
Holwert - De Morgenzon

Bestemmingsplan

20 juni 2024



Holwert - De Morgenzon

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Noardeast-Fryslân

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-806-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 20 juni 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	4
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Mer-beoordeling	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	14
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	14
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Ecologie	15
4.6	Bodemkwaliteit	17
4.7	Watertoets	17
4.8	Archeologie	19
4.9	Cultuurhistorie	20
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	20
4.11	Planologische zones	21
5	Juridische regeling	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Toelichting op de regels	22
6	Uitvoerbaarheid	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.3	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlagen

- Bijlage 1 Stikstofonderzoek
- Bijlage 2 Quicksan ecologische waarden
- Bijlage 3 Watertoets
- Bijlage 4 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5 Reactienota inspraak en overleg
- Bijlage 6 Zienswijzennota

1 Hoofdstuk

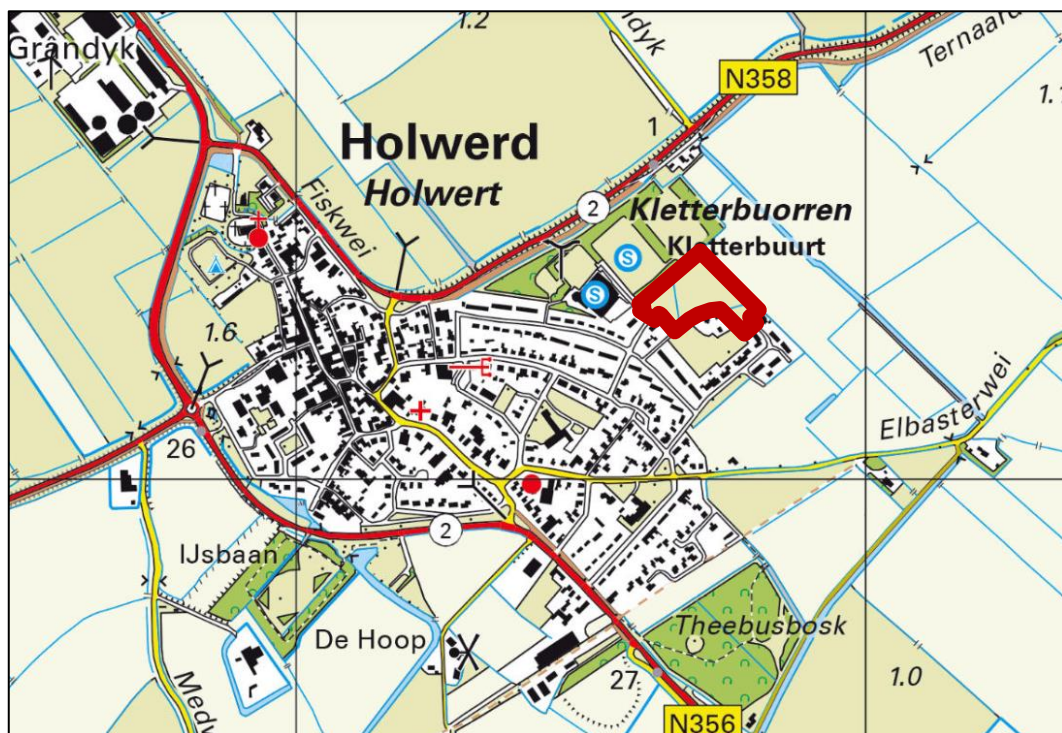
1.1 Aanleiding en doel

In het oostelijk deel van Holwert, ten zuiden van de sportvelden, is in het verleden een dorpsuitbreiding met 20 woningen mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding ligt in het verlengde van De Morgenzon. Deze uitbreiding is nooit tot uitvoering gebracht, in eerste instantie door het economisch klimaat destijds en later doordat de directe aansluiting op het sportcomplex mogelijk niet leidt tot een goed woon- en leefklimaat. Daarom is een alternatief stedenbouwkundig plan gemaakt, dat uitgaat van een gedifferentieerd programma van 18 tot 20 woningen aan een nieuwe woonstraat, die De Morgenzon met de Fellingen verbindt. Tussen de woningen en het sportcomplex is ruimte voor een groene bufferzone.

Om dit nieuwe stedenbouwkundig plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het gebied tussen het sportcomplex en de Fellingen. Het plangebied is afgestemd op de grens van de huidige bestemming en de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

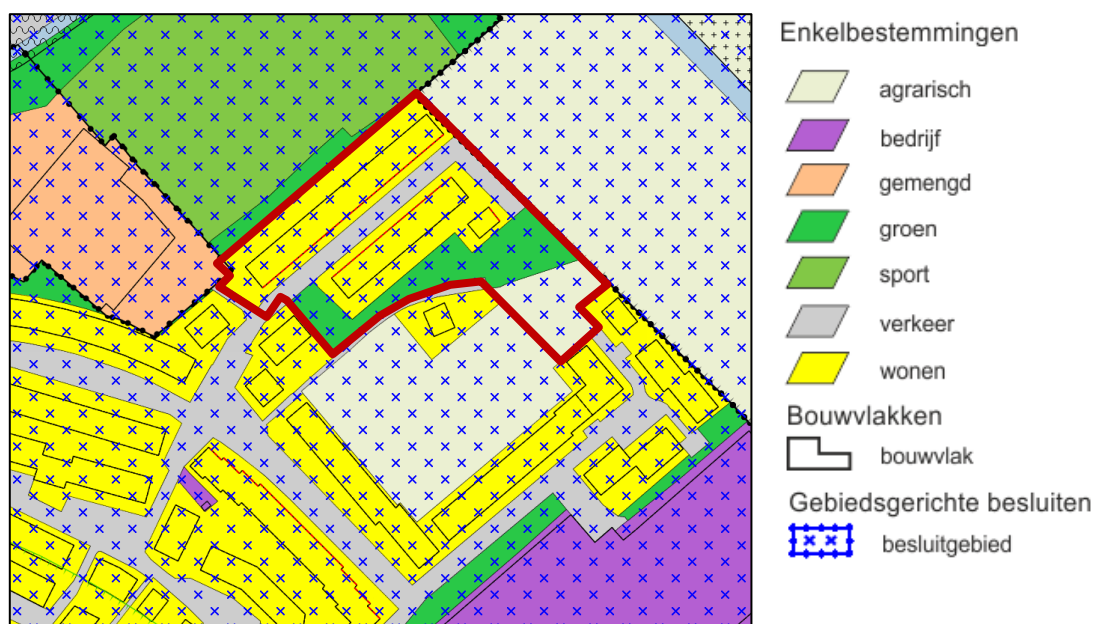


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Doarpen*, dat is vastgesteld op 25 juni 2010. Het heeft hierin de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Groen' en een klein deel 'Agrarisch'. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 20 woningen binnen het plangebied mogelijk. Het plan gaat uit van een tweezijdig bebouwingslint aan de nieuwe weg in het verlengde van De Morgenzon, evenwijdig aan de sportvelden en nog een vrijstaande woning ten zuidoosten hiervan.

De gewijzigde situering van woonkavels en -bebouwing, wegen en groen leidt tot een strijdigheid met het bestemmingsplan. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft betrekking op een aantal gras- en groenpercelen binnen de dorpsruimte van Holwert. Dit gebied wordt aan de noordzijde begrensd door het sportcomplex, aan de zuidzijde door een bebouwingslint aan de Fellingen en aan de westzijde door de bebouwing aan de Beyerstrjitte. Middenin dit gebied ligt een woonperceel (Fellingen 33).

Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

Het gehele gebied is in eigendom van de gemeente. Op basis van het structuurplan Dongeradeel uit 2002 is op het noordelijk deel een planmatige uitbreidingslocatie voorzien. Deze is geregeld in het geldende bestemmingsplan.

2.2 Nieuwe situatie

Binnen het plangebied wordt volgens de nieuwe plannen een programma van 18 woningen voorzien. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 20 woningen in het plangebied, in overeenstemming met het aantal dat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Er is gekozen voor een organisch vormgegeven verkeersroute, die De Morgenzon en de Fellingen verbindt. Hieraan wordt een gedifferentieerd programma voorgesteld. Dit bestaat uit 7 rijwoningen, 6 tweekapen en 5 vrijstaande woningen. Deze komen op minimaal 50 meter vanaf het sportcomplex. Rondom de woonkavels is veel ruimte voor groen en water(compensatie). De voorgestelde situatie is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Voorgestelde situatie

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedelijke/landschappelijke inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan aansluit bij de structuur van Holwert. De bebouwing en structuur waarbij wordt aangesloten is hoofdzakelijk een planmatig ontwikkeld woongebied uit de jaren '60 en '70. De structuur is functioneel vormgegeven als een schil om het oudere woongebied, waarbij de Fellingen de landschapsstructuur volgt. Aan de Beyerstrjitte is de bebouwing voormalig opgetrokken uit twee bouwlagen met kap. Aan de Fellingen is dit één laag met kap. Voor dit plan wordt bij dit opzet aangesloten. Voor de woningen aan de rand geldt het uitgangspunt van één laag met kap. De woningen meer binnen het dorp kunnen uit twee lagen met kap bestaan.

De ontwikkeling is gericht op de afronding van de dorpsrand aan deze zijde. Het bestaande bebouwingsbeeld aan deze zijde vormt bepaald door rijenwoningen en een vrijstaande woning. Dit plan zet het bebouwingsritme door met enkele tweekapper en vrijstaande woningen. Een afwijkende architectuur zorgt voor afwisseling. Aan de noordzijde komt een groene rand die aansluit bij de bebouwing rondom het sportcomplex. Het totaal zorgt voor een fraaie, afwisselende dorpsrand.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouw mogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap.

Het plan ligt in het Kleigebied Oostergo, op de brede kwelderwal langs de vroegere Middelzee. De grootschalige openheid met de(terp)dorpen, die op de kwelderwal liggen als groene punten op de wal, waarbij de kerktorens belangrijke oriëntatiepunten zijn in het dorpsilhouet. Deze dorpen zijn onderling verbonden door één hoofdweg. Een belangrijke eigenschap van de kwelderwal is het aanwezige microreliëf, zowel natuurlijk als kunstmatig (akkers en terpen). Behalve enige zware wegbepanting en verspreid voorkomende erfbepanting bij dorpen en boerderijen is er geen opgaande bepanting. Het lineaire karakter van de kwelderwal dient gerespecteerd te worden. Daarbij is de herkenbaarheid van de dorpsilhouetten van belang. De dorpsranden zijn geen 'muur', maar een homogene structuur en laten de relatie van het dorp met het landschap eromheen beleefbaar en zichtbaar.

De invulling van de locatie is een logische afronding van de dorpsrand. Deze rand zal als geheel geen muur vormen en door de overgang naar groen en de afwisselde bebouwing met lage gootlijnen. Hierdoor ontstaat een evenwichtig beeld vanuit het omliggende open landschap. De kernkwaliteiten van het kleigebied worden door dit plan niet aangetast en mogelijk versterkt.

Verkeer en parkeren

De bescheiden woningtoevoeging heeft geen negatieve invloed op de verkeerssituatie. Voor beide locaties geldt dat enige opwaardering en aanpassing van de weg nodig is, om een veilige en doelmatige verkeersafwikkeling te waarborgen.

Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat het plan niet mag leiden tot een ongewenste parkeerdruk op de openbare ruimte. In principe wordt uitgegaan van het oplossen van de parkeergelegenheid op eigen erf. Voor de rijwoningen wordt langs de weg voorzien in 14 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor de tweekappers en vrijstaande woningen geldt als uitgangspunt dat op ieder erf ruimte is voor minimaal 2 auto's. De regels van dit bestemmingsplan waarborgen de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

Algemene Criteria Noardeast Fryslân

Het uitgangspunt is dat ontwerpen passen binnen de ruimtelijke (en historische) context en de geschetste ontwikkeling daarvan. Bouwplannen dienen dan ook een positieve aanvulling te zijn op de omgevingskwaliteit. Essentieel hiervoor is om de (toekomstige) ruimtelijke (en historische) context van het ontwerp te begrijpen alsmede de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp een rol speelt, zodat het ontwerp reageert op en past binnen deze context. Een ruimtelijk-historische analyse van de plek en de ontwikkeling daarvan is dan ook onontbeerlijk, evenals een ontwerpconcept dat op deze analyse is gebaseerd.

Elk ontwerp dient een ruimtelijk-historisch passende en consequente uitwerking van een deugdelijk onderbouwd ontwerpconcept te zijn. Een ontwerpconcept dient om zowel over de historische context van het ontwerp, de ruimtelijke structuur waarbinnen het ontwerp wordt vormgegeven, de erfinrichting van het perceel, de overgangen van het perceel naar de openbare ruimte, de positie van het ontwerp op het perceel, het gebouw op zichzelf en de uitwerking daarvan als een overtuigend geheel vorm te geven, zodat een ontwerp kundig is geworteld op de specifieke plek.

De volgende algemene criteria gelden dan ook als uitgangspunten, respectievelijk toetsingscriteria, voor elk ontwerp:

- Een overtuigende ruimtelijk-historische analyse ligt ten grondslag aan het ontwerp. Deze analyse dient helder te worden gepresenteerd.
- ovengenoemde analyse is de basis voor een passend en samenhangend ontwerpidee op de planlocatie en komt duidelijk tot uiting in de presentatie van het ontwerp.
- Het bovengenoemde ontwerpidee komt overtuigend tot uiting in het ontwerp van zowel het hoofdgebouw, de bijgebouwen, de erfinrichting alsook de overgangen met de openbare ruimte.
- Het ontwerp is van positie, volumeopbouw, hoofdvorm, gevelordening, tot in detail, materiaalkeuze en kleur consequent uitgewerkt conform het gepresenteerde ontwerpidee, alsmede de analyse van de omgeving.

Een ontwerp kan dan ook naadloos passen binnen de omgeving, maar mag daarvan ook afwijken zolang deze afwijking overtuigend is gemotiveerd en er een duidelijke ruimtelijke meerwaarde ontstaat. De inzet van ontwerpkracht en ruimtelijke ambitie dient dan ook bij elk ontwerp en elk bouwplan de basis te zijn. De ruimtelijke kwalitatieve inhoudelijke dialoog is daarbij relevanter dan het kwantitatief afvinken van regels.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

De bestemmingsplan vormt feitelijk een uitbreiding van het woongebied buiten bestaand stedelijk. Echter, dit gebied is als gedeeltelijk bestemd voor de bouw van woningen en in de provinciale verordening (zie paragraaf 3.2) al als stedelijk gebied aangemerkt. Op basis van de definitie van bestaand stedelijk gebied kan de locatie niet als inbreiding worden aanmerkt. Binnen het bestaand stedelijk gebied is geen locatie beschikbaar voor de ontwikkeling van 20 woningen. De locaties die als invullingslocatie aangemerkt zouden kunnen worden, vormen een kwaliteit voor het woongebied. Bovendien is de uitbreidingslocatie een logische afronding van het stedelijk gebied.

Voor de woningbouw in het plangebied geldt het voorgestelde programma goed aansluit op de vraag die uit de uitgevoerde marktanalyse blijkt. Planologisch worden er geen extra woningen voorgesteld, waarmee het de vraag is of de locatie gezien moet worden als nieuwe verstedelijking. Desondanks wordt voorzien in een concrete behoefte. Hierop gaat paragraaf 3.3 nader in. Het programma biedt een gedifferentieerd aanbod aan woningen. De rijenwoningen zijn geschikt voor zowel starters, alleenstaande en ouderen. Hiermee wordt ook weer doorstroming gestimuleerd in de woningmarkt en kunnen elders in Holwert weer goedkopere woningen vrijkomen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen is voldoende duidelijk. Het plan komt tot stand gedeeltelijk via inbreiding in bestaand stedelijk gebied tot stand en de uitbreiding doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Holwert is behoefte aan de woningen die al in bestemmingsplannen zijn opgenomen. Het plan voorziet in een herschikking hiervan. Het plan doet daarmee recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening

gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

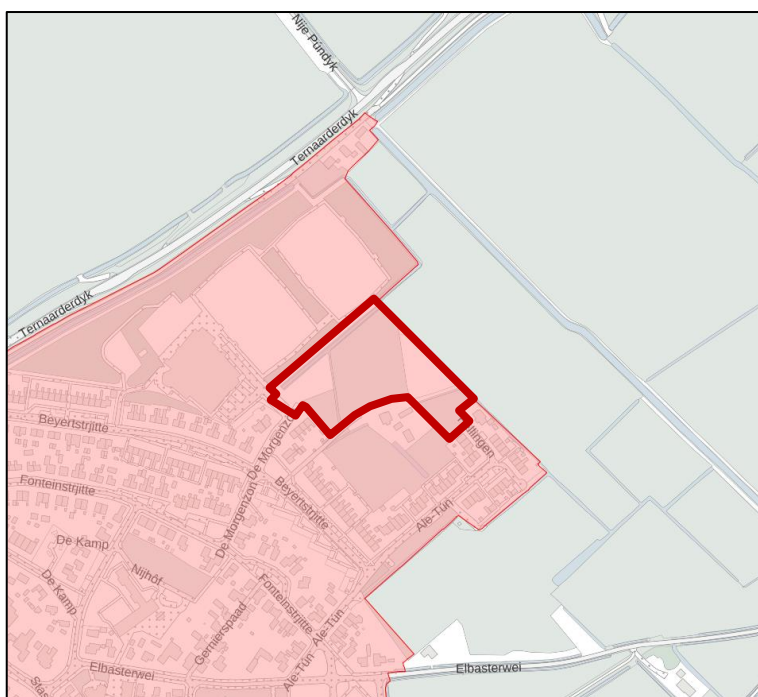
Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.7 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing hiervan is op een fragment van de kaarten bij de verordening weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied (Verordening Romte Fryslân 2014)

De locatie ligt binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Desondanks kan deze locatie niet geheel gezien worden als zodanig, gelet op de agrarische bestemmingen. Omdat de locatie aansluit op bestaand stedelijk gebied kan een uitbreidingslocatie mogelijk worden gemaakt.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit wordt uitgevoerd door de op het inrichtingsplan (figuur 2.2 in paragraaf 2.2) aangegeven watergangen te graven. Deze worden minder dan 2 meter diep en de grond wordt toegepast binnen het plangebied. De compensatie is noodzakelijk is voor de verwerking van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen (waarvoor verhardingen noodzakelijk zijn). De bestemmingen laten het graven van watercompensatie toe. Daarom wordt voldaan aan de vrijstellingsvereisten en is hiervoor is geen ontgrondingsvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2020-2025

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld. In de woonvisie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt speelt vooral in op speerpunten 2 en 3, maar sluit direct of indirect ook aan op de andere punten, vooral op het gebied van duurzaamheid en participatie. In hoofdstuk 6, onder de maatschappelijke uitvoerbaarheid, wordt verder ingegaan op de wijze waarop participatie heeft plaatsgevonden.

De gemeente zet in op de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen. Samen met de corporaties houdt de gemeente de vinger aan de pols (aan de hand van kengetallen) om keuzes te maken voor afname, stabiliteit of groei van de sociale voorraad. Voor de invulling van het stedenbouwkundig plan wordt veel aandacht gevraagd voor een goede omgevings- en beeldkwaliteit en klimaatadaptie.

Flexibele woningbouwprogrammering

In Noardeast-Fryslân zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gemeenten zijn binnen het experiment verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan. Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt. De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Behoefte

Uit de verschillende provinciale prognoses en de woningmarktanalyse van de gemeente blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren zal stijgen. Dit leidt, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren tot een aanhoudende behoefte is aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningskernen.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in Holwert de vraag is naar rijenwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in de koopsector het aanbod nog iets overstijgt. Vergelijkend met bestaande plannen wordt een 'match' geconstateerd. Dit bestemmingsplan maakt een aanpassing van een bestaand plan mogelijk, waarmee wordt ingezet op afronding van de dorpsrand aan deze zijde. Er wordt geen programma toegevoegd. Daarmee sluit het plan aan op de woningbehoefte in Holwert.

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie. Dit plan is gericht op een herschikking van een als bestemd uitbreidingslocatie. De behoefte kan niet binnenstedelijk worden ingevuld.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. De ontwikkeling wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarom voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit wordt, gelet op de omvang in relatie tot de drempelwaarden, gezien als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit besluit kan op basis van de navolgende passages worden genomen. Hierin worden alle aspecten uit bijlage III van de EEG-richtlijn kort getoetst.

Toetsing

Kenmerken en plaats van het project

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Dit ligt qua omvang ruim onder de drempelwaarden. Het is ook geen onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarmee cumulatie van effecten te verwachten is.

Het project voorziet in de bouw van 18 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 1,6 hectare, waarvan een groot deel al is bestemd voor de bouw van 20 woningen. Het plan ligt in de overgang tussen een woongebied en een sportcomplex. Met de omliggende belangen (mogelijkheden sportcomplex en hinder woningen) is in de planvorming rekening gehouden. Het plan ligt nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn, namelijk het Natura 2000-gebied de Waddenzee. Gelet op de aard van de ontwikkeling worden geen effecten op deze natuur verwacht. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project worden geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

De ontwikkeling van een woongebied leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, treedt er vooral een verandering in de milieuzonering op. Daarnaast zijn er effecten op de waterhuishouding en verkeerssituatie te verwachten. Alle potentiële effecten van het project zijn in de paragrafen in dit hoofdstuk beschreven.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Het plangebied sluit aan op een sportcomplex met daarop een MFA, waarin verschillende maatschappelijke functies zijn ondergebracht. De categorie van het sportcomplex (met verlichting) is bepalend. Dit valt in milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter tot een rustig woongebied geldt. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan op 20 meter vanaf de sportvelden worden gebouwd. Dit is één van de aanleidingen om het plan aan te passen. Dit bestemmingsplan maakt het bouwen van woningen op minimaal 50 meter mogelijk, waarmee wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Het woongebied van Holwert valt in een 30 km/uur-zone. De Ternaarderdyk (onderdeel van de N358) heeft een geluidszone van 250 meter. De woningen in het plangebied komen op ongeveer 200 meter vanaf deze weg. In het kader van het bestemmingsplan voor de Samenlevingsschool is de 48 dB-contour op ongeveer 90 meter vanaf de weg bepaald. Daarmee kan met zekerheid worden gesteld dat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Nader onderzoek is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000- gebieden

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. Deze ligt op circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied de Waddenzee, maar wel voor de duingebieden op Ameland. Deze liggen op ongeveer 10 kilometer afstand. In het kader van dit bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd, waarin zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn beoordeeld. De rapportage is opgenomen in bijlage 1. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een negatieve effecten doorn een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de nieuwe Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

Het huidige terrein is een grotendeels intensief beheerd gebied dat geen hoge ecologische potentie heeft. Opgaande beplantingen en lijnvormige elementen worden in stand gehouden en de woningbouw blijft op enige afstand hiervan. Eventuele verblijfplaatsen of vliegroutes blijven daarmee onaangetast. Het daarom niet te verwachten dat het plan leidt tot verstoring van beschermde soorten. Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De rapportage is opgenomen in bijlage 2. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen voor de plannen zijn, vanuit de Wet natuurbescherming.

Het gebied is niet aan te merken als essentieel foerageergebied voor vleermuizen. Direct ten noorden van het plangebied, rondom de voetbalvelden, liggen brede groenstroken die door vleermui-

zen gebruikt kunnen worden. Meervleermuis is niet in het plangebied te verwachten, deze foera-geert vooral boven grotere wateren. Ook zijn geen belangrijke vliegroutes aanwezig, omdat het gebied uitkomt op open akkergebied. Bij de bouw van de woningen wordt afstand gehouden naar de bosstroken op en langs het plangebied, straatverlichting wordt voorzien van armatuur die licht-uitstraling naar de omgeving voorkomt. De soorten vleermuizen die hier het meest waarschijnlijk aan te treffen zijn, gewone dwergvleermuis en mogelijk laatvlieger, worden ook niet negatief be-invloed door verlichting. Dit zijn soorten die verblijfplaatsen hebben in bebouwing en daarom veel voorkomen in gebieden met (straat)verlichting. Verder zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aanwezig in het plangebied en er zijn ook geen andere beschermde soorten in het gebied geconstateerd.

Wel moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen verricht worden. Wanneer vlak voor het broedseizoen wordt gestart (start 15 maart 2024), dan moeten er maatregelen getroffen om te voorkomen dat er alsnog vogels in de buurt gaan broeden.

Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan binnen de kaders van de Wet natuurbescherming in voldoende mate aangetoond.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

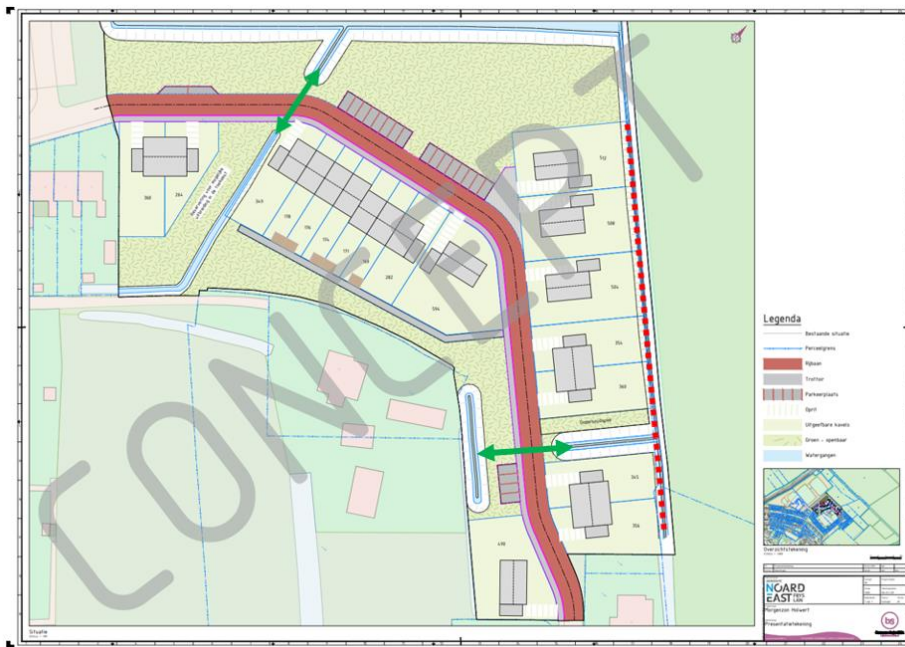
Uit informatie die bekend is bij de gemeente zijn er geen onderzoek uitgevoerd binnen het plan-gebied. Wel is een demping bekend. Voor de uitvoering van de plannen wordt een actueel verken-nend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit wordt voorafgaand aan de vaststelling van dit bestem-mingsplan verwerkt.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belang-rijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de water-kwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digi-tale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide water-toetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 3.

Aanvullend heeft Wetterskip Fryslân gevraagd aandacht te besteden aan de compensatie van te dempen watergangen en om het onderhoud van watergangen die niet vanaf openbaar terrein te onderhouden zijn. Verwezen wordt naar dempingen die in figuur 4.1 met groene pijlen zijn aange-geven en de schouwsloot die met een rode stippellijn is weergegeven.



Figuur 4.1 Aandachtsgebieden dempingen en schouwsloot

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 16.000 m², waarvan ruim 7.000 m² groen wordt ingericht. Het overig deel (ongeveer 9.000 m²) wordt ingevuld met wegen en woonkavels. Uitgaande van een verhardingspercentage van ongeveer 70% zal ruim 6.000 m² aan verharding worden toegevoegd.

Verder vinden er in het plan twee dempingen plaats. Deze hebben een oppervlakte van ongeveer 50 m². Dit betekent een extra compensatie van 100 m². In totaal moet dus worden voorzien in 700 m² nieuw water.

In het noordoostelijk deel is ruimte voor een compensatievoorziening door het verbreden van watergangen. Daarmee kan ruimschoots worden voldaan aan de compensatieopgave. Dit onderwerp wordt in overleg met het wetterskip nader uitgewerkt.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken

tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden (minder dan 50%) en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Drooglegging

Het plangebied ligt in een peilgebied met een maatgevend zomerpeil van -0,2 m NAP. Het maaiveld ligt op ongeveer 1,20 tot 1,60 m NAP. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met een droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Dit is haalbaar.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd op de aanwezige watergangen of afgekoppeld op het hemelwaterriool. De dempingen worden voorzien van voldoende gedimensioneerde duikers. Tot slot worden afspraken gemaakt met de grondeigenaren over het onderhoud aan de schouwwatergang aan de westzijde.

Watervergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

4.8 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Voor het plangebied geldt voor de steentijd-bronstijd dat geen onderzoek is vereist (groene kleur). Voor de ijzertijd-middeleeuwen wordt onderzoek geadviseerd bij ingrepen groter dan 500 m². Aangezien in het plangebied een omvang heeft van 1,6 hectare, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bovenste 40 tot 75 centimeter van het plangebied recentelijk is vergraven. Hieronder zijn eerst afzettingen van een kwelderwal aanwezig. In de kwelderwal is de verwachting voor archeologische waarden het hoogst. Hierin zijn echter geen archeologische lagen waargenomen of vondsten gedaan. De archeologische verwachting voor het gebied kan daarom naar beneden toe worden bijgesteld. Daarom wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven wat betreft de archeologie. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt.

4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart is er geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Holwert en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden maximaal 20 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan. Er zijn ook geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

Binnen het plangebied zijn wel kleinere kabels en leidingen aanwezig, die niet planologisch relevant zijn. Deze zijn met een KLIC-melding in beeld gebracht. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Woongebied'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

Groen

De belangrijkste groenstructuren in het plangebied zijn onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming richt zich hoofdzakelijk op het behoud en mogelijk maken van de groenvoorziening. Hierbij kan sprake zijn van een combinatie met water(partijen), fiets- en wandelpaden, bijvoorbeeld in parken. In beperkte mate wordt ook voorzien in openbare werken, zoals parkeervoorzieningen. Deze functies zijn dan ook bij recht mogelijk in deze bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeersstructuur inclusief de (semi)openbare parkeerterreinen zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor straten, paden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Het verblijfsgebied duidt op gebieden die naast een verkeersfunctie ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie hebben. Hieronder vallen onder meer voetgangersgebieden en pleinen. Ook reguliere woonstraten (erfontsluitingswegen) hebben deze bestemming. De wegen in deze bestemming hebben maximumsnelheid van 30 km/uur. Voor de verblijfsfunctie zijn ook speelvoorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

Wonen

De woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak en de maatvoering (goothoogte, bouwhoogte) zijn vastgelegd op de verbeelding respectievelijk in de regels. Er is hierbij onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Om enige flexibiliteit te bieden voor de uitwerking is niet per bouwvlak een maximum aantal woningen aangegeven, maar juist een totaal aantal van 20 woningen in de algemene regels.

Binnen de woonbestemming zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast kan onder voorwaarden worden toegestaan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen worden in ieder geval besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Gasunie, Liander en Brandweer Fryslân.

De direct belanghebbenden, zoals omwonenden, zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan is op basis van de inspraakverordening tevens gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegd.

Er zijn in totaal vier inspraakreacties ingediend. Daarnaast zijn er vooroverlegreacties binnengekomen van Brandweer Fryslân, Wetterskip Fryslân, Liander en Provincie Fryslân. Deze zijn samengevat en beantwoord in de reactienota inspraak en overleg, die is opgenomen in bijlage 5.

Naar aanleiding van de ingekomen reacties is de toelichting van het bestemmingsplan op enkele punten aangevuld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota, die is opgenomen in bijlage 6. De zienswijzen en de beantwoording daarop is meegewogen in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 20 juni 2024 ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van het kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met maximaal 20 woningen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente, waarmee het niet nodig is om een kostenverhaal te regelen.