

Wijzigingsplan “Branjewâl” Skoallestrjitte 1a Easterein

contact
't Laag 34
8701 JP Bolsward
06-2785 0099

onderwerp
Toelichting bestemmingsplan

referentie
plan “Branjewâl” Easterein

kvk 76210022
btw NL002918580B65
bank NL68RABO0178985171

TOELICHTING

1 september 2022

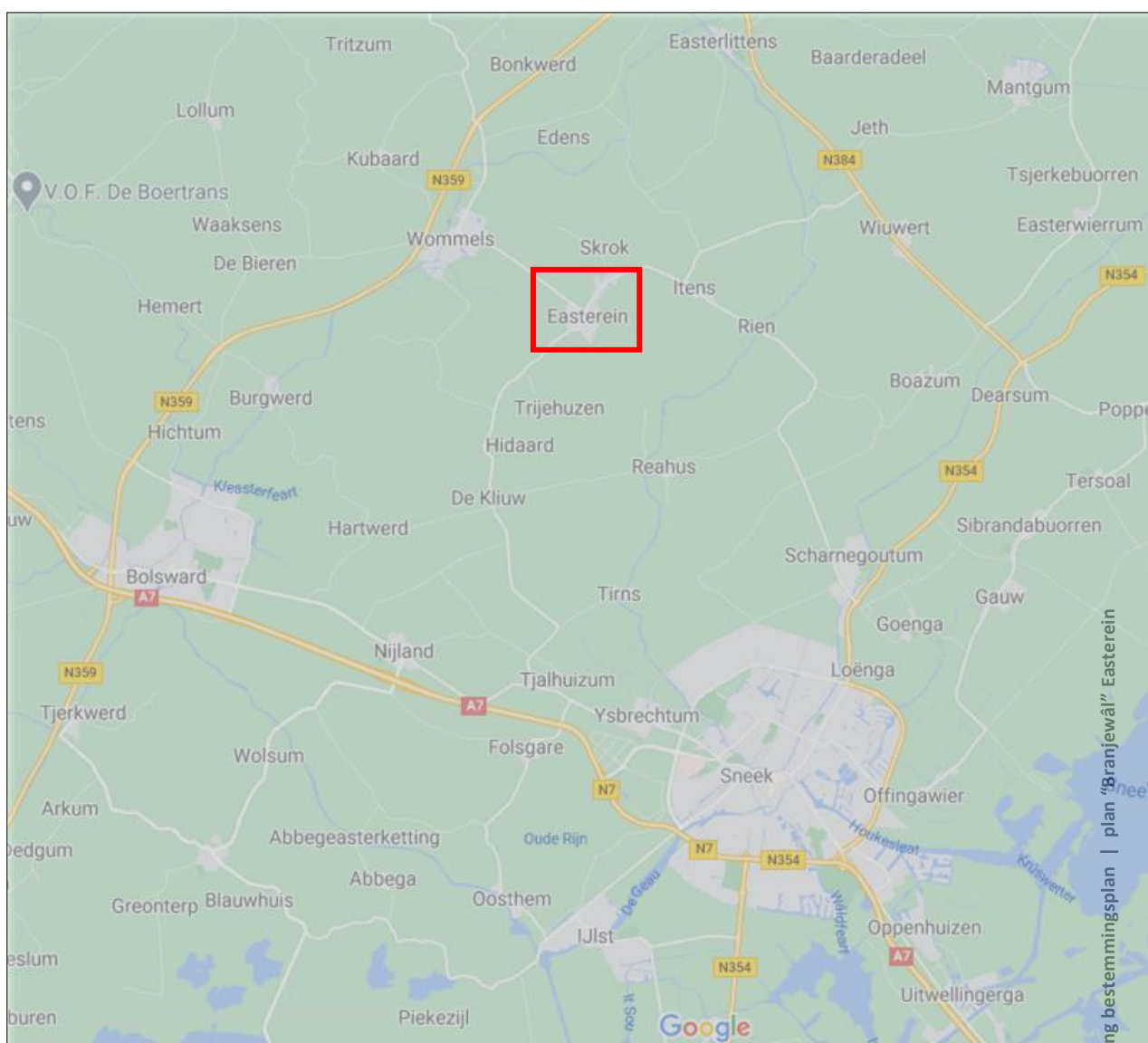
Status: Vastgesteld



Gemeente
Súdwest - Fryslân



Overzichtskaart



Inhoud

Inleiding	5
1. Algemeen	6
1.1. Huidige situatie	6
1.2. Nieuwe situatie	7
1.3. Planologisch kader	8
1.4. Wijzigingsbevoegdheid	8
1.5. Leeswijzer	9
2. Beleidskader	10
2.1. Rijksbeleid	10
2.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
2.2. Provinciaal beleid	11
2.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020	11
2.2.2 Verordening Romte Fryslân	11
2.2.3 Grutsk op 'e Romte	11
2.3. Gemeentelijk beleid	12
2.3.1 Bestemmingsplan Easterein	12
2.3.2 Welstand	12
2.3.3 Woningbouwprogramma 2020 – 2030	12
3. Omgevingsaspecten	13
3.1. Erfgoed	13
3.1.1 Cultuurhistorie	13
3.1.2 Archeologie	14
3.2. Water	14
3.2.1 Kering hoge gronden	15
3.2.2 Beschermingszone hoofdwatgang	16
3.2.3 Hemelwaterriool	16
3.2.4 Bouwpeil en drooglegging	17
3.2.5 Bronbemaling en open bemaling	17
3.3. Ecologie	18
3.3.1 Algemeen	18
3.3.2 Soortenbescherming	18

3.3.3	Gebiedsbescherming.....	19
3.3.4	Kap en herplantplicht.....	19
3.4	Milieu.....	20
3.4.1	Bedrijven en milieuzonering.....	20
3.4.2	Lichthinder.....	21
3.4.3	Geluidhinder.....	22
3.4.4	Luchtkwaliteit.....	23
3.4.5	Bodem.....	23
3.5	Externe veiligheid.....	24
3.6	Verkeer.....	25
3.7	Parkeren.....	25
3.8	Duurzaamheid.....	26
3.8.1	Gasloos en BENG.....	26
3.8.2	Ecologische duurzaamheid.....	26
3.8.3	Dorpse duurzame leefbaarheid.....	26
3.9	Besluit milieueffectrapportage.....	26
4	Juridische planbeschrijving.....	27
4.1	Algemeen.....	27
4.2	Bestemmingsregels.....	27
4.2.1	Inleidende regels.....	28
4.2.2	Bestemmingsregels.....	28
4.2.3	Algemene regels.....	28
4.2.4	Overgangs- en slotregel.....	28
4.3.	Verbeelding.....	29
5	Uitvoerbaarheid van het plan.....	30
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	30
5.1.1	Participatie.....	30
5.1.2	Vooroverleg.....	31
5.1.3	Zienswijzen.....	32
5.1.4	Vaststellen wijzigingsplan.....	32
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	32

Inleiding

Na beëindiging van de brandstoffenhandel en handelsonderneming Joustra Branje BV in 2020 zijn de gronden aangekocht met het doel hier een inbreidingsplan voor woningen tot stand te brengen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient de bestaande bedrijfsbestemming gewijzigd te worden naar een bestemming wonen. Deze wijziging van bestemming is gewenst, aangezien bedrijven in het hart van een woongebied in het algemeen negatief van invloed zijn op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Met het oog daarop is een wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan opgenomen voor de beoogde functiewijziging.

Het inbreidingsplan is ver genoeg uitgewerkt om deze juridisch-planologisch te verankeren. De gemeente Súdwest-Fryslân staat positief tegenover deze plannen en wil hieraan medewerking verlenen. Voorwaarde is dat aangetoond dient te worden dat in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het onderhavige wijzigingsplan dient als onderbouwing waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen, kaders en uitgangspunten.



Figuur 1. Locatie plangebied Skoallestrjitte 1a Easterein.

1. Algemeen

1.1. Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Easterein, een terpdorp met beschermd dorpsgezicht. Het plangebied raakt aan de noordzijde dit beschermd dorpsgezicht, maar de bebouwing zal geheel buiten het beschermd dorpsgezicht komen. Kenmerkend is dat het plangebied aan de achterzijde van een boerderij ligt, en zich zodoende losmaakt van het dorpsgezicht. Vanaf de waterkant is er uitzicht over de vaart en zicht op de beeldbepalende kerk. Het dichtst tegen het beschermd dorpsgezicht is ook de grootste diversiteit aan bouwvormen en -hoogtes. In de nabijheid valt de diversiteit en de aanwezigheid van grote bouwmassa's in de vorm van twee boerderijen op.



Figuren 2 en 3. Aanzicht van voor- en achterzijde plangebied.

De bedrijfsloods zal gesloopt worden zodat een nieuwe ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Het dak bestaat grotendeels uit asbesthoudende golfplaten en het gebouw verkeert over het algemeen in een slechte onderhoudstoestand. Scheurvorming duidt op structurele schade in de bestaande funderingen. Het pand staat opvallend laag ten opzichte van de openbare weg en heeft een zeer beperkte drooglegging t.o.v. het oppervlaktewater.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is een verhard erf aanwezig. Beiden zijn privé van karakter. Aan de zuidzijde bestaat globaal 1/3 van het perceel uit gras met daarin 1 boom, eveneens privé.

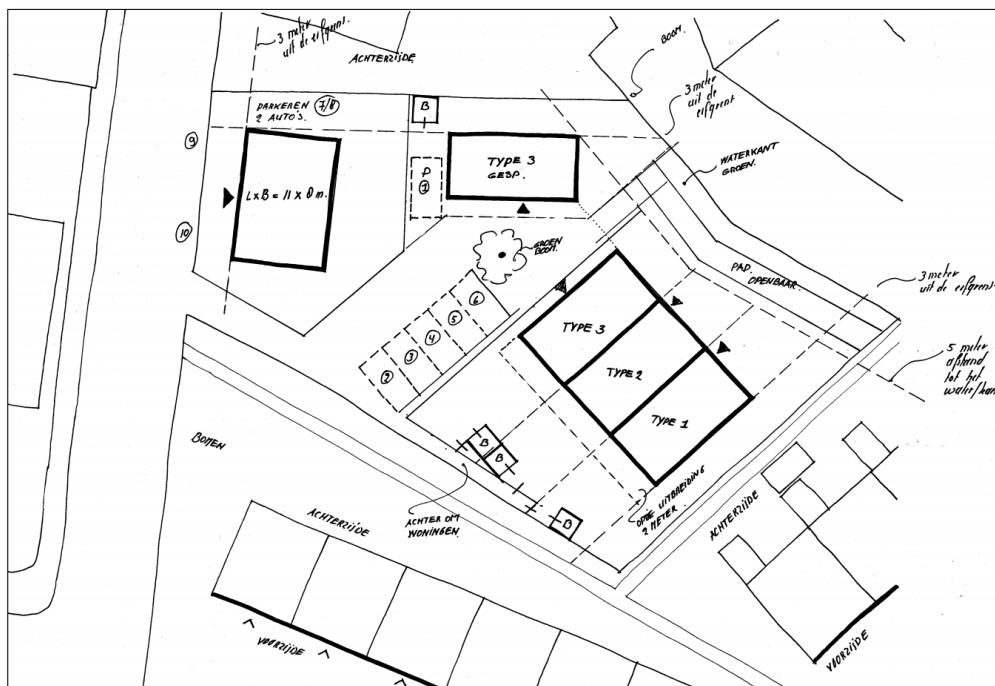
Aan de achterzijde omvat het perceel een smalle strook van de vaart en de walbeschoeiing maakt ook deel uit van het perceel. De constructieve staat van de beschoeiing is matig tot slecht, vervanging is op termijn nodig en gewenst in combinatie met het bouwplan.

1.2. Nieuwe situatie

Het perceel is geheel omsloten door woongebieden. De initiatiefnemer is voornemens woningen te realiseren. De nieuwe stedenbouwkundige opzet is aangegeven in onderstaande figuur 4. Een uitwerking van het Voorontwerp van het plan is opgenomen in **Bijlage 1**.

Het totale perceel is circa 1400m² groot en deze wordt opgesplitst in 5 private percelen en een verkeersgebied waar parkeren en wandelpaden deel vanuit gaan maken. De inrichting is gebaseerd op de historische kavelstructuren waardoor deze goed is verankerd op de locatie.

De uitstraling van de woningen sluit aan bij de karakteristieke eigenschappen van het omringende Easterein waardoor een gezellig, smûk woonplan wordt gerealiseerd die een kleinschaligheid combineert met de warmte van dorps wonen en de ruimte die in de 21^e eeuw wordt gevraagd.



Figuur 4. Voorgestelde stedenbouwkundige opzet plangebied

De bouwstijl sluit aan op het beschermd dorpsgezicht. Hierin zijn twee uitgangspunten genomen, waardoor deze goed verankerd zijn in de ruimtelijke omgeving. Aan de Skoallestritte wordt gekozen voor een eigentijdse interpretatie van een notariswoning, dit sluit aan in bouwvorm en uitstraling bij de woningen die rondom de kerk en daarop aansluitende straten het beeld bepalen. Maximale afmetingen ca. 7m nokhoogte en goothoogte 3,5m.

Op het achtererf wordt gekozen voor 4 woningen, die als concept zijn gekoppeld aan de aanwezigheid van de vaart. Daarom is gekozen voor een moderne interpretatie van

boothuizen, deze vormgeving en proporties sluiten aan bij de oude vissershuisen aan de Skippersbuorren. Maximale afmetingen ca. 7,5m nokhoogte en goothoogte 4,5m. Door de lage goothoogte wordt op de verdieping voldoende binnenruimte mogelijk zonder dat aan de buitenzijde een volledige verdiepingshoogte zichtbaar is. Hierdoor blijft de massa compact genoeg om te passen in de omgeving. De woningen hebben een repeterend karakter, waardoor deze de referentie huisjes aan de Skippersbuorren reflecteren. De horizontale detaillering van het houtwerk in de gevels, spiegelt aan de horizontale gevelopeningen die van oudsher in boothuizen nodig waren vanaf de waterkant.

De ontsluiting van de boothuizen loopt via het voetpad in het verlengde van de centrale parkeergelegenheid. Het pad loopt nabij de waterkant, waar de bewoners een bootje aan huis kunnen hebben (overtuinen). Bij eventuele toekomstige ontwikkeling aan de zuidzijde zou dit pad als wandelpad doorgetrokken kunnen worden.

Het pad is privaat eigendom van de percelen maar openbaar toegankelijk om de woningen te bereiken. Ook is hier een ommetje mogelijk doordat het pad aansluit op de achterpaden van Elken. Dit vergroot het wooncomfort en sociale veiligheid.

Het college van Burgemeester en Wethouder heeft voor dit pad de straatnaam “Branjewâl” vastgesteld in haar besluit van 8 maart 2022.

1.3. Planologisch kader

Binnen het vigerend bestemmingsplan Easterein (onherroepelijk vastgesteld 2013-12-16) heeft het plangebied een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – kachels en oliehandel’. Om onderhavig woningbouwplan binnen het plangebied planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van de bestemming nodig. De locatie is geheel omsloten door woongebied. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om dergelijke bedrijfslocaties als inbreiding te accepteren en daarbij de woonbestemming toe te kennen. Deze planologische mogelijkheid is in het bestemmingsplan reeds verankerd in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid op grond van de Wet ruimtelijke ontwikkeling, artikel 3.6 is vastgelegd in artikel 4, lid 4.5 van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen naar ‘Woongebied’ mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

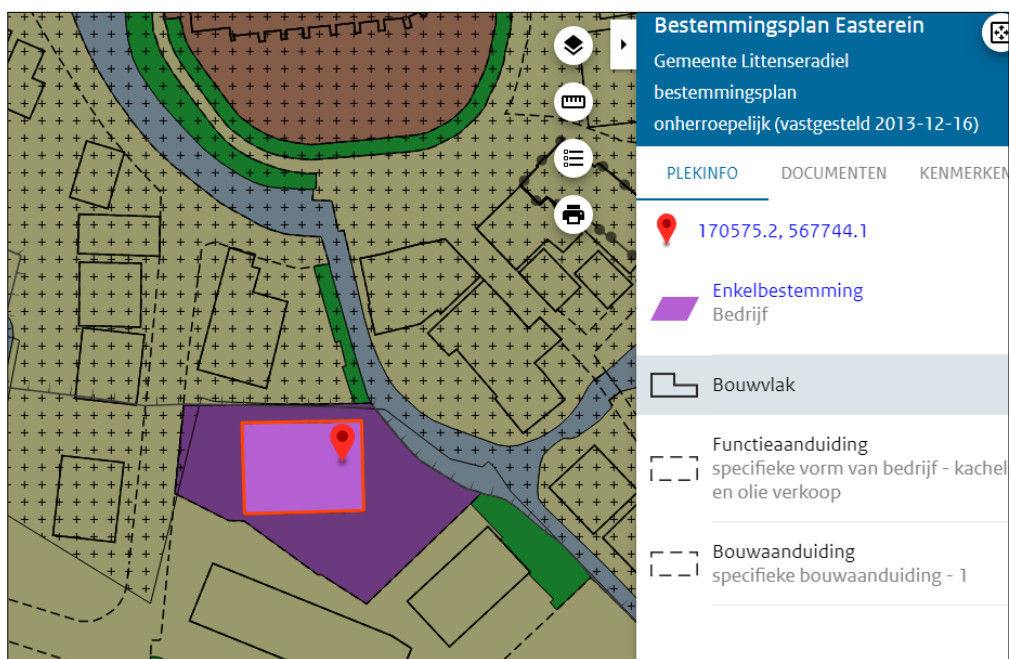
1.4. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen in de bestemming ‘Woongebied’, met dien verstande dat:

1. er voor er tot wijziging wordt overgegaan ecologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;
2. er voor er tot wijziging wordt overgegaan een watertoets heeft plaatsgevonden, waarvan de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;

3. uitsluitend tot wijziging mag worden overgegaan indien het aantal te realiseren woningen past binnen het gemeentelijk woonplan dan wel met de provincie overeengekomen woningbouwcontingentering;

de bestemmingsregels van de bestemming 'Woongebied' van overeenkomstige toepassing zijn.



Figuur 1 Vigerend bestemmingsplan

1.5. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn uitgewerkt naar rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 3 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 staat de juridische vertaling van het plan nader uiteengezet, gevolgd door de regels en de verbeelding, die tezamen met deze toelichting het wijzigingsplan vormen. Hoofdstuk 5 tenslotte richt zich op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze ruimtelijke ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) die op 11 september 2020 is vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare ruimte binnen stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op nieuwe stedelijke functies. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In onderhavig geval is sprake van een zgn. inbreilocatie waar jarenlang een bedrijf gevestigd is geweest. De bedrijfsactiviteiten zijn gestopt. Het voormalige bedrijfspand zal gesloopt worden en daarvoor in de plaats komen een 5-tal nieuwe woningen terug. In dit geval wordt een kleinschalig bedrijfspand opnieuw ontwikkeld met woningbouw. Sprake is van een duurzame verstedelijking passend binnen het rijksbeleid.

Conclusie

Op basis van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat ten aanzien van dit initiatief geen nationale belangen in het geding zijn en het planvoornemen passend is in het ruimtelijke beleid van het Rijk.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020

De omgevingsvisie biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van de Friese leefomgeving op de lange termijn (2030 – 2040). De Omgevingsvisie is een instrument in de nieuwe Omgevingswet, een wet die gericht is op het maken van overzichtelijke regels, een meer samenhangende benadering gericht op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en meer ruimte biedt voor maatwerk en initiatieven.

In de omgevingsvisie zijn verschillende doelstellingen opgenomen. Zo dient de tevredenheidsscore van inwoners voor wat betreft hun leefomgeving minimaal een 8 te blijven en moeten woningen, werklocaties en voorzieningen voldoen aan de behoeften van gebruikers en de energieprestatie-eisen. Verder dient de economie zich meer circulair op te stellen en dient verspilling van grond- en hulpstoffen te worden verminderd. Met onderhavig initiatief waarbij sloop van een oud voormalig bedrijfspand plaats zal vinden en wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van een 5-tal woningen, wordt direct ingespeeld op genoemde doelstellingen.

2.2.2 Verordening Romte Fryslân

De verordening Romte is door Provinciale Staten vastgesteld op 25 juni 2014. Daarna zijn er meerdere wijzigingen en herzieningen doorgevoerd, waarvan de meest recente die van 23 maart 2021. Het betreft de aanpassing nummering artikel 10.1.1, eerste lid Verordening Romte Fryslân 2014 (algemene ontheffing).

Onderhavige woningbouwplan dat betrekking heeft op vijf woningen, is niet in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2020 – 2030 opgenomen. In hoofdstuk 3 ‘Wonen’ van de verordening is in artikel 3.1.1 onder 2a geregeld dat een ruimtelijk plan een woningbouwproject kan bevatten dat niet is opgenomen in een gemeentelijk woonplan. Deze uitzondering is onder meer van toepassing op plannen binnen bestaand stedelijk gebied waarvan het aantal woningen niet meer dan 11 bedraagt. Daarvan is in onderhavig geval sprake.

2.2.3 Grutsk op ‘e Romte

De structuurvisie Grutsk draait om kwaliteit. Friezen zijn trots op hun mooie provincie en de kernwaarden daarvan dienen geborgd en versterkt te worden. Het schaalniveau sluit niet direct aan bij dit plan maar aan het gedachtegoed wordt evenzeer wel aandacht besteed.

Direct raakvlak is er op het thema watersysteem: ter plaatse is dit de Eastereiner Feart, welke in directe verbinding staat met de Frensjerter Feart. Het is boezemwater. In Easterein en directe omgeving wordt van dit water gebruik gemaakt door kleine boten zoals sloepen en kano’s. Door het plan wordt de waterbeleving versterkt en dit komt ten goede aan de uitstraling van het dorp naar het water.

Conclusie

Onderhavig initiatief sluit aan op de provinciale doelstellingen uit de Omgevingsvisie en voldoet aan de regels van de provinciale verordening Romte. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Easterein

Om onderhavig woningbouwplan binnen het plangebied planologisch mogelijk te maken, is een wijziging van de bestemming nodig. Deze planologische mogelijkheid is in het bestemmingsplan reeds verankerd in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.

De wijzigingsbevoegdheid op grond van de Wet ruimtelijke ontwikkeling, artikel 3.6 is vastgelegd in artikel 4, lid 4.5 van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen naar 'Woongebied' mits aan bepaalde voorwaarden zoals die staan vermeld op pagina 9 van deze toelichting voldaan wordt.

2.3.2 Welstand

Het plan heeft raakvlak met twee relevante beschermingsregimes. Het gebied grenst aan het aangewezen Beschermd dorpsgezicht en heeft een grotere overlap met het gemeentelijk welstandsgebied historische kernen. Deze beide beschermingsregimes hebben invloed op de ontwerp vrijheid voor het woningbouwplan. In de stedenbouwkundige opbouw van het plan alsmede in de architectonische vormgeving van de gebouwen is met deze context rekening gehouden en afgestemd met de commissie Hús en Hiem. De nadere detaillering en materialisatie dient in de omgevingsvergunning te worden afgestemd.

2.3.3 Woningbouwprogramma 2020 – 2030

De gemeente heeft het woningbouwprogramma 2020-2030 opnieuw vastgesteld in november 2021. Met als doel om een actueel inzicht te verkrijgen in de woningbouwplannen en woningbouwcapaciteit in de gemeente Súdwest-Fryslân. In dit programma heeft de gemeente gekozen voor meerdere deelgebieden. Easterein maakt deel uit van deelgebied 'Noordoost'. In het woningbouwprogramma is geen rekening gehouden met onderhavig woningbouwplan. Het plan is gelegen binnen stedelijk gebied en voldoet overeenkomstig artikel 3.1.1.lid 2 en de afspraken wonen als passende ontwikkeling. Het woningbouwprogramma van de gemeente zal als gevolg van deze ontwikkeling worden geactualiseerd.

De gemeenteraad heeft in 2021 zich meerdere malen positief uitgelaten over de noodzaak van bouwen van nieuwe woningen binnen de gemeente. De raad heeft daarbij nadrukkelijk aangegeven dat het bouwen niet alleen in de grootste kernen Sneek en Bolsward plaats dient te vinden, maar dat ook de kleinere kernen en dorpen aan bod moeten komen.

Conclusie

Gelet op de ambities van de gemeenteraad voor wat betreft het bouwen in de kleinere kernen en dorpen en het feit dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar wonen is opgenomen, rechtvaardigt de conclusie dat het gemeentelijk beleid geen belemmering oplevert voor onderhavig initiatief.

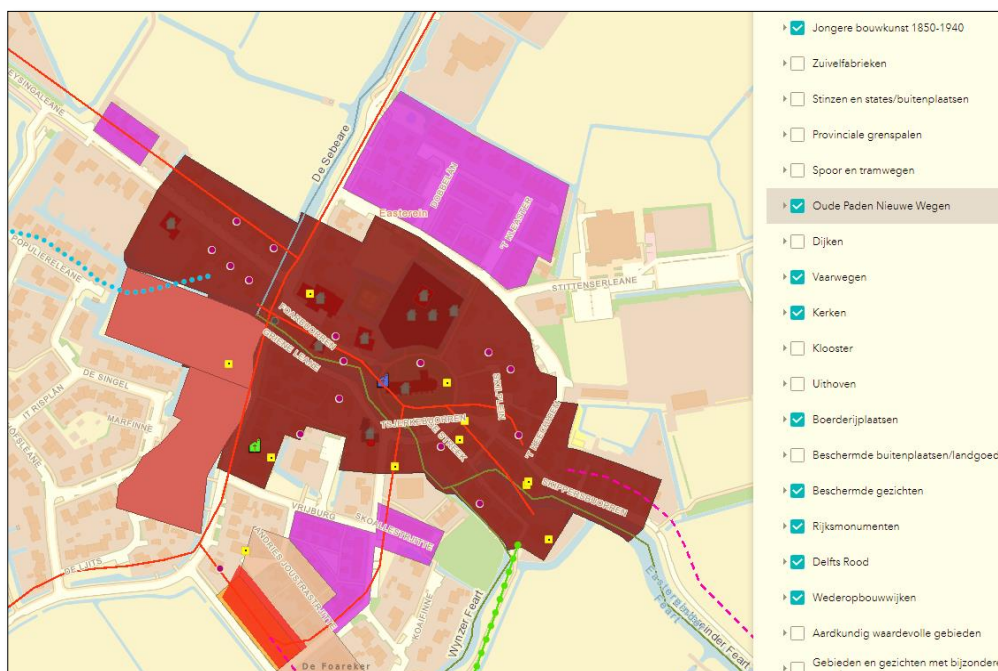
3. Omgevingsaspecten

Uit de omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit wijzigingsplan. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier nader op in gegaan.

3.1 Erfgoed

De Erfgoedwet bundelt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische restanten rekening wordt gehouden.

3.1.1 Cultuurhistorie



Figuur 7. Cultuurhistorische waarden gelegen op en rondom het plangebied. Bron: Cultuurhistorische waardenkaart provincie Fryslân.

Ingevolge het besluit ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan cultuurhistorische waarden van het plangebied, inclusief (stede)bouwkundige en historische geografie.

Sinds het begin van de 20^e eeuw is een bedrijfsloods gevestigd op het plangebied. De oudste bouwdelen van de huidige loods stammen uit de jaren '20. Uit raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart van Fryslân blijkt dat er vroeger een pad over het plangebied gelopen heeft. Verder toont de waardenkaart aan dat het plangebied grenst aan het gedeelte bebouwde kom dat als beschermd dorpsgezicht aangewezen is. In dit beschermd dorpsgezicht bevinden zich verschillende beeldbepalende panden en enkele gebouwen die de status hebben van rijksmonument. Zoals beschreven in paragraaf 1.2 van deze toelichting is bij de stedenbouwkundige uitwerking en architectonische ontwerpen rekening gehouden met de omliggende waardevolle cultuurhistorische waarden.

3.1.2 Archeologie

De archeologische wetgeving richt zich op het behouden van waarden op de oorspronkelijke locatie. Bewaren impliceert tevens het niet verstoren of vernietigen en het provinciaal beleid vertaalt dit naar onderzoeksinspanningen gebaseerd op waarschijnlijkheid van vondsten. Aangezien er niet gebouwd wordt buiten bestaand stedelijk gebied is de kans op onverstoord vondsten op voorhand klein te noemen. Het gebied valt buiten het aandachtsgebied voor vroege vondsten (steentijd-bronstijd gebied 1: geen onderzoek). In de periode ijzertijd-middeleeuwen heeft bewoning plaatsgevonden en is het terpdorp ontstaan. De planlocatie ligt buiten de oudste bebouwingen maar de kans op vondsten is toch aanwezig. Daarom geldt het advies 3: karterend bodemonderzoek 2.

Bij ingrepen groter dan 2.500m² én dieper dan 30cm dient een karterend onderzoek te worden uitgevoerd. Omdat het onderhavige plan slechts de helft van deze omvang heeft, is (karterend) archeologisch onderzoek niet nodig. Mochten er bij werkzaamheden eventueel toch vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de provinciaal archeoloog.

Conclusie

Erfgoed vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.2 Water

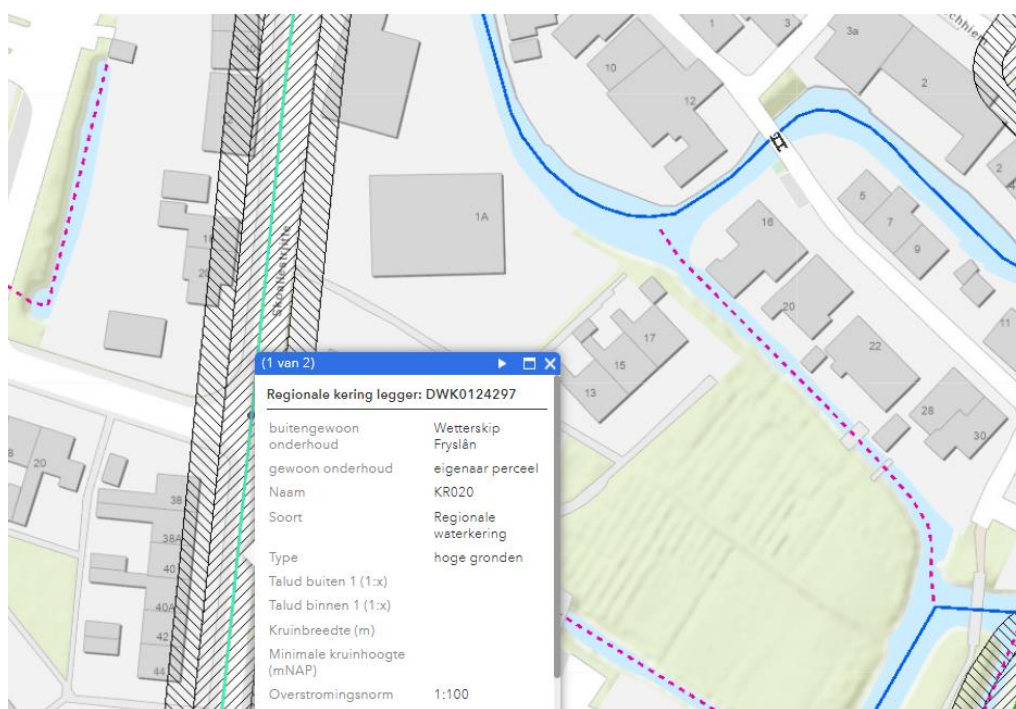
Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. De aanwezigheid van de historische vaart is al benoemd. Het plan is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân middels een digitale watertoets en nader overleg met de adviseur.

Het wateradvies is opgenomen in **bijlage 2**. Het concept-wijzigingsplan is na verwerking van de opmerkingen voorgelegd. De overlegreactie wordt in hoofdstuk 5 behandeld en het plan is op deze reacties aangepast. Het plan heeft invloed op 3 belangen: de instandhouding van de kering 'Skoallestrjitte' (hoge gronden), de instandhouding van de hoofdwatergang welke onderdeel is van de boezem, en de waterhuishoudkundige situatie in het gebied. Dit laatste belang is opgesplitst in de onderwerpen aanleghoogte, lozingspunten en bemaling.

De ligging van kering met bijbehorende beschermingszone en hoofdwatgang is in de leggerkaart van Wetterskip Fryslân vastgesteld.

3.2.1 Kering hoge gronden

De straat Skoallestrjitte is gelegen op de regionale kering KR020, van het type hoge gronden. Dit wil zeggen dat de maaiveldhoogte voldoende hoog is en is aangeduid als waterkering, maar dat dit niet in de vorm van een dijk is uitgevoerd. De kering omvat zowel een kernzone als een beschermingszone. De situatie is weergegeven in onderstaande figuur 8.



Figuur 8: uitsnede leggerkaart, 1 juni 2022

Het belang van waterkering ter beperking van het overstromingsrisico is geborgd in de regels van de Keur, het verstoren van de hoge grond door afgraving of het aanbrengen van bouwwerken is niet toegestaan zonder watervergunning. De volgende ingrepen behoren tot de planvoornemens:

1. het veranderen van wegverhardingen binnen de beschermingszone
2. het aanleggen van kabels en leidingen binnen de beschermingszone en in de kering
3. het plaatsen van een bouwwerk op een paalfundering binnen de beschermingszone
4. het verhogen van het maaiveld ten behoeve van tuin en erfverhardingen binnen de beschermingszone

Voor de activiteiten wordt een watervergunning aangevraagd.

3.2.2 Beschermingszone hoofdwatgang

Het belang van het open water voor de waterhuishouding is geborgd doordat er een deugdelijke oeververdediging aanwezig is. Om deze te kunnen onderhouden is een beschermingszone in de Keur vastgelegd. Deze is niet in de Legger vastgelegd. Daarom is er voor gekozen de beschermingszone op de verbeelding op te nemen, waarmee het waterschapsbelang wordt geborgd.

De aanwezigheid van de beschermingszone is in de verbeelding weergegeven in de vorm van een nevenbestemming. In de bijbehorende Regels is beschreven dat het aanbrengen van bouwwerken niet is toegestaan behoudens na het verkrijgen van een watervergunning.

De beschermingszone betreft particulier bezit in de vorm van tuinen. Opstallen zijn geplaatst buiten de beschermingszone van de watgang. Binnen de beschermingszone mogen geen belemmeringen worden aangebracht welke het onderhoud van de oeververdediging belemmeren. De beschermingszone is krachtens de Keur een gebied waar toegang verleend moet worden aan Wetterskip Fryslân bij de uitoefening van haar taken als waterbeheerder. De onderhoudsplicht van de oever ligt bij de aangrenzend eigenaar. De volgende ingrepen behoren tot de planvoornemens:

1. het verwijderen en opnieuw aanbrengen van een oeververdediging (beschoeiing)
2. het aanbrengen van een brede afdekking van de beschoeiing in de vorm van een vlonder
3. het verhogen van het maaiveld ten behoeve van het hoogteverschil tussen beschoeiing en bouwpeil in de vorm van tuinen
4. het aanbrengen van uitstroomvoorzieningen van regenwater riool en drainage

Voor de activiteiten wordt een watervergunning aangevraagd.

3.2.3 Hemelwaterriool

Gebleken is dat het plan geen nadelige invloed heeft op de waterhuishouding en een positieve bijdrage heeft op de afvalwaterketen door het afkoppelen van hemelwater.

Het huidige terrein is voor ca. 2/3 verhard. In de plansituatie verandert dit niet, wel wordt de manier van waterafvoeren gewijzigd. Waar momenteel 750m² aan dak en verharding naar het gemengd riool afvoert, zal in de nieuwe situatie circa 730m² verharding worden gerealiseerd. Dit is opgebouwd uit:

Woning	Hoofdgebouw	Bijgebouw	Bestrating
Notariswoning	88	16	40
Boothuis vrijstaand	70	16	40
3 Boothuizen geschakeld	186	12	45
Gemeenschappelijke buitenruimte			215
Totaal	344	44	340

Alle verharding en daken zullen in de nieuwe situatie niet meer op het gemengd riool lozen maar afvoeren naar het boezemwater. Hiervoor wordt een hemelwaterriool met lozingspunt

aangelegd. De aanleg van het riool en lozingspunt binnen de beschermingszones zijn vergunning plichtig, hiervoor wordt watervergunning aangevraagd.

3.2.4 Bouwpeil en drooglegging

Het gebied ligt buiten de regionale kering vrij voor de boezem. Het gebied kan derhalve blootstaan aan incidentele waterhoogtes. Het streefpeil van de boezem bedraagt -0,52m NAP. De hoogte die voor kan komen met een frequentie van 1/100 per jaar is het maatgevend boezempeil. Dat is -0,09m NAP. Dit peil mag tot 1m voor de voorgevel voorkomen. Hieraan wordt voldaan door de nieuw aan te brengen beschoeiing op 50cm boven het streefpeil aan te brengen, aanleghoogte -0,02m NAP. Bij maatgevend boezempeil treedt het water daarmee niet buiten de oevers.

Wetterskip Fryslân adviseert een aanleghoogte (drooglegging) van 70cm boven het streefpeil. Dit resulteert in een advies aanleghoogte van circa 0,18+NAP. Dit betreft de situatie van kruipruimteloos bouwen. Uitgangspunt voor het bouwsysteem in het plan is een ribcassettevloer of gelijkwaardig in combinatie met een kruipruimte. In geval van een kruipruimte adviseert Wetterskip Fryslân een drooglegging van 110cm boven streefpeil. Hetgeen neerkomt op een geadviseerd peil van 0,58m+NAP.

De aanliggende openbare weg (welke tevens waterkering is) heeft een hoogte van 0,15m+NAP. Bouwbesluiteisen ten aanzien van de toegankelijkheid van de gebouwen zijn bepalend voor de definitieve peilmaat.

De situatie is ingemeten middels GPS en het plan is uitgedetailleerd in relatie tot de belendende hoogtes en eisen uit het Bouwbesluit. De maximaal te realiseren peilhoogte van alle woningen wordt vastgesteld op 0,55m+NAP. Het verschil met het advies bedraagt 3cm, hetgeen is afgestemd met het Wetterskip als acceptabele afwijking.

Om droogleggingsproblemen te voorkomen en daarmee risico's voor het binnenklimaat te voorkomen worden de kruipruimten gedraineerd. De drainage wordt op de hemelwaterriolering aangesloten. Het lozingspunt en hemelwaterriolering binnen de beschermingszone hoofdwatgang is watervergunning plichtig.

3.2.5 Bronbemaling en open bemaling

Tijdens de bouwfase zal het onttrekken en lozen van water in open bemaling en bij rioleringswerkzaamheden mogelijkerwijs via bronbemaling, aan de orde zijn. De onttrekking van water aan de bodem is dit een meldingsplichtige activiteit. Hiervoor wordt melding bij Wetterskip Fryslân gedaan.

Conclusie

Alle aan water gerelateerde aspecten vormen geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.3 Ecologie

3.3.1 Algemeen

De Wet natuurbescherming regelt zowel gebiedsbescherming als soortbescherming. Zowel in de permanente situatie als in de bouwfase van het plan zijn deze relevant. Op het platteland spelen ecologie en menselijke activiteit een wisselwerking. Het plan heeft invloed op deze wisselwerking. Er is een ecologische quickscan¹ uitgevoerd om in beeld te brengen welke relevante invloed er is, zowel wat betreft de soortbescherming als de gebiedsbescherming. Dit onderzoek is als **bijlage 3** toegevoegd.

3.3.2 Soortenbescherming

Deze paragraaf betreft de soortbescherming, de ecologische invloed op de locatie zelf. De gebiedsbescherming, het beschermen van natuurgebieden tegen invloeden van buiten, wordt in de volgende paragraaf behandeld.

Hierbij zijn mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen, van gierzwaluwen en van huismussen geconstateerd en is in overleg met het bevoegd gezag een fauna-compensatieplan² opgesteld. Het fauna-compensatieplan is als **bijlage 4** toegevoegd. Ten aanzien van de mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen is nader onderzoek gedaan. De resultaten van dat onderzoek zijn als **bijlage 5** toegevoegd. Uit het onderzoek is vast komen te staan dat zich binnen het plangebied geen nestplaatsen van vleermuizen bevinden.

Door op voorhand compenserende maatregelen als integraal onderdeel van het plan verplicht te stellen, wordt nader onderzoek (om vast te stellen of de vermoedde soorten daadwerkelijk aanwezig zijn) voorkomen en is een ontheffing NB-wet niet nodig. Bij de omgevingsvergunning wordt getoetst of het ontwerp voldoet aan de bepalingen in het fauna-compensatieplan. Het betreft hierbij specifiek:

- het in de gebouwen opnemen van nestgelegenheden voor de genoemde soorten. Dit kan bijvoorbeeld middels neststenen in metselwerk, ruimte onder dakpannen en het toegankelijk maken van spouwen achter houten gevelbekleding.
- Het toevoegen van beplanting in de directe omgeving. Dit gebeurt door erfscheidingen in de vorm van hagen aan te brengen en verplicht te stellen binnen het plangebied.
- De uitvoeringsperiode van de sloop wordt afgestemd op de periode waarop verstoring van bestaande nestgelegenheden is uitgesloten. Dit is de periode tussen 1 september en 15 maart. Nadat de sloop is gestart is uitgesloten dat nestgelegenheden alsnog in gebruik worden genomen waardoor verstoring niet langer aan de orde is. Wel blijft de normale wettelijke zorgplicht van kracht.

Met deze specifieke maatregelen wordt enerzijds gewaarborgd dat er een verbetering plaatsvindt voor de nestgelegenheden van kwetsbare diersoorten en anderzijds dat deze nestgelegenheden zo goed mogelijk aansluiten op de omgeving en foerageer mogelijkheden

¹ Bureau FaunaX oktober 2020

² Bureau FaunaX januari 2021

worden versterkt. Hiermee gaan deze soorten, door het treffen van de nodige compensatiemaatregelen, er in leefgebied op vooruit.

3.3.3 Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming betreft de EHS en de Natura2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde natura-2000-gebied is het Sneekmeer op ruim 10 kilometer afstand. Dit gebied is aangewezen in verband met de vogel- en habitatrichtlijn. De realisatie van het plan heeft geen gevolgen voor dit natura-2000 gebied.

De Wet natuurbescherming verbiedt, kort gezegd, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten een project te realiseren dat significante nadelige gevolgen kan hebben voor een natura-2000 gebied. Of een bepaalde activiteit significante nadelige gevolgen heeft, is vooral een ecologisch vraagstuk. In de ecologische rapportage is aan dit onderwerp aandacht besteed. De conclusie van de ecooloog is dat vanwege de beperkte omvang van het plan en de grote afstand tot de dichtstbijzijnde natura-2000 gebieden nadelige significante gevolgen op voorhand zijn uitgesloten. Het dichtstbijzijnde gebied is het Sneekmeergebied, gelegen op ruim 10km afstand.

De door het Rijk opgestelde Handreiking Woningbouw en AERius is gebruikt om te beoordelen of er indicatief sprake zou kunnen zijn van een meetbare stikstofdepositie. Dat is niet het geval. De handreiking geeft voor de eerstvolgende grootte van ontwikkeling (50 woningen) op een afstand van 10km aan dat woningen voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase een depositie van 0,00 veroorzaken. Op basis hiervan is nader onderzoek naar het onderhavige plan van 10% van dit aantal woningen, niet nodig.

Daarbij komt dat de grootste uitstoot plaatsvindt in de bouwfase. De gebruiksfase is, zo is door het ecologisch adviesbureau beargumenteerd, verwaarloosbaar. Hoewel de bouwfase eveneens is beoordeeld als verwaarloosbare invloed, is juist voor de bouwfase de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. In de Wet neemt, kortgezegd, onze minister het standpunt in dat de bouwfase geen negatief effect kan hebben op natuurgebieden omdat bouwactiviteiten een zich steeds verplaatsend continue proces zijn, waarbij het bouwvolume over heel Nederland min of meer gelijk blijft. Er is sprake van een “diffuus gelijkmatige deken over Nederland” die substantieel gereduceerd wordt door de autonome daling van emissies als gevolg van vastgesteld beleid en een robuust structureel pakket aan bronmaatregelen.

Conclusie:

De ontwikkeling heeft ecologisch aantoonbaar geen meetbare invloed. Er hoeft daarom ook niet te worden overwogen of deze invloed tot significant nadelige gevolgen leidt. Er hoeft daarom geen verklaring van geen bedenkingen of ontheffing NB-wet te worden aangevraagd bij de provincie.

3.3.4 Kap en herplantplicht

Om het plan te realiseren worden er twee bomen gekapt. Deze bomen zijn op onderstaande figuur 9 aangegeven. In herplant is binnen het plangebied, voorzien. De locaties voor

vervangende bomen zijn in het voorontwerp opgenomen.

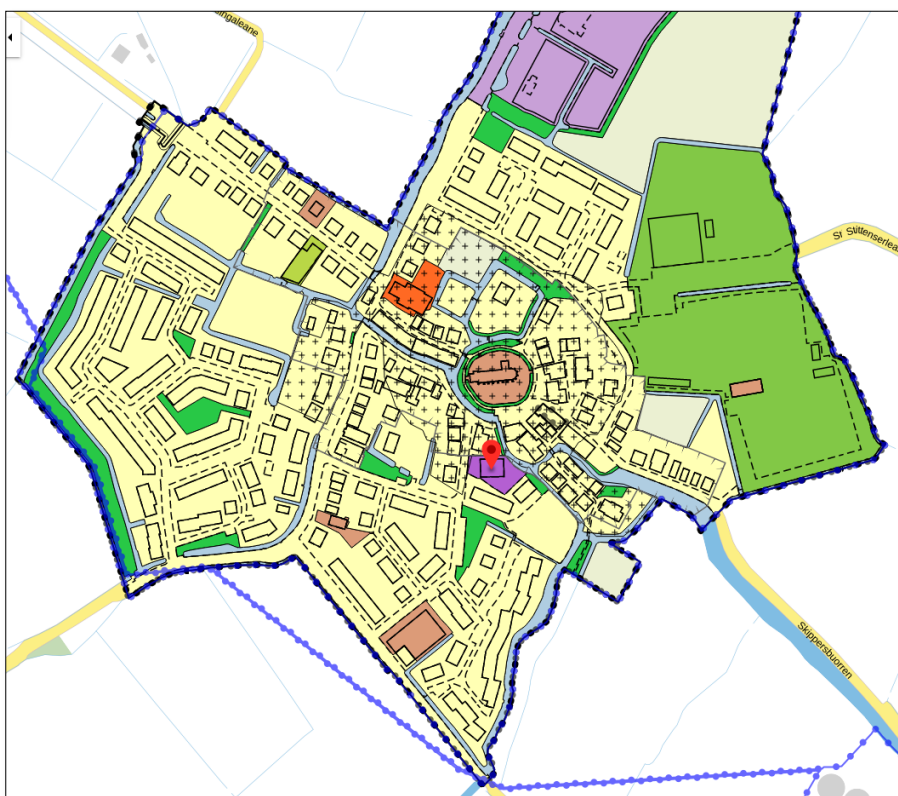


*Figuur 9. Luchtfoto van het plangebied met daarop de beide te kappen bomen aangegeven.
Bron: kadastralekaart.com.*

3.4 Milieu

3.4.1 Bedrijven en milieuzonering

In de ruimtelijke ordening speelt met name de onderlinge verhouding tussen belastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) een belangrijke rol. Deze worden met behulp van milieuzoneringen geregeld. Het gaat om aspecten als geur, stof, geluid en gevaar. Er dient beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig initiatief of waarvan het project juist hinder ondervindt.



Figuur 10. Verbeelding dorp Easterein. Bron: bestemmingsplan Easterein.

Het plangebied maakt deel uit van de kern van Easterein. Het plangebied betreft de enige nog in de kern gelegen locatie met een bedrijfsbestemming. Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming in wonen wordt voor de omgeving van het plangebied de kwaliteit van het woonklimaat verbeterd.

Op een afstand van circa 145 meter van het plangebied is het sportveldencomplex gelegen. Op circa 330 meter afstand is het industrieterrein van Easterein gelegen. Op dit terrein mogen zich alleen bedrijven in de lichte milieucategorieën 1 en 2 vestigen. Inrichtingen als bedoeld in artikel 41 Wet Geluidhinder en risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Gelet op de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) van respectievelijk 50 (sportveldencomplex) en 30 meter (bedrijventerrein), leveren de nieuw te bouwen woningen geen beperkingen op voor functies en bedrijven in de omgeving.

3.4.2 Lichthinder

Lichthinder kan in sommige situaties worden verwacht. Meestal is dit gekoppeld aan grote lichtintensiteiten bij sportvelden of bedrijventerreinen. In woongebieden moet specifiek aandacht worden besteed aan autoverkeer. Aangezien de locatie binnenstedelijk is waar enige verlichting mag worden verwacht, maar er geen bijzonderheden in de nabije omgeving zijn op

gebied van verlichting of afwijkende hoogteligging van (rand)wegen, worden er geen lichthinderproblemen verwacht voor de nieuw te realiseren woningen.

Voor de omliggende woningen voorziet het plan in een hoogtemaatvoering overeenkomstig de bestaande hoogte van de Skoallestrjitte en de daarmee verband houdende droogleggingseis van het Wetterskip. Er wordt niet voorzien in bijzondere hoogteverschillen (zoals een hellingbaan voor verdiept parkeren) waardoor het plan geen lichthinder kan veroorzaken welke ernstiger is dan normale verlichting welke binnen een woongebied mag worden verwacht.

3.4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder beschermt woningen tegen (te) hoge geluidsbelastingen die veroorzaakt kunnen worden door industrie of verkeer over de weg of het spoor. Woningen worden niet beschouwd als geluidbron, het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor omliggende woningen. De nieuw te bouwen woningen zelf echter worden aangemerkt als milieugevoelig object en moeten worden beschermd tegen geluidsbronnen welke een te hoge belasting geven. Dit is (bij het ontbreken van een geluidszone met bijzondere bron) met name weglawaai. Hiertoe zijn alle wegen voorzien van een geluidszone, met uitzondering van wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt en woonerven. Het plan voorziet in het bouwen van geluidgevoelige objecten en ligt aan een 30-km weg, buiten de invloedssfeer van een geluidszone van een grotere weg.

Er is jurisprudentie waaruit blijkt dat in voorkomende gevallen van een 30-km weg een dusdanige geluidsbelasting mag worden verwacht dat deze relevant is en nadelig kan zijn voor het woonklimaat. In ieder geval dient op grond van de Wet Geluidhinder voldaan te worden aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. De enige relevante weg nabij het plangebied is de Skoallestrjitte. Een zeer rustige weg midden door het woongebied waar alleen bestemmingsverkeer komt. Op voorhand wordt dan ook gesteld dat hier voor wat betreft de geluidsbelasting sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader akoestisch onderzoek wordt niet nodig geacht.

3.4.4 Luchtkwaliteit

Onderdeel van de Wet milieubeheer is luchtkwaliteit. De wet biedt enerzijds bescherming voor mensen door negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen ondanks overschrijding van de Europese grenswaarden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de wet géén belemmering indien een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Hiervan is sprake. De grens voor “niet in betekenende mate” bedraagt 1,2 microgram per m³. Dit is de belasting die wordt veroorzaakt door ca. 650 personenauto's. Door het plan komen er naar verwachting 10 bij (2 personenauto's per woonadres). In de huidige situatie is geen sprake van een slechte luchtkwaliteit. Het is op voorhand uit te sluiten dat het plan de luchtkwaliteit verslechtert tot de grenswaarde.

3.4.5 Bodem

Met het oog op de volksgezondheid dient inzichtelijk te worden gemaakt of die volksgezondheid op onderhavig woongebied voldoende gewaarborgd zal zijn. Uit historisch onderzoek is gebleken dat aan de voorzijde van het terrein een ondergrondse tank aanwezig was. Deze is met bijbehorende leidingen en afgiftezuil reeds verwijderd in combinatie met een sanering van zowel de bodem als het grondwater. Deze sanering is uitgevoerd door Moko bouw en begeleid door LieveenseCSO. Er is in 2017 een evaluatierapport opgesteld. Ook het grondwater is toen gesaneerd.

Er is een verkennend milieukundig bodem- en astbestonderzoek opgesteld door WSP Nederland BV, toegevoegd als **bijlage 6**. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het voorterrein van het plangebied in de ondergrond een zwakke olie-waterreactie waargenomen is. Verder zijn er geen waarnemingen geweest die duiden op een bodemverontreiniging. Analytisch is er verder in de bovengrond geen asbest aangetoond. Het uitvoeren van de volgens deze rapportage benodigde verwijdering van restvervuilingen maakt onderdeel uit van het bouwrijp maken. Met het verwijderen van de aanwezige restverontreiniging wordt de bodem in een milieukundige staat gebracht welke de bestemming ‘wonen’ niet in de weg staat.

Bij graafwerkzaamheden waarbij grond vrijkomt die elders zal worden toegepast, is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing waarbij de gemeente het bevoegd gezag is.

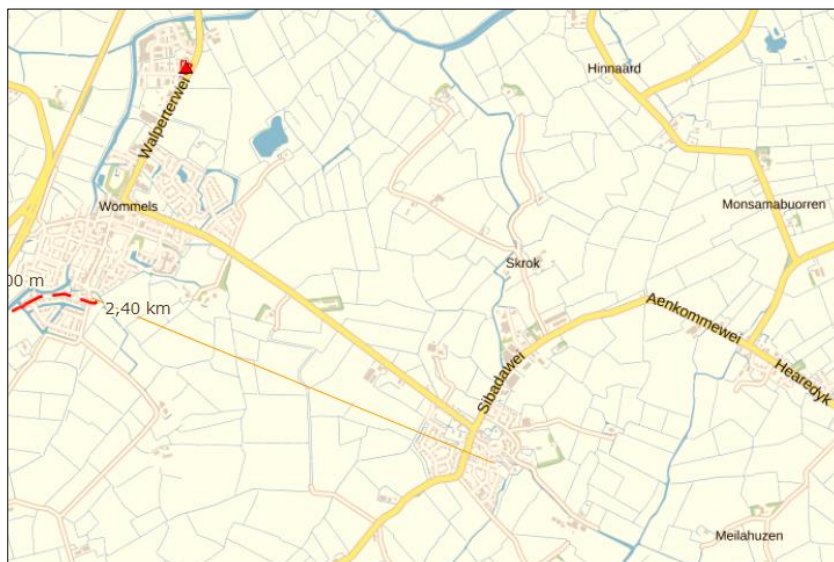
Conclusie

De wijziging naar de bestemming wonen is positief van invloed op de omgeving. De nieuwe woonfunctie levert bovendien geen beperkingen op voor bedrijven en andere functies in de omgeving. Voor wat betreft licht- en geluidhinder en de luchtkwaliteit wordt voldaan aan de gestelde normen. De kwaliteit van de bodem levert geen gevaar op voor de volksgezondheid. Gesteld kan worden dat milieu geen belemmering oplevert voor onderhavige woningbouwontwikkeling.

3.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Externe veiligheid is verankerd in wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).



Figuur 11. Overzicht risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Bron: risicokaart.

De bronnen waaruit relevante risico's voort kunnen komen zijn in de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat er binnen een straal van 2km geen bronnen zijn. De dichtstbijzijnde buisleiding

en LPG-vulstation bevinden zich op ca. 2,4km afstand . Er zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

3.6 Verkeer

De locatie is gelegen in een gebied volgens CROW-publicatie 381 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. Woningen in deze zone kennen gemiddeld genomen een hoog aantal verkeersbewegingen per woning. Dit zijn:

Type woning	Aantal	Kencijfer (verkeersbewegingen per woningetmaal)	Verkeersgeneratie (verkeersbewegingen per etmaal totaal)
Koop, huis, vrijstaand	2	8,0	16,0
Koop, huis, tussen/hoek	3	7,4	22,2
Totaal	5		39

Voorheen werd de locatie gebruikt voor zowel detailhandel als tanklocatie waardoor er vergelijkbare aantallen verkeersbewegingen werden waargenomen. De firma Joustra Branje heeft vele jaren gebruik gemaakt van de eigen tank-vrachtauto hetgeen de nodige verkeersintensiteit tot gevolg had omdat men dagelijks vele keren visa versa reed voor het aftanken bij klanten op locatie. Door de realisatie van het plan zullen de verkeersstromen veranderen en zich bovendien meer over het etmaal verspreiden. De veranderende verkeersstromen zijn geen significante verslechtering voor de omgeving zijn en vormen geen belemmering voor de onderhavige woningbouwontwikkeling.

3.7 Parkeren

De parkeernorm van de gemeente Súdwest-Fryslân geeft aan dat bij het bouwen van een woning ook in parkeerruimte op eigen terrein moet worden voorzien. Bij woningen <100m² bruto vloeroppervlak bedraagt de norm 1,5 en bij woningen groter >100m² bedraagt de norm 2. Afhankelijk van de exacte uitwerking van het plan, is sprake van:

- 2 woningen van ca. 140m² BVO
- 3 woningen van ca. 110m² BVO

Voor het plan is de parkeernorm derhalve $5 \times 2 = 10$.

Parkeerruimte is er op het privaat middenterrein voor 5 voertuigen. In het ontwerp is met maatvoering rekening gehouden zodat er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is. Deze maatvoering is afgestemd met de gemeentelijk verkeerskundige.

Op het eigen erf van de notariswoning en het vrijstaande boothuis zijn elk 1 parkeerplaats op de inrit en elk een garage opgenomen. Garages worden in de praktijk niet altijd gebruik als parkeerplaats, daarom tellen deze voor 0,5 mee. Dit levert totaal 3 parkeerplaatsen op eigen erf.

Binnen het plangebied wordt aan de Skoallestrjitte een trottoirband geplaatst waar voorheen de stelconplaten terreinverharding was gelegen. Hierdoor worden 2 langsparkeerplaatsen op

de openbare weg toegevoegd. De parkeerbalans is hiermee sluitend. Parkeren levert geen beperkingen op voor onderhoudig initiatief.

3.8 Duurzaamheid

3.8.1 Gasloos en BENG

Het omgaan met onze leefomgeving op een manier die op lange termijn zonder nadelige gevolgen kan worden volgehouden is belangrijk. Er is op dit gebied veel relevante regelgeving. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De nieuwe woningen worden gasloos en zullen nagenoeg luchtdicht en geïsoleerd gebouwd worden volgens de eisen van het bouwbesluit. In de bouw wordt tevens voorzien in een warmtepomp en zonnepanelen zodat de energie die nodig is om de woning te koelen en te verwarmen, zelf wordt opgewekt.

3.8.2 Ecologische duurzaamheid

Naast duurzaamheid in de vorm van CO₂ uitstoot is er ook aandacht gegeven aan ecologische duurzaamheid en een goed leefklimaat, hetgeen bijdraagt aan het voorkomen van binnenstedelijke opwarming. Zo worden planmatig hagen en beplantingen aangeplant, worden bomen en beplantingen afgestemd op een biodiverse inrichting en worden de daken van bergingen voorzien van een sedumdak. In het stedenbouwkundig ontwerp is hier nadere invulling aan gegeven.

3.8.3 Dorpse duurzame leefbaarheid

De doelstelling van het plan is om lokale woningzoekenden te bedienen. De sociale cohesie in het dorp is zeer groot. Hierdoor is er belangstelling om binnen het dorp te verhuizen, gezinsontwikkeling plaats te laten vinden en door te stromen waardoor meer mensen bewust kunnen kiezen voor het dorpse leven. Het inwoneraantal is al lange tijd juist beneden de 1000 gelegen en vanwege de sterke sociale voorzieningen, sport en dergelijke is het de wens van het dorp en Dorpsbelang om te groeien tot boven de 1000 inwoners. Dit plan draagt daaraan bij.

3.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijk plan of activiteit met belangrijke nadelige milieugevolgen, het besluit milieueffectrapportage van kracht is en er dus een passende beoordeling dient plaats te vinden. De activiteiten waarbij dit het geval is zijn in het besluit milieueffectrapportage opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verplichte m.e.r. (categorie C) en een m.e.r. beoordeling (categorie D).

De voorgenomen activiteit, het bouwen van enkele woningen, is niet in één van deze categorieën opgenomen, het gaat om een kleinschalige verandering waardoor niet een milieueffectbeoordeling nodig is.

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit wijzigingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het wijzigingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het wijzigingsplan bestaat uit:

- a) een verbeelding van het plangebied zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b) de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd;
- c) een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn en wat het resultaat is van de overleggen.

Daarmee voldoet het wijzigingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het initiatief zoals dat hier aan de orde is, daar kan normaliter medewerking aan verleend worden. Omdat het initiatief gericht is op de realisering van een kleinschalig woongebied voor vijf woningen op gronden met een bedrijfsbestemming, is er strijd met het geldende bestemmingsplan. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk gemaakt om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar wonen om het initiatief planologisch mogelijk te maken.

4.2 Bestemmingsregels

Hier wordt de opbouw van de regels toegelicht, waarbij is aangesloten op het bestemmingsplan 'Easterein'. De opbouw ziet er als volgt uit:

Inleidende regels;

Bestemmingsregels;

Algemene regels;

Overgangs- en slotregel.

4.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (Artikel 1) en de wijze van meten (Artikel 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. De begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan', 'wijzigingsplan' en 'moederplan'.

4.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk heeft betrekking op de enkel bestemmingen artikel 3 Woongebied en artikel 4 Groen en de dubbelbestemming artikel 5 Waterstaat – bescherming zone watergang.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor functies zoals wonen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, verkeers- en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De aanleg en instandhouding van de hagen wordt verzekerd in de planregels. Op basis van de planregels mogen binnen de bestemming Groen de groenvoorzieningen alleen in de vorm van hagen worden gerealiseerd. Binnen de specifieke vorm van groen – overtuinen mogen bovendien de hagen niet hoger zijn dan 1 meter. Deze regeling is opgenomen om inhoud te geven aan het stedenbouwkundig waardevolle uitgangspunt van een transparante ruimtebeleving aan de vaart alsmede aan een goede ordening van het semi-openbare karakter van het gebied met overtuinen.

Aan de waterkant zijn, gelegen aan of boven de walbeschoeiing vlonders toegestaan met een maximale breedte van 2 meter. Het gebied aan overtuinen mag per kadastraal perceel voor niet meer dan 40% in verharding worden voorzien, waarin een vlonder van maximaal 2 meter als bedoeld aan de waterkant, niet is meegerekend.

4.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een vijftal regels: Artikel 6: Anti-dubbelregel. Artikel 7: Algemene gebruiksregels. Artikel 8: Algemene aanduidingsregels. Artikel 9: Algemene afwijkingsregels. Artikel 10: Algemene procedureregels. Artikel 11: Overige regels.

4.2.4 Overgangs- en slotregel

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht (artikel 12) en de slotregel (artikel 13) opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Bebouwing die niet voldoet aan de regels van dit wijzigingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit wijzigingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. In de 'Slotregel' is aangegeven hoe het wijzigingsplan kan worden aangehaald.

4.3. Verbeelding

De verbeelding sluit aan in gebiedsaanduidingen bij het omringende bestemmingsplan.

Op de verbeelding zijn de benodigde aanduidingen overgenomen welke van toepassing zijn binnen de bestemming woongebied. Dit zijn voor de hoofdmassa van de notariswoning 'specifieke bouwaanduiding 1' en voor de overige woningen de 'specifieke bouwaanduiding 2'. De woningen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden. Bergingen en garages zijn toegestaan buiten het bouwvlak. Voor deze ruimtelijk ondergeschikte bouwwerken zijn in de bestemming reeds mogelijkheden voorzien. Deze worden daarom niet separaat op de plankaart weergegeven.

Voor de overtuinen die toebehoren bij de rijwoningen is de specifieke vorm van groen – overtuinen opgenomen.

Langs de Oosterendervaart is in overleg met de waterbeheerder Wetterskip Fryslân gekozen voor een dubbelbestemming Waterstaat – beschermingszone watergang. Op deze wijze zijn de belangen van het waterbeheer op een goede wijze gewaarborgd.

5 Uitvoerbaarheid van het plan

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft ten aanzien van dit initiatief vooroverleg gevoerd met de gemeente Súdwest-Fryslân. De gemeente heeft daarbij aangegeven positief tegenover het voornemen te staan en medewerking te willen verlenen aan een wijzigingsprocedure.

5.1.1 Participatie

Herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie vraagt in het bijzonder om rekening te houden met de omgeving. Daarom heeft voor dit plan een participatietraject plaatsgevonden. De opgehaalde reacties zijn verwerkt in het plan.

De vereniging dorpsbelang Hâld Faesje is betrokken bij de totstandkoming van het plan. In de literatuurstudie is reeds aandacht besteed aan de (mede) door dorpsbelang vormgegeven dorpsvisies waarin het belang van woningbouw en daarbij ook een gedeelte betaalbare woningbouw voor de lokale jeugd, een belangrijk aandachtspunt is. Easterein wil een dorp zijn van boven de 1000 inwoners, waardoor het dorp nog met ongeveer 10% moet groeien. Reden hiervoor is dat deze omvang wordt gezien als zekerstelling voor de instandhouding van lokale verenigingen en leefbaarheid. Met Dorpsbelang is in de bestuursvergadering 9 februari 2021 over het eerste conceptplan gesproken en op latere momenten met de voorzitter namens dorpsbelang. Het plan voorafgaande aan vaststelling in B&W is tevens toegelicht door de initiatiefnemer op de jaarvergadering van dorpsbelang op 19 april 2022, de openbare thema-avond 'wenjen in Easterein' georganiseerd door dorpsbelang op 18 mei 2022. Ook is dorpsbelang op de inloophmomenten aanwezig geweest.

De inbreng van dorpsbelang en haar visies is terug te vinden in het gekozen concept waar waterbeleving mogelijk is, en in de planaanpassing naar rijwoningen in plaats van tweekappers, waarmee meer spreiding in woningtypes en de v.o.n.-prijs is gekomen.

Initiatiefnemer heeft samen met Dorpsbelang op verschillende momenten aandacht aan de voortgang gegeven in het lokale dorpskrantje.

Alle 20 omwonenden zijn persoonlijk uitgenodigd tijdens een inloophmiddag 5 februari 2021, waar de initiatiefnemer het plan heeft toegelicht en uitgebreid gelegenheid is geweest tot het stellen van vragen. Hierin is aandacht voor zorgen betreffende overlast in de bouwfase en is vooral waardering uitgesproken voor het plan en daarbij ook voor het feit dat de gehele parkeernorm wordt gehaald. Er zijn ook verbeterpunten naar voren gekomen en verwerkt in het plan, te weten: er zijn enkele garages mogelijk gemaakt en bij de notariswoning is de inrit verplaatst. Hierdoor is voor de overburen het indraaien op eigen terrein mogelijk gemaakt.

De notariswoning is gewijzigd naar een kapvorm met schuine zijanten in plaats van gemetselde topgevels met zolderverdieping en schoorstenen, daarmee is de schaduwwerking beperkt voor het noordelijk aangrenzend perceel.

Met de belendend eigenaar zijn aanvullend gesprekken gevoerd welke hebben geleid tot beperking van schaduwwerking, aanpassing in de positionering van gevelopeningen en detailafstemming betreffende de erfscheiding. Ook wordt afstemming gezocht bij het gezamenlijk vervanging van de walbeschoeiing om daarmee de overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

Met Elken is afgestemd betreffende werkzaamheden en het aansluiten van het 'lokale ommetje' bij de havenwoningen langs zodat er via de achterpaden van Elken gewandeld kan worden.

Alle omwonenden zijn wederom uitgenodigd voor een inloopmoment op 22 juli 2022 waar het plan na vaststelling door B&W is toegelicht (gedurende de ter inzage legging van het ontwerp-wijzigingsplan), uitleg over de procedure is gegeven en eveneens richting de uitvoeringsfase informatie verschaft kan worden.

5.1.2 Vooroverleg

Het concept wijzigingsplan is aangeboden ter vooroverleg. Er zijn 3 reacties ontvangen van de wettelijk overlegpartners in het kader van dit vooroverleg. Deze reacties en de antwoorden van de gemeente hierop zijn:

Provincie Fryslân heeft kennis genomen van het concept-wijzigingsplan en hierop verzocht in de toelichting nader te motiveren dat het woningbouwprogramma van de gemeente zal worden geactualiseerd als gevolg van deze ontwikkeling.

Reactie gemeente: dit verzoek is verwerkt.

Er is benoemd dat in het ontwerp mogelijk rekening kan worden gehouden met natuur inclusief bouwen en de suggestie is gedaan hierover overleg te voeren met de Koninklijke Natuurhistorische Vereniging of de provinciaal ecooloog.

Reactie gemeente: Natuur inclusief bouwen is onderdeel van het plan en aan ecologische aspecten is invulling gegeven. De suggestie voor verdere optimalisaties wordt doorgeleid naar de initiatiefnemer. Gemeente toetst of de maatregelen als benoemd in het wijzigingsplan in de omgevingsvergunning ook zijn aangevraagd.

Er is benoemd dat een waterrobuust ontwerp van belang is en dit wordt in de peilmaat van gebouwen en tuinen verwerkt. Hierbij is het goed om een te (her) ontwikkelen gebied in relatie tot zijn omgeving te beschouwen. Provincie vraagt hier rekening mee te houden en biedt aan desgewenst een advies via de provinciaal waterdeskundigen te verstrekken.

Reactie gemeente: waterrobuust bouwen is in de waterparagraaf van het plan verder uitgewerkt in overleg met Wetterskip Fryslân. In het plan worden woningen mogelijk

gemaakt met een peilhoogte van 55cm+NAP. Dit is circa 40cm hoger dan de straat, welke op de waterkering is gelegen.

Brandweer Fryslân heeft kennis genomen van het concept-wijzigingsplan en hierop aangegeven dat de fysieke veiligheid en brandweertzorg door dit plan geen nadelige gevolgen ondervinden. Brandweer Fryslân ziet daarom af van het geven van een advies risico's en brandweertzorg.

Reactie gemeente: het college dankt de Brandweer Fryslân voor haar reactie.

Wetterskip Fryslân heeft kennis genomen van het concept-wijzigingsplan en hierop verzocht in de toelichting de volgende punten nader te motiveren: op welke wijze de watergang en haar beschermingszone van 5m breed toegankelijk zijn.

Reactie gemeente: in de toelichting is de toegankelijkheid nader gemotiveerd. In de regels is de toegang tot de beschermingszone tevens benoemd. Eveneens is hierin het plaatsen van bouwwerken uitgesloten tenzij hiervoor omgevingsvergunning en watervergunning worden verkregen. Hiermee is het waterschapsbelang geborgd.

Nader te motiveren in welke zones welke plannen vallen en dat voor deze plannen tevens watervergunning wordt aangevraagd.

Reactie gemeente: in de toelichting is een uitsplitsing gemaakt per beschermingszone, waardoor duidelijk is welke plannen bij welke beschermingszone horen. Deze zijn vergunningplichtig middels een watervergunning.

Peilhoogtes van de nieuwbouw zijn nog niet voldoende uitgewerkt. Er is een geadviseerde drooglegging aangegeven rekening houdende met het maatgevend boezempeil welke een kans heeft van 1/100 per jaar op voorkomen.

Reactie gemeente; de peilhoogtes van alle gebouwen zijn verhoogd tot 55cm+NAP, waarmee het waterbelang in relatie tot de aanleghoogte is geborgd. De tekst in de toelichting is hierop aangepast.

Conclusie aan alle reacties uit het vooroverleg is invulling gegeven, het plan is waar nodig aangepast op de reacties.

5.1.3 Zienswijzen

Het wijzigingsplan wordt door het college van burgemeester en wethouders gedurende 6 weken ter inzage gelegd na het collegebesluit van 5 juli 2022. De ter inzagelegging is gesloten op 24 augustus 2022. In die periode zijn 0 zienswijzen ontvangen.

5.1.4 Vaststellen wijzigingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders hebben het wijzigingsplan vastgesteld.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De financiering van de planvoorbereiding is rond en de bouw wordt niet eerder gestart dan dat 80% van de woningen verkocht is. Over de

haalbaarheid van de beoogde verkoopprijzen is advies verkregen van verschillende makelaars. Deze hebben aangegeven dat de uitgangspunten en prijzen marktconform zijn.

Voor wat betreft het aspect planschade en de verhaalbaarheid daarvan. De verandering van bedrijf naar wonen heeft voor zover in redelijkheid beoordeeld kan worden geen nadelige invloed op de omgeving. Bovendien is deze functiewijziging reeds in het geldende bestemmingsplan uit 2013 als wijzigingsbevoegdheid expliciet opgenomen en derhalve voorzienbaar. Door deze voorzienbaarheid is de juridische mogelijkheid op planschade op voorhand uit te sluiten. De kans dat er met recht aanspraak gedaan kan worden op planschade is nihil. Om deze reden zal de gemeente geen planschadeovereenkomst met initiatiefnemer sluiten.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING WIJZIGINGSPLAN

1. Voorontwerp inbreidingslocatie Skoallestrjitte 1a
2. Watertoets Wetterskip Fryslân
3. Quicksan ecologie
4. Fauna compensatieplan
5. Nader onderzoek vleermuizen
6. Verkennend bodemonderzoek