

BESTEMMINGSPLAN WOLVEGA - STRUIKHEIDE

Bestemmingsplan Wolvega - Struikheide

Code 119913 / 01-04-11

GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 119913 / 01-04-11
BESTEMMINGSPLAN WOLVEGA - STRUIKHEIDE

TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u> | <u>blz</u> |
|--|-------------------|
| 1. INLEIDING | 1 |
| 1. 1. Aanleiding bestemmingsplan | 1 |
| 1. 2. Ligging van het plangebied | 1 |
| 1. 3. Leeswijzer | 2 |
| 2. PLANBESCHRIJVING | 3 |
| 2. 1. Huidige situatie | 3 |
| 2. 2. Geldend bestemmingsplan | 4 |
| 2. 3. Toekomstige opzet van het plangebied | 5 |
| 3. BELEIDSKADER | 7 |
| 3. 1. Rijksbeleid | 7 |
| 3. 2. Provinciaal beleid | 7 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid | 8 |
| 4. OMGEVINGSASPECTEN | 10 |
| 4. 1. Wegverkeerslawaaï | 10 |
| 4. 2. Luchtkwaliteit | 10 |
| 4. 3. Bedrijven en milieuzonering | 11 |
| 4. 4. Externe veiligheid | 11 |
| 4. 5. Ecologie | 12 |
| 4. 6. Water | 12 |
| 4. 7. Bodem | 13 |
| 4. 8. Archeologie en cultuurhistorie | 14 |
| 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING | 15 |
| 5. 1. Toelichting op het juridisch systeem | 15 |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen | 15 |
| 6. UITVOERBAARHEID | 17 |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 17 |
| 6. 2. Grondexploitatie | 17 |
| 6. 3. Economische uitvoerbaarheid | 18 |

BIJLAGEN

Bijlage 1 **Berekening wegverkeerslawaaï**

Bijlage 2 **Samenvatting en uitgangspunten watertoets**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Aan de Struikheide in Wolvega bevinden zich zestien woningen die in het bezit zijn van woningbouwcorporatie WoonFriesland. De woningen zijn bouwkundig verouderd en sluiten onvoldoende aan bij de huidige eisen op het gebied van wooncomfort. WoonFriesland is voornemens de woningen op deze locatie te slopen en te vervangen door twaalf nieuwe woningen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan *Wolvega Zuid*. Daardoor is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente heeft aangegeven medewerking te verlenen aan dit project.

1. 2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestzijde van Wolvega, te midden van een naoorlogse woonwijk. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

De begrenzing van het plangebied omvat de drie blokken met woningen en een klein speelveldje aan de noordzijde daarvan. De begrenzing is afgestemd op het openbaar gebied en de perceelsgrenzen van de omliggende woningen. De begrenzing is (globaal) weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 2. Begrenzing 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. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Context van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een omvangrijke woonwijk aan de zuidwestzijde van Wolvega. Het gebied wordt gekenmerkt door blokken van drie tot zes rijwoningen die in een patroon zijn neergezet. De wijk is enigszins onregelmatige opgebouwd en draagt een aantal kernmerken van een typische 'bloemkoolwijk' in zich. Dit is onder andere te zien in het verloop van de straten en de manier waarop de wijk wordt ontsloten.

Bebouwing

Op dit moment zijn er zestien rijwoningen in het plangebied aanwezig. De huidige bebouwing is vrij sober en eenvoudig van opzet. Het gaat om een enkele bouwlaag zonder kap. In de achtertuin beschikken de meeste woningen over een kleine bijgebouwtje.



Figuur 3. Beeld van de huidige bebouwing

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt rechtstreeks ontsloten door de Struikheide. Deze straat geeft al slingerend aansluiting op de gebiedsontsluitingswegen richting het centrum en het noorden en oosten van Wolvega. In zuidoostelijke richting sluit de Struikheide aan op de Stadhouderslaan, die functioneert als wijkontsluitingsweg. Deze weg staat uiteindelijk in verbinding met de Hoofdstraat.

Voor het langzaam verkeer zijn er verschillende doorsteekjes aanwezig. Zo loopt er in noordwestelijke richting een pad over een bruggetje die leidt naar onder andere een school.

Parkeren vindt plaats op parkeerplaatsen langs de openbare weg.

Groen en water

De wijk is groen opgezet. Langs de openbare wegen zijn veel bomen geplant en lege stukken ruimte zijn veelal ingericht als plantsoen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een veldje met een aantal speeltoestellen. De waterstructuur door de wijk raakt de zuidwestzijde van het plangebied. Langs het water komen ook groenvoorzieningen voor.



Figuur 4. Speelveldje (huidige situatie)

2. 2. Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan *Wolvega Zuid* heeft het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen deze globale bestemming is door middel van een bouwvlak aangegeven waar bebouwing is toegestaan (zie figuur 5). Daarnaast is in de voorschriften een maximaal bebouwingspercentage (50%) opgenomen. Er geldt een maximale oppervlakte voor aan en bijgebouwen (50 m²). Daarnaast geldt dat aan en bijgebouwen minimaal 2 meter achter de voorgevellijn moeten worden gebouwd.



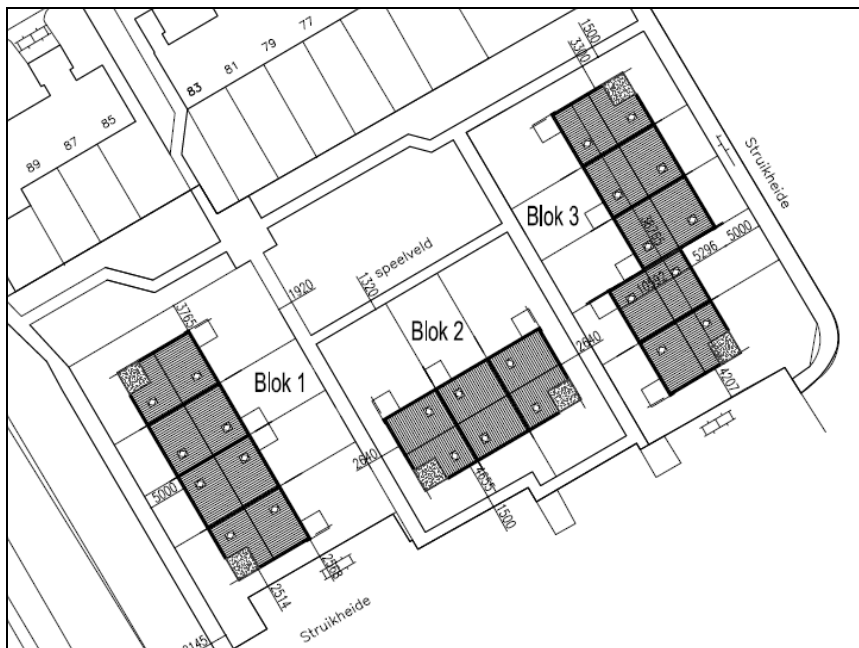
Figuur 5. Geldend bestemmingsplan

2. 3. Toekomstige opzet van het plangebied

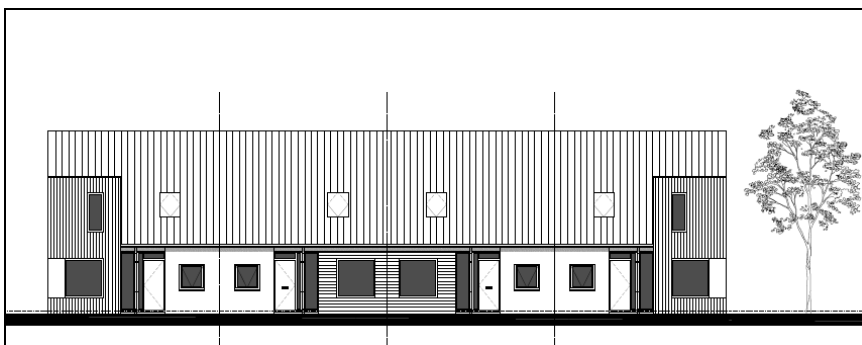
In de toekomstige situatie worden de bestaande woningen gesloopt. Daarvoor in de plaats komen er 12 nieuwe woningen in de plaats. Deze woningen zullen ruimer van opzet zijn. Boven op de eerste bouwlaag komt namelijk een kap. Daarnaast wordt een deel van de woning aan de voorzijde uitgebreid. De woningen worden in drie blokken gerealiseerd: blok 1 heeft vier woningen, blok 2 heeft drie woningen en blok 3 heeft vijf woningen.

Blok 2 is anders gesitueerd als in de huidige situatie. Daarmee zijn de achtertuinen allemaal op elkaar georiënteerd. Daarmee komt de voorgevel van de bebouwing beter tot haar recht. In blok 3 zit een verspringing zodat de openbare ruimte een breder profiel krijgt en de kruising meer overzichtelijk wordt. Het speelveld aan de noordzijde blijft in stand.

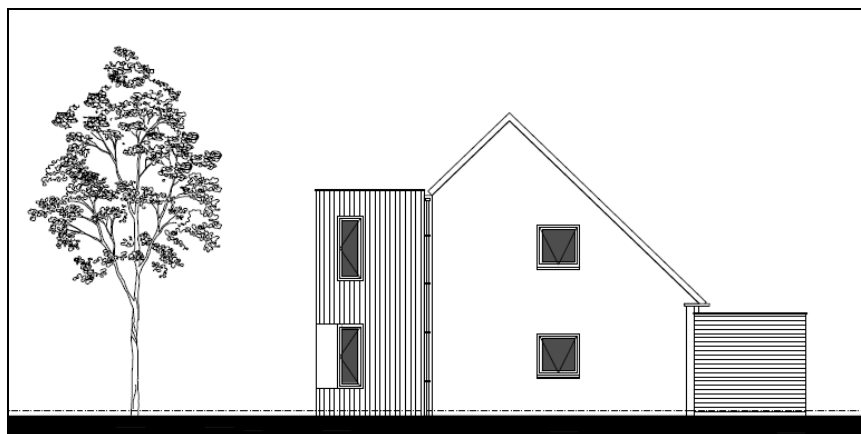
In de figuren 6, 7 en 8 is ter illustratie de toekomstige opzet van het plangebied en een tweetal aanzichten van blok 1 weergegeven.



Figuur 6. Toekomstige opzet van het plangebied



Figuur 7. Voorgevel blok 1



Figuur 8. Rechter zijgevel blok 1

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent is hiermee verschoven van 'het stellen van beperkingen' naar "het stimuleren van ontwikkelingen". De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden.

De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken de belangrijke elementen zijn. Ten aanzien van het ruimtelijke beleid zijn de volgende hoofddoelstellingen van belang:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- bescherming en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, zoals werelderfgoed, Natura 2000-gebieden en de Nationale Landschappen;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Ten aanzien van een aantal regelingen hebben de provincies en gemeentes de taak het beleid nader uit te werken. Naar verwachting treedt het besluit in het najaar van 2011.

Conclusie rijksbeleid

Het rijksbeleid heeft geen concrete uitgangspunten voor het plangebied. Daarnaast raakt het plan geen rijksbelangen zoals geformuleerd in de ontwerp AMvB Ruimte.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte", vastgesteld op 13 december 2006.

Ruimtelijke kwaliteit

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 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, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Woonbeleid

Naast de kwantitatieve woningbehoefte is er sprake van een kwalitatieve vraag doordat de samenstelling van de bevolking en woonwensen in de loop van de tijd veranderen. Herstructurering speelt een belangrijke rol bij het kwalitatieve woonaanbod.

De provincie werkt uit het principe van zorgvuldig ruimte gebruik. Er wordt naar gestreefd om 30% tot 40% van de woningtoename in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Bij herstructurering wordt in principe hetzelfde aantal woningen teruggebouwd, tenzij afname van het aantal woningen met het oog op de ruimtelijke kwaliteit gewenst is.

Conclusie Provinciaal beleid

Het beoogde voornemen sluit aan bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woningen zijn bruikbaar voor meerdere gezinstypes (gebruikswaarde). Onder andere door de omvang sluiten de woningen beter aan bij de huidige woonwensen (belevingswaarde). Tevens wordt de ruimtelijke structuur van de Struikheide stedenbouwkundig beter van opzet. Deze kwalitatieve toevoeging ook het herbouwen van minder woningen. Het terugbouwen van een vergelijkbaar aantal (kleine) woningen is niet wenselijk.

3. 3. 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.

In het structuurplan staat geschreven dat Wolvega een aantrekkelijke woonkern is voor mensen uit de regio en daarbuiten. Bereikbaarheid, rust, ruimte, groen en kleinschaligheid met toch een behoorlijk voorzieningenniveau, zijn hiervoor bepalende factoren. Herstructurering en dorpsvernieuwing en inbreiding worden in het structuurplan benoemd als middelen om de kwaliteit van de woonomgeving te vergroten.

Woonplan Weststellingwerf

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

In het woonplan wordt prioriteit gegeven aan de herstructurering van de huurvoorraad en het verbeteren van de leefbaarheid van bestaande wijken. Hierover worden afspraken gemaakt met de woningbouwcorporaties. Het beoogde herstructureringsplan waarbij het aantal woningen licht afneemt (kwantiteit) en de kwaliteit van de leefomgeving wordt verbeterd, is in lijn met het woonbeleid.

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.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het welstandsgebied Uitbreidingen (seriematig). In dit gebied geldt een regulier welstandsbeleid. In dit gebied zijn onder andere de volgende welstandscriteria van toepassing:

- hoofdgebouwen staan in een duidelijke rooilijn;
- overwegend in rijen dan wel dubbel gebouwd;
- gebouwen staan haaks op of evenwijdig aan de weg; de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen in hoofdzaak achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- één tot twee bouwlagen met een kap;
- gevels hebben een stenig karakter en/of zijn van hout; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen.

Gelet op de opzet van het plangebied, past het voornemen naar verwachting binnen het welstandsbeleid. Welstandstoetsing vindt plaats bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie gemeentelijk beleid

Herstructurering van de verouderde woningvoorraad vormt een speerpunt van het gemeentelijk woonbeleid. Daarnaast past het plan binnen het gemeentelijk structuur- en welstandsbeleid.

4. 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.

4. 1. Wegverkeerslawaai

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 - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en conclusie

Op circa 70 meter vanaf het plangebied ligt de Stadhouderslaan. Deze weg heeft op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone van 200 meter, waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Uit een berekening op basis van standaard rekenmethode 1 (SRM 1) blijkt dat de 48 dB contour niet tot het plangebied reikt. Daarmee voldoen de woningen ruimschoots aan voorkeursgrenswaarde uit de wet. Het uitvoeren van nader onderzoek of het vaststellen van hogere grenswaarden is niet aan de orde. Het rekenblad is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

4. 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 vervanging van een aantal bestaande woningen. Er is zelfs sprake van een afname van het aantal 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.

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied ligt midden in een woonwijk. In de directe omgeving van het plangebied komen geen bedrijfsmatige activiteiten voor die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de woningen. Zodoende staat het aspect bedrijven en milieuzonering de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 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 vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 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

Op korte afstand van het plangebied zijn geen natuurgebieden gelegen met een beschermde status. Bovendien ligt het plangebied midden in een woonwijk en is de aard van de ontwikkeling zodanig dat er geen effecten met een reikwijdte ver buiten het plangebied zullen optreden. geconcludeerd wordt dat het aspect gebiedsbescherming de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Soortenbescherming

Het plangebied maakt deel uit van bestaand bebouwd gebied, waardoor het voor de meeste beschermde diersoorten niet geschikt is als habitat. Wel kunnen in de bestaande bebouwing beschermde vleermuis- en vogelsoorten voorkomen. Dit moet voorafgaand aan de sloop worden onderzocht. De resultaten van het onderzoek zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

4. 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

Watertoets

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de korte procedure moet worden doorlopen. De ingevulde standaardvragen en de daarmee automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie, zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen bestaat uit de vervanging van bestaande bebouwing. Het aantal woningen neemt af met 4 stuks. Het dakoppervlak blijft naar schatting ongeveer gelijk. Er zijn in dit geval geen grote gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

Afronding van de watertoets

Deze waterparagraaf zal in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) worden voorgelegd aan het waterschap. Indien hieruit nog nieuwe uitgangspunten voortvloeien, zullen deze worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4. 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 plangebied maakt deel uit van een bestaande woonwijk. Op basis van beschikbare gegevens (www.bodemloket.nl) worden zijn hier geen verontreinigende activiteiten bekend vanuit het verleden. Het plangebied wordt daarom aangemerkt als een onverdachte locatie. Het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek wordt in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 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. Aangezien de bebouwing (fundering) deze drempelwaarde niet overschrijd en grotendeels wordt gebouwd in reeds geroerde grond, wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet nodig geacht. Het aspect archeologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 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.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Woongebied

In aansluiting op de geldende regeling voor het plangebied (zie paragraaf 2.2) en systematiek voor overige woongebieden in de gemeente, is het plangebied voorzien van één enkele bestemming 'Woongebied'. Deze bestemming is voornamelijk bedoeld voor woningen en daaraan ondergeschikt tuinen en erven. woonstraten, openbaar groen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

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 zijn een aantal bepalingen opgenomen waarmee wordt geregeld dat de deze bebouwing ruimtelijk ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing:

- bebouwing wordt meer dan 2 meter achter de naar de weg gekeerde gevel gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen bedraagt 75 m²;
- maximaal 50% van het zij- en achtererf mag worden bebouwd;
- aan en bijgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 5,5 meter.

Overige bebouwing

De bestemming woongebied omvat ook voor een deel openbaar gebied. Hiervoor zijn beperkte bebouwingsmogelijkheden opgenomen. Er kunnen onder andere nutsgebouwen met een maximale inhoud van 75 m³ worden gebouwd. Daarnaast kunnen overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) met een maximale bouwhoogte van 5 meter worden opgericht.

6. UITVOERBAARHEID

6. 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.

6. 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 verschillende woningen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen kunnen 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 initiatiefnemers zal een overeenkomst worden gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals kosten voor bouwrijp maken, (eventuele) planschade, privaatrechtelijk geregeld is. Afspraken over grondruil en grondverkoop zijn al gemaakt.

Doordat het kostenverhaal ‘anderszins’ geregeld is en er aanvullend op privaatrechtelijke afspraken geen locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, ziet de gemeente af van het opstellen van een exploitatieplan.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt gefinancierd door een wooncorporatie. 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.

===