en gaat in op zowel soorten als wel gebiedsbescherming. De conclusies zijn hieronder overgenomen. Het gehele natuurwaardenonderzoek geldt als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan.

BESCHERMDE GEBIEDEN

Natuurwaardenonderzoek

Beschermde natuurgebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid liggen op geruime afstand van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, de terreinomstandigheden van het plangebied en het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkelingen zijn in het kader van de Nbw 1998 geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig. Het plan is daarnaast op het gebied van natuur niet strijdig met de VRF 2014.

BESCHERMDE SOORTEN

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Desalniettemin komen binnen het plangebied op basis van de Ffw beschermde diersoorten voor. In dit kader zijn drie aspecten van belang:

1. *Verblijfplaatsen van vleermuizen: Ruige dwergvleermuis*

Op basis van het onderzoek blijken in het loodsencomplex, in de noordwesthoek van het plangebied, twee verblijfplaatsen van ruige dwergvleermuis aanwezig te zijn. Deze verblijfplaatsen zijn op basis van de Ffw het gehele jaar rond beschermd, dus ook als ze tijdelijk niet worden bewoond. Door sloop van de bebouwing gaan de verblijfplaatsen verloren. Dit is in strijd met artikel 11 van de Ffw. Bij het onzorgvuldig uitvoeren van de werkzaamheden kunnen tevens individuen van ruige dwergvleermuis worden verwond en/of gedood. Dit is in strijd met artikel 9 van de Ffw. Met betrekking tot artikel 11 van de Ffw dient dan ook een onthefing van de Ffw te worden aangevraagd.

⁶ Sinds 2014 is de officiële naamgeving voor EHS van rijksweg in NNN (Natuurnetwerk Nederland) gewijzigd. Behalve de naam is er verder niets veranderd. De begrenzing, planologische status en subsidiemogelijkheden van het NNN zijn hetzelfde gebleven als bij de oude EHS. Vanwege de onbekendheid bij het grote publiek wordt voor dit bestemmingsplan nog gesproken van EHS.

⁷ "Advies Natuurwaarden woningbouw It Eilân te Heeg", BügelHajema Adviseurs, Assen, projectnummer 027.00.20.05.00.08, 9 december 2014.

2. *Vliegroule van vleermuizen: Meervleermuis*

Op basis van het onderzoek komt naar voren dat het aangrenzende Hegemer Far door meervleermuis gebruikt wordt als vliegroule. Belangrijke vliegroutes maken onderdeel uit van de functionele leefomgeving van voortplanting en vaste rust- en verblijfplaatsen. Het verstoren of de vernietiging van een essentiële vliegroule betreft daarmee een verstoring van voortplanting en/of vaste rust- en verblijfplaatsen (artikel 11 Ffw). Gezien het aantal passerende meervleermuizen en de aanwezigheid van alternatieve routes in de omgeving vormt het Hegemer Far ter hoogte van het plangebied geen essentiële vliegroule. In het kader van de algemene zorgplicht zou echter wel een inspanning geleverd moeten worden om het Hegemer Far geschikt te houden voor meervleermuis. Door een overmatige verlichting van het Hegemer Far zal deze door meervleermuis worden gemeden. Ten aanzien van straatverlichting zou gekozen moeten worden voor speciale armaturen waarbij verlichting richting het Hegemer Far wordt afgeschermd of voor een minder storende verlichtingskleur voor vleermuizen zoals amber.

3. *Nestplaatsen van vogels: Broedvogels*

Het plangebied - en dan met name de opgaande beplanting - vormt een onderdeel van het broedgebied van vogels. Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen aangetroffen. Nestplaatsen van voorkomende vogelsoorten zijn alleen beschermd tijdens het broedseizoen. Het verstoren en vernielen van in gebruik zijnde nesten is verboden; artikel 11 van de Ffw. Ook is het verboden eieren te beschadigen of te vernielen; artikel 12 van de Ffw. Ontheffing voor het vernielen en verstoren van bewoonde nesten van vogels wordt in principe niet verleend. Verstoring van broedgevallen van vogels dient te worden voorkomen. Door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels (voor de meeste soorten is dit de periode van 15 maart - 15 juli) kan een overtreding van verbodsbepalingen worden voorkomen.

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig is. Het plan is daarnaast wat betreft het aspect natuur niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid (VRF 2014). Voor de uitvoering van het plan dient wel een ontheffing van de Ffw te worden verkregen. Tevens dienen mitigerende maatregelen te worden genomen.

UITVOERBAARHEID

Activiteitenplan

Gelet op de resultaten van het natuurwaardenonderzoek is een activiteitenplan⁸ opgesteld ter verkrijging van ontheffing van de Ffw bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). In het activiteitenplan zijn de maatregelen

⁸ "Activiteitenplan Flora- en faunawet woningbouw It Eilân te Heeg", BügelHajema Adviseurs, Assen, projectnummer 027.00.20.05.00, 2 april 2015.

len opgenomen om de gunstige staat van instandhouding van de streng beschermde ruige dwergyleermuis ter plaatse te kunnen waarborgen. Het activiteitenplan is eveneens als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De ontheffing van de Ffw is op 10 juli 2015 afgegeven.

Conclusie

Er wordt van uitgegaan dat de benodigde ontheffing die voor het planvoornemen nodig is redelijkerwijs ook verleenbaar zal zijn. Gelet hierop en de te treffen maatregelen mag worden aangenomen dat dit bestemmingsplan uitvoerbaar is uit oogpunt van ecologie.

4.9

Overig

4.9.1

Kabels en leidingen

In het plangebied kan sprake zijn van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In en direct rondom het plangebied zijn echter geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

4.9.2

Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In navolgende zijn de verkeerseffecten vanwege het planvoornemen in het plangebied kort in beeld gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van publicatie nr. 317 *“Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”* (2012) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). In deze publicatie zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte. Bij gebruikmaking van deze publicatie is er van uitgegaan dat Heeg in ‘niet stedelijk gebied’ dan wel ‘weinig stedelijk gebied’ ligt. Het plangebied ligt voorts in een zone die kan worden aangemerkt als ‘rest bebouwde kom’.

Onderzoek

De ritproductie per weekdagemaal en parkeerkencijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte, behorende bij de in het plangebied te realiseren woonfunctie, is in tabel 2 inzichtelijk gemaakt.

Tabel 2. Kencijfers verkeersgeneratie en parkeren per woning

<i>Niet dan wel weinig stedelijk gebied / rest bebouwde kom</i>	<i>Verkeersgeneratie (mvt)</i>			<i>Parkeerkencijfers (pp)</i>		
	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>gem.</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>gem.</i>
- Vrijstaande woning	7,8	8,6	8,2	1,9	2,7	2,3
- 2-onder-1-kap-woning	7,4	8,2	7,8	1,8	2,6	2,2
- tussen-/hoekwoning	7,0	7,8	7,4	1,6	2,4	2,0

* In de weergegeven cijfers is reeds rekening gehouden met bezoekers voor zowel de verkeersgeneratie als het bezoekersparkeren.

Het planvoornemen betreft het geheel nieuw realiseren van woningen ten behoeve van permanente bewoning in het plangebied. Op grond van de inrichtingsschets in figuur 3 kan worden uitgegaan van een woningaantal van 23 woningen, waarvan vrijstaand 5 woningen, 2-onder-1-kap 2 woningen en als tussen-/hoekvariant 16 woningen.

Het toevoegen van woningbouw leidt tot een toename van de verkeersaantrekkende werking van het plangebied. Het gaat hierbij om een toename van het aantal motorvoertuigbewegingen (mvt) van en naar het plangebied. Daarnaast neemt de parkeerbehoefte in het plangebied als gevolg van het planvoornemen toe. Het aantal benodigde parkeerplaatsen (pp) in het plangebied op grond van parkeerkencijfers is op basis van tabel 1 doorgerekend in tabel 2, zo ook de toename van de verkeersaantrekkende werking.

Tabel 3. Verkeersgeneratie en parkeerkencijfers van de toekomstige situatie

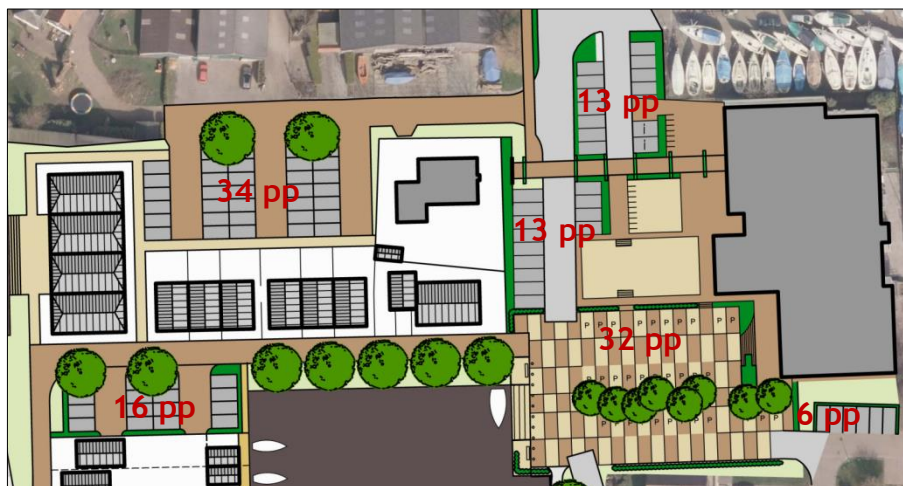
<i>Niet dan wel weinig stedelijk gebied / rest bebouwde kom</i>	<i>Verkeersgeneratie (mvt)</i>			<i>Parkeerkencijfers (pp)</i>		
	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>gem.</i>	<i>min.</i>	<i>max.</i>	<i>gem.</i>
- Vrijstaande woning (5)	39,0	43,0	42,5	9,5	13,5	11,5
- 2-onder-1-kap-woning (2)	14,8	16,4	15,6	3,6	5,2	4,4
- tussen-/hoekwoning (16)	112	124,8	118,4	25,6	38,4	32,0
Totaal	165,8	184,2	176,5	38,7	57,1	47,9

Uitkomsten

Uitgaande van een worst-case scenario mag wat betreft de verkeersgeneratie een toename van 184 motorvoertuigen per weekdagemaal op de toevoerende weg It Eilân (en daar aan voorafgaande overige wegen) als gevolg van het planvoornemen worden verwacht. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat de bestaande situatie in het plangebied voorheen ook al een bepaalde verkeersaantrekkende werking genereerde.

Wat betreft de maximale parkeerbehoefte vanwege de voorgenomen woning-nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met maximaal 57 parkeerplaatsen. Parkeeroplossingen worden in de openbare ruimte gevonden door op verschillende locaties nieuwe parkeergelegenheid aan te leggen. Daarnaast

worden bestaande parkeervoorzieningen bij het dorpshuis geherstructureerd. In totaal worden in en bij het plangebied 114 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie mogelijk gemaakt (zie figuur 11). Dit is ten behoeve van de woning-nieuwbouw in het plangebied als wel ten behoeve van het dorpshuis en eventueel als overloop voor de overige omliggende recreatievoorzieningen.



Figuur 11. Voorgenomen parkeeroplossing

LIGPLAATSEN

Wat betreft de ligplaatsen gelden de volgende uitgangspunten. De aannemer krijgt de verplichting om de ligplaatsen in het plangebied als eerste aan te bieden aan de eigenaren van de nieuw te bouwen woningen. De eigenaren van de recreatiewoningen aan de oostzijde van het plangebied krijgen een recht van eerste koop op de ligplaatsen aan de oostzijde.

4.9.3

Licht

In het Streekplan Fryslân 2007 en het Milieubeleidsplan 2011-2014 van de Provincie Fryslân staat beschreven dat donkerte van het landelijke en het stedelijk gebied een kernkwaliteit van de provincie is. Hierom wil Provincie Fryslân zoveel mogelijk de donkerte behouden door effectiever met verlichting om te gaan. Het advies geldt dan ook om lichtbronnen in het plangebied zoveel mogelijk af te schermen en alleen het noodzakelijke te verlichten.

Ook uit oogpunt van ecologie is het aan te raden om lichthinder zoveel als mogelijk te voorkomen. In geval van mitigerende maatregelen, zoals invliegkasten in de nieuwbouw, is het van belang dat in de nabijheid geen lichtbronnen worden geplaatst. Vleermuizen zijn namelijk erg gevoelig voor licht en zullen verlichte plekken vermijden. Het nut van invliegkasten wordt teniet gedaan als er teveel verlichting is rondom de kasten. Maatregelen kunnen worden genomen door lichtbronnen af te schermen, naar de grond te richten, met geringe helderheid toe te passen en alleen het noodzakelijke te verlichten.

4.9.4

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wet- en regelgeving

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, als nieuw element in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een ruimtelijke ontwikkeling ten behoeve van woningbouw in het plangebied. Tevens zal daarbij sprake zijn van een havenvoorziening. Woningbouw als wel havenvoorzieningen zijn genoemd in kolom 1 van de D-lijst van het Besluit m.e.r.

- Woningbouw betreft punt 11.2 aangaande *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*;
- Havenvoorzieningen betreft punt 10 aangaande *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van jachthavens”*.

Het voornemen in het plangebied leidt evenwel niet tot een overschrijding van de drempelwaarden als genoemd in kolom 2 van de D-lijst. Enkel de vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan ook van toepassing. Gesteld mag worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied reeds op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven. Hieruit mag dan ook worden opgemaakt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Conclusie

Het planvoornemen geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

WRO, BRO
EN SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit dat er sprake is van een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in artikel 1 aangaande de begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan artikel 2 betreffende de wijze van meten. Vanwege het Bro geldt verder een formulering die ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht eveneens in de planregels moet worden overgenomen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staan de regels voor de bestemmingsplanprocedure. De procedure bestaat uit de volgende onderdelen:

Voorbereiding

- De gemeente bekijkt de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt.
- Er wordt een nieuw voorontwerpbestemmingsplan gemaakt.
- Het voorontwerp wordt toegestuurd aan diverse besturen en diensten, zoals het Rijk, de Provincie en het Waterschap. Zij kunnen hun reactie geven op het bestemmingsplan.
- Het bestemmingsplan wordt eventueel ook voor inspraak ter inzage gelegd. Iedereen kan dan binnen zes weken een reactie geven.
- Burgemeester en wethouders (B&W) geven een reactie op de overleg- en inspraakreacties.

Ontwerp

- B&W verwerken de overleg- en inspraakreacties in een ontwerpbestemmingsplan.

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Iedereen kan dan een zienswijze indienen.
- B&W geven een reactie op de ingediende zienswijzen in een zienswijzennota.

Vaststelling

De gemeenteraad stelt de zienswijzennota en het ontwerpbestemmingsplan, met of zonder wijzigingen, vast. Dit moet binnen een periode van ten hoogste 12 weken na de termijn van inzage van het ontwerp gebeuren.

Beroep

- Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage.
- Als de Provincie of het Rijk een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of als de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, moet de bekendmaking en terinzagelegging zes weken na vaststelling gebeuren.
- Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS).
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van de Provincie en het Rijk wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad bekendgemaakt en het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Dit moet binnen twee weken gebeuren.

Terinzagelegging

Bij de onderdelen Ontwerp en Beroep moet het plan ter inzage worden gelegd. Voor een voorontwerpbestemmingsplan is dit niet verplicht en kan het dus voorkomen dat deze niet ter inzage wordt gelegd.

Voor de bekendmaking van een plan plaatsen B&W een publicatie. Dit gebeurt in het Gemeenteblad en/of de Staatscourant. Hierin staat onder andere vermeld óf en binnen welke periode er gereageerd kan worden en waar deze reactie naartoe gestuurd moet worden.

De publicaties staan op de website www.officielebekendmakingen.nl. Op de gemeentelijke website www.gemeentesudwestfryslan.nl staat ook een link naar deze website.

5.3

Structuur van en toelichting op de regels

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

ANALOOG EN DIGITAAL

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld, namelijk:

STANDAARD
HOOFDSTUKINDELING

- **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**
 - ☐ Begrippen
 - ☐ Wijze van meten
- **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**
 - ☐ Bestemmingen: 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Woongebied', 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2'
- **Hoofdstuk 3: Algemene regels**
 - ☐ Anti-dubbeltelregel
 - ☐ Algemene gebruiksregels
 - ☐ Algemene afwijkingsregels
 - ☐ Algemene procedureregels
 - ☐ Overige regels
- **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**
 - ☐ Overgangsrecht
 - ☐ Slotregel

In de *Inleidende regels* (artikel 1 en 2) zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden. Door een vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten te hanteren, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid hiervan vergroot.

HOOFDSTUK 1

In de *bestemmingsregels* (artikelen 3 t/m 8) zijn de bestemmingen en de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van een aanduiding waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld.

HOOFDSTUK 2

In dit bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen gehanteerd. De regels bestaan per bestemming achtereenvolgens uit de volgende onderdelen:

- Bestemmingsomschrijving: Hierin is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- Bouwregels: Hierin is aangegeven of en hoe er in een bepaalde bestemming gebouwd mag worden. Daarbij kan een onderscheid worden gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Wanneer voor andere genoemde bouwwerken gebouwd kan worden, is dit in de regels nader aangegeven.
- Nadere eisen: Met het opnemen van nadere eisen kan het bevoegd gezag aanvullende voorwaarden stellen aan de plaats, oppervlakte, goot- en bouwhoogte van bebouwing. Dit met het oog op onder meer het voorkomen van een onevenredige aantasting van zaken als de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en/of de woonsituatie.
- Afwijken van de bouwregels: Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.
- Specifieke gebruiksregels: Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

In de regels is de systematiek van het geldende ‘bestemmingsplan Heeg’ aangehouden en ook voor wat betreft de inhoud van de regels is hier zoveel mogelijk op aangesloten. In het kort zien de gehanteerde bestemmingen in dit bestemmingsplan toe op het volgende:

- ‘Tuin’ (artikel 3): Achter de woningen van het zuidelijk deelgebied ligt een strook van 8 m langs het water die is bestemd als ‘Tuin’, geen erf zijnde. Deze strook heeft een functie als waterkering en kan worden aangewend voor het realiseren van steigers ten behoeve van ligplaatsen van vaartuigen voor de aangrenzend op hetzelfde bouwperceel gesitueerde woningen. Er kunnen bij afwijking middels omgevingsvergunning van het bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd. Hierbij dient de maximale oppervlakte te zijn afgestemd op die van de aangrenzende bestemming ‘Woongebied - 2’.
- ‘Verkeer - Verblijf’ (artikel 4): Binnen deze bestemming zijn woonstraten, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige voorzieningen, zoals groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen, mogelijk.
- ‘Water’ (artikel 5): De binnenhaven is bestemd als water en is ook aangeduid als “jachthaven”. Gekoppeld aan deze aanduiding is aanleggelegenheid voor de stalling of verhuur van vaartuigen mogelijk. In de bouwregels is geregeld dat steigers en vlonders worden toegestaan met een breedte van minimaal 2 m. Ter plaatse van de aanduiding “brug” mag een (voetgangers)brug worden aangelegd. Langs de zuidrand maakt een smalle strook water (De Syl) deel uit van het plangebied. In het vigerende be-

stemmingsplan was hier een aanduiding 'steiger' opgenomen maar die past niet bij de nieuwe inrichting van het gebied en is daarom nu wegbestemd.

- 'Woongebied', 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2' (artikelen 6 t/m 8):
De bestaande bedrijfswoning alsook de aangrenzend te realiseren vrijstaande woning zijn bestemd als 'Woongebied'. Ter plaatse zijn als aangeduid maximaal twee woningen toegestaan. De regeling voor 'Woongebied' is overgenomen uit het 'bestemmingsplan Heeg'. In de overige bestemmingen 'Woongebied - 1' en 'Woongebied - 2' zijn de andere nieuwe woningen van respectievelijk het noordelijk en het zuidelijk deelgebied bestemd. In het noordelijk deelgebied kunnen (inclusief de nieuw te bouwen woning in 'Woongebied') in totaal 11 woningen worden gebouwd, in het zuidelijk deelgebied 12 woningen. Op de verbeelding zijn aanduidingen gehanteerd ten behoeve van de minimum en maximum dakhelling alsook het maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden. De bouwregels vormen een vertaling van het beeldkwaliteitsplan. De regeling voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen is voor alle drie de woonbestemmingen gelijk. Toegestaan is een gezamenlijke oppervlakte van 90% van het hoofdgebouw tot maximaal 100 m² waarbij hooguit 50% van het erf buiten het bouwvlak mag worden bebouwd.

In de *algemene regels* (artikelen 9 tot en met 13) staan artikelen benoemd die in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer los van de specifieke bestemmingsregels staan en om die reden in een apart hoofdstuk zijn opgenomen. Het gaat hierbij om de:

HOOFDSTUK 3

- Anti-dubbeltelregel (artikel 9), waarmee er op wordt toegezien dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.
- Algemene gebruiksregels (artikel 10), waarmee is vastgelegd dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan wordt aangemerkt.
- Algemene afwijkingsregels (artikel 11), die enige flexibiliteit bieden als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en ruimte bieden om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.
- Algemene procedureregels (artikel 12), die de procedure regelt in geval gebruik wordt gemaakt van het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (artikel 13), die toezien op een juiste afstemming tussen het bestemmingsplan en wettelijke regelingen zoals die bij de inwerking-treding van het bestemmingsplan van kracht zijn. Ook zijn hier regels opgenomen voor parkeren.

In de *overgangs- en slotregels* is overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen (14 en 15) opgenomen.

HOOFDSTUK 4

5.4

Overige aspecten

5.4.1

Ondergeschikte voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

5.4.2

Handhaving

Dit bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

6.1.1

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Deze verplichting vervalt wanneer het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, staat in het Bro aangegeven. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid a, Bro: “*de bouw van één of meer woningen*”.

De gronden in het plangebied zijn in eigendom bij de gemeente. Gemeente en provincie investeren in het kader van het Friese Merenproject in het bouw- en woonrijp opleveren van het gebied. Hiervoor is budget gereserveerd. Vervolgens zal een ontwikkelende private partij de woningen realiseren.

De voorgenomen wijze van aanbesteden is een reguliere uitvraag om het bouwen woonrijp maken, conform de geldende gemeentelijke dan wel hogere aanbestedingswet- en regelgeving, waarbij de inschrijvende partijen ook een onvoorwaardelijk bod op de bouw kavels moeten uitbrengen. De bouw kavels dienen op een vaste einddatum te worden gekocht van de gemeente. De partij die de aanbesteding wint, zal een zekerheidsstelling moeten overleggen ter hoogte van de koopsom van de bouw kavels. Vanaf dat moment is het risico op traag of niet verkopen van bouw kavels en van grondprijsverlagingen overgegaan op de marktpartij.

Tussen de gemeente en de partij die het plangebied bouw- en woonrijp maakt en de bouw kavels afneemt, zal een overeenkomst worden gesloten. De gemeente heeft de kosten en de opbrengsten van de grondexploitatie marktconform begroot. De grondexploitatie is sluitend. De kosten die de gemeente maakt voor de grondexploitatie worden naar verwachting volledig gedekt uit de grondopbrengsten en de subsidie. Voor deze kosten wordt krediet gevraagd vóór of tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarmee is onderbouwd dat de gemeenteraad geen exploitatieplan vast hoeft te stellen. Ook is daarmee aannemelijk gemaakt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

6.1.2

Planschadeverhaal

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt. Het risico op planschade voor de gemeente is onderzocht met een planschaderisicoanalyse. De verwachte planschadekosten hiervan zijn mee begroot in de totale grondexploitatie en worden gedekt uit de begrote grondopbrengsten en de subsidie.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid zijn gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen.

ADVIES
BRANDWEER FRYSLÂN

Van Brandweer Fryslân is een advies op het voorliggende bestemmingsplan ontvangen. Dit advies is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Hieruit blijkt dat er in het kader van externe veiligheid geen noodzaak is om opmerkingen bij het plan te plaatsen. Verder zijn uit oogpunt van de basisbrandweezorg de volgende aspecten onder de aandacht gebracht die bij de nadere planuitwerking betrokken zullen worden:

- Het vrij toegankelijk houden van het te ontwikkelen gebied voor de brandweer;
- Er bij de ontwikkeling van het plangebied rekening mee houden dat de toegangswegen/verharding naar de woningen voldoende breed kan worden uitgevoerd;
- Het realiseren van een extra primaire waterwinning (brandkraan) waar bij de exacte locatie in overleg met de brandweer bepaald moet worden.

B i j l a g e n

Bijlage bij deze toelichting

1. Watertoets
2. Advies Brandweer Fryslân

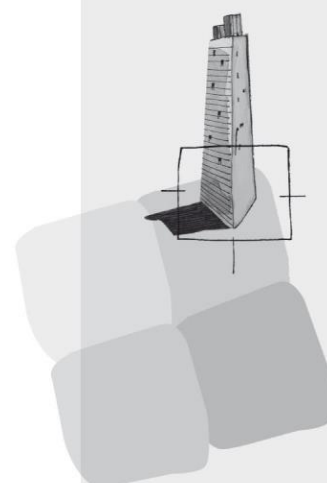
Separate bijlagen bij dit bestemmingsplan

1. Beeldkwaliteitsplan
"It Eilân Heeg; Beeldkwaliteitsplan voormalige jachthaven", BügelHajema adviseurs BV, Leeuwarden, 2 maart 2017.
2. Onderzoek akoestische situatie
"Onderzoek geluidstechnische aspecten woningbouw It Eilân te Heeg"
(Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, Assen, 21 januari 2016, kenmerk 5178/NAA/hw/fw/2
3. Archeologisch onderzoek
"Heeg, Passantenhaven en It Eilân Gem. Súdwest-Fryslân (Frl.): Een Inventariserend Archeologisch veldonderzoek", De Steekproef, Zuidhorn, rapport 2014-03/06Z, maart 2014.
4. Verkennend en nader bodemonderzoek
"Verkennd en nader bodemonderzoek It Eilân 2 en 7 te Heeg", Envisio Ingenieursbureau, Drachten, 17 december 2015, projectnummer EN03546, Kenmerk 151033, definitief, versie 1.
5. Natuurwaardenonderzoek
"Advies Natuurwaarden woningbouw It Eilân te Heeg", BügelHajema Adviseurs, Assen, projectnummer 027.00.20.05.00.08, 9 december 2014.
6. Activiteitenplan
"Activiteitenplan Flora- en faunawet woningbouw It Eilân te Heeg", BügelHajema Adviseurs, Assen, projectnummer 027.00.20.05.00, 2 april 2015.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Súdwest-Fryslân

Projectnummer
027.00.20.05.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort