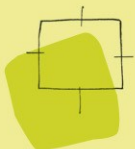


Bestemmingsplan Ter Idzard - Woningbouwlocatie Hamersweg

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Ter Idzard - Woningbouwlocatie Hamersweg

ONTWERP

Inhoud

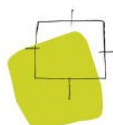
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

3 augustus 2012

Projectnummer 267.28.05.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Voorgeschiedenis	6
1.3	Ligging van het plangebied	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	9
2.1	Het plangebied	9
2.2	Ruimtelijke structuur	10
2.3	Functionele structuur	11
2.3.1	Bevolking en wonen	11
2.3.2	Voorzieningen	11
2.3.3	Bedrijven	12
2.3.4	Verkeer	12
2.3.5	Openbare ruimte	12
2.3.6	Toerisme en recreatie	12
2.4	Geldend bestemmingsplan	12
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.1.1	Streekplan Fryslân 2007	15
3.1.2	Verordening Romte Fryslân	15
3.2	Gemeentelijk beleid	17
3.2.1	Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015	17
3.2.2	Woonplan Weststellingwerf	18
3.2.3	Welstandsnota gemeente Weststellingwerf	19
3.2.4	Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan	19
4	Planbeschrijving	21
4.1	Locatiekeuze	21
4.1.1	Ruimtelijke structuur Ter Idzard	21
4.1.2	Landschap omgeving Ter Idzard	22
4.1.3	Motivering locatiekeuze	23
4.1.4	Conclusie	25
4.2	Functionele inpassing	25
4.3	Ruimtelijke inpassing	26
4.4	Landschappelijke inpassing	26
4.4.1	Onderzoek inpassing woningbouwlocatie	26
4.4.2	Beeldkwaliteitsplan	26
4.4.3	Uitgangspunten stedenbouwkundig plan	27

5	Omgevingsaspecten	29
5.1	Wegverkeerslawaaï	29
5.2	Luchtkwaliteit	30
5.3	Bedrijven en milieuzonering	31
5.4	Externe veiligheid	31
5.5	Ecologie	32
5.6	Water	33
5.7	Bodem	34
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	34
6	Juridische planbeschrijving	37
6.1	Toelichting op het juridisch systeem	37
6.2	Toelichting op de bestemmingen	37
6.2.1	Agrarisch	37
6.2.2	Groen	38
6.2.3	Water	38
6.2.4	Woongebied	38
6.2.5	Leiding - Leidingstrook	39
7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.2	Grondexploitatie	41
7.3	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

Bijlage 1: Onderzoek landschappelijke passendheid en beeldkwaliteit

Bijlage 2: Ecologisch onderzoek

Bijlage 3: Wateradvies

Bijlage 4: Bodemonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Reactienota

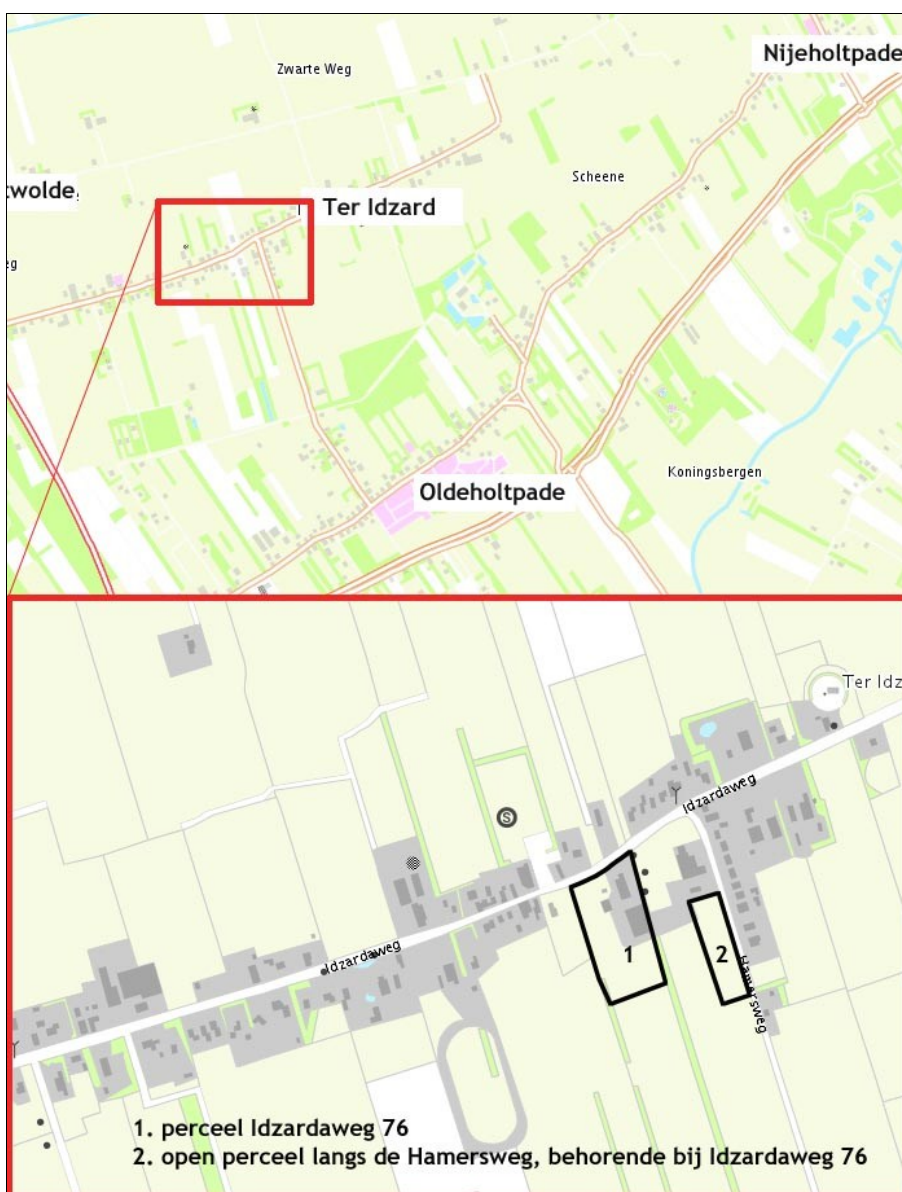
Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

Op het perceel Idzardaweg 76 in Ter Idzard (kadastraal bekend gemeente Wolvega, sectie L, nr. 769) ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Ten oosten van dit perceel, aan de Hamersweg, ligt een agrarisch perceel dat bij dit voormalige bedrijf behoort (kadastraal bekend gemeente Wolvega, sectie L, nr. 771).



Figuur 1. Locatie van het plangebied

Dit bestemmingsplan biedt een nieuw juridisch-planologisch kader voor het voormalige agrarische bedrijf aan de Idzardaweg 76. De bestemming van het perceel wordt afgestemd op de woonfunctie die het perceel heeft gekregen na beëindiging van het bedrijf.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid tot de bouw van woningen op het perceel aan de Hamersweg. De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om op dit perceel zes kavels voor woningbouw te realiseren.

De gemeente Weststellingwerf staat positief tegenover het initiatief en wil er in principe medewerking aan verlenen door het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

1.2

Voorgeschiedenis

VIGEREND
BESTEMMINGSPAN
TER IDZARD

Het initiatief voor de bouw van zes woningen is in het geldende bestemmingsplan voor het dorp Ter Idzard opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Bij de goedkeuring van het bestemmingsplan voor Ter Idzard heeft de Raad van State het goedkeuringsbesluit echter deels vernietigd. De reden hiervoor was de rechtsonzekerheid over de gewenste woningen. De wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming is daardoor komen te vervallen, waardoor alleen de bestemming 'Agrarisch' nog voor het perceel van toepassing is. Voor de bebouwing aan de Idzardaweg 76 is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing, met een bouwvlak. De vernietiging van het goedkeuringsbesluit door de Raad van State had geen betrekking op dit perceel.

VOORONTWERP-
BESTEMMINGSPAN 2011

In 2011 is een voorontwerpbestemmingsplan voor het plangebied in procedure gegaan. In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het plan ter inzage gelegd en toegestuurd aan de overleginstanties. Er zijn toen reacties op het bestemmingsplan binnengekomen. Naar aanleiding van deze reacties is op een aantal punten nader onderzoek gedaan. De resultaten zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

VOORONTWERP-
BESTEMMINGSPAN 2012

Voor het voorliggende bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan uit 2011. In aanvulling hierop is de onderbouwing over de locatiekeuze (paragraaf 4.1) uitgebreid en is er nader ingegaan op het aantal te bouwen woningen en het woonplan van de gemeente (paragraaf 3.2.2). Ook is een aantal onderzoeken toegevoegd, zoals een bodemonderzoek (paragraaf 5.7) en een archeologisch onderzoek (paragraaf 5.8). Tevens is een uitgebreide landschappelijke inpassing uitgewerkt (paragraaf 4.4), die zijn doorwerking heeft gekregen in de regels en de verbeelding, om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te waarborgen (paragraaf 6.2).

1 . 3

L i g g i n g v a n h e t p l a n g e b i e d

Het plangebied omvat het perceel Idzardaweg 76 en het bijbehorende agrarische perceel dat ten oosten daarvan is gelegen. De begrenzing is afgestemd op het openbaar gebied en de perceelgrenzen van de omliggende functies. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

1 . 4

L e e s w i j z e r

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie opgenomen.
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders.
- In hoofdstuk 4 is een beschrijving van het plan opgenomen.
- In hoofdstuk 5 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische regeling van het plan.
- In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

Huidige situatie

2

2.1

Het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de lintbebouwing van het dorp aan de Hamersweg en bestaat uit twee delen. Het eerste deel van het plangebied is gelegen langs de Idzardaweg. Het betreft het voormalige agrarische bedrijf op nummer 76. Naast de voormalige bedrijfswoning staan er ook enkele bijgebouwen op het perceel, waaronder een voormalige stal en een kapschuur. De rest van het perceel is onbebouwd en in gebruik als grasland en tuin.

Het tweede deel betreft een onbebouwd weiland, gelegen aan de westzijde langs de Hamersweg. Het perceel maakt deel uit van het voormalige agrarische bedrijf aan de Idzardaweg 76 en is in gebruik als grasland. Het perceel grenst enerzijds aan het dorp Ter Idzard en anderzijds aan het buitengebied van de gemeente. Aan de oostzijde van de Hamersweg staan woningen. In figuur 2 is, kijkend in zuidelijke richting, het huidige beeld van dit deel van het plangebied weergegeven.



Figuur 2. Huidige beeld van het plangebied langs de Hamersweg



Figuur 3. Luchtfoto met de globale ligging van het plangebied

2.2

Ruimtelijke structuur

Ter Idzard is als wegdorp ontstaan in het meer besloten oostelijk deel van de gemeente Weststellingwerf en ligt op de meest noordelijk gelegen zandrug binnen de gemeente. Het landschap ten noorden van het lint is open, terwijl het landschap ten zuiden van het lint meer besloten is met houtwallen en boomsingels. Het gebied is rijk aan watergangen.

De bebouwing van Ter Idzard is langs de Idzardaweg ontstaan. Ter hoogte van het dorpshuis is een plaatselijke vernauwing/verdichting. De bebouwing is dicht op de weg gesitueerd waarbij de verharding zich uitstrekt van gevel tot gevel. Van oorsprong bevonden zich in dit gebied de voorzieningen van het dorp. Tegenwoordig wordt de bebouwing voornamelijk afgewisseld door woningen en enkele (agrarische) bedrijven.

Ter hoogte van de bebouwing aan de Idzardaweg 76 (zie figuur 4) is het bebouwingsbeeld juist open en is bebouwing weer wat verder van de weg gelegen.



Figuur 4. De bestaande bebouwing aan de Idzardaweg 76

2.3

Functionele structuur

2.3.1

Bevolking en wonen

Ter Idzard had in 2010 310 inwoners. In 2006 woonden in het dorp nog 341 mensen, verdeeld over 127 woningen. Het aantal inwoners is daarmee enigszins gedaald, terwijl de woningvoorraad gelijk is gebleven. Hierdoor is de woningbezetting licht afgenomen van gemiddeld 2,7 bewoners per woning in 1994 tot gemiddeld 2,5 bewoners per woning in 2010.

Tabel 1. Aantal inwoners, aantal woningen en de gemiddelde woningbezetting in Ter Idzard (bron: gemeente Weststellingwerf en CBS)

	1994	1998	2002	2006	2009	2010	2012
Aantal inwoners	335	331	325	341	318	310	303
Aantal woningen	126	126	125	127	128	125	onb.
Woningbezetting	2,7	2,6	2,6	2,7	2,5	2,5	

2.3.2

Voorzieningen

Ter Idzard is wat betreft voorzieningen voornamelijk aangewezen op het regionaal centrum Wolvega, dat op korte afstand van het dorp ligt en goed te bereiken is. In Ter Idzard zijn een kerk en een dorps huis aanwezig. In sociaal-maatschappelijk opzicht heeft Ter Idzard nauwe banden met de nabij gelegen dorpen Oldeholtwolde en Nijeholtwolde. Deze drie dorpen ondernemen veel activiteiten samen en maken samen gebruik van de verschillende voorzieningen die in de dorpen aanwezig zijn (basisschool, dorps huis, etc.).

2.3.3

Bedrijven

In en rondom het dorp zijn nog enkele agrarische bedrijven aanwezig. Het agrarische bedrijf op het perceel Idzardaweg 76 heeft haar bedrijfsactiviteiten beëindigd. De voormalige bedrijfswoning is nu in gebruik als woonhuis. De afgelopen jaren zijn steeds meer agrarische bedrijven beëindigd en is het gebruik van de bebouwing gewijzigd in wonen. In het lint zijn verder een garagebedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf, een loonbedrijf en een bouwbedrijf gesitueerd. Deze bedrijven zijn verspreid over het lint gelegen, tussen de woningen.

2.3.4

Verkeer

Ter Idzard is ontstaan als lintdorp langs de Idzardaweg. Het dorp heeft daarmee een duidelijke doorgaande route, waaraan zich woningen, (agrarische) bedrijven en voorzieningen bevinden. Voor het meest verdichte deel van het dorp geldt een snelheid van 30 km/u. Voor het overige deel geldt een snelheid van 60 km/u. Ter hoogte van het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur.

2.3.5

Openbare ruimte

Door de open ruimtes tussen de bebouwing en de aanwezigheid van agrarisch gebied ontstaat een dorp met een groen karakter. Daarnaast worden de wegen en enkele percelen begeleid door sloten, waardoor een deels besloten en deels open landschap ontstaat.

2.3.6

Toerisme en recreatie

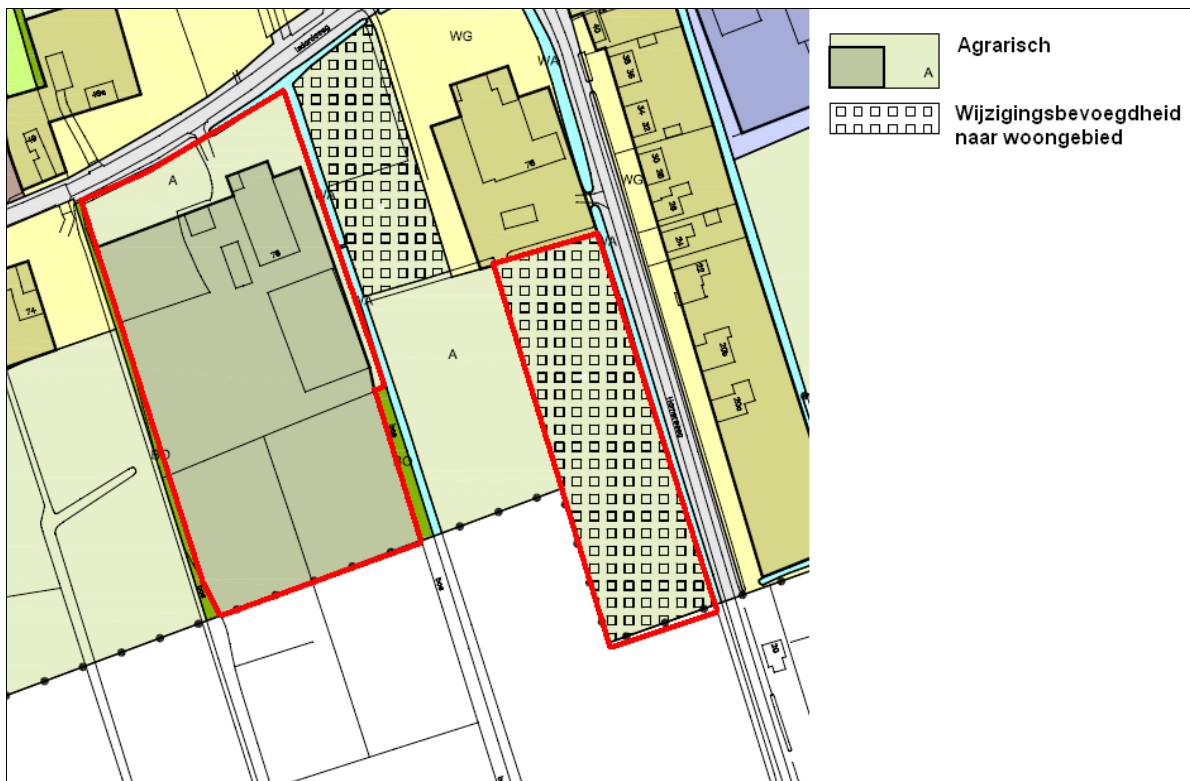
In Ter Idzard zijn geen belangrijke toeristisch recreatieve functies gelegen. Wel is de omgeving van Ter Idzard door de aanwezigheid van de natuurgebieden als de Lindevallei en de Tjonger zeer waardevol. Er zijn diverse fiets- en wandelpaden aanwezig in de omgeving.

2.4

Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in 'Bestemmingsplan Ter Idzard'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2008 en goedgekeurd op 23 juni 2009. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'. De aanduiding "wijzigingsbevoegdheid naar woongebied" is komen te vervallen, doordat de Raad van State het goedkeuringsbesluit op dit punt heeft vernietigd.

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Idzardaweg 76 heeft eveneens de bestemming 'Agrarisch' met daarin een bouwvlak. In figuur 5 is een fragment van het geldend bestemmingsplan opgenomen waarin de twee percelen zijn weergegeven.



Figuur 5. Fragment geldend bestemmingsplan

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds een grote waarde gehecht aan onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Ter Idzard is in het streekplan aangewezen als “kleine kern”. Voor kleine kernen is een terughoudend woningbouwbeleid opgenomen. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. De verdeling per kern is dan ook in het gemeentelijk woonplan opgenomen.

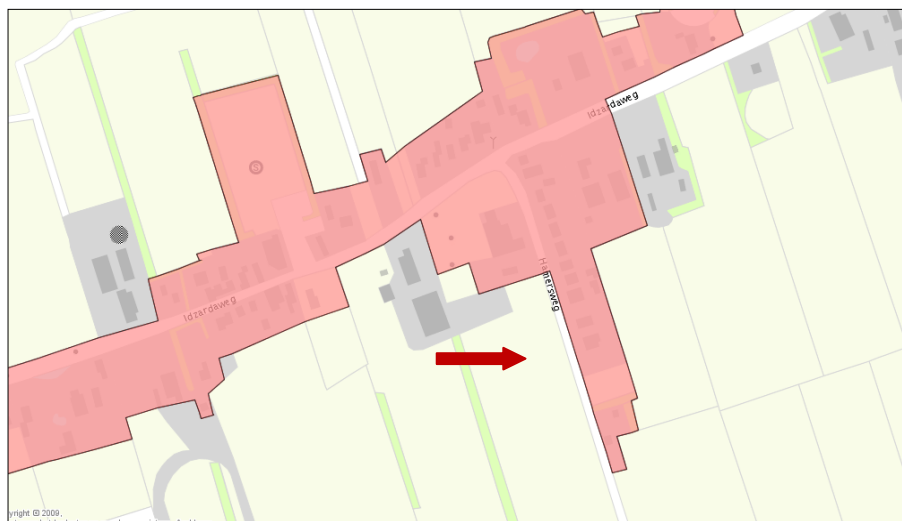
3.1.2

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni is de provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” (BSG) en “landelijk gebied”. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”. Het voorliggende plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 6).



Figuur 6. Begrenzing bestaand stedelijk gebied (bron: provinciale verordening Fryslân). Het plangebied is aangeduid met een pijl.

In artikel 1.1.1, eerste lid, is bepaald dat geen stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd mogen worden. Daarop zijn enkele uitzonderingen opgenomen. In artikel 1.1.1, tweede lid is bepaald dat een uitbreidingslocatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied is toegestaan. Dit kan een woon- of werklocatie betreffen, dat past in de programma-afspraken die met de gemeente zijn gemaakt (bijvoorbeeld een woonplan). Indien de uitbreidingslocatie niet is opgenomen in een gemeentelijk programma, dan zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot enkele woningen of enkele bedrijven (samen maximaal 1 ha). Ook dient gemotiveerd te worden dat de beoogde ontwikkeling niet op bestaande terreinen of binnen BSG mogelijk is.

Motivering bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied

Het voorliggende plan maakt zes woningen mogelijk buiten het bestaand stedelijk gebied. De motivering om de ontwikkeling te laten plaatsvinden, kan gevonden worden in de volgende aspecten:

- Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied en is gelegen aan de rand van een woonkern.

- De beoogde woningen worden benoemd in het gemeentelijk Structuurplan (zie paragraaf 3.2.1). Het deel van het plangebied waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt, is gelegen binnen de contour waar ontwikkelingen toegestaan zijn. De woningbouwontwikkeling is tevens opgenomen in het Woonplan. Volgens het woonplan kunnen 6 woningen op de locatie Hamersweg in Ter Idzard worden gerealiseerd (zie paragraaf 3.2.2).
- De grootte van het voorliggende plangebied is circa 7.500 m². Het is daarmee kleiner dan de door de provincie gestelde grens van 1 ha. Het aantal te ontwikkelen woningen is beperkt tot maximaal zes, verspreid over twee fases. Daarmee voldoet het aan de maximale grootte die de provincie heeft gesteld.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

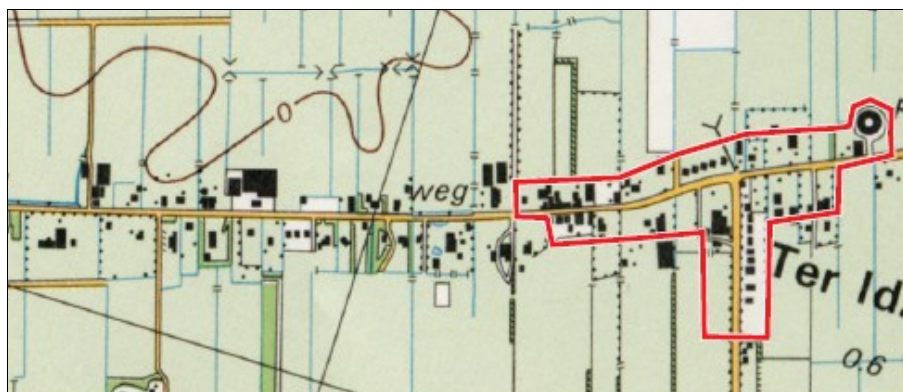
Het Structuurplan Weststellingwerf is op 25 februari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Weststellingwerf. Dit plan is primair bedoeld als ruimtelijk toetsings- en uitwerkingskader voor de (middel)lange termijn, waarin de essentiële keuzen met betrekking tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt.

Voor de kernen zoals Ter Idzard (de 'overige kernen'), wordt uit overwegingen die te maken hebben met landschap en mobiliteit, een consoliderend beleid gevoerd. Het versterken van de bestaande lintstructuren staat daarbij voorop en er worden geen nieuwe woningen en bedrijven in het buitengebied toegestaan. Het aaneengroeien van Ter Idzard en het nabij gelegen Oldeholtpade is ongewenst.

In het structuurplan is aangegeven dat er uitsluitend ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente (zoals Ter Idzard), voor zover de uitbreidingen gelegen zijn binnen de in het structuurplan opgenomen contouren (zie figuur 7). Ter Idzard wordt in het structuurplan omschreven als een agrarisch lint met een rustig en open karakter. Vanwege dit karakter wordt de contour gelegd rond het centrale deel van het lint; daarbuiten wordt het lint wat betreft woningbouw als 'buitengebied' aangemerkt. Het doortrekken van 'zijlinten' of verdubbeling van de bebouwing langs het lint worden daardoor tegengegaan. Het karakter van het lint zou hierdoor aangetast worden.

Ter hoogte van de Hamersweg wordt hierop een uitzondering gemaakt. De contour ligt hier aan weerszijden op geruime afstand van de weg. De bestaande woningen aan de oostzijde van de weg zijn gelegen binnen de contour.

Aan de westzijde van de weg is het open perceel ook opgenomen binnen de contour. Hier bestaat derhalve nog enige ruimte voor nieuwbouw.



Figuur 7. Detail kaart structuurplan gemeente Weststellingwerf, voor Ter Idzard en omgeving

3.2.2

Woonplan Weststellingwerf

In het Woonplan 2009-2019 is de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de woonvoorraad opgenomen.

Voor de kleinere kernen in de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw bij herstructurering en een beperkte toename van de woningvoorraad, zodat de natuurlijke groei van de bevolking kan worden opgevangen. Als richtinggevende uitgangspunten gelden het bevorderen van leefbaarheid van bestaande wijken, meer woningen voor ouderen, intensief sociaal beheer, het voorkomen van verpaupering, de landschappelijke inpassing bij dorpen en het evalueren van het woonruimteverdelingsstelsel.

Het woonplan richt zich op het creëren van voldoende en passend aanbod in alle segmenten in de markt, het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen en het vergroten van kansen voor doelgroepen op de lokale woningmarkt. Bij deze laatste doelstelling gaat het vooral om de doelgroepen ouderen, zorgbehoevenden en mensen met lage inkomens/starters.

De woningproductie zal gelijkmatig over de jaren verdeeld worden en moet bijdragen aan de diversiteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Aan herstructureringsmaatregelen en de verkoop van huurwoningen wordt een groot belang gehecht.

Voor Ter Idzard geldt dat de woningbouw alleen gericht is op de eigen behoefte en een goede landschappelijke inpassing. In het woonplan zijn voor Ter Idzard in totaal 6 woningen opgenomen in het Woningbouwprogramma (bijlage bij het woonplan, versie 30-5-2011). Voor deze zes woningen is als planning opgenomen dat twee woningen gerealiseerd worden in de periode tot 2015, en vier woningen voor de periode na 2015 (zie tabel 2).

Tabel 2. Woningbouwprogramma behorende bij het Woonplan voor de kern Ter Idzard

Kern	2013	2016	2018	Totaal
Ter Idzard	2	2	2	6

Het totaal aantal te bouwen woningen in dit bestemmingsplan is gelijk aan het aantal te bouwen woningen in het woonplan. Wel wijkt de planning in enige mate af; in het woonplan wordt vooralsnog een planning aangehouden die twee woningen vóór 2015 en vier woningen ná 2015 (waarvan twee na 2017) mogelijk maakt. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van drie woningen voor 2016 en drie woningen erna. De planning die in dit bestemmingsplan wordt aangehouden is niet in strijd met de planning van het woonplan, aangezien de grensdatum van 2016 later is dan de grensdatum die in het woonplan wordt aangehouden; volgens het woonplan kunnen na 2015 de overige vier woningen gerealiseerd worden. De in dit bestemmingsplan gehanteerde planning zorgt echter voor een betere fasering van de woningbouw in het plangebied, dat past binnen de woningbehoefte. Een nadere onderbouwing waarom gekozen is voor een afwijkende planning is gegeven in paragraaf 4.2.

3.2.3

Welstandsnota gemeente Weststellingwerf

De gemeente Weststellingwerf heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (2004). In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

In de welstandsnota is Ter Idzard onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Een deel van het dorp is ondergebracht bij de lintdorpen. Bij het kruispunt Idzardaweg en Hamersweg is een deelgebied aangegeven waarin voornamelijk woningen staan met een meer individuele uitstraling. De woningen zijn vaak royaal opgezet met veel groen en water, maar maken nog wel deel uit van het dorp. Een deel van de woningen langs de Hamersweg valt echter in het deelgebied met woningen die meer seriematig zijn opgezet. Het overige deel van het dorp Ter Idzard is gelegen in het buitengebied waar het individuele karakter van de gebouwen voorop staat.

3.2.4

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan

In het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP) is de visie ten aanzien van het verkeersbeleid opgenomen. Hierin is aangegeven dat de gemeente het Duurzaam-Veilig beleid verder wil gaan vormgeven.

Dit betekent dat het wegennet zal worden ingericht met de volgende typen wegen:

- Stroomwegen: dit zijn de (regionale) hoofdwegen, waar een maximumsnelheid van 100 of 120 km/uur is toegestaan.
- Gebiedsontsluitingswegen: dit zijn de 80 km/uur wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet.
- De wegen in het landelijk verblijfsgebied krijgen een typering erftoegangsweg A of erftoegangsweg B. Bij de A-wegen is een vrijliggend fietspad gelegen en geldt een maximale snelheid van 60+ km/uur. Voor de B-wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur.
- Verblijfsgebied: een maximumsnelheid van 30 km/uur voor alle dorpskernen/bebouwde komgebieden.

Voor Ter Idzard geldt dat het meest verdichte deel van het dorp is ingericht als verblijfsgebied, dit geldt ook voor de Hamersweg. Het overige deel is ingericht als B-weg waar een maximale snelheid geldt van 60 km/u.

Planbeschrijving

4

4.1

Locatiekeuze

Ter Idzard is een klein dorp in de gemeente Weststellingwerf. Het ruimtelijke karakter van het dorp hangt nauw samen met het landschapstype waarin het dorp zich bevindt. Bij de inpassing van een nieuwe ontwikkeling in een klein dorp als Ter Idzard is het van belang om rekening te houden met het ruimtelijke karakter van het huidige dorp en het landschapstype waarin het dorp zich bevindt. In het navolgende wordt daarom eerst een beschrijving gegeven van de ruimtelijke structuur van het dorp en het landschap. Op basis van de kenmerken van het dorp en het landschapstype wordt vervolgens een motivering van de locatiekeuze geformuleerd. Daarna volgt een conclusie.

4.1.1

Ruimtelijke structuur Ter Idzard

De ruimtelijke structuur van Ter Idzard heeft een sterke samenhang met de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Ter Idzard ligt op een zandrug. Een zandrug is een hogere en dus drogere plek in het landschap en was daarom geschikt als plek om te wonen. Vanuit de beekdalen zijn de zandgronden ontgonnen, waardoor haaks op de beekloop langgerekte kavels zijn ontstaan. De percelen worden van elkaar gescheiden door houtsingels, houtwallen en bosstroken. Kenmerkend is ook de wegenstructuur parallel aan de dekzandrug. Doordat de Idzardaweg en de bebouwing de zandrug volgen, is de karakteristieke lintbebouwing ontstaan.

De bebouwing en beplanting zorgen samen voor een afwisselend beeld van open plekken en meer besloten gebieden. Het bebouwingslint van Ter Idzard is aan de noordzijde van de Idzardaweg opener dan aan de zuidzijde. Aan de zuidzijde liggen de woonkavels meer aaneengesloten en is sprake van meer (boom)beplanting. De ruimte tussen de woonkavels is aan de noordzijde van de Idzardaweg in de meeste gevallen groter, waardoor aan deze zijde sprake is van meer en ruimere doorzichten op het landschap. De relatie met het landschap is in noordelijke richting sterker te ervaren dan in zuidelijke richting.

Lintbebouwing is kenmerkend voor Ter Idzard. Oorspronkelijk was alleen sprake van bebouwing aan de Idzardaweg. Deze bebouwing kan getypeerd worden als een gevarieerd bebouwingslint. De bebouwing aan de Hamersweg is de enige uitbreiding op de oorspronkelijke lintbebouwing. De Hamersweg is ouder dan de bebouwing en is ooit aangelegd als nieuwe verbinding met Oldeholtпада (zie de topografische kaarten in figuur 8).

De bebouwing aan de Hamersweg kan getypeerd worden als eenzijdige lintbebouwing. De bebouwing is minder gevarieerd dan aan de Idzardaweg.



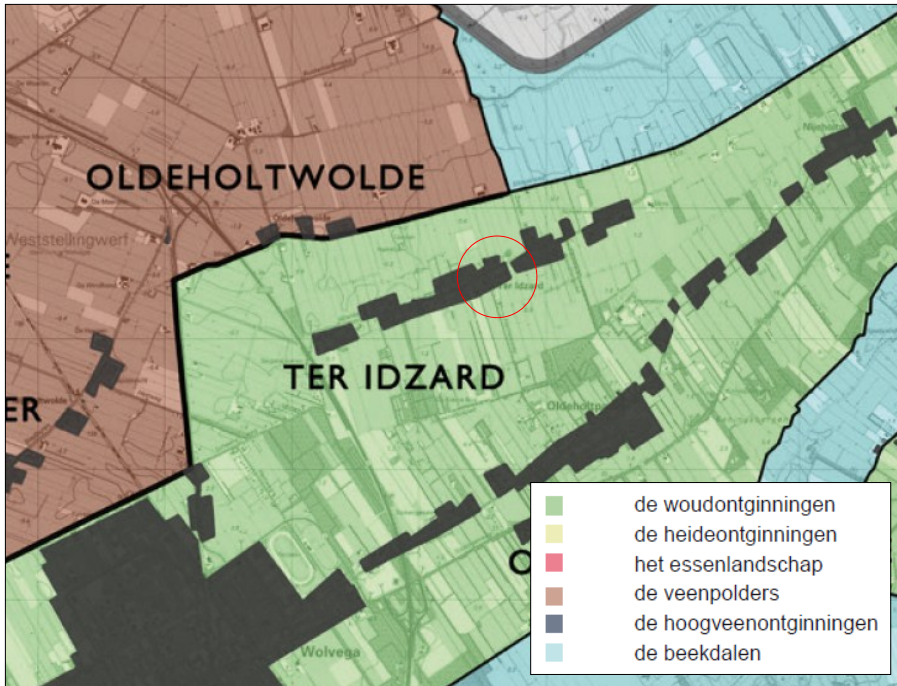
Figuur 8. Topografische kaarten uit verschillende perioden

De bebouwing in Ter Idzard heeft overwegend een kleinschalig karakter en bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen en (stelp)boerderijen met bijgebouwde schuren en loodsen. De schuren en loodsen zijn de meeste grootschalige bouwvormen in het dorp. De woningen en boerderijen hebben een individuele uitstraling en een traditionele architectuur. Seriematige bebouwing komt alleen aan de Hamersweg voor. De situering van de woningen aan de Idzardaweg is afgestemd op de verkavelingsrichting en de woningen zijn met een voorgevel georiënteerd op deze weg. De woningen aan de Hamersweg zijn haaks op de verkavelingsrichting gesitueerd.

4.1.2

Landschap omgeving Ter Idzard

Ter Idzard is een oost-westgericht bebouwingslint in het landschapstype 'woudontginningen'. Ten noorden van het dorp is sprake van een landschappelijke overgang. De woudontginning gaat hier over in de landschapstypen veenpolders en beekdalen. Ten zuiden van Ter Idzard is de woudontginning het dominante landschapstype (zie figuur 9).



Figuur 9. Landschapstypen omgeving Ter Idzard

Kenmerkend voor de woudontginningen is dat bebouwing langs rechte lijnen is geconcentreerd die de zandrug volgen. In dit landschapstype is sprake van parallelle wegen. Het landschapstype is kleinschalig met laanbeplanting langs de wegen en haaks op de weg een afwisseling van houtsingels, houtwallen en boskavels. De houtsingels, houtwallen en boskavels markeren in de meeste gevallen de perceelgrenzen.

De overgangen naar meer open gebieden hebben in de woudontginningen in de meeste gevallen een rafelig karakter, doordat houtsingels, houtwallen en bosstroken in afwisselende lengtes doorlopen tot aan het open gebied. Deze gevarieerde overgangen zijn kenmerkend.

Het kleinschalige en besloten karakter van de woudontginningen contrasteert sterk met de veel opener en grootschaliger beekdalen en de grote mate van openheid van de veenpolders. De houtwallen, houtsingels en laanbeplantingen langs wegen in de woudontginningen spelen daarin een belangrijke rol.

4.1.3

Motivering locatiekeuze

De noord- en zuidzijde van het dorp (noord- en zuidzijde van de Idzardaweg) kennen verschillen in de ruimtelijke structuur. In hoofdlijn heeft de noordzijde van de Idzardaweg een opener karakter, met meer doorzichten op het landschap. Ook heeft het landschap aan de noordzijde van de Idzardaweg een ander karakter dan aan de zuidzijde. Aan de noordzijde is sprake van een landschappelijke overgang (van een besloten landschapstype naar open landschapstypen), terwijl aan de zuidzijde sprake is van één dominant, besloten land-

schapstype. Deze verschillen in de ruimtelijke structuur en de verschillen in het landschap tussen de noord- en zuidzijde van de Idzardaweg zijn kenmerkend voor Ter Idzard en dienen daarom gehandhaafd te worden. Om het aanwezige contrast tussen meer besloten aan de zuidzijde en meer open aan de noordzijde te behouden, zijn verdichtende ontwikkelingen aan de noordzijde van de Idzardaweg niet passend. Aan de zuidzijde is vanuit deze optiek wel enige ontwikkeling mogelijk. Hier is echter ook voorzichtigheid geboden, omdat doorzichten vanuit het bebouwingslint naar het achterland zorgen voor een sterke relatie tussen het dorp en de omgeving. Deze doorzichten zijn een belangrijke kwaliteit voor het dorp. Voor het karakter van het dorp is het van belang dat de doorzichten naar het achterland zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Ook aan de zuidzijde van de Idzardaweg. Een invulling in het lint geniet daarom niet de voorkeur.

Een invulling die het contrast tussen de noord- en zuidzijde van de Idzardaweg niet aantast en die tevens de doorzichten vanaf het lint niet aantast, geniet de voorkeur. Het landschapstype biedt hiervoor mogelijkheden. Het landschapstype woudontginningen, wordt gekenmerkt door een opstreckende verkaveling met een duidelijke hoofdrichting. De hoofdrichting is herkenbaar in het landschap door de aanwezigheid van houtsingels en houtwallen op de perceelgrenzen. Door deze houtsingels en houtwallen is de verkavelingsrichting (overwegend noord-zuidgericht) ook de dominante zichrichting in het landschap. In de locatiekeuze is deze richting dan ook maatgevend in de beoordeling. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen achter de bestaande bebouwing aan de Idzardaweg, landschappelijk gezien bijvoorbeeld geen tot weinig invloed hebben op de doorzichten op het landschap. Een locatie die (in de landschappelijke hoofdrichting) niet zichtbaar is vanuit het lint geniet de voorkeur.

Verder is het niet gewenst dat voor een nieuwe ontwikkeling een uitbreiding op de wegenstructuur plaatsvindt. De ruimtelijke structuur van Ter Idzard is nog gaaf. Ter Idzard heeft tot op heden geen planmatige uitbreidingen waarvoor nieuwe infrastructuur is aangelegd zoals hofjes of woonstraten. De wegen die zijn aangelegd, hadden alle tot doel om verbindingen te leggen met andere dorpen en gebieden. Een planmatige uitbreiding waarvoor nieuwe wegen aangelegd zouden moeten worden, zouden een aantasting van de structuur van het dorp vormen, omdat deze gewoonweg nog niet voorkomen.

Mogelijke locaties die niet zichtbaar zijn vanuit het lint en waarvoor geen nieuwe infrastructuur hoeft te worden aangelegd, zijn te vinden aan het Bospad, de Hamersweg en de Rietlandroute. De Hamersweg geniet dan de voorkeur omdat aan deze weg reeds bebouwing is gesitueerd, aansluitend op de Idzardaweg. Deze bebouwing is bovendien ook al een uitbreiding op de lintbebouwing. Aan het Bospad en de Rietlandroute is ter plaatse van het dorp nog geen sprake van bebouwing die op deze wegen is georiënteerd.

4.1.4

Conclusie

De locatie aan de Hamersweg is ruimtelijk gezien de meest passende uitbreidingslocatie in Ter Idzard. De redenen hiervoor zijn dat:

- het contrast in het ruimtelijke karakter tussen de meer open noordzijde van de Idzardaweg en de meer besloten zuidzijde niet wordt aangetast;
- de doorzichten vanuit het dorp op het landschap, waarbij de landschappelijke hoofdrichting door de aanwezigheid van houtsingels en houtwallen bepalend is voor de zichtrichting, niet worden aangetast;
- de uitbreiding plaatsvindt aan de zuidzijde van de Idzardaweg, waar het landschap meer besloten is;
- er geen nieuwe infrastructuur aangelegd hoeft te worden om een uitbreiding mogelijk te maken;
- er feitelijk geen nieuwe uitbreiding op het lint ontstaat, doordat wordt aangesloten op de enige bestaande uitbreiding op de lintbebouwing van Ter Idzard.

4.2

Functionele inpassing

De beoogde woningen aan de Hamersweg worden in twee fases gebouwd. In totaal worden zes woningen in het plangebied gerealiseerd. In Ter Idzard geldt dat alleen gebouwd mag worden voor de plaatselijke behoefte. Uit ervaring is gebleken dat de jaarlijkse behoefte circa 0,5% van de woningvoorraad van een dorp bedraagt. In Ter Idzard (het aantal woningen was in 2010 125) komt dit neer op 0,625 woning per jaar. De afgelopen 6 jaren (vanaf 2006 tot en met 2012) hadden $0,625 \times 6 = 3,8$ woningen aan de woningvoorraad toegevoegd kunnen worden.

De afgelopen jaren is er in Ter Idzard één woning aan de voorraad toegevoegd. Het betreft een woning aan de oostzijde van de Hamersweg. Om te voorzien in de plaatselijke behoefte mogen er nog drie woningen worden gebouwd in het dorp. Vanaf 2011 is er, op basis van de ervaringscijfers, behoefte aan circa drie woningen per 5 jaar. Vanaf 2016 kunnen er daarom weer drie kavels voor woningen worden uitgegeven. Door middel van het opnemen van een fasering in de regels van dit bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat de eerste drie woningen gerealiseerd kunnen worden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de daarop volgende drie woningen gerealiseerd kunnen worden na 1 januari 2016, op voorwaarde dat de eerste drie woningen ook daadwerkelijk gebouwd zijn.

NIEUWBOUW WONINGEN

4.3

Ruimtelijke inpassing

De woningen vormen een aanvulling op het lint aan de Hamersweg. De bestaande woningen aan de Hamersweg zijn vrijstaand en hebben een individueel karakter. De woningen zijn op enige afstand van de weg gesitueerd. De nieuwe woningen aan de Hamersweg sluiten hierbij aan door uit te gaan van tamelijk grote kavels voor vrijstaande woningen. De woningen worden achter de bestaande sloot en bestaande bomenrij gesitueerd, waardoor er enige afstand tussen de woningen en de weg ontstaat. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Over de inpassing van de woningen in het landschap zal verder worden ingegaan in paragraaf 4.4.

4.4

Landschappelijke inpassing

4.4.1

Onderzoek inpassing woningbouwlocatie

Door Eelerwoude is het onderzoek 'Hamersweg Ter Idzard, Landschappelijke passendheid en beeldkwaliteit' (projectnummer 5658, 13 april 2012) uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 1. Op basis van een analyse van het dorp en de landschappelijke omgeving is in dit document een visie en een invulling voor de woningbouwlocatie geschetst. Dit onderzoek vormt de basis voor het 'Beeldkwaliteitsplan Ter Idzard - Woningbouwlocatie Hamersweg' (21 juni 2012, BügelHajema Adviseurs). Tevens dient het onderzoek van Eelerwoude als inspiratiebron voor het ontwerp van het stedenbouwkundig plan en de nieuw te bouwen woningen.

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wijken op enkele ondergeschikte punten af van het advies van Eelerwoude. Een voorbeeld hiervan is dat in voorliggend bestemmingsplan een goothoogte van 3,5 m is opgenomen daar waar in het advies van Eelerwoude uitgegaan wordt van een goothoogte van 3,10 m. De hoofduitgangspunten ten aanzien van stedenbouw en landschappelijke inpassing zijn echter in stand gebleven.

4.4.2

Beeldkwaliteitsplan

BügelHajema Adviseurs heeft op basis van het onderzoek van Eelerwoude en de eisen en wensen van de gemeente Weststellingwerf het 'Beeldkwaliteitsplan Ter Idzard - Woningbouwlocatie Hamersweg' opgesteld. Dit document geeft welstandsrichtlijnen voor de bebouwing en vormt het ruimtelijk kader voor het stedenbouwkundig plan.

4.4.3

Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

Voor de woningbouwlocatie geldt dat de zes nieuw te bouwen woningen onderdeel dienen te worden van ruimtelijke structuur van Ter Idzard. Afstemming op de unieke eigenschappen van het dorp is daarom van groot belang.

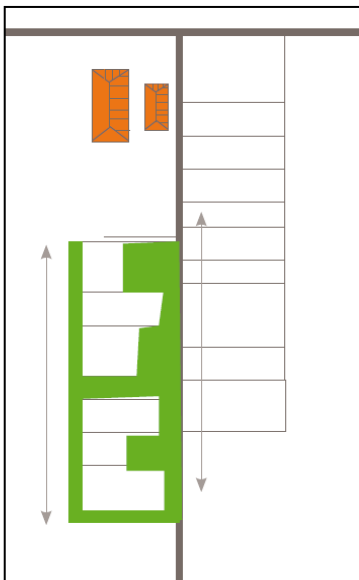
Uitgangspunten hoofdstructuur en landschap

1. Groentraditie van Woudontginning (noord-zuidrichting van landschapselementen) doorzetten.
2. Variatie in de zes nieuwe woningen (korrels) in kavelgrootte, vorm, oriëntatie en materiaalgebruik doorzetten.
3. Variatie in binnenruimte lint (variabele rooilijn).
4. Doorzicht(en) vanaf de weg/vanuit het lint op het landschap.
5. De uitbreiding vormt de nieuwe entree voor Ter Idzard.
6. Traditionele erfopbouw is richtinggevend voor alle zes woningen.
7. Watercompensatie voor verhard oppervlakte.
8. Gebruik van inheems plantmateriaal.

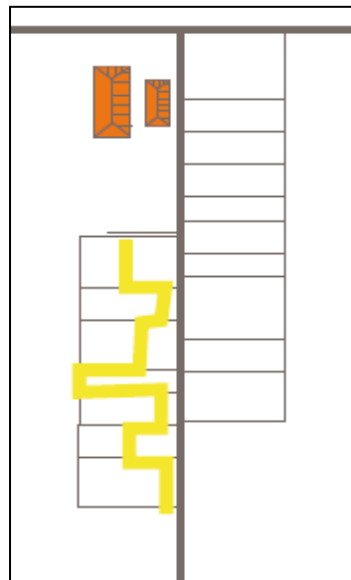
Variatie binnenruimte

Om variatie in de binnenruimte te bewerkstelligen - die zo karakteristiek is voor Ter Idzard - wordt de rooilijn variabel gemaakt (zie figuur 11). Hierbij worden twee rooilijnen gehanteerd. Iedere initiatiefnemer dient zijn rooilijn af te stemmen met zijn directe buurman. Hij moet minimaal variëren op één van zijn buurmannen. Hierdoor verspringt de rooilijn en varieert de binnenruimte van het lint.

VARIABELE ROOILIJN



Figuur 10. Groene randen



Figuur 11. Variabele rooilijn

Uitgangspunten randen

Het plan wordt ingepast in de omgeving met een stevig groen raamwerk (zie figuur 10) met vier verschillende randen met elk een eigen functie. Binnen het groene raamwerk is ruimte voor variatie in bebouwing, maar de bebouwing moet voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria in het 'Beeldkwaliteitsplan Ter Idzard - Woningbouwlocatie Hamersweg'.

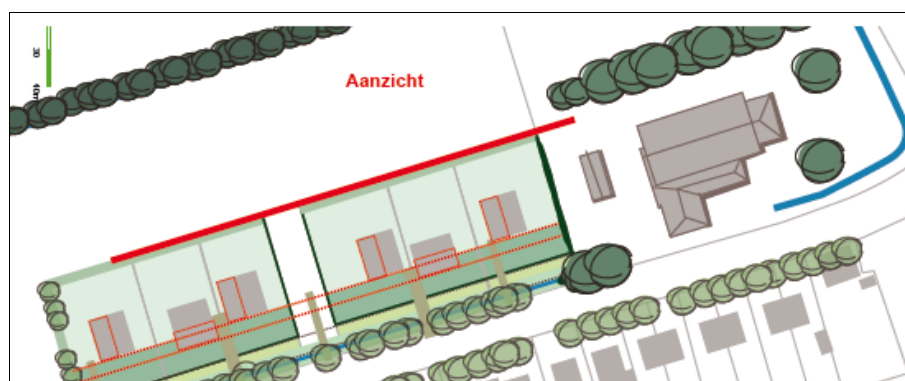
1. Noordrand: vormt de aansluiting en de overgang van cultuurhistorisch erf naar nieuw erf. Heeft een hoge sierwaarde en is semitransparant.
2. Zuidrand: vormt de nieuwe entree naar het dorp. Deze rand is stevig, divers en heeft een erfachtige karakter.
3. Westrand: vormt de achterzijde van de erven en de omlijsting van een zichtlijn vanaf de Idzardaweg. De rand is eenvoudig van opbouw en mag tot 30% opengehouden worden voor zicht vanuit de tuinen.
4. Oostrand: vormt de groene omranding van de binnenruimte van het lint en de voorkant van de erven. Er wordt aangesloten op de bestaande bebouwing en het bestaande groen aan de Hamersweg. Rekening dient gehouden te worden met de leidingstrook. De eikenrij aan de weg dient zoveel mogelijk in tact te blijven.

Oostrand - groene binnenruimte

GECOMBINEERDE
ERFUITRITTEN

Om een groene binnenruimte te realiseren is het gewenst om de erfuitritten te laten delen door bewoners (zie figuur 12). Dit is gewenst om de volgende redenen:

1. Ruimtelijke afstemming korrelgrootte rest van het lint (een oprit wekt de illusie van één samengesteld erf van meerdere gebouwen).
2. Beperken verhard oppervlak in groene binnenruimte lint.
3. Besparen bestaande eikenrij aan de weg (minder inritten betekent voorkomen van het kappen van bomen).



Figuur 12. Groene Oostrand, mede door gecombineerde erfuitritten

Omgevings- aspecten

5

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

5.1

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag hogere grenswaarden vaststellen.

TOETSINGSKADER
EN BELEID

Op de Hamersweg geldt, ter hoogte van het plangebied, een maximumsnelheid van 30 km/uur. Er is daarom geen sprake van een geluidzone. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daarom niet verplicht. De Hamersweg betreft voor Ter Idzard een belangrijke verkeersroute, maar heeft geen bovenlokale functie.

TOETSING EN CONCLUSIE

In maart 2012 is een verkeerstelling uitgevoerd op de Hamersweg ter hoogte van het plangebied (X Stream Traffic Consultancy, maart 2012, versie 1.01). Er is onderzocht hoeveel auto's gebruik maken van de weg en hoe hard er gereden wordt. Tabel 3 toont de resultaten van het onderzoek.

Tabel 3. Verkeersintensiteit Hamersweg tussen Ter Idzard (A) en Oldeholtpade (B)

	Totaal	Aantal voertuigen	
		A naar B	B naar A
per etmaal	480	236	244
drukste uur ochtend	30 (8-9 uur)	14 (8-9 uur)	16 (10-11 uur)
drukste uur avond	43 (16-17 uur)	26 (16-17 uur)	22 (13-14 uur)

De verkeersintensiteit is relatief laag op de Hamersweg. De cijfers tonen aan dat de route geen functie heeft als sluiproute.

Het onderzoek heeft ook meer informatie gegeven over het type voertuigen dat gebruik maakt van de Hamersweg. Dit is weergegeven in tabel 4. het aandeel zwaar verkeer op de weg is relatief laag, terwijl het aandeel langzaam verkeer (fietsers en brommers) relatief hoog is.

Tabel 4. Onderverdeling naar type verkeer op de Hamersweg op werkdagen
(bron: verkeersregistratie Hamersweg, X Stream Traffic Consultancy)

Type	Aandeel in %
(motor)fietsers	9,1
Personenauto's	88,5
Middelzwaar verkeer	1,8
Zwaar verkeer	0,6

Het onderzoek naar de verkeersintensiteit toont aan dat het verkeer op de Hamersweg vooral lokaal georiënteerd is. Het aandeel fietsers is relatief hoog.

5.2

Luchtkwaliteit

TOETSINGSKADER EN BELEID

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de genoemde regeling zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

TOETSING EN CONCLUSIE

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van zes woningen. Op grond van het Besluit en de Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen) is de ontwikkeling vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Aangezien de luchtkwaliteit in de huidige situatie ruimschoots onder de grenswaarden is gelegen, is ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een goed woon- en leefmilieu.

5.3

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

TOETSINGSKADER
EN BELEID

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp. Ten noordoosten van het plangebied, aan de Idzardaweg 82, is een landbouwmechanisatiebedrijf aanwezig. Het bedrijf valt volgens de VNG-brochure in de categorie 3.1-bedrijven. Hier voor geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies (voornamelijk vanwege geluid). De geplande woningen zijn op circa 70 meter afstand van het bedrijf gepland. Er is daardoor voldoende afstand tussen het bedrijf en de woningen, waardoor geen onaanvaardbare hinder te verwachten is. Bovendien ligt het bedrijf achter het bestaande woonlint aan de Hamersweg.

TOETSING EN CONCLUSIE

Het voormalig agrarische bedrijf nabij de geplande woningen krijgt in dit bestemmingsplan een woonbestemming. Het vormt daardoor geen hinder voor de te realiseren woningen aan de Hamersweg. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

5.4

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

TOETSINGSKADER
EN BELEID

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig en worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Zodoende staat het aspect externe veiligheid de gewenste ontwikkeling niet in de weg.

TOETSING EN CONCLUSIE

5.5

Ecologie

TOETSINGSKADER
EN BELEID

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het “nee, tenzij-principe”.

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn zijn deze voorwaarden zeer streng.

Gebiedsbescherming

TOETSING EN CONCLUSIE

Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 8,0 kilometer van Natura 2000-gebieden “De Rottige Meenthe” en “Brandemeer”. Het dichtstbij gelegen gebied dat deel uitmaakt van de EHS ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de relatief kleine ontwikkeling en de afstanden tot deze gebieden zijn er geen negatieve effecten van het plan op deze gebieden te verwachten.

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen op een agrarisch perceel met daarlangs een bomenrij en een sloot. De bomen aan weerszijden van het plangebied worden behouden, maar er worden wel ingrepen in watergangen voorgesteld. Om te beoordelen of deze ingrepen en de bouw van zes woningen op de locatie strijdigheden met de Flora- en faunawet veroorzaken, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen in het plangebied, ook niet in de watergangen. Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. De werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor de overige aangetroffen soorten in het plangebied geldt de zorgplicht. Deze soorten dienen in de gelegenheid te worden gesteld om te vertrekken naar een andere leefomgeving. Vanuit de soortenbescherming bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5.6

Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

TOETSINGSKADER
EN BELEID

In het kader van de watertoets is de ontwikkeling voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. Dit advies is opgenomen in bijlage 3 en hieronder samengevat.

TOETSING EN CONCLUSIE

Compensatie verharding

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat 10% van de toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Te dempen watergangen dienen geheel te worden gecompenseerd. Voor dit bestemmingsplan betekent dit een compensatie van 250 m². Deze compensatie wordt gerealiseerd door de watergang ten oosten van het plangebied over de totale lengte van het plangebied (1300 meter) te verbreden met een halve meter. De compensatie wordt dan ruimschoots gehaald.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Schoon regenwater kan binnen het plangebied op het oppervlaktewater worden geloosd. Mogelijk wordt het rioleringsstelsel uitgebreid. Dit dient bij Wetterskip Fryslân gemeld te worden.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen.

Drooglegging en waterpeilen

Op de locatie geldt een waterpeil van +0,35 tot +0,50 meter NAP, de gemiddelde maaiveldhoogte worden geschat op +1,00 tot +1,60 meter NAP. Geadviseerd wordt om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

Waterwet

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

Proces

Als de in het wateradvies genoemde adviezen worden meegenomen in de verdere planvorming heeft Wetterskip Fryslân geen waterhuishoudkundige bezwaren. Het bestemmingsplan heeft hiermee een positief wateradvies en de wartertoetsprocedure is afgerond.

5.7

Bodem

TOETSINGSKADER
EN BELEID

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

TOETSING EN CONCLUSIE

Het lint van Ter Idzard is al eeuwenlang bewoond en bebouwd, zodat een historische achtergrondverontreiniging (met metalen) niet uit te sluiten is. Door de demping van een aantal waterlopen in en rond de kern met mogelijk verontreinigde grond, worden deze locaties als potentieel verontreinigd aangegeven op de signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging van de provincie Fryslân. Ook staan hier diverse puntlocaties waar in het verleden brandstoffen opgeslagen hebben gestaan.

Op basis van beschikbare gegevens van het bodemloket, zijn in het plangebied geen verontreinigende activiteiten bekend. Het plangebied wordt daarom aangemerkt als een onverdachte locatie. In maart 2012 is een bodemonderzoek uitgevoerd (Outline Consultancy, ref.nr. B12K0087). Tijdens het onderzoek zijn enkele lichtverhoogde waarden aangetroffen. De gemeten overschrijdingen zijn echter dermate gering dat zij vanuit milieukundig oogpunt geen bezwaar vormen. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

5.8

Archeologie en cultuurhistorie

TOETSINGSKADER
EN BELEID

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de Monumentenwet gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Provinciaal beleid Fryslân (FAMKE)

De provincie Fryslân heeft haar eigen archeologiebeleid uitgewerkt. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan worden vastgesteld welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en op welke manier de aanwezige waarden beschermd moeten worden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de perioden Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen. Aan de archeologische verwachtingswaarde is een onderzoeksdrempel gekoppeld. Bij bodemverstoringen van een bepaalde omvang is archeologisch onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische sporen aanwezig zijn.

Op grond van de FAMKE geldt dat in de periode Steentijd-Bronstijd een archeologische quickscan wordt aanbevolen bij bodemingrepen groter dan 5000 m². Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen wordt een karterend onderzoek 3 aanbevolen bij ingrepen groter dan 5000 m².

Het plangebied voor de woningen bedraagt circa 5500 m². Derhalve is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd om te onderzoeken of er in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. Het onderzoek is uitgevoerd in maart 2012 (ADC ArcheoProjecten, ref.nr. 3021). Uit het onderzoek blijkt dat de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied dermate klein is, dat verder archeologisch onderzoek niet nodig is. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting.

TOETSING EN CONCLUSIE
ARCHEOLOGIE

De Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân biedt veel informatie over de cultuurhistorische waarden die in een plangebied aanwezig kunnen zijn. Uit de kaart blijkt dat het voormalige agrarische bedrijf aan de Idzardaweg 76 aangeduid staat als “boerderijplaats”. Hieruit blijkt het vroegere gebruik van het perceel. Overigens is een groot deel van de bebouwing langs de Idzardaweg in Ter Idzard als zodanig aangeduid. Het belang van de agrarische functie in vroeger tijden wordt daarmee nader geïllustreerd. Tevens is het gebouw aan de Idzardaweg 76 aangeduid als “jonge bouwkunst 1850-1940”. De gebouwen en objecten die onder deze noemer vallen, zijn verzameld tijdens het Monumenten Inventarisatieproject (MIP), uitgevoerd tussen 1987 en 1994. De geïnventariseerde objecten en complexen zijn een historische getuigenis en bouwkundige vertaling van de ontwikkelingen die in de periode 1850-1940 op maatschappelijk, cultureel, technisch en economisch gebied hebben plaatsgevonden. Het bestemmingsplan maakt een woonfunctie mogelijk op het perceel van nummer 76. De cultuurhistorische waarden van het perceel worden daarmee niet verstoord.

TOETSING EN CONCLUSIE
CULTUURHISTORIE

Voor het perceel langs de Hamersweg waar zes woningen gerealiseerd kunnen worden zijn geen nadere cultuurhistorische waarden beschreven. Met de inrichting van het plangebied hoeft wat betreft dit aspect geen verdere rekening gehouden te worden.

Juridische planbeschrijving



6.1

Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

ALGEMEEN

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Het bestemmingsplan bevat een aantal bepalingen die de regels enige flexibiliteit geven. In dit geval gaat het om regels ter afwijking van het bestemmingsplan. Regels ter afwijking zijn bedoeld voor ondergeschikte aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan. Toestemming voor afwijkingen kan via een (integrale) omgevingsvergunning worden aangevraagd. Regels ter afwijking kunnen in een enkele bestemming worden opgenomen, maar kunnen ook gelden voor meerdere bestemmingen. De laatstgenoemde bevoegdheden zijn gerangschikt onder de algemene afwijkingsregels.

FLEXIBILITEIT

6.2

Toelichting op de bestemmingen

6.2.1

Agrarisch

Een deel van het onbebouwde gedeelte van het voormalige agrarische bedrijfsperceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Het is de bedoeling om dit gedeelte als agrarische cultuurgrond te gebruiken. Het bouwvlak wordt daarom van dit gedeelte afgehaald, waardoor er geen bebouwing meer mogelijk is.

Kleine gebouwtjes voor nutsvoorzieningen zijn wel toegestaan.

6.2.2

Groen

De groensingel die wordt aangelegd aan de zuidzijde van het zuidelijkste perceel is bestemd als 'Groen'. Dit geldt ook voor de groenstrook aan de westzijde.

6.2.3

Water

Het water bestaat uit de structuurbepalende waterlopen die in het plangebied voorkomen. Het bestemmen van het water moet ervoor zorgen dat de structuur van het gebied behouden blijft. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, wel andere bouwwerken zoals bijvoorbeeld bruggen en dammen.

6.2.4

Woongebied

De woningbouwlocatie aan de Hamersweg en het voormalig agrarische bedrijf aan de Idzardaweg vallen onder de bestemming 'Woongebied'. De regeling voor de woningen sluit aan bij de systematiek voor overige woongebieden in het dorp. Deze bestemming is voornamelijk bedoeld voor woningen en daaraan ondergeschikte tuinen en erven. Woonstraten, openbaar groen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Voor de woningbouwlocatie is een fasering aangebracht. De woningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - fasering" mogen pas na 1 januari 2016 worden gebouwd. Op deze manier wordt bereikt dat op de noordelijke drie kavels meteen gebouwd mag worden en op de zuidelijke drie kavels pas na 2016.

Hoofdgebouwen

In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen en aan- of bijgebouwen alleen in een bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor de plaatsing van de gebouwen wordt verwezen naar het voor het gebied opgestelde bouw- en beeldkwaliteitsplan. De diepte van het hoofdgebouw is maximaal 15 meter. De maximale goot en bouwhoogte staan op de plankaart aangeduid. Tevens is het maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak vastgelegd.

Aan- en bijgebouwen

Ten aanzien van aan- en bijgebouwen is een aantal bepalingen opgenomen waarmee wordt geregeld dat deze bebouwing ruimtelijk ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing:

- Bebouwing wordt meer dan 2 meter achter de voorgevel van de woning gebouwd.

- De gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m².
- Maximaal 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd.
- Aan- en bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

6.2.5

Leiding – Leidingstrook

Net ten westen van de Hamersweg is een leidingstrook aangegeven. Deze strook is bedoeld voor de aanleg van diverse leidingen, zoals een rioolleiding en gas- en waterleidingen.

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage gelegd.

De inspraak- en overlegreacties die zijn binnengekomen naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan, zijn verwerkt in een aparte reactienota. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Hier is in de reactienota op ingegaan. De reactienota is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging al dan niet gewijzigd vastgesteld.

7.2

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie­regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

NORMSTELLING EN BELEID

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een (privaatrechtelijke) overeenkomst.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van zes woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van

TOETSING EN CONCLUSIE

toepassing. Kosten voor het opstellen van het plan en leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals kosten voor bouwrijp maken, (eventuele) planschade, privaatrechtelijk geregeld is.

Doordat het kostenverhaal 'anderszins' geregeld is door een overeenkomst, ziet de gemeente af van het opstellen van een exploitatieplan.

7.3

Economische uitvoerbaarheid

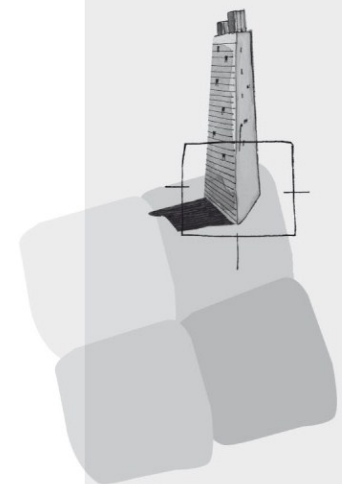
Het initiatief wordt gefinancierd door de initiatiefnemers. Voor het plan zijn voldoende middelen gereserveerd. De gemeente maakt in beginsel geen kosten voor de uitvoering van het plan. Geconcludeerd wordt dat de uitvoerbaarheid van het plan voldoende is gegarandeerd.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
267.28.05.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort