
MARRUM – WONINGBOUW SINNEBUORREN EN EASTERSTRJITTE

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD
30 MAART 2023



Gemeente Noardeast-Fryslân

Bestemmingsplan Marrum – Woningbouw Sinnebuorren en Easterstrjitte

Status : Vastgesteld
Datum : 30 maart 2023
IMRO : NL.IMRO.1970.BpMrSinnEast-VA01

COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Noardeast-Fryslân
Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer : 22 - 748

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	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	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Mer-beoordeling	11
4.2	Bedrijven en milieuzonering	12
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	12
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Ecologie	13
4.6	Bodemkwaliteit	14
4.7	Watertoets	14
4.8	Archeologie	16
4.9	Cultuurhistorie	18
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	18
4.11	Planologische zones	19
5	Juridische regeling	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Toelichting op de regels	20
6	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Algemeen	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.3	Economische uitvoerbaarheid	23

Bijlagen

- Bijlage 1 Stikstofonderzoek
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Sinnebuorren
- Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Easterstrjitte
- Bijlage 4 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5 Aanvraag watertoets
- Bijlage 6 Reactienota inspraak en overleg



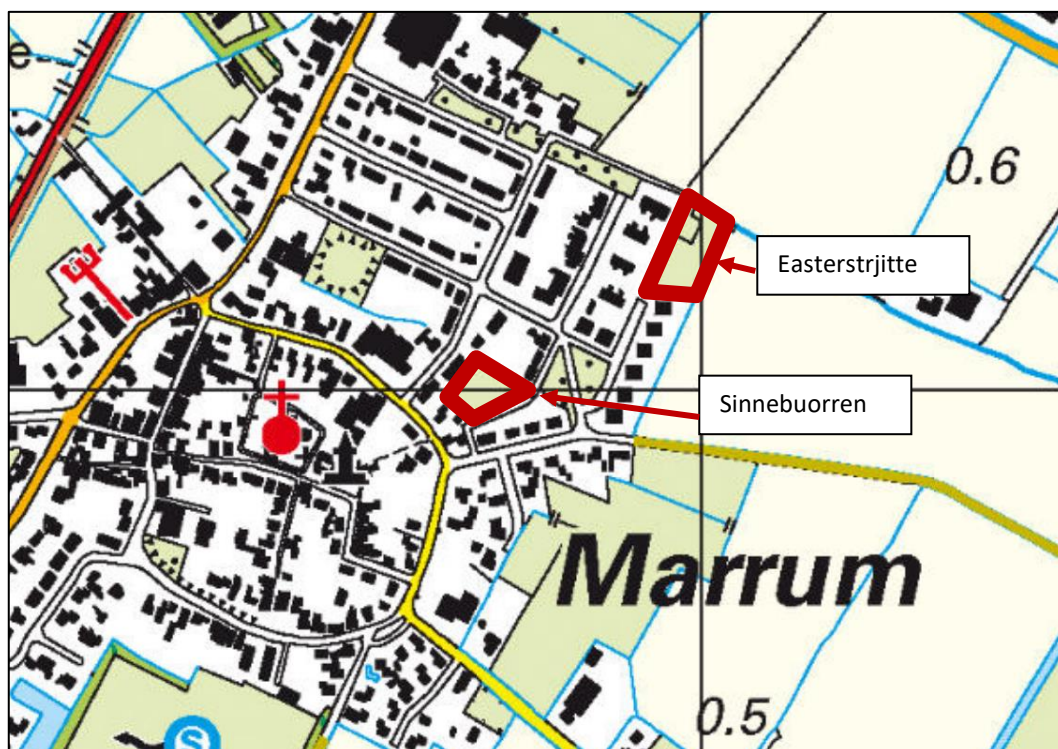
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In Marrum heeft de woningbouw lang stil gelegen. Dorpsbelang Marrum wil graag met de gemeente verder om nieuwe woningbouw locaties in beeld te brengen en te ontwikkelen. Er is duidelijk vraag in Marrum. Daarom is de gemeente Noardeast Fryslan in samenspraak met Dorpsbelang op zoek gegaan naar geschikte locaties. Hieruit volgt het initiatief om een groenperceel aan de Sinnebuorren en een open ‘agrarisch’ terrein aan de Eastersrijtte te bestemmen als woningbouwlocaties. Hiervoor wordt ontwikkelende partij gezocht, die voor eigen rekening en risico zorgdraagt voor ontwikkeling van de locatie. Hiervoor heeft de gemeente randvoorwaarden opgesteld. Dit bestemmingsplan is bedoeld om de uitvoering van de woningbouwlocaties binnen deze randvoorwaarden mogelijk te maken. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

De beide locaties liggen in het noordoostelijke gelegen woongebied van Marrum. Het plangebied bestaat uit twee losse delen, aan de Sinnebuorren en de Easterstrjitte. De begrenzing 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 *Grote Dorpen*, dat op 19 november 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ferwerderadiel. De locatie aan de Sinnebuorren heeft de bestemming 'Groen' en is mede bestemd als 'Archeologisch waardevol gebied – 1'. De locatie aan de Easterstrjitte is bestemd als 'Agrarisch – Cultuurgrond'. In deze bestemmingen wordt niet voorzien in de bouw van woningen. In het archeologisch gebied moet rekening worden gehouden met terplagen, waarin archeologische resten aangetroffen kunnen worden. Hierop wordt in paragraaf 4.9 ingegaan.

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

Marrum is een dorp met een rijke historie, dat al vroeg relatief veel inwoners had. De bewoning concentreerde zich op en rondom de terp en in de linten aan de ontsluitingswegen. In de jaren '60 en '70 heeft er aan de noordzijde enige planmatige ontwikkeling van nieuw woongebied plaatsgevonden. Sindsdien is er alleen aan de Pongastrjitte en aan de Easterstrjitte nog enige woningbouw gerealiseerd.

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



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in en aansluitend op het planmatig ontwikkelde woongebied. De Sinnebuorren is een smalle weg, die geen functie voor doorgaand verkeer heeft. Voor de aanleg van het woongebied was dit een pad naar het achterland. Een deel van dit pad 'Het Oosten' is bewaard gebleven. De locatie aan de Sinnebuorren is een open groenperceel. Dit is deels verkocht en in gebruik genomen als tuin. Rondom de locatie staan rijwoningen en tweekappers, hoofdzakelijk opgebouwd uit één bouwlag met kap, aan de noordwestzijde twee lagen met kap.

De locatie aan de Easterstrjitte ligt aan de noordoostelijke rand van het dorp. De weg is omstreeks 2005 aangelegd voor de 12 tweekappers die in dezelfde periode in de dorpsrand zijn gebouwd. Het plangebied sluit aan op dit bebouwingslint. Het plangebied is bestemd als agrarische grond, maar wordt momenteel niet agrarisch gebruikt. Het betreft een grasveld dat deels in gebruik is genomen als tuin. Op het noordelijk deel staat een rioolgemaal.

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat de beide locaties met woningbouw. De concrete inrichting van de locaties wordt aan de markt overgelaten. Hiervoor gelden wel randvoorwaarden.

Sinnebuorren

Doordat de locatie aan de Sinnebuorren ingesloten ligt tussen woonlinten, is een vrije invulling mogelijk. Dit kan in de vorm van een hofje of twee rijen. Er is ruimte voor 5 tot 8 grondgebonden woningen. Er wordt uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter, met een traditionele uitstraling.

Easterstrjitte

Omdat de locatie aan de Easterstrjitte een deel van de dorpsrand gaat vormen en een uitbreiding van het stedelijk gebied is, is hier meer sturing op de inrichting gewenst. Het plan gaat uit van het doortrekken van de Easterstrjitte en het lint daaraan. Hier kunnen 5 vrijstaande woningen of tweekappers worden gebouwd. In aansluiting op de regels voor de aansluitende woonwijk wordt uitgegaan van één bouwlaag met een kap, waarbij de nokhoogte op 10 meter is bepaald. In de weg wordt in een keermogelijkheid voor hulpdiensten en een vuilniswagen voorzien. Dit heeft te maken met de lengte van de doodlopende weg. Met de eigenaren van de percelen langs de westzijde van dit plangebied vindt uitruil van gronden plaats, waarmee er ruimte is om een parkeervoorziening aan te leggen en een stuk als tuin ingericht kan worden. De noordelijke rand wordt groen ingericht, waarmee een zachte overgang naar het buitengebied en ook voldoende afstand tussen de woningen en het rioolgemaal is gewaarborgd.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedelijke/landschappelijke inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan aansluit bij de structuur van Marrum. Voor beide locaties geldt dat de woningbouw wordt ingepast in een planmatig ontwikkelde woonwijk. De locatie Sinnebuorren ligt hierin enigszins ‘achter’ de bestaande woningen. Door deze woningen qua omvang en uitstraling aan te laten sluiten bij de bestaande woningen, is een verantwoorde inpassing gewaarborgd. Het is daarbij niet nodig om te sturen op de inrichting van het plangebied.

Voor de Easterstrjitte geldt dat een passende afronding van de dorpsrand van belang is. Het bestaande bebouwingsbeeld aan de oostzijde van de Easterstrjitte vormt gevormd door zes gelijke blokken van tweekappers, bestaande uit één bouwlaag met kap. Deze zijn onder een hoek op de weg gericht. Door dit bebouwingsritme voort te zetten ontstaat een eenduidig bebouwingsbeeld. Een afwijkende architectuur zorgt voor afwisseling. Langs de noordrand van de wijk ligt een groene rand. Deze wordt onderbroken door de woningen direct ten westen van het plangebied, maar het plan biedt een kans om de hoek van het woongebied te markeren met opgaand groen. Dit zorgt voor een fraaie dorpsrand, gezien vanaf de Nieuweweg.

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 Middellzee. 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 Easterstrjitte is een logische afronding van de dorpsrand. Deze rand zal als geheel geen muur vormen en door de markering van de hoek met groen, 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. Dit wordt in overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente verder uitgewerkt.

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. Op de locatie Sinnebuorren is een centrale parkeervoorziening denkbaar. Hiervoor wordt dan uitgegaan van minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woningen. Op de locatie aan de Easterstrjitte worden 6 parkeerplaatsen aangelegd voor bezoek. Voor de woningen geldt dat op eigen erf voorzien moet worden in 2 parkeerplaatsen. De regels van dit bestemmingsplan waarborgen de aanleg van voldoende parkeerplaatsen.

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.

Dit bestemmingsplan stelt gedeeltelijk een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied voor. De invulling van de locatie Easterstrjitte vormt een bescheiden uitbreidingslocatie. Hiervoor geldt dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen locatie beschikbaar zijn. 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. Hierop gaat paragraaf 3.3 nader in. Het programma biedt een gedifferentieerd aanbod aan woningen. De rijenwoningen en appartementen zijn geschikt voor zowel starters, alleenstaande en ouderen. Hiermee wordt ook weer doorstroming gestimuleerd in de woningmarkt en kunnen elders in Marrum 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.

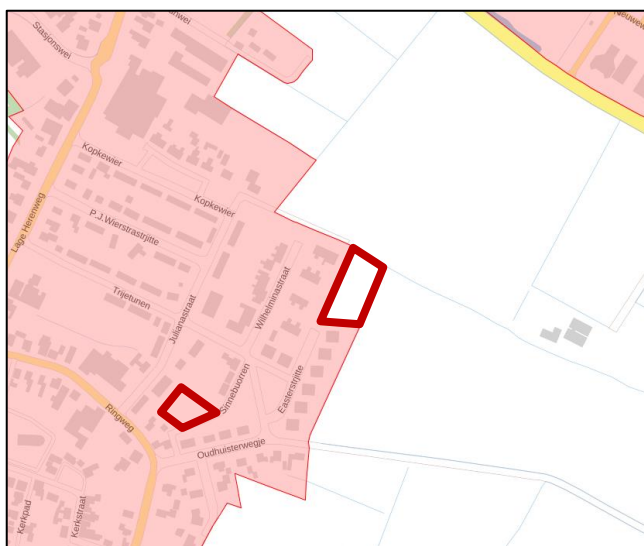
Dit plan voorziet in een duurzame uitbreiding van het woningaanbod. In Marrum overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

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)

In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking hiervan kan wel een uitbreidingslocatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt. Van deze mogelijk wordt gebruik gemaakt. Het plangebied ligt gedeeltelijk in het landelijk gebied, maar wel aansluitend op het bestaand stedelijk gebied.

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 nederzettingspatronen 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.

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 woningbouw-

plannen 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.

Behoeft

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 voorzieningenkernen.

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat er in Marrum een krapte is wat betreft woningen en daarbij behorende plannen. De woningmarktanalyse laat zien dat er ruimte is voor 2 onder 1 kap woningen, vrijstaande woningen en het wat ruime begrip van patio's (Hieronder vallen alle voor senioren geschikte woonvormen. Dat kunnen bijvoorbeeld ook hofjes zijn). Marrum wordt in de woningmarkt analyse genoemd als een dorp waar een aanvullend programma nodig is, met ook behoefte aan sociale huur.

Dorpsbelang Marrum heeft zelf ook een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Geconstateerd is dat de woonwensen vooral vragen om vrijstaande koopwoningen of bouwkavels en tweekappers. Sociale huur wordt bijna niet genoemd.

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie. Locatie Sinnebuorren is een binnenstedelijke locatie. Deze locatie heeft vanuit de flexibele programmering dan ook prioriteit. Inzet op binnenstedelijke woningbouw sluit ook aan bij de met de provincie gemaakte afspraken in het kader van het experiment 'woningmarkt in balans'. Door binnenstedelijk woningbouw te realiseren wordt bijgedragen aan een passende volkshuisvestelijke invulling met aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik in de nabijheid van de voorzieningen binnen de kern.

De behoefte kan echter niet volledig binnenstedelijk worden ingevuld. Vandaar dat tevens wordt uitgeweken naar de locatie Easterstrjitte, waarmee een passende afronding van de dorpsrand wordt gerealiseerd.

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.

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 maximaal 13 woningen op twee locaties, binnen een aaneengesloten woongebied. Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project wordt geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Kenmerken potentiële effecten

De ontwikkeling leidt uitsluitend tot lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, gaat het om verkeer en waterhuishouding. 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

De geprojecteerde woningbouw sluit aan op bestaand woongebied. Er wordt niet binnen de richtafstand van bedrijven gebouwd. Bij de locatie Easterstrjitte is rekening gehouden met een richtafstand van 30 meter rondom het rioolgemaal. Daarmee is er geen risico op onaanvaardbare geuroverlast. Op basis van het hiervan wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er worden geen bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige 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

Alle wegen in de omgeving van het plangebied vallen in een 30 km/uur-zone. Deze wegen hebben ook geen belangrijke doorgaande verkeersfunctie, waarmee er geen risico is op onaanvaardbare hinder door wegverkeer. De Nieuweweg ligt op meer dan 250 meter vanaf het plangebied (Easterstrjitte), waarmee de woningen buiten de geluidszone van deze weg vallen.

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, waarvan de risicozones tot over het plangebied liggen. 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 ligt in en aansluitend op een bestaande woonwijk en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied of het NNN. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Waddenzee. Deze ligt op ongeveer twee 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 en Schiermonnikoog. Het plangebied ligt hier 16 kilometer vanaf. Bij woningen hebben alleen verkeersbewegingen een effect hebben op de stikstofemissie vanuit een gebied. Door de 13 woningen ontstaan theoretisch ongeveer 100 extra verkeersbewegingen (op basis van CROW kentallen). Uit het stikstofonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 1, blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het project.

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 plangebied heeft geen hoge potentie voor 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. Dit onderzoek wordt in de vervolgfase in deze toelichting verwerkt.

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 is er geen aanleiding om de locatie als verdacht aan te merken. Beide locaties liggen in een woonomgeving en er hebben geen bedrijfsactiviteiten plaatsgebonden. In de het kader van de planvorming is voor beide locaties een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapporten zijn opgenomen in bijlage 2 en 3.

Op de locatie Sinnebuorren zijn enkele licht verhoogde gehalten van onderzochte stoffen aangetroffen. Op de locatie Easterstrjitte is aandacht geweest voor enkele dempingen. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen. In de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen, in het grondwater enkele licht verhoogd gehalte molybdeen.

Op basis van het gemeten gehalten in de grond en in het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

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 belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de uitgebreide watertoetsprocedure doorlopen. Dit heeft de maken met de ligging nabij een hoofdwatrgang (noordzijde Easterstrjitte) en de potentiële toename van verharding als gevolg van het plan. De aanvraag van de watertoets is opgenomen in bijlage 3.

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. Compensatie is nodig bij 200 m² extra verharding in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het landelijk gebied.

De locatie Sinnebuorren heeft een oppervlakte van ongeveer 1.700 m². Deze locatie zal naar verwachting voor ongeveer 75% worden verhard. Daarvoor zou ongeveer 130 m² aan nieuw water aangelegd moeten worden. De locatie Easterstrjitte ligt in een landelijk watersysteem. Op deze locatie wordt ongeveer 2.500 m² ontwikkeld, waarvan de verhardingstoename op ongeveer 1.800 m² komt. Daarvoor zou 180 m² aan nieuw water nodig zijn. De beide locaties liggen in hetzelfde peilgebied. Daarmee kan de compensatie van de Sinnebuorren ook op de locatie Easterstrjitte gerealiseerd worden.

De compensatie is een onderwerp van overleg tussen gemeente en Wetterskip Fryslân. Het uitgangspunt is dat de totale compensatie wordt gerealiseerd op de locatie Easterstrjitte. Hier is voldoende ruimte voor waterberging, in de vorm van open water, dat in directe verbinding staat met bestaande watergangen.

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 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 biedt kansen om hieraan bij te dragen.

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. Op de locatie Sinnebuorren wordt schoon hemelwater tot aan de erfgrans aangeboden via een apart HWA-stelsel. Op de locatie Easterstrjitte kan hemelwater worden afgekoppeld op de bestaande watergangen.

Hoofdwatgang

Langs de locatie Easterstrjitte ligt een hoofdwatgang die een belangrijke functie heeft voor de waterhuishouding. Hoofdwatgangen kennen een beschermingszone van 5 meter aan weerszijden. Deze beschermingszone is nodig voor onderhoud en beheer van de hoofdwatgang en zorgt ervoor dat de watgang goed bereikbaar is. In dit geval blijft de watgang overal vanaf ten minste één zijde goed bereikbaar. Voor werkzaamheden aan/in de watgang en in de beschermingszone is een watervergunning nodig.

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het waterspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

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 de periode steentijd-bronstijd geldt een lage verwachtingswaarde. Een fragment van de kaart ijzertijd-middeleeuwen is weergegeven in figuur 4.1.

Voor de locatie Sinnebuorren geldt dat deze op de rand van de oude terp ligt, waarvan bekend is dat hier archeologische waarden voorkomen. Hier wordt gestreefd naar behoud. Voor de locatie Easterstrjitte wordt bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek geadviseerd.



Figuur 4.1 Fragment kaarten FAMKE

Archeologisch onderzoek

Op basis van het voorgaande is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek. Beide locaties zijn onderzocht.

Locatie Sinnebuorren

Op deze locatie zijn gawe terplagen aangetroffen. Er zijn vondsten gedaan van stukken bot en van enkele scherven aardewerk die dateren uit de middeleeuwen of kort daarna. Op basis daarvan wordt geadviseerd om voor de woningbouw zo min mogelijk graafwerk te doen door bijvoorbeeld geen kelders of kruipruimtes aan te leggen en de omvang van de funderings sleuven tot een minimum oppervlak te beperken. Verder wordt geadviseerd om voorafgaand aan de grondwerkzaamheden een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, bestaande uit twee proefsleuven. Het onderzoeksbureau doet een voorstel voor de ligging hiervan, maar de ideale situering van deze proefsleuven is afhankelijk van de uiteindelijke stedenbouwkundige invulling van de locatie.

Locatie Easterstrjitte

Deze locatie is meer verstoort gebleken dan de locatie Sinnebuorren en hier zijn geen vondsten gedaan. Aangezien het onderzoek geen aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, wordt hier geadviseerd om geen nader onderzoek te laten uitvoeren en het terrein op archeologische gronden vrij te geven voor de benodigde ingrepen.

Proefsleuvenonderzoek

De gemeente heeft besloten het advies over te nemen. Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd op 27 februari 2023. De rapportage hiervan is nog niet beschikbaar, maar De Steekproef heeft op 1 maart 2023 de voorlopige resultaten kenbaar gemaakt. Tijdens het onderzoek zijn de terplagen

die ook bij het booronderzoek vast zijn gesteld gedocumenteerd. Er is sprake van twee ophogingslagen, de oudste op een diepte van circa 80 cm beneden maaiveld, dateert uit de middeleeuwen. Een scherf uit de vulling dateert uit de 9^e eeuw, maar dit kan verspit ouder materiaal zijn. Hierna is het gebied in de late middeleeuwen, of nieuwe tijd opnieuw opgehoogd (voorlopige datering: ergens tussen 1200 en 1700). Daarnaast is een gedempte sloot gevonden, die gerelateerd kan worden aan de laatste ophogingslaag uit de late middeleeuwen/nieuwe tijd. Behalve de ophogingslagen en sloot zijn geen sporen van bewoning of activiteit gevonden. Het plangebied ligt op de flank van de dorpsterp van Marrum. Afwezigheid van bewoning/activiteit op de flank van de terp is een fenomeen dat vaker tijdens archeologisch onderzoek is vastgesteld. Dit deel van de terp werd waarschijnlijk voornamelijk gebruikt voor het weiden van vee (de vele fosfaatvlekken in de bodem duiden hier ook op).

Vooruitlopend op de rapportage is op basis van de voorlopige resultaten aangegeven dat het advies naar alle waarschijnlijkheid zal luiden om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren. Het onderzoek dat tot nu toe is uitgevoerd (booronderzoek en proefsleuven) heeft namelijk een goed beeld van het archeologisch bodemarchief opgeleverd.

Op basis van het voorgaande is vooralsnog de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de locatie Sinnebuorren van toepassing. Op deze manier worden de archeologische waarden van de gronden beschermd. Het proefsleuvenonderzoek zal de basis vormen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor woningbouw op deze gronden. Dit onderzoeksrapport kan op dat moment door de gemeente beschikbaar worden gesteld.

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. Rondom het plan liggen wel historische routes en bouwlocaties. Het plan doet geen afbreuk aan deze elementen. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

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 Marrum en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan worden 13 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende 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 bouwmogelijkheden 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.

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. 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 aan de Easterstrjitte worden bestemd als ‘Wonen’. Deze bestemming is afgestemd op grondgebonden woningen. Hoofdgebouwen zijn vastgelegd in het bouwvlak en de maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dakhelling) 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.

Het maximum aantal woningen is per bouwvlak aangegeven, waarmee ook richting wordt gegeven aan de type woningen.

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.

Woongebied

Het woongebied aan de Sinnebuorren krijgt een globale bestemming ‘Woongebied’. Deze bestemming sluit inhoudelijk aan op de bestemming ‘Wonen’, maar biedt ook regels voor de aanleg van openbare ruimte.

Hoofdgebouwen (de woonhuizen) moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt de standaardregeling van de gemeente Noardeast-Fryslân.

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.

Waarde – Archeologie

Op de locatie Sinnebuorren is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ van toepassing. Op deze locatie geldt dat de plannen slechts uitgevoerd kunnen worden nadat nader onderzoek (in de vorm van proefsleuven’ is uitgevoerd. Op basis van de huidige regeling en de boorstaten bij het uitgevoerde onderzoek geldt een vrijstelling voor ingrepen met een oppervlakte van minder dan 50 m² en die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld.

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 wordt op basis van de inspraakverordening tevens gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegd.

Een verslag van de uitkomsten van de inspraak en het overleg is opgenomen in bijlage 6. De ingekomen reacties geven geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan. De toelichting is wel op enkele onderdelen aangevuld.

Afgezien van inspraakreacties heeft de eigenaar van de gronden ten westen van de locatie Sinnebuorren verzocht deze mee te nemen in de bestemmingsplanherziening. Deze heeft de gronden, die deel uitmaakten van de groenvoorziening, van de gemeente gekocht en de locatie staat op de lijst om bij een actualisatie van het bestemmingsplan van groen naar wonen te wijzigen. Hiertegen worden geen ruimtelijke bezwaren gezien. De verbeelding is daarop aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt behandeld in de zienswijzennota die bij het vaststellingsbesluit is opgenomen. De indiener van de zienswijze is hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ambtshalve wordt voorgesteld een afwijkingsbepaling op te nemen om een steilere dakhelling te kunnen toestaan. Het bestemmingsplan is op dit punt gewijzigd vastgesteld. De gemeenteraad heeft hier op 30 maart 2023 over besloten. 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 kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met 13 woningen. De gronden zijn in eigendom van de gemeente, waarmee het niet nodig is om een kostenverhaal te regelen. De kosten voor de planvorming en de inrichting van de openbare ruimte worden verhaald op de ontwikkelende partij. Dit gebeurt via een anterieure overeenkomst.