

Toelichting
bestemmingsplan “Woudhof
Damwâld”



Planstatus: ontwerp

Datum: 27-09-2022

Plan identificatie: NL.IMRO.1891.BpDwWoudhof-ON01

Auteur: XXXXXXXXXX

1 Inleiding.....	5
1.1 Algemeen.....	6
1.2 Ligging.....	7
1.3 Vigerende regeling	8
1.4 Leeswijzer	9
2 Planbeschrijving.....	10
2.1 Bestaande situatie.....	11
2.2 Toekomstige situatie	12
2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	14
3 Beleid.....	15
3.1 Rijksbeleid.....	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	22
4 Omgevingsaspecten	24
4.1 Inleiding.....	26
4.2 Bodem	26
4.3 Milieuzonering.....	28
4.4 Geluid	30
4.5 Ecologie	32
4.6 Cultuurhistorie.....	34
4.7 Archeologie.....	37
4.8 Externe veiligheid.....	40
4.9 Luchtkwaliteit	41
4.10 Water.....	43
4.11 M.E.R.-beoordeling.....	45
4.12 Verkeer en parkeren.....	48
5 Toelichting op de regels	50

5.1 Inleiding	51
5.2 Opzet van de regels	51
5.3 Nadere toelichting op de regels	52
6 Economische uitvoerbaarheid.....	52
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het onderhavige planvoornemen beoogt de bouw van 10 woningen aan de zuidrand van het dorp Damwâld. De locatie waar het hier om draait is Willemstrjitte 27. Dit is de voormalige zorglocatie De Woudhof waar destijds plaats was voor 22 woon/zorgplaatsen. Zeker 12 jaar heeft dit pand te koop gestaan. In deze periode waren er een kringloopwinkel, schapen en antikraak gehuisvest. De situatie heeft het pand niet goed gedaan. De bebouwing is dan ook niet meer levensvatbaar voor de toekomst.

De opzet van het plan is om een bijzondere woonomgeving te creëren binnen de huidige structuren van het landschap. Er zal diversiteit in kaveloppervlaktes zijn en een mix aan verschillende woningtypes.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Woudhof Damwâld' bevat het juridisch-planologisch kader voor deze uitbreiding.

1.2 Ligging

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van het dorp Damwâld. Aan de zuidzijde bevindt zich een bosstrook en daar achter weilanden. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woningen Willemstrjitte 25 en 23. Aan de westzijde grenst het plangebied aan een paardenhouderij (Willemstrjitte 29). De Willemstrjitte vormt de grens tussen het plangebied en de tegenoverliggende woningen Willemstrjitte 28 t/m 36. De ligging is globaal weergegeven in figuur 1 waar het plangebied rood is omlijnd.

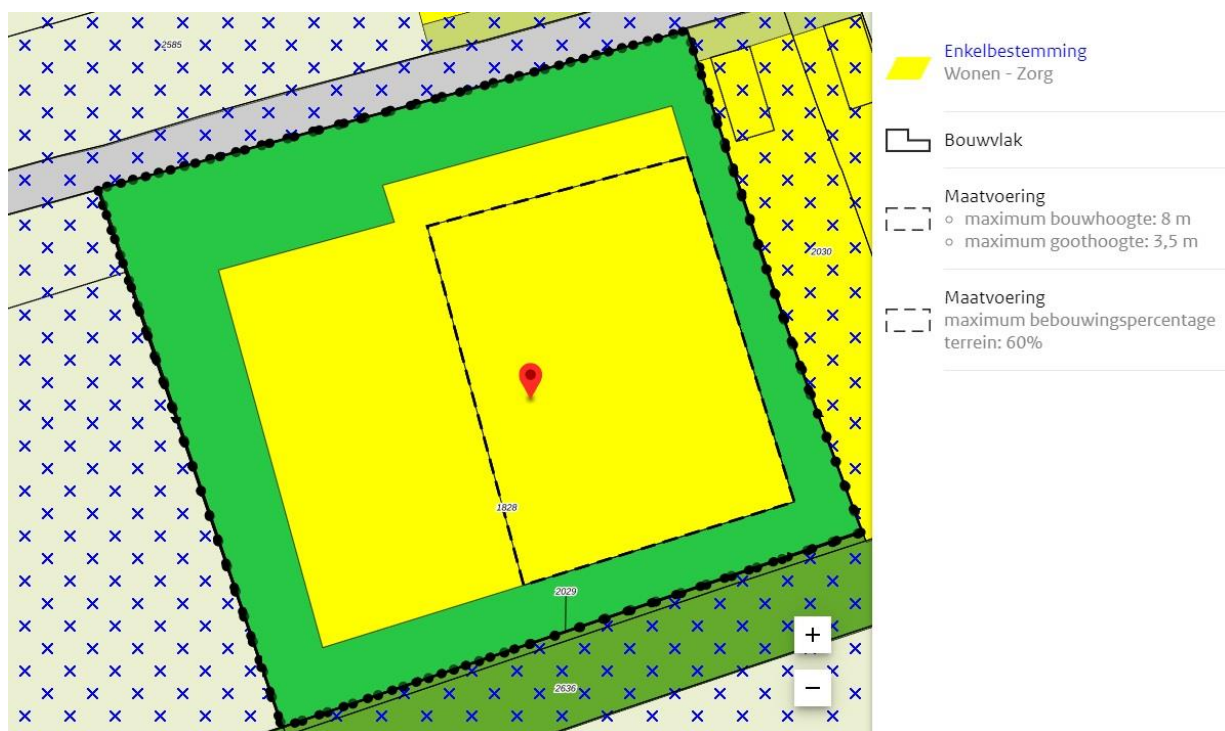


Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Vigerende regeling

De bestemming van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan Damwâld - Willemstrjitte 27 dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Dantumadiel is vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemmingen 'Wonen - Zorg' en 'Groen'. De realisatie van reguliere woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Op grond van de bestemming 'Wonen - Zorg' mogen binnen een bouwvlak alleen zorg gerelateerde woningen worden gebouwd.

Het naastgelegen perceel aan de Willemstrjitte 29 is bestemd voor agrarisch bedrijvigheid. Hier ligt een planologisch recht op een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij. Het bouwblok van het agrarische bedrijf (paardenhouderij) strekt zich uit tot de perceelgrens van Willemstrjitte 27. Hier is een bouwrecht aanwezig voor agrarische bedrijven en een bedrijfswoning. Dit heeft een beperkende werking op de mogelijkheden in het plangebied.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan Damwâld - Willemstrjitte 27 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 het beleidskader dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regelingen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie vormt het terrein een erf met een voormalig dagbestedingsgebouw. Het complex is bekend onder de naam 'De Woudhof'. Het plangebied is omsloten met houtsingels. Aan de zuidzijde is een brede bosstrook van 15 meter aanwezig. Het gebouw, dat in een desolate toestand verkeert, maakt onderdeel uit van lintbebouwing aan de Willemstrjitte en is ruim terug gerooid ten opzichte van de overige bestaande lintbebouwing. Het terrein ligt op de overgang van besloten agrarisch gebied naar de lintbebouwing van Damwâld.



Figuur 3. Bestaande situatie (bron: Streetview).

2.2 Toekomstige situatie

Het gebied tussen Damwâld en Broeksterwâld vormt de overgang tussen de typische kenmerken van het Friese Woudenlandschap, kleine percelen met houtsingels als afrastering, en de grotere ruilverkavelinggebieden, waar de houtsingels grotendeels zijn verdwenen en de kleine percelen zijn samengevoegd tot grotere landbouwgronden. Deze locatie heeft nog alle kenmerken van het Woudenlandschap. Deze houtsingels zorgen ervoor dat de locatie als een kamer in het landschap ligt.

De bebouwing in de directe omgeving wordt gevormd door voormalige werklocaties (kleine boerderijen), arbeiderswoningen en kleinschalige nieuwere woningen. Inzoomend op de Willemstrjitte vinden we naast een aantal tweekappers met lage goot en vrijstaande woningen een aantal kenmerkende identieke arbeiderswoningen die ook op de lijst met beschermd dorpsgezicht terug te vinden zijn. Omdat het zeer kleine woningen betreft zijn ze in de loop der jaren al van diverse uitbreidingen voorzien. Echter de kenmerkende oorspronkelijke woningen zijn nog duidelijk terug te vinden. Het repeterende karakter van de kleine arbeiderswoningen, en in iets mindere mate, de tweekappers is bijzonder te noemen van een locatie die valt onder het buitengebied van Damwâld.

Stedenbouw

De opzet van het plan is om een bijzondere woonomgeving te creëren binnen de huidige structuren van het landschap. De stedenbouwkundige lay-out is ruim van opzet, met het terugbrengen van een boomsingel en sloot bij de nieuwe weg worden de bestaande structuren nog eens ondersteund. Aan de Willemstrjitte worden de woningen in het bestaande lint gezet. Aan de nieuwe ontsluitingsweg wordt de nieuwe bebouwing haaks en in de rooilijn geplaatst. Het bouwprogramma bestaat uit 10 vrijstaande woningen. Voor de aanleg van de nieuwe weg en openbare ruimte wordt uitgegaan van het handboek openbare ruimte van de gemeente Dantumadiel.

Architectuur

Er zal gestuurd worden op kwaliteit en samenhang in de architectuur van de woningen. Waarbij wordt ingezet op landelijke stijlen met een moderne uitstraling, zoals schuurwoningen of moderne toepassingen van riet en hout

Duurzaamheid

Woningen in dit woongebied dienen allemaal 'nul op de meter' als uitgangspunt te hebben. Elke woning dient zijn huiswaterafval op het oppervlaktewater te lozen. Bewatering van tuinen kan ook vanuit dit oppervlaktewater geschieden.

Beeldkwaliteitsplan

Om een zekere eenheid in architectonische verschijningsvorm te houden zal er uiteraard een beeldkwaliteitsplan (zie [toelichting paragraaf 3.3](#)) worden opgesteld, maar het werken met een Q-team wordt aanbevolen.



Figuur 4. Inrichtingsplan (bron: Bureau puur).



Figuur 5. Referentie-woningen.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Landschapsarchitect [REDACTED] heeft een landschappelijke inpassing opgesteld ([bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)).

Met de bouw van de nieuwe wijk wordt invulling gegeven aan De Nota Belvédère van het Rijk. Het cultuurlandschap wordt behouden en de bebouwing voorziet in de huidige maatstaven van leven.

Het plangebied wordt ingericht met tien woningen. Aan de westkant van het perceel blijft een lege ruimte. Aan deze zijde wordt de singel hersteld. De woningen aan de noordzijde staan duidelijk in het zicht aan het lint, de Willemstrjitte. De woningen in de kern van het plan zijn naar binnen gericht. De nieuwe straat wordt aan de westzijde begeleid door de sloot en een smalle groenstrook waar ruimte is voor een laanboom. Om deze bomen een goede kans te geven om te groeien is het verstandig de kabels en leidingen aan de oostkant van de straat te leggen. De woningen aan de oostzijde staan op de grens met Willemstrjitte 25. Om toch een mooie groene afscheiding te creëren en de biodiversiteit te verhogen wordt de nieuwe bewoners gevraagd hier te investeren in een gemengde haag en twee inheemse bomen. Hiermee wordt privacy gecreëerd en wordt een extra corridor voor de fauna gemaakt.

De strook aan de westzijde van het plan is geschikt om ontmoetingen in de wijk te stimuleren en gezamenlijk lekker buiten te werken. Er is ruimte voor een fruitgaard en indien gewenst zouden de bewoners hier een groentetuin kunnen starten. De oostzijde wordt van de privétuinen gescheiden met een gemengde haag. Aan de privézijde kan deze strak gesnoeid worden en aan het veld mag deze uitgroeien. Hierdoor ontstaat er voedsel voor de insecten en nestmogelijkheden voor de vogels. De sloot aan de noordzijde wordt verbreed door een flauw talud te maken. Dit talud krijgt een plasdras gedeelte dat een voedselbron is voor vogels en tevens zorgt voor biodiversiteit in de wijk. Er worden knotwilgen geplaatst. De takken kunnen bij het snoeien gebruikt worden om takkenrillen te maken voor de groentebedden. Met deze vorm van indelen van een nieuwe wijk wordt er aan de toekomst gewerkt. Zowel de klimaatdoelstellingen als de gezondheid van de mens staan hiermee op de kaart.

Ontwikkeling biodiversiteit

Het projectgebied ligt op de grens van de Wouden en de Mieden en hiermee op een punt waar landschapstypen bij elkaar komen. Dit brengt met zich mee dat er een grote diversiteit aan flora en fauna aanwezig is. Met het omzetten van het huidige perceel naar een landschappelijke tuin wordt deze biodiversiteit nog eens versterkt. De aanplant van gemengde hagen en het kruidenrijk grasland wordt met zorg gedaan.

Er wordt gekeken naar de uitbreiding van de aanwezige biotoop maar ook naar soorten die bestand zijn tegen het huidige klimaat. In de gemengde haag wordt gezocht naar een zo lang mogelijke bloeiperiode en de afwisseling in blijvend groen, doornen en open groen (meidoorn, liguster, vlierbes, sleedoorn en krent). Met de droge zomers en natte winters hebben veel soorten beplanting het moeilijk. Daarnaast zien we dat Nederland geteisterd wordt met plagen en ziektes. Een groot deel van deze ziektes en plagen worden veroorzaakt door de aanplant van eenzelfde soort. Door de keuze van beplanting en soorten kijken we naar een beter natuurlijk evenwicht.

Met de aanplant van de gemengde haag creëren we een kern, mantel, zoom en zorgen we voor een gelaagdheid in de beplanting. De bomen in de omgeving vormen de kern, de nieuw aan te planten gemengde haag (mantel) wordt maar een keer per jaar gesnoeid en groeit breed en wild uit. Aan de voet van de haag ontstaat een kruidenmengsel (zoom). Er is voor een sterke inheemse variëteit gekozen van vijf soorten. Mocht er een uitvallen door droogte of ziekte blijft de haag bestaan.

Natuurinclusief bouwen

Verstedelijking draagt weliswaar bij aan het verlies van biodiversiteit in algemene zin. Echter, deze verandering van het landschap biedt ook kansen. Sommige diersoorten hebben daarvan geprofiteerd. Voor enkele soorten zijn onze steden en dorpen zelfs het belangrijkste leefgebied. Bekende voorbeelden zijn gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis, die alle succesvol gebruik maken van de gebouwen waarin wij wonen en werken.

Natuurinclusief bouwen vergroot de biodiversiteit. Zo worden 'plagsoorten' als ratten en muggen door meer biodiversiteit aangepakt. Ook zorgen bijvoorbeeld groene daken en gevels ervoor dat gebouwen in de zomer koeler blijven, dat fijnstof in de stad minder wordt en dat hevige regenbuien veel beter kunnen worden opgevangen, waardoor het riool niet overbelast raakt.

Daarom is het belangrijk dat ook in deze wijk gekeken wordt naar natuurinclusief bouwen. De kansen aan de rand van het dorp en aan de rand van de overgang van de Wâlden naar de Mieden zal de biodiversiteit versterken.

De landschappelijke inpassing is in figuur 6 weergegeven.



Figuur 6. Inrichtingsschets (bron: ██████████)

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het initiatief raakt geen rijksbelangen.

Barro en Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaand gebouw gesloopt en hiervoor in plaats worden 10 woningen gebouwd. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan de Willemstrijtte 27 ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân

Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie 'De romte diele' vastgesteld. Bij het maken van deze omgevingsvisie stond de vraag centraal in wat voor Fryslân wilt u in 2025-2030 wonen, werken, recreëren? In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet in 2023 in werking treedt. De omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De provincie wil hierbij gaan werken vanuit negen principes:

- inhoudelijke principes: zuinig & meervoudig ruimtegebruik, omgevings-kwaliteiten als ontwerpbasis, koppelen en verbinden, gezond & veilig
- samenwerkingsprincipes: rolbewust, decentraal wat kan, ja mits, aansluiten bij wat er al gebeurt, sturen op proces

De omgevingsvisie Fryslân staat de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Verordening Romte Fryslân

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit plan zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Hergebruik vrijkomende (niet-)agrarische bebouwing (artikel 1.2.1)

Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen dit gebied mogen in beginsel geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals wonen, worden geboden. Wel biedt de verordening ruimte voor nieuwe stedelijke functie. Op grond van artikel 1.2.1 van de verordening Romte kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan als er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Hierbij is enige aanvullende nieuwbouw toegestaan. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn:

- a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
- b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving;
- c. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Ad a.

Er is geen sprake van karakteristieke en monumentale gebouwen binnen het plangebied.

Ad b.

De nieuwe woningen zullen qua plaatsing, omvang, vorm en het gebruik passend worden gemaakt in de karakteristiek van het landschap. Zie ook [toelichting paragraaf 2.2](#) en [toelichting paragraaf 2.3](#).

Ad c.

Met dit woonplan ontstaan er geen beperkingen van de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) aan de Willemstrjitte 29.

Op grond van artikel 1.2.1 van de verordening zijn woningen alleen toegestaan in de voormalige bedrijfswoningen en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Binnen het plangebied bevinden zich geen voormalige bedrijfswoningen of karakteristieke gebouwen. Echter in het vigerende bestemmingsplan Damwâld - Willemstrjitte 27 waren 22 woon/zorgplaatsen toegestaan.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.1 lid 1 en 2)

Hoofdstuk 2 van de verordening houdt regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is verwoord in paragraaf [toelichting paragraaf 2.3](#). Hierin wordt geconcludeerd dat dit woonplan op een verantwoorde wijze in het landschap kan worden ingepast. Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarden uit hoofdstuk 2 van de verordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.1.1 lid 3)

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied moet een verantwoording bevatten. Hieruit moet blijken dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de sloop van landschap ontsierende agrarische bebouwing en de bouw van de 10 woningen wordt rekening gehouden met de kwaliteiten en kenmerken van het daar voorkomende landschap. De nieuwe bebouwing volgt de architectuur in de omgeving qua vorm, kleur en materiaal. Het erf wordt daarnaast op een adequate wijze landschappelijk ingepast.

Wonen (artikel 3.1.1 en artikel 3.1.2)

De verordening biedt in artikel 3.1.2 echter een algemene afwijkbepaling voor een woningbouwproject dat niet past in een woonplan. Uit de toelichting van dit artikel volgt, dat deze afwijkbepaling ook van toepassing is indien een (actueel) woonplan ontbreekt, zoals hier vanwege het ontbreken van provinciale instemming het geval is.

Uitgangspunt bij deze algemene afwijkbepaling is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur, dat wil zeggen dat aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern. Dit laatste betekent onder andere dat een overige kern niet de regionale behoefte van een regionaal centrum en niet de (boven)regionale behoefte en taakstelling van een stedelijk centrum kan opvangen. Het plan maakt geen voorzieningen voor een bovenlokaal, regionaal of bovenregionaal verzorgingsgebied mogelijk.

De ontwikkeling van het plangebied moet passen in het geheel van de regionale woningbouwafspraken tussen de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân. In mei 2020 zijn de regio en de provincie gekomen tot nieuwe regionale woningbouwafspraken. Dit is in de vorm van een experiment tot en met 2025 waarbij er meer regie en verantwoordelijkheid ligt bij de regio. De kern van de afspraak en het experiment is balans in de woningmarkt.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2020-2025

Door de gemeenteraad van Dantumadiel is de woonvisie 2020-2025 op 26 januari 2021 vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. De woonvisie gaat niet alleen over nieuwbouwwoningen, maar ook over toegankelijkheid, natuur, duurzaamheid en voorzieningen. In de visie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

De woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere plannen en afspraken. De hoofdlijnen werkt de gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan men in gesprek gaat met de Mienskip en met partners.

De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd, om te voorzien in de verwachte behoefte. In alle woonkernen moet altijd ruimte zijn voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp. Dit bevordert de doorstroming. Om ervoor te zorgen dat initiatieven aansluiten bij de behoefte en de ambities van de gemeente wordt gewerkt aan een afwegingskader. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals langer zelfstandig wonen, verduurzamen of het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed).

Woningbouw Damwâld

Uit de meest recente KAW-woningmarktanalyse (juli 2022) blijkt dat de krapte op de woningmarkt in Damwâld is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de koop- en sociale huursector. Er is ook vraag naar enkele particuliere huurwoningen, maar het gaat daarbij wel om een nichemarkt. Naar verwachting blijft het aantal huishoudens ook na 2030 nog groeien. Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector, en in mindere mate aan rijkoopwoningen en koopappartementen. Bij de vraag naar rijwoningen gaat het óók om behoefte aan meer kwaliteit (minder vroeg-naoorlogs, meer nieuw en duurzaam) en betere betaalbaarheid voor o.a. starters.

In Damwâld ziet de gemeente een aanzienlijk vraagstuk op de woningmarkt. Met dit woonplan bestaande uit 10 woningen wordt in de behoefte te voorzien.

Welstandsnota 2016

De 'Welstandsnota Dantumadiel, Herziening 2016 (vastgesteld 4 juli 2016)' bevat richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en gebouwen. Deze welstandsnota bevat geen uitgewerkte welstandscriteria voor ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) opgesteld, waarin criteria zijn opgenomen, die leidend moeten zijn voor onder meer toekomstige bouwers. Welstandscriteria die op basis van dit beeldkwaliteitsplan voor het plangebied aan de Willemstrjitte worden geformuleerd, zullen als toetsingskader worden toegevoegd aan de Welstandsnota.

Het beleid is gericht op de nieuwbouw die zich dient te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing. De nieuwbouw zorgt voor een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Voor dit gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied. De criteria zijn gericht op het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten.

Een aantal woningen heeft een bijzondere positie in het stedenbouwkundig plan. Hoewel de toekomstige bewoners zo veel mogelijk vrijheid wordt gegund verdient de architectuur hier extra aandacht. Dat betekent dat woningen die aan twee zijden grenzen aan de openbare ruimte een volwaardige gevel naar beide zijdes hebben. Bovenstaand punt is in figuur 7 weergegeven.



Figuur 7. Bijzondere situaties (bron: beeldkwaliteitsplan Willemstrjitte 27).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6. dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (Awb, artikel 3.2). Aangezien het bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk maakt is er onderzoek verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld, te weten: bodem, milieuzonering, geluid, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, M.E.R-beoordeling, verkeer en parkeren.

4.2 Bodem

4.2.1 Beoordelingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik. Omdat niet uitgesloten kan worden dat de gronden verontreinigd zijn en daarom niet geschikt zijn voor de woonfunctie, heeft WMR uit Rinsumageest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie

[bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)).

4.2.2 Onderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater. Hier volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Samenvatting

Voormalige brandstoftank

- zintuiglijk zijn ter plaatse van boring 1 baksteenresten aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen;
- in één mengmonster van de grond (MM2) is voor minerale olie een licht verhoogd gehalte gemeten;
- in het grondwater is voor barium een licht verhoogde concentratie gemeten.

Opslag bestrijdingsmiddelen

- zintuiglijk zijn geen bijzonderheden waargenomen;
- in het mengmonster van de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater is voor barium een licht verhoogde concentratie gemeten;
- in het verzamelmonster MM AVM is geen asbest gemeten.

Overige terreindeel

- zintuiglijk zijn geen bijzonderheden waargenomen;
- in de grondmengmonsters zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in beide grondwatermonsters is voor barium een licht verhoogde concentratie gemeten;
- het onderzochte asfalt is niet teerhoudend.

Evaluatie

Hieronder volgt een beknopte bespreking van de geconstateerde (zintuiglijke) verontreinigingen.

Zintuiglijke waarnemingen

In één boring zijn puinresten in de grond aangetroffen. De aanwezigheid van puin kan een aanwijzing zijn dat de bodem asbesthoudend materiaal bevat. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het aangetroffen puin is gedefinieerd als baksteen en een verkennend onderzoek naar asbest (conform NEN 5707) is daarom niet noodzakelijk.

Verhoogde gehalten in de grond

Een mogelijke oorzaak voor het licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de bovengrond is de aanwezigheid van een voormalige brandstoftank. Mogelijk dat bij het vullen van de tank gemorst is. Het gemeten gehalte is echter dusdanig (alleen overschrijding van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

Verhoogde concentraties in het grondwater

Van zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of dat een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten licht verhoogde concentraties aan barium hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn daarnaast dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

Afvoer van grond

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. Eén grondmengmonster (MM2) wordt beoordeeld als klasse Industrie. De overige grondmengmonsters worden beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar).

4.2.3 Conclusie

Op basis van het licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese voor de deellootatie 'voormalige brandstoftank', een verdachte locatie, formeel gezien juist. De hypothese voor de deellootatie 'opslag bestrijdingsmiddelen', een verdachte locatie, is eveneens formeel gezien juist. De hypothese voor het overige terreindeel, een onverdachte locatie, is formeel gezien niet juist.

De gemeten licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater zijn dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Beoordelingskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voort te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0).

4.3.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt de realisatie van 10 woningen mogelijk. Onderzocht moet worden of deze woningen binnen de invloedssfeer komt te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving. Het onderzoek heeft zich gericht op dichtst nabij gelegen bedrijf aan de Willemstrjitte 29 te Damwâld. Hier is een paardenhouderij gevestigd. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt voor dit bedrijf een richtafstand van 50 meter. De dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woningen bevinden zich echter op een afstand van ongeveer 60 meter van het bedrijf. Deze afstand is ingegeven vanuit het aspect geur.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is sinds 2007 het landsdekkend beoordelingskader voor geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke

ordening. Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Voor het onderhavige plangebied is de 'omgekeerde werking' van belang. Dit betekent dat voor die plek getoetst moet worden of voldaan wordt aan de (daar) geldende geurnorm.

Het agrarisch bedrijf mag niet in zijn belangen worden geschaad. Bouwen binnen een geurcontour is een inbreuk op het vergund recht van een eigenaar en beperkt dan ook de uitbreidingsmogelijkheden van de paardenhouderij binnen de reeds gebruikte milieuruimte. Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij Dantumadiel bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste, 25 meter.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

4.4.1 Beoordelingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de 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.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaai relevant.

4.4.2 Onderzoek

Door het akoestisch bureau De Geluidspraktijk uit Gorredijk is een onderzoek (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#)) uitgevoerd ter vaststelling van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op 10 nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied aan de Willemstrjitte.

Voor de wegen Broekpôlen, Frijstêd, Haaijehoeke en Lytse Loane geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Willemstrjitte geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde enkel op de noord- en/of oostgevel overschrijdt van drie woningen. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt voor de Willemstrjitte onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een aantal nieuwe woningen hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.3 Conclusie

Er zal voor de drie woningen die aan de Willemstrjitte grenzen een beschikking hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd. Ter bepaling van de geluidwering van de gevels zal nader onderzoek voor deze woningen moeten worden uitgevoerd. Dit onderzoek

moet deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen.

4.5 Ecologie

4.5.1 Beoordelingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.5.2 Onderzoek

Adviesbureau JM-ecologie heeft in eerste instantie een ecologische Quicksan (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 4](#)) op de locatie uitgevoerd. Deze QuickScan is opgesteld om de ecologische waarden van het plangebied te bepalen, en de, ten gevolge van de geplande wijziging, eventuele strijdigheden met de Wet natuurbescherming (Wnb) in kaart te brengen, waaruit een advies zal volgen over hoe te handelen volgens deze wet.

Soortenbescherming

Uit de QuickScan is gebleken dat er mogelijk een jaarrond beschermd nest van boomvalk of ransuil, algemene broedvogels, verblijfplaatsen van gebouw- en boombewonende vleermuizen, boommarter en grote vos aanwezig zijn binnen het plangebied. Ook zijn de kleine marterachtigen, bunzing, hermelijn en wezel, te verwachten binnen het plangebied, welke na de inwerkingtreding van de nieuwe omgevingswet mogelijk van de vrijstellingslijst worden gehaald.

Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, dient er voor het jaarrond beschermde nest, gebouw- boombewonende vleermuizen, boommarter en grote vos nader onderzoek uitgevoerd te worden. Voor algemene broedvogels dient er buiten het broedseizoen gewerkt te worden. Daarnaast dient eventueel aanwezige bouwverlichting niet uit te stralen naar aangrenzende percelen, om verstoring van vleermuizen te voorkomen.

Bij de realisatie van nieuwbouw wordt geadviseerd om natuurinclusief te bouwen. Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen, waarbij er meer plek voor verschillende diersoorten gerealiseerd wordt. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van inbouwkasten in de muur of speciale dakpannen voor huismussen, ringmussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Voor het verstoren of vernietigen van nest- of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten dient een ontheffing te worden aangevraagd. Om deze ontheffing te verkrijgen, dient er in ieder geval gemitigeerd te worden voor het verlies aan nest- of verblijfsplaatsen, welke mogelijk middels het nader onderzoek zullen worden aangetoond. Bij het aanbieden van deze mitigatie dient tevens rekening gehouden te worden met soort-specifieke eisen en aanvullende voorschriften vanuit de ontheffing. Met name de vaak verplichte gewenningsperiode kan ervoor zorgen dat het planvoornemen langer uitgesteld moet worden dan vooraf gedacht, de vertraging kan hierbij oplopen tot een jaar. Wanneer men echter de alternatieve verblijfplaatsen aanbiedt, voordat het nader onderzoek heeft plaatsgevonden,

kan de gewenningsperiode alvast beginnen en kunnen de werkzaamheden mogelijk eerder worden uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar ten minste één stikstofgevoelig habitat voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Ook kleinschalige initiatieven kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld. Voor kleine plannen waarvan op voorhand (en goed gemotiveerd) kan worden onderbouwd dat deze - vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden - geen negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven. Hiermee geeft het ministerie ruimte voor een kwalitatieve onderbouwing voor kleine projecten waarvan op voorhand met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen (significant) negatief effect is op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op bijna 8 kilometer van het Natura 2000-gebied Groote Wielen. Op basis de handreiking Woningbouw en AERIUS van de rijksoverheid zou zelfs een programma van 50 woningen op deze afstand geen effect hebben. Gezien de aard en schaal van het plan is een stikstofonderzoek niet noodzakelijk. De bouw en het gebruik van deze 10 woningen hebben op een dergelijke afstand geen enkel effect.

Ten aanzien van het NNN mag een plan geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. NNN-gebieden liggen op ruim 3,5 kilometer afstand. Het bouwen van een woning in het plangebied heeft geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van het aspect 'ecologie' mag het plan uitvoerbaar worden geacht wanneer de nadere onderzoeken voor jaarrond beschermde nest, gebouw- boombewonende vleermuizen, boommarter en grote vos kunnen worden uitgesloten. Wanneer er jaarrond beschermde nest, gebouw- boombewonende vleermuizen, boommarter en grote vos binnen het plangebied worden aangetroffen, dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor deze soort(en).

Er zal in de regels van dit bestemmingsplan dan ook een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarin is bepaald dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning verleent dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de resultaten van onderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van jaarrond beschermde nest, gebouw-boombewonende vleermuizen, boommarter en grote vos binnen het plangebied en eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Beoordelingskader

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

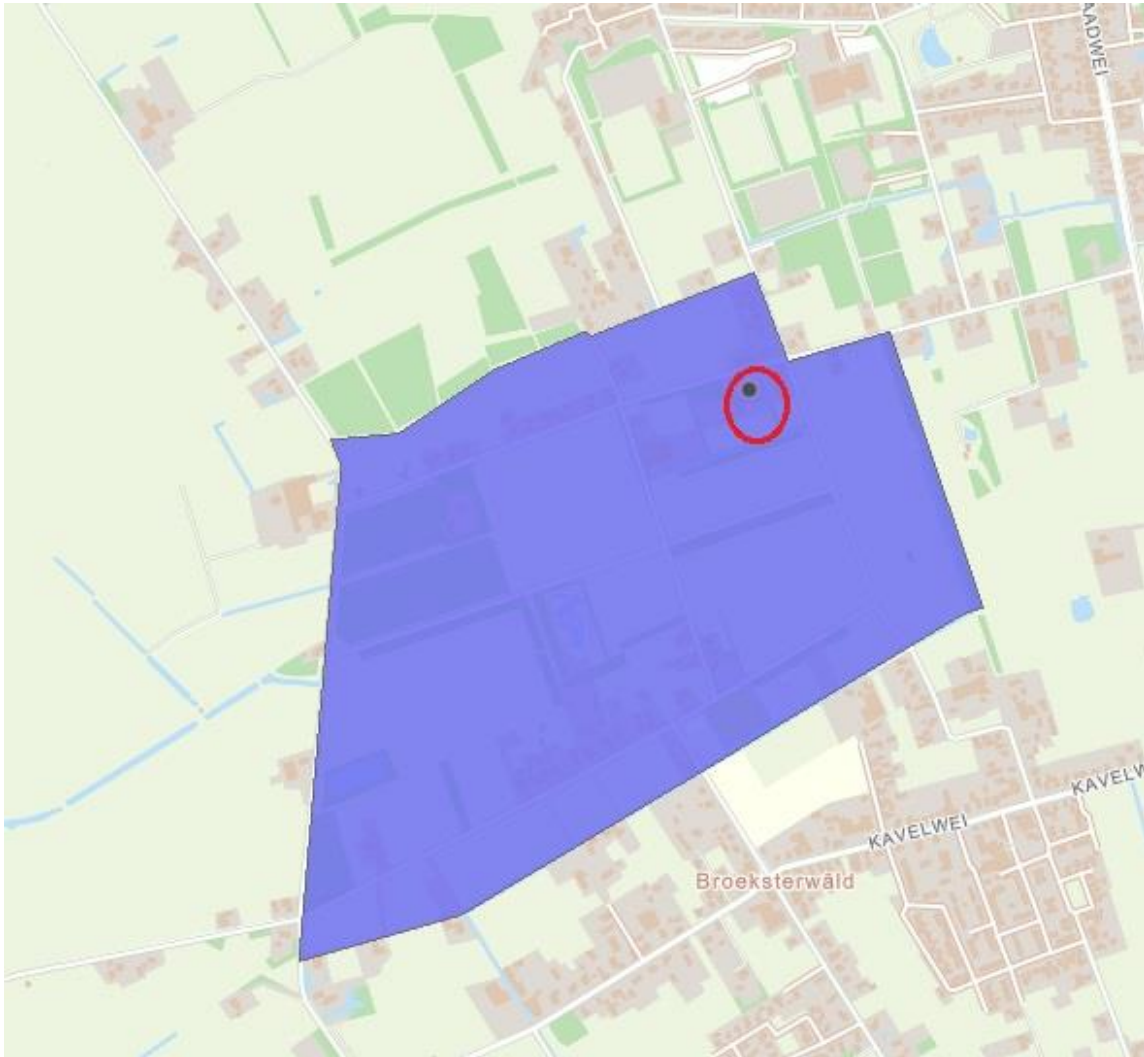
In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een ruimtelijk plan 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' dient te bevatten.

4.6.2 Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden.

Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied één bijzondere cultuurhistorische waarde aanwezig is (zie figuur 8).

De percelen in het plangebied hebben van oorsprong een opstreckende verkaveling met een grootschalige regelmaat. Het is een verkaveling die kenmerkend is voor de Wouden en kenmerkt zich door een dominante lengterichting in de parcelering. Deze verkavelingsstructuur blijft in stand.



Figuur 8. Cultuurhistorische kaart Fryslan (bron: provincie Fryslân).

Het betreft het volgende element: gebieden en gezichten met bijzondere waarden. Dit zijn gebieden die bijzondere waarde bevatten op het gebied van stedenbouw, groenaanleg, landschappelijke inpassing, bouwkundige vormgeving en context. Deze gebieden zijn gedocumenteerd tijdens het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) dat uitgevoerd is tussen 1987 en 1994.

In de tweede helft van de 19de eeuw in cultuur gebrachte laatste deel van het voormalig heide/veengebied ten zuidwesten van Damwâld, waarin door de woningbouwvereniging Patrimonium in 1919 een twintigtal woningen van het krimpjestype werden gebouwd.

Intrinsieke stedenbouwkundige kwaliteit

Relatief laat ontgonnen gebied met daardoor ten opzichte van de omgeving een afwijkende inrichting en verkaveling in wat grotere, rechthoekige percelen. De infrastructuur wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door lange, rechte en smalle klinkerweggetjes met brede groene bermen. Ondanks wijzigingen en afbraak vormt de resterende bebouwing, voornamelijk bestaande uit woningen van het krimpjestype, nog een fraai geheel en geeft het enige indruk van de oorspronkelijke situatie. De identieke woningen waren op een klein eigen perceel, op een min of meer vaste afstand van elkaar gelegen.

Bijzondere historische betekenis

Het gebied was het laatste deel van het veen/heidegebied bij Damwâld dat nog ontgonnen moest worden. Aan het begin van de 20e eeuw werden op veel plaatsen in het oostelijke deel van de provincie Friesland de betrekkelijk verspreid gelegen plaggenhutten (spitketen) vervangen door groepjes aan wegen gesitueerde, eenvoudige, in steen opgetrokken woningen. De sociale woningbouw aan de Patrimoniumweg is daar een mooi voorbeeld van.

Stedenbouwkundige betekenis in ruimere omgeving.

Het gebied is min of meer een enclave in de omgeving maar sluit vanuit landschappelijk oogpunt gezien aan op het omliggende agrarische gebied.

Gaafheid

De hoofdvorm en de structuur van het gebied is gaaf bewaard gebleven. Van de oorspronkelijke bebouwing is een deel afgebroken terwijl sommige woningen in detail zijn gewijzigd. Na 1950 werden enkele woningen bijgebouwd en in de Noordoosthoek enkele grote complexen (gehandicapten-dagverblijf en pluimveehouderij). Het bouwland dat aanvankelijk in dit gebied overheerste is thans geheel omgezet in weiland en, in het westelijke deel, enkele bospercelen. Waarschijnlijk zijn in het kader van de ruilverkaveling de percelen vergroot.

4.6.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot aantasting van de bijzondere cultuurhistorische waarden die dit gebied kenmerken. Het past dan ook in het beleid met betrekking tot behoud van cultuurhistorische waarden.

4.7 Archeologie

4.7.1 Beoordelingskader

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

4.7.2 Onderzoek

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als 'Quickscan' (zie figuur 9). Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een Quickscan te verrichten.



Figuur 9. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd (bron: provincie Fryslân).

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als 'karterend onderzoek 3' (zie figuur 10). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.



Figuur 10. Fragment van de Famke, ijzertijd - middeleeuwen (bron: provincie Fryslân).

4.7.3 Conclusie

De bouw van de 10 woningen op de betreffende gronden worden niet door archeologische waarden binnen het plangebied belemmerd.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beoordelingskader

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Risico's

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Wet- en regelgeving

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

3. Basisnet

Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Het basisnet is vastgelegd in onder andere de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.

5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)

Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek

Uit de risicokaart Fryslân blijkt dat in en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied over het plangebied vallen. Daarnaast worden met de planvorming geen nieuwe risicobronnen toegelaten.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARI: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).
-

4.9.2 Onderzoek

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Damwâld en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan worden 10 woningen gerealiseerd. Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (zie figuur 11) wordt de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		82
Aandeel vrachtverkeer		5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende mate, geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. NIBM-rekentool (bron www.infomil.nl)

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om in vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan heeft Wetterskip Fryslân een wateradvies uitgebracht. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt de normale procedure. Het wateradvies van Wetterskip Fryslân is als [bijlagen bij toelichting bijlage 5](#) toegevoegd.

De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee rekening moet worden gehouden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen.

4.10.2 Advies waterschap

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 1500 m² onverharde grond in landelijk gebied wordt gebouwd of verhard. In deze situatie neemt de verharding met ongeveer 1000 m² toe.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. In kader van een klimaat robuuste inrichting worden de volgende maatregel genomen:

- er zullen nieuwe watergangen worden gegraven (blauw) die in figuur 12 zijn weergegeven. Hiervoor zal een vergunning bij Wetterskip Fryslân moeten worden aangevraagd.



Figuur 12. Inrichtingsschets (bron: Bureau Puur).

Graven sloot

Voor de nieuw te graven sloot moet nagegaan worden of er een vergunning dient te worden aangevraagd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 M.E.R.-beoordeling

4.11.1 Beoordelingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplich, projectmerplich of merbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De voorgenomen activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit mer.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentrum of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer. 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b. van de Wet ruimtelijke ordening → het bestemmingsplan.

Figuur 13: Onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit mer.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt opgesteld aan de hand van de volgende criteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn (2011/92/EU) milieueffectbeoordeling:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Onderzoek

Toetsing Besluit milieueffectrapportage

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hiervoor geldt een drempelwaarde van 100 hectare en 2000 woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 14.170 m² waar maximaal 10 woningen zullen worden gebouwd. Hiermee wordt de M.E.R.-drempel van 2000 woningen niet overschreden.

Toetsing EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van 10 woningen. Tevens zal een deel van het perceel voor openbaar groen en wegen en paden worden ingericht. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 14.170 m². Hiermee blijft het project ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 ha.

Voor de ontwikkeling van de woningen worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden waarschijnlijk bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en steenachtige materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen en het treffen van energiebesparende maatregelen. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende lokale regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een

overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de bouw- en woonrijpfase kan enige verkeershinder ontstaat als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. De nieuwe woningen hebben in de gebruiksfase een beperkt verkeerseffect. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen zijn echter gering en kunnen probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid. In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het landelijk gebied. Op dit moment is hier ook al bebouwing aanwezig. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig zijn en één bedrijf. Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet nabij een Natura 2000-gebied of in het Natuurnetwerk Nederland. Ook maakt de locatie geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch- of archeologische waardevolle elementen of structuren aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van 10 woningen. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek naar de verscheidene milieueffecten beschreven. Hieruit blijkt dat de effecten als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen lokaal van aard zijn. Ook zijn deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. De effecten duren zo lang als de woningen in gebruik zijn. Effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten in de bouw- en woonrijpfase (zoals bouwverkeer) zijn tijdelijk en van relatief korte duur.

Gelet het vorengaande is voor dit bestemmingsplan dan ook geen m.e.r-procedure of m.e.r-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.11.3 Conclusie

Voor het onderhavig plan hoeft geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

4.12.1.1 Verkeersaantrekkende werking

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van 10 woningen. Aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is het aantal ritten per etmaal berekend. Hierbij is de classificatie voor gebiedstypen 'buitengebied' gehanteerd en de verstedelijkingsgraad 'niet stedelijk'. Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddeld kencijfer van 8,2 per woning. Als gevolg hiervan zal de verkeersaantrekkende werking met betrekking tot de 10 vrijstaande woningen toenemen met 82 vervoersbewegingen toenemen. Echter in vergelijking met de huidige situatie, waar sprake kan zijn van 22 woon/zorgplaatsen, is er zelfs sprake van een afname van het aantal vervoersbewegingen.

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6
Sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6
Matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6
Weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6
Niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6

Figuur 14. Kencijfers verkeersgeneratie vrijstaande woningen (Bron: kennisbank CROW).

4.12.1.2 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12.2 Parkeren

4.12.2.1 Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. De parkeernormen zijn verdeeld over diverse hoofdgroepen. Het plangebied is ingedeeld in 'Buitengebied' en als klasse 'niet stedelijk'. De behoefte is op basis hiervan voor vrijstaande woningen bepaald op 2 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. Parkeren kan plaatsvinden op eigen erf omdat de percelen groot genoeg zijn om in deze behoefte te voorzien. Ook kan er in sommige gevallen geparkeerd worden op de opritten. Bezoekers kunnen langsparkeren op de nieuw aan te leggen weg. Het aandeel bezoekers per woning is 0,3 parkeerplaats.

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeercijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,9	2,7	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
Matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
Weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
<i>Opmerking</i> Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Figuur 15 Parkeercijfers vrijstaande woningen (Bron: kennisbank CROW).

4.12.2.2 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemming is aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemming.

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 10 woningen met de daarbijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn regels opgenomen die gelden voor het gehele plangebied. Het hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- artikel 1 (Begrippen): In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen;
- artikel 2 (Wijze van meten): Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden

5.2.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingen die voorkomen in het plangebied vertaald in juridische regels. Voor ieder gebied op de verbeelding zijn de bestemmingen aangegeven.

In de [toelichting paragraaf 5.3](#) van de toelichting worden de bestemmingen 'Verkeer' en 'Woongebied' nader toegelicht.

5.2.3 Overige regels

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 4 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In artikel 5 (slotregel) is de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

5.3 Nadere toelichting op de regels

In het plan komen de volgende bestemmingen en gebiedsaanduidingen voor:

Groen

Het zogenaamde 'groen' in dit bestemmingsplan wordt gewaarborgd door groenvoorzieningen in de vorm van park en opgaand groen en grasperken. Tevens vallen waterlopen en waterpartijen onder deze bestemming.

Tuin

De nabij de weg gelegen gronden zijn bestemd als 'Tuin'. Het belangrijkste onderscheid met de woonbestemming is dat het hier geen achtererfgebied betreft en er daarom geen bijgebouwen en dergelijke gebouwd mogen worden. Alleen erkers zijn onder voorwaarden mogelijk. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze vergunningsvrij zijn.

Verkeer

Deze bestemming ziet op de reguliere woonstraten (inclusief berm) in het plangebied. Binnen deze bestemming kan eveneens worden voorzien in parkeervoorzieningen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' geldt voor de te realiseren vrijstaande woningen binnen het plangebied. Hier zijn ook aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven mogelijk. Voor de vrijstaande woningen zijn regels met betrekking tot bouw- en goothoogte opgenomen. Tevens worden binnen deze bestemming regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Het hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd. Deze bouwvlakken zijn van tevoren bepaald. Dit geeft ten opzichte van omwonenden enige rechtszekerheid. Buiten het bouwvlak mogen ondergeschikte gebouwen bij een hoofdgebouw worden gebouwd.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Woudhof Damwâld' maakt de bouw van 10 woningen mogelijk. Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (= Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Op grond van artikel 6.2.1 Bro is een bouwplan van een of meer woningen een aangewezen bouwplan. In dit geval worden er 10 woningen mogelijk gemaakt, en is er dus sprake van een aangewezen bouwplan. De raad moet daarom een exploitatieplan vaststellen, tenzij de kosten 'anderszins verzekerd' zijn (artikel 6.12, lid 2 Wro). De kosten zijn 'anderszins verzekerd' indien hierover afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

6.2 Exploitatieplan of overeenkomst

Gemeenten zijn op grond van de Wro verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Ingeval de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Ingeval de gemeente niet over de gronden beschikt, kan de gemeente een overeenkomst over grondexploitatie aangaan waarbij de grondeigenaar zich verbindt de kosten van grondexploitatie aan de gemeente te voldoen. Indien het niet mogelijk is het kostenverhaal bij overeenkomst te verzekeren dient er, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een exploitatieplan vastgesteld te worden. In dat laatste geval worden de kosten van de grondexploitatie verhaald door een financiële voorwaarde aan de bouwvergunning te verbinden. Kostenverhaal met behulp van een exploitatieplan wordt het verplichte kostenverhaal genoemd, in tegenstelling tot het vrijwillige kostenverhaal bij overeenkomst. Overeenkomsten die tot stand komen voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan worden anterieure overeenkomsten genoemd. Ook na vaststelling van een exploitatieplan is het mogelijk een overeenkomst over grondexploitatie aan te gaan. Laatste bedoelde overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd.

6.3 Conclusie

Met de ontwikkelaar zal een overeenkomst worden gesloten. Deze overeenkomst kan worden aangemerkt als een anterieure overeenkomst. Op grond van deze overeenkomst komt de ontwikkeling en realisatie van het project voor rekening en risico van de ontwikkelaar. In het kader hiervan regelt de eigenaar een bankgarantie.

Ook de kosten die gemoeid zijn met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief alle noodzakelijke uitgevoerde onderzoeken zijn door de ontwikkelaar betaald.

Een planschade risicoanalyse moet inzichtelijk maken welke schade er mogelijk kan optreden door het uitvoeren van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Indien de conclusie van de planschade risicoanalyse luidt dat er planschade wordt verwacht, dient de initiatiefnemer een bankgarantie voor dit bedrag te overleggen. Middels een planschadeovereenkomst verhaalt de gemeente de mogelijk uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) op de ontwikkelaar.

De ontwikkelaar is tevens eigenaar van de gronden van het onderhavig uitbreidingsplan. Dit betekent dat de risico's hierdoor aanmerkelijk kleiner zijn omdat de investeringen lager zullen uitvallen. De gemeente loopt nauwelijks risico's. De gemaakte kosten kunnen via de leges worden verhaald.

Het bestemmingsplan is vanuit gemeentelijk perspectief financieel en economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Participatie

De Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2023 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer het plan om 10 woningen te bouwen aan de Willemstrjitte 27 te Damwâld besproken met omwonenden. De meeste omwonenden staan positief tegenover het planvoornemen met uitzondering van [REDACTED]. Een laatste poging om te overleggen is gestrand. [REDACTED]

7.3 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.