

BESTEMMINGSPLAN TER IDZARD - WONINGBOUWLOCATIE HAMERSWEG

Voorontwerp

**Bestemmingsplan Ter Idzard -
Woningbouwlocatie Hamersweg**

Code 1099161 / 11-07-11

**GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 1099161 / 11-07-11
BESTEMMINGSPLAN TER IDZARD - WONINGBOUWLOCATIE
HAMERSWEG**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Ligging van het plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Ruimtelijke structuur	3
2. 2. Functionele structuur	3
2. 3. Het plangebied	4
2. 4. Geldend bestemmingsplan	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. PLANBESCHRIJVING	11
4. 1. Locatie	11
4. 2. Functionele inpassing	11
4. 3. Ruimtelijke inpassing	12
4. 4. Landschappelijke inpassing	13
5. OMGEVINGSASPECTEN	14
5. 1. Wegverkeerslawaaï	14
5. 2. Luchtkwaliteit	14
5. 3. Bedrijven en milieuzonering	15
5. 4. Externe veiligheid	15
5. 5. Ecologie	16
5. 6. Water	17
5. 7. Bodem	18
5. 8. Archeologie en cultuurhistorie	18
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	20
6. 1. Toelichting op het juridisch systeem	20
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
7. UITVOERBAARHEID	22
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7. 2. Grondexploitatie	22
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	23

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ecologisch onderzoek

Bijlage 2 Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

Op het perceel Idzardaweg 76 in Ter Idzard ligt een voormalig agrarisch bedrijf. Ten oosten van dit perceel, aan de Hamersweg, ligt een agrarisch perceel dat bij dit voormalige bedrijf behoort.

De initiatiefnemers hebben het plan opgevat om op dit perceel zes kavels voor woningbouw te realiseren. Dit initiatief is in het geldende bestemmingsplan voor het dorp Ter Idzard opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. De Raad van State heeft het goedkeuringsbesluit van dat bestemmingsplan, vanwege rechtsonzekerheid over de gewenste woningen, echter deels vernietigd. De wijzigingsbevoegdheid naar een woonbestemming is daardoor vervallen, waardoor alleen de bestemming "Agrarisch" nog voor het perceel van toepassing is.

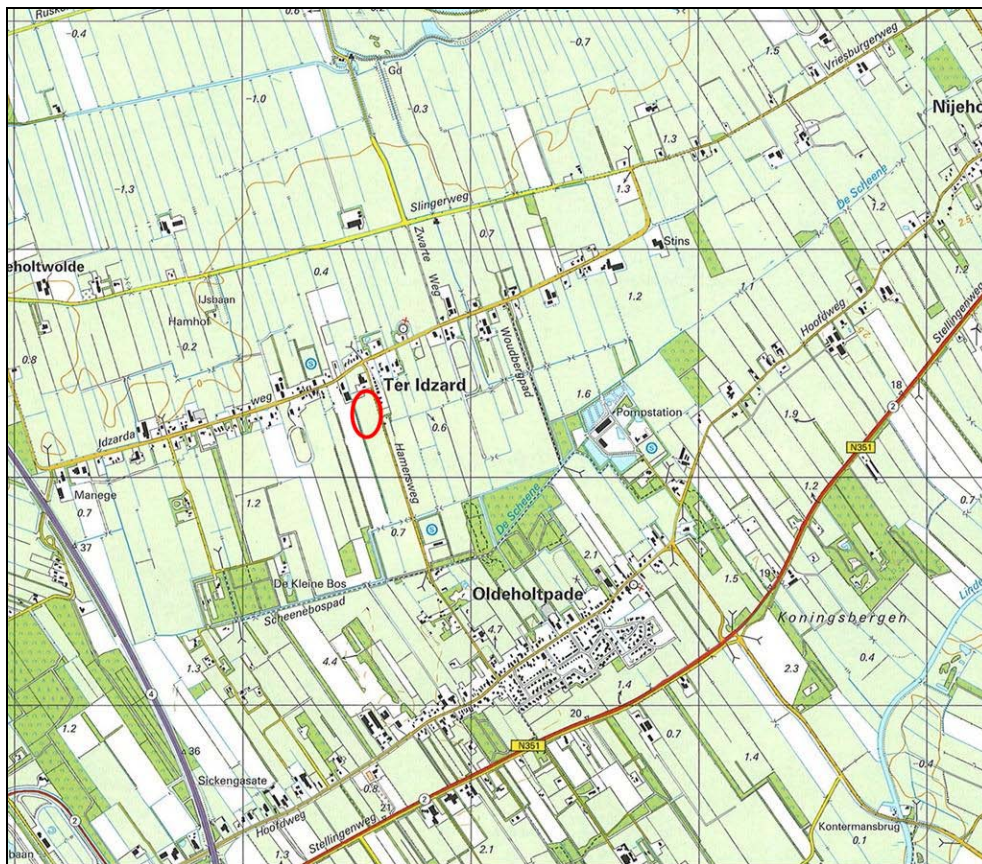
De gemeente Weststellingwerf staat in principe positief tegenover het initiatief en wil er medewerking aan verlenen door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel. Met dit bestemmingsplan moet de rechtsonzekerheid omtrent de woningen in het geldende bestemmingsplan worden weggenomen.

Dit bestemmingsplan biedt een nieuw juridisch-planologisch kader voor de woningen aan de Hamersweg en voor het voormalig agrarische bedrijf aan de Idzardaweg 76. De bestemming van het laatstgenoemde perceel wordt afgestemd op de woonfunctie die het perceel heeft gekregen na beëindiging van het bedrijf. Deze toelichting gaat vooral in op de woningbouwlocatie aan de Hamersweg.

1. 2. Ligging van het plangebied

Het plangebied voor de woningen ligt aan de zuidzijde van Ter Idzard, aan de Hamersweg richting Oldeholtpade. Verder omvat het plangebied het perceel Idzardaweg 76. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

Het plangebied omvat het perceel Idzardaweg 76 en het agrarische perceel dat ten oosten daarvan is gelegen. De begrenzing is afgestemd op het openbaar gebied en de perceelsgrenzen van de omliggende functies.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

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

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. 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. In het hele gebied zijn veel sloten aanwezig.

De bebouwing van Ter Idzard is langs de Idzardaweg ontstaan. Ter hoogte van het dorps huis is een plaatselijke vernauwing. 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.

2. 2. Functionele structuur

2.2.1. Bevolking en wonen

Ter Idzard kent in 2011 321 inwoners. Dit aantal is sinds 2007, toen 319 mensen in Ter Idzard woonden, relatief stabiel. In 2006 woonden in het dorp 341 mensen, verdeeld over 127 woningen. Tussen 1994 en 2002 is het aantal inwoners enigszins afgenomen, terwijl de woningvoorraad gelijk is gebleven. Hierdoor is de woningbezetting licht afgenomen van gemiddeld 2,7 bewoners per woning in 1994 tot gemiddeld 2,6 bewoners per woning in 2002. Landelijk lag dit gemiddelde op 2,3. De laatste jaren is de gemiddelde woningbezetting toegenomen, dit in tegenstelling tot de landelijke trend die een verdere daling, richting de 2,2, aangeeft.

	1994	1998	2002	2006
<i>Aantal inwoners</i>	335	331	325	341
<i>Aantal woningen</i>	126	126	125	127
<i>Woningbezetting</i>	2.7	2.6	2.6	2.7

De ontwikkeling van het aantal inwoners en de woningvoorraad (1 januari 2006)

2.2.2. 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.

2.2.3. Bedrijven

In en rondom het dorp zijn nog enkele agrarische bedrijven aanwezig. Het agrarisch bedrijf op het perceel Idzardaweg 76 heeft haar bedrijfsactiviteiten beëindigd.

De afgelopen jaren zijn steeds meer agrarische bedrijven beëindigd en is de bebouwing in gebruik als woning. In het lint zijn verder een garagebedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf, een loonbedrijf en een bouwbedrijf gesitueerd.

De bedrijven zijn verspreid over het lint gelegen, tussen de woningen.

2.2.4. Verkeer

Ter Idzard is ontstaan als lintdorp langs de Idzardaweg. Het dorp heeft daarmee een duidelijke doorgaande route, waaraan zich woningen, (agrari-sche) 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.

2.2.5. 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.

2.2.6. 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. 3. Het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de lintbebouwing van het dorp aan de Hamersweg. Langs de Hamersweg zijn een sloot en een bomerij aanwezig. Het perceel maakt deel uit van het voormalige agrarische bedrijf aan de Idzardaweg 76 en bestaat momenteel uit grasland. Het perceel grenst enerzijds aan het dorp Ter Idzard en anderzijds aan het buitengebied van de gemeente. Aan de overzijde van de Hamersweg staan woningen. Deze woningen vormen de beëindiging van het dorp. In figuur 2 is het huidige beeld van het plangebied weergegeven. Een luchtfoto van het plangebied is opgenomen in figuur 3.



Figuur 2. Huidige beeld van het plangebied



Figuur 3. Luchtfoto van het plangebied

2. 4. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel geregeld in het “bestemmingsplan Ter Idzard”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2008 en goedgekeurd op 23 juni 2009. Voor het plangebied geldt de bestemming “Agrarisch”. Doordat de Raad van State het goedkeuringsbesluit deels heeft vernietigd is de aanduiding “wijzigingsbevoegdheid naar woongebied” komen te vervallen.

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Idzardaweg 76 heeft eveneens de bestemming “Agrarisch” met daarin een bouwvlak. In figuur 4 is een fragment van het geldend bestemmingsplan opgenomen waarin de twee percelen zijn aangegeven.



Figuur 4. Fragment geldend bestemmingsplan

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

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 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.

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.

Het beleid van de provincie geeft in principe geen ruimte voor nieuwe functies in het buitengebied, anders dan op vrijkomende bebouwde percelen. In de verordening is de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. Conform deze begrenzing ligt het plangebied van dit bestemmingsplan binnen het stedelijk gebied. Hier wordt ruimte geboden voor woningbouw. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de *Verordening Romte Fryslân*.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

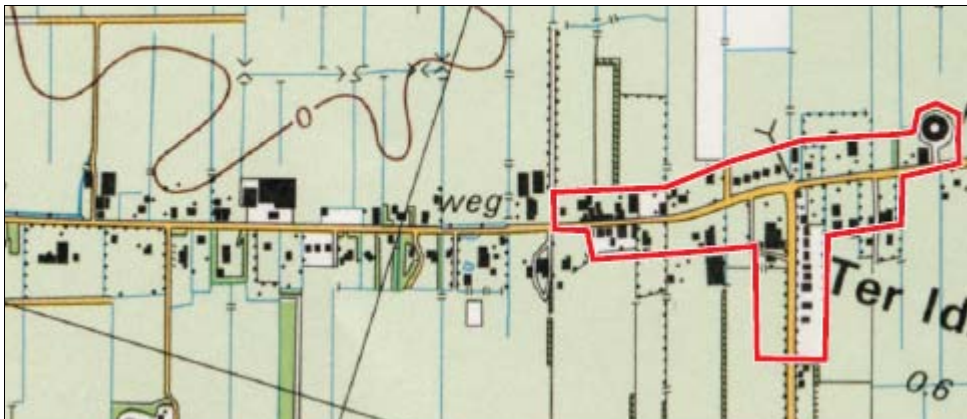
Het Structuurplan Weststellingwerf is op 25 februari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Weststellingwerf.

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 overige kernen, zoals Ter Idzard, 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.

In het structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de overige kernen in de gemeente. Rondom de kernen zijn dan ook contouren aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden (zie figuur 7).

Ter Idzard wordt gezien 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. Binnen de contour bestaat nog enige ruimte voor nieuwbouw.



Figuur 5. Weergave rode contour Ter Idzard

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 richtinggevend 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 woonruimteverdelingsysteem.

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 geen concrete plannen opgenomen voor Ter Idzard.

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.

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:

1. *stroomwegen*: dit zijn de (regionale) hoofdwegen, waar een maximumsnelheid van 100 of 120 km/uur is toegestaan;
2. *gebiedsontsluitingswegen*: dit zijn de 80 km/uur wegen die gebieden aansluiten op het hoofdwegennet;
3. 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;
4. *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. Het overige deel is ingericht als B-weg waar een maximale snelheid geldt van 60 km/u.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Locatie

De initiatiefnemers wensen op het perceel aan de Hamersweg zes kavels voor woningbouw uit te geven. De Hamersweg is na de Idzardaweg de belangrijkste weg in Ter Idzard. Langs de Idzardaweg ligt een bebouwingslint aan weerszijden van de weg. Aan de Hamersweg is sprake van een enkelzijdig lint. In het structuurplan (zie paragraaf 3.2) is op basis van het karakter van Ter Idzard een bebouwingscontour gelegd die ruimte biedt voor woningbouw als aanvulling op dit lint. Planmatige uitbreidingen zijn niet toegestaan in het dorp.

Dit bestemmingsplan maakt een lokaal initiatief dat voorziet in een kleine en gefaseerde, organische dorpsontwikkeling mogelijk. Dit initiatief komt de lokale voorzieningen ten goede en tast het kleinschalige karakter van het dorp niet aan. De kavels worden niet planmatig ontwikkeld, maar vrij uitgegeven, zodat belangstellenden er binnen de gestelde kaders een passende invulling aan kunnen geven.

De locatie sluit aan op de bestaande lintbebouwing van Ter Idzard. Het toevoegen van woningen op de locatie past in de karakteristiek van het dorp en completeert het lint aan de Hamersweg. Doordat de bestaande landschappelijke structuren worden gevolgd en waar mogelijk versterkt is het plan goed inpasbaar op de locatie. De ontwikkeling gaat ook niet ten koste van de openheid van het landschap doordat het goed aansluit op de bestaande bebouwing.

Voor woningbouw in Ter Idzard bestaan geen alternatieve locaties. De beoogde locatie betreft het enige onbebouwde perceel binnen de rode contour van het dorp en bovendien de enige mogelijk woningbouwlocatie die aansluit bij de bestaande karakteristiek. Het realiseren van nieuwe hofjes of woonstraten zal sterk afbreuk doen aan de lintbebouwing. Om deze redenen is de onderhavige locatie een geschikte woningbouwlocatie voor Ter Idzard.

4. 2. Functionele inpassing

De bebouwing in Ter Idzard bestaat voornamelijk uit woningen. De beoogde woningen sluiten daardoor functioneel aan bij de omgeving. Door het wijzigen van de bestemming van het agrarische bedrijf ten behoeve van wonen ontstaat een betere functionele situatie.

Het aantal woningen in 2006 was 127. 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 komt dit neer op 0,635 woning per jaar (vanaf 2006). De afgelopen 5 jaren hadden $0,635 \times 5 = 3$ woningen aan de woningvoorraad toegevoegd kunnen worden.

De afgelopen jaren zijn er geen woningen aan de voorraad toegevoegd. Om te voorzien in de plaatselijke behoefte mogen er nog 3 woningen worden gebouwd in het plangebied. Vanaf 2011 is er, op basis van de ervaringscijfers, behoefte aan 3 woningen per 5 jaar. Vanaf 2016 kunnen er daarom weer 3 kavels voor woningen worden uitgegeven. Door middel van het opnemen van een fasering in de regeling van dit bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat er 3 woningen meteen gerealiseerd en dat er 3 woningen gerealiseerd kunnen worden na 1 januari 2016.

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 bomenrij gesitueerd, waardoor er enige afstand tussen de woningen en de weg ontstaat. De woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met een kap.



Figuur 6. Voorlopig verkaveling plangebied

4. 4. Landschappelijke inpassing

Eén van de speerpunten van het provinciaal beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling vindt plaats op de overgang van het dorp naar het open agrarisch gebied. Bij nieuwe bebouwing in of aangrenzend aan het buitengebied is een goede landschappelijke inpassing van belang.

In het programma van eisen voor de woningbouwlocatie, dat gekoppeld is aan de anterieure overeenkomst, zijn eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Belangrijke uitgangspunten zijn het behoud van het bestaande groen op gemeentelijke eigendommen, waaronder de boomsingel aan de Hamersweg en een herplantplicht bij het verwijderen van bomen op het eigen terrein. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een singel vanaf de westzijde tot de rooilijn aangebracht. Deze wordt in dit bestemmingsplan ook vastgelegd. De afscheiding aan de achterzijde van de percelen wordt groen en minstens 1,8 meter hoog. Schuttingen zijn hier uitgesloten. Op de voorgenoemde wijze zal de nieuwbouwlocatie vanuit het buitengebied een groen karakter krijgen.

Voorafgaand aan de uitvoering dient een beplantingsplan met soortenkeuze te worden overlegd en geaccordeerd door de gemeente. Met de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is gesloten, wordt de realisatie en het behoud van de landschappelijke inpassing gewaarborgd.

5. OMGEVINGSASPECTEN

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. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige 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.

Toetsing en conclusie

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. De verkeersintensiteit is relatief laag. Er wordt dan ook aangenomen dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Het bouwbesluit waarborgt dat voldaan wordt aan het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB.

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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)* 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 uitgangspunten bestemmingsplan

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

Toetsingskader en beleid

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 basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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. Hiervoor 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.

Het voormalig agrarische bedrijf nabij de geplande woningen krijgt in dit bestemmingsplan een woonbestemming. Het voormalig agrarische bedrijf 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

Toetsingskader en beleid

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)*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

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.

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.

Gebiedsbescherming

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'.

Soortenbescherming

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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

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 1 bij deze toelichting.

Tijdens de uitvoering van het onderzoek zijn geen zwaar beschermde soorten aangetroffen. 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

Toetsingskader en beleid

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.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van de watertoets is de ontwikkeling voorgelegd aan Wetterskip Fryslân voor een wateradvies. Dit advies is opgenomen in bijlage 2 en hieronder samengevat.

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. Geadviseerd wordt om deze compensatie te realiseren door de watergang ten westen van het plangebied over een lengte van 250 meter met een meter te verbreden.

Het uitgangspunt is echter om de percelen te laten afwateren op een nieuw te graven sloot aan de westzijde van de bouwkavels. Op deze wijze wordt ook voorzien in de compensatie van de verharding.

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 watertoetsprocedure 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 uitgangspunten bestemmingsplan

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 bestaan.

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. Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek wordt in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de vergunningverlening voor de te bouwen woonhuizen zullen bodemonderzoeken worden uitgevoerd. Bij gebleken verontreiniging zal een stappenplan moeten worden opgesteld en aangemeld bij de provincie. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

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.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

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. Ongeveer 4800 m² van het plangebied is bedoeld voor de woningen. De bebouwing overschrijdt de drempelwaarde van 5000 m² niet, waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect archeologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Algemeen

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.

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.

Flexibiliteit

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 afwijkingregels.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

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.

Groen

De groensingel die wordt aangelegd aan de zuidzijde van het zuidelijkste perceel singel is bestemd als 'Groen'.

Water

Het water bestaat uit de structuurbepalend 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.

Woongebied

De woningbouwlocatie aan de Hamersweg en het voormalig agrarische bedrijf hebben 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 ongeschikt 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 drie kavels meteen gebouwd mag worden en op drie kavels pas na het verstrijken van enkele jaren.

Hoofdgebouwen

In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen en aan- of bijgebouwen alleen in een bouwvlak mogen worden gebouwd. Om een samenhangend bebouwingsbeeld te creëren is in de bouwregels bepaald dat de hoofdbebouwing uitsluitend in of maximaal 2 meter in de naar de weg gekeerde bouwgrens (rooilijn) mag worden gebouwd. De diepte van het hoofdgebouw is maximaal 15 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter. 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 de deze bebouwing ruimtelijk ongeschikt 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.

7. UITVOERBAARHEID

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 voorontwerp-bestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd.

Eventuele inspraak- en overlegreacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. 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

Normstelling en beleid

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.

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.

Toetsing en conclusie

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 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.

===