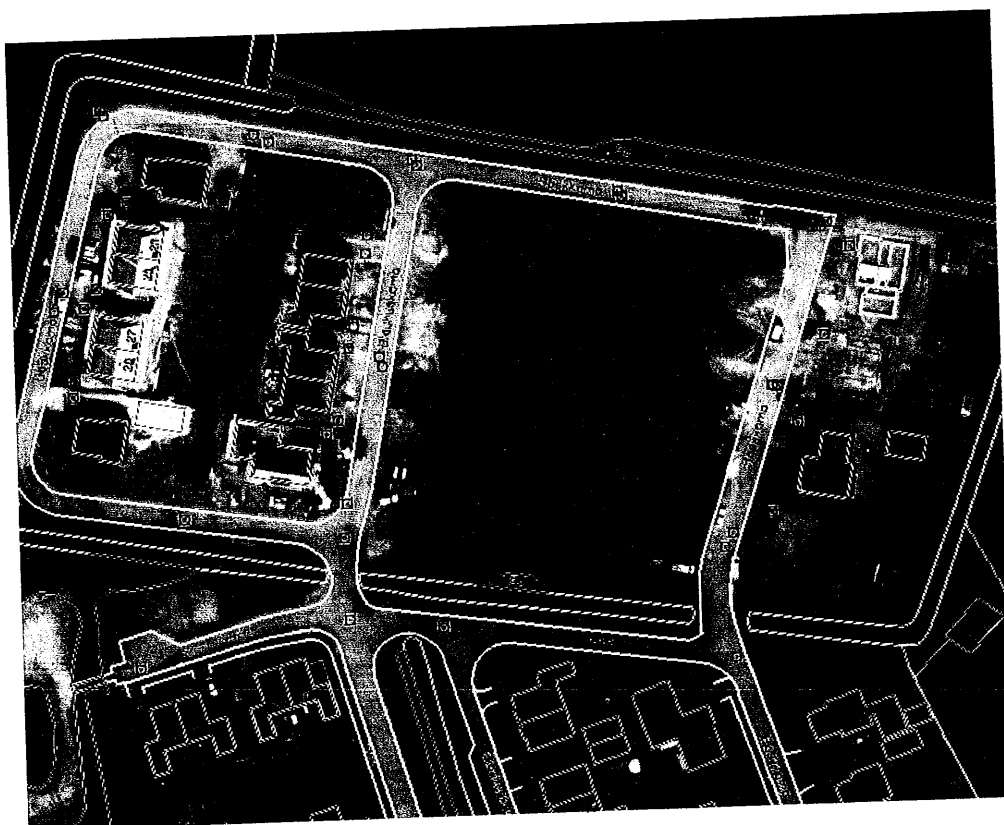


**Uitwerkingsplan i.c. bestemmingsplan
“Eastermar/It Heechsân (woningbouw
Blauwhûskamp/Boskkamp)”**



2011

NL.IMRO.0737.16BPIWP02

Uitwerkingsplan i.c. bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân (woningbouw Blauwhûskamp/Boskkamp)"

TOELICHTING

1. Inleiding

In het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" heeft een deel van het laatste uitbreidingsplan de bestemming "woondoeleinden, uit te werken" gekregen. Dit betekent dat de gronden, na het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid, een woonbestemming kunnen krijgen.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2. Beleidskader

Aan de betreffende gronden is in het geldende bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" de bestemming "woondoeleinden, uit te werken" toegekend. Door toepassing van deze uitwerkingsbevoegdheid¹ kan de geldende bestemming worden gewijzigd in de bestemming "Tuin" en "woondoeleinden W(a)1".

Bij een wijziging dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

- a. de uitwerking zal plaatsvinden vanaf 1 januari 2015;
- b. het aantal woonhuizen zal ten hoogste 12 bedragen;
- c. de afstand van een woonhuis tot de weg zal ten minste 3 m bedragen;
- d. de ruimtelijke opzet en vormgeving dient aan te sluiten bij het omringende woongebied;
- e. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. na toepassing van deze uitwerking zullen voor de betreffende gronden de bepalingen van de bestemmingen "Tuin" en "Woondoeleinden W(a)1" van toepassing zijn.

3. Beoordeling

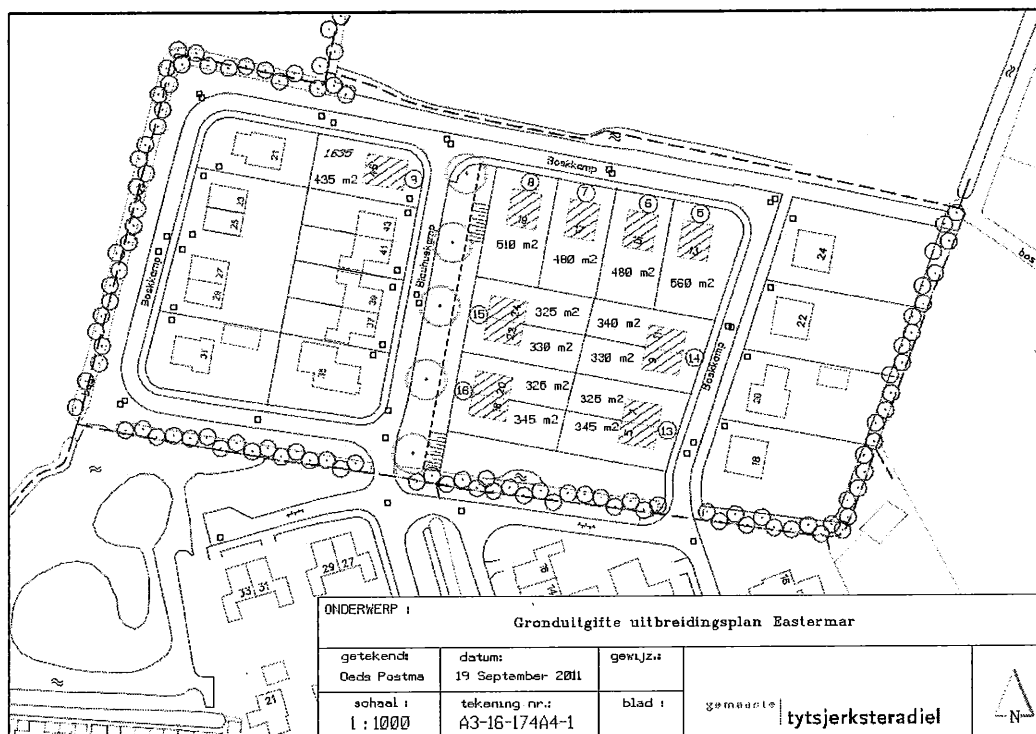
3.1. Project

Het Project heeft betrekking op het laatste deel van het uitbreidingsplan in Eastermar. Via voorliggend uitwerkingsplan wordt het planologische kader voor de uitbreidingslocatie geregeld.

¹ Bestemming Woondoeleinden, uit te werken, lid 2

3.2. Ruimtelijke inpasbaarheid

Met voorliggende uitwerkingsplan wordt de bouw van acht half vrijstaande woningen en vier vrijstaande woningen planologisch geregeld. Dit past ruimtelijk gezien binnen het reeds ontwikkelde deel van het uitbreidingsplan, waar ook een combinatie van half vrijstaande en vrijstaande woningen, is gerealiseerd.



- Ad. a. In overleg met de Provincie Fryslân is afgesproken dat er een nieuwe planning van het woonplan komt en dat de uitwerkingsbevoegdheid in tijd naar voren gehaald mag worden;
- Ad. b. Gelet op de verkavelingschets worden er acht halfvrijstaande en vier vrijstaande woningen gerealiseerd.
- Ad. c. Volgens de verkavelingschets wordt er een afstand van 3 meter ten opzichte van de weg aangehouden.
- Ad. d. Het omringende woongebied bestaat uit afwisselend halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De verkavelingschets van het uitwerkingsgebied geeft aan dat op het betreffende terrein ruimte is voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Hiermee sluit de uitwerking aan op het bestaande gebied.
- Ad. e. In beginsel hebben alle wegen een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen met een 30-km-zone. De betreffende uitbreidingslocatie ligt binnen een 30-km zone. De uitbreidingslocatie is daardoor geluidszone vrij.
- Ad. f. Het terrein wordt bestemd als "Tuin", halfvrijstaande woningen ("Woondoeleinden W(b)1") en vrijstaande woningen ("Woondoeleinden W(a)1"). Dit voldoet niet geheel aan de uitgangspunten van de uitwerkingsbevoegdheid. Echter de bestemming "Woondoeleinden W(a)1" kan worden gewijzigd in "Woondoeleinden W(b)1". Om onnodige procedures te voorkomen passen wij de wijzigingsbevoegdheid van "Woondoeleinden W(a)1" in Woondoeleinden W(b)1" nu ook toe.

Het plan voldoet aan de in de wijzigingsbevoegdheid (van "Woondoeleinden W(a)1" naar Woondoeleinden W(b)1") genoemde criteria:

1. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten minste 250m²;
2. de te bouwen tweede woning is in overeenstemming met het, op moment van wijziging vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten is niet hoger dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. het parkeren ten behoeve van de woningen vindt op het eigen erf plaats;
5. de woningen worden op een adequate wijze ontsloten.

3.3. Functionele inpasbaarheid

Het betreft hier de realisatie van een twaalfstal woningen. Dit past functioneel prima in het gebied met rondom woonfuncties.

3.4. Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân".

4. Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1. Ecologie

De Flora— en faunawet regelt de bescherming van wilde diersoorten en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige jacht— en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbescherming —paragrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel— en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

In het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" waarin de uitwerkingsbevoegdheid is opgenomen staat het volgende over de ecologische toets voor de locatie uitbreiding woningbouw.

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek heeft betrekking op de bebouwde kom van Eastermar en onder meer de nieuwbouwlocatie aan de noordoostzijde van het dorp. De resultaten daarvan worden in deze paragraaf weergegeven.

De locatie van de dorpsuitbreiding kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere waarden: het behoort niet tot de ecologische hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het gebied Bergumermeer–De Leijen behoort tot de EHS maar ligt op 350 m en verder. Een significante invloed wordt niet verwacht.

Voor wat betreft de soortenbescherming geldt het volgende. Sinds de AmvB worden er drie categorieën onderscheiden.

De soorten in categorie 1 zijn beschermd, maar er geldt een algemene ontheffing, waaronder hun leefgebied mag worden aangetast, mits de dieren niet worden gedood of gewond. In het plangebied zijn uit deze categorie geen soorten waargenomen. De aangewezen soorten in categorie 2 worden middelzwaar beschermd. Voor werkzaamheden in hun leefgebied is een vrijstelling nodig, die wordt verleend als er volgens een gedragscode wordt gewerkt. Geen van deze soorten is waargenomen. Voor de soorten in categorie 3 is een ontheffing nodig, die uitgebreid wordt getoetst. Er wordt gekeken of er een alternatief mogelijk is, of de ingreep van maatschappelijk belang is en of de soort schade wordt toegebracht. Onder deze categorie vallen alle vleermuizen. Het voortbestaan van deze dieren mag niet in gevaar komen, dus er moet rekening worden gehouden met de voortplantingsplaats en -tijd, winterslaap en voedselgebieden. Bij de inrichting van de uitbreiding wordt de eventuele verontrusting van vleermuizen beperkt door als uitgangspunt te stellen dat de uitbreiding wordt ingepast in de bestaande dykswâlen en bosschages in en langs het plangebied. De betreffende zones worden in het bestemmingsplan met een beschermde bestemming geregeld. Tevens geldt als uitgangspunt dat de aanwezige sloten met oeverzones worden ingepast, hetgeen hooguit geen negatieve invloed heeft op daar aanwezige biotopen.

Naast het voorgaande willen we nog noemen dat de met deze uitwerkingsbevoegdheid te regelen uitbreidingslocatie op dit moment een braak liggend stuk grond is. Het is niet aannemelijk dat er op dit terrein beschermde Flora en Fauna aanwezig is. Wij achten het daarom niet noodzakelijk om nog een nader Flora- en Fauna onderzoek voor het betreffende terrein uit te voeren.

4.2. Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Samen met de in 2007 gewijzigde Monumentenwet heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed daarmee een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden ter plaatse en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die in september 2007 in werking is getreden.

Voor de Monumentenwet is door de WAMZ gewijzigd en gaat nu concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige archeologische waarden. Om dit te op een eenvoudige wijze te kunnen beoordelen heeft de provincie Fryslân de Friese Archeologische Monumentenkaart Kaart Extra (FAMKE) ontwikkeld.

Er komen in het plangebied "Eastermar/I't Heechsân" geen bekende archeologische monumenten of waardevolle objecten voor (FAMKE) met uitzondering van een klein terrein op de overgang van het dorpsgebied naar het landelijk gebied.

Volgens de FAMKE is voor de periode Steentijd – Bronstijd voor deze locatie een karterend bodemonderzoek 1 van toepassing. Op basis van deze constatering heeft archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden (bijlage 4 van het bestemmingsplan "Eastermar/I't Heechsân": plangebied Blauwhûskamp te Eastermar. Archeologisch onderzoek (verkenkende fase) RAAP.

December 2004). De conclusie uit dit onderzoek is dat de locatie bestaat uit een donker, humeus esdek op dekzand of keizand/keileem. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen. Vervolgonderzoek is dus niet noodzakelijk. Voor deze locatie heeft in het kader van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" geen rekening te worden gehouden met aanwezige archeologische waarden.

Indien er tijdens graafwerkzaamheden toch onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen nog altijd een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten bestaan.

4.3. Bodemonderzoek

Het moet in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om gronden met een bodem van slechte milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) te bestemmen met de bestemming woningen of een andere gevoelige bestemming.

Ten behoeve van de uitbreidingslocatie heeft in het kader van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (bijlage 7 van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân").

De conclusie uit dit onderzoek luidt als volgt.

Hoewel voor enkele parameters licht verhoogde gehalten in de grond en/of concentraties in het grondwater zijn gemeten, kan worden geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De gemeten gehalten en concentraties stellen geen beperkingen aan het toekomstig gebruik van (wonen) van de locatie. Deze conclusie levert voor het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" geen belemmeringen op.

4.4. Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding van het plan. In die paragraaf moet uiteengezet worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en oppervlaktewater.

Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

In het kader van de watertoets heeft op 14 november 2005 een veldbezoek plaatsgevonden (waterschap en gemeente) aan de locatie voor de voorgenomen dorpsuitbreiding van Eastermar. Het wateradvies van het waterschap is opgenomen in bijlage 3 van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân". In het ontwerp voor deze locatie is er voor gekozen om de bestaande structuren te handhaven. Dit houdt in dat de houtwallen met op veel plaatsen aan beide zijden een watergang of greppel worden gehandhaafd.

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie (2005) is het hele plangebied van de uitbreidingslocatie onverhard, wat betekent dat het regenwater geleidelijk via de bodem naar de sloten wordt afgevoerd. In de toekomstige situatie zal, als gevolg van de woningbouw, de toename van het verhard oppervlak circa 7940m² zijn. Als gevolg hiervan wordt het regenwater veel sneller naar de sloot afgevoerd. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, wordt nabij het plangebied extra waterberging aangelegd. In de nieuwe situatie zal ca. 8000m² extra waterberging nodig zijn (10% van 7940).

Deze waterberging wordt gerealiseerd in het hoekje cultuurgrond ten zuidwesten van de nieuwbouwlocatie (hoek 't Hof en Blauwhûskamp). Het betreffende perceel heeft een oppervlakte van 5000m². Uitgangspunt is at ca. 16% van dit perceel voor water bestemd zal worden.

Waterkwaliteit/riolering

Het hemelwater uit het in 2000 door het Wetterskip goedgekeurde gescheiden rioleringsplan, zal op het oppervlaktewater (o.a. in het bergingsgebied) geloosd worden. De kwaliteit van dit water wordt beïnvloed door het oppervlak waarvan het afkomstig is. Vervuiling van het water wordt voorkomen door:

- het zo weinig mogelijk gebruik maken van gif- en schoonmaakmiddelen in de tuin en op straat;
- het verbieden van onnodige toepassing van uitlogende materialen in de bouw en zorgen voor emissievrije bouwwijze.

4.5. Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder, en het hierop gebaseerde Besluit geluidhinder, bevatten normen en regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï afkomstig van een gezoneerd industrieterrein. Aangegeven wordt welke objecten geluidsgevoelig worden geacht.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient in beginsel een akoestisch onderzoek te worden verricht waarin wordt aangetoond dat aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

In beginsel hebben alle wegen een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen met een 30-km-zone. De betreffende uitbreidingslocatie ligt binnen een 30-km zone. De uitbreidingslocatie is daardoor geluidszone vrij.

4.6. Externe veiligheid

De provincie Fryslân heeft een zogenoemde risicokaart gemaakt waarop verschillende zogenoemde risicobronnen en risico-ontvangers zijn weergegeven (<http://www.externeveiligheidfryslan.nl>) Op de risicokaart staat informatie over risico's zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan maar ook het transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Buisleidingen

Er zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen hoofdtransportleidingen (gas) aanwezig. In het onderhavige plangebied hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met veiligheidsafstanden en/of beschermende maatregelen als gevolg van buisleidingen.

Transportroutes

Er zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen (over weg of water) aanwezig.

In het onderhavige plangebied geen rekening te worden gehouden met risicoafstanden en/of beschermende maatregelen als gevolg van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg en/of water.

Inrichtingen

Met ingang van 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI heeft tot doel om de risico's bij ongevallen en rampen te verkleinen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan aan de eisen uit het BEVI voldoet. Aangezien er geen BEVI inrichtingen in of in de directe omgeving van het onderhavige plangebied aanwezig zijn, kan voor dit aspect worden geconcludeerd dat dit onderdeel geen beperkingen op het plangebied legt.

4.7. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Uit toetsingsresultaten (Bijlage 5 van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" blijkt dat voor de voor het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" maatgevende waarneempunten er bij een toetsing per weg en een toetsing bij meerdere wegen (kruisingen), geen consequenties voor de gemeente met betrekking tot het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

4.8. Conclusie

De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor het toepassen van de uitwerkingsbevoegdheid.

5. Toelichting op de regels

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is aan het terrein de bestemmingen "Tuin", "Woondoeleinden W(a)1" en "Woondoeleinden W(b)1" toegekend.

Voor het overige zijn de regels van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân" van toepassing.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economisch

Ten behoeve van de nieuwbouw van woningen op de planmatige uitbreiding is een exploitatieopzet gemaakt. Het plan is uitvoerbaar, gelet op de gehanteerde uitgangspunten aangaande verdeling tussen uitgeefbare en niet-uitgeefbare grond, het uitgiftetempo, de hanteren grondprijzen en de te treffen infrastructurele voorzieningen. Er is een exploitatieopzet gemaakt, deze is toegevoegd in bijlage 8 van het bestemmingsplan "Eastermar/It Heechsân".

6.2 Maatschappelijk

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 2 februari 2012 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er is wel een zienswijzen ingediend.

(secretaris)

FASTGESTELD

Burgum, 27 maart 2012

Het college van Burgemeester en
Wethouders van Tytsjerksteradiel

T. Dijk
(secretaris)



BESLUIT

Burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel;

overwegende dat met ingang van 2 februari 2012 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerp uitwerkingsplan i.c. bestemmingsplan "Eastermar/I't Heechsân (uitwerkingsplan woningbouw Blauwhûskamp/Boskkamp)";

dat gedurende de termijn van ter inzagelegging een zienswijze tegen het ontwerp-wijzigingsplan is ingediend door de provinsje Fryslân;

dat het uitwerkingsplan in strijd is met artikel 4.1.1. van de Verordening Ruimte;

dat de zienswijze ontvankelijk en gegrond is;

dat op basis van artikel 4.1.2. van de Verordening Ruimte aan de zienswijze tegemoet kan worden gekomen door een geactualiseerd woningbouwprogramma aan de provinsje Fryslân voor te leggen;

dat het ontwerp-wijzigingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld;

gelet op de bepalingen van het bestemmingsplan "Eastermar/I't Heechsân" en op de bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het mandaatbesluit van 2011;

BESLUITEN:

1. de ingediende zienswijze ontvankelijk en gegrond te verklaren;
2. aan de zienswijze tegemoet te komen door overeenstemming te bereiken over de woningbouwplanning 2012 – 2020, welke op 14 maart jl. aan de provinsje Fryslân is verzonden;
3. het uitwerkingsplan i.c. bestemmingsplan "Eastermar/I't Heechsân (uitwerkingsplan woningbouw Blauwhûskamp/Boskkamp)" ongewijzigd vast te stellen

Burgum, 27 maart 2012

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel
de secretaris de burgemeester

T. Dijk

drs. E.J. ter Keurs