

Blaad 160911 Ft4



OMGEVINGSBURO
WIEGERSMA

Telefoon: [redacted]
Mobiel: [redacted]

info@omgevingsburo.nl
www.omgevingsburo.nl

KvKnr: 01182589

Banknr: [redacted]

Gemeente Dantumadiel
T.a.v.: Het college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 22
9104 ZG Damwâld

GEMEENTE DANTUMADIEL	
AFD: R-rom	REG. NO: 11003858
CL. NR: 1733.31	ING. K: 21 JULI 2011
RAAD:	
O.V. 013A	B. 6/a 5
VERW: 338710-3411	
SECR	BUKG.

De Westereen, 21 juli 2011

Onderwerp: Conceptaanvraag wijziging bestemming van enkele gronden nabij Djipswâl 9 en 11 te De Westereen

Geacht college,

Hierbij doe ik u namens mijn cliënten, [redacted] en [redacted] en [redacted] te De Westereen, de conceptaanvraag toekomen tot wijzigen van de bestemming van diens percelen aan Djipswâl, kadastraal bekend, gemeente Veenwouden, sectie I, nummers [redacted] en 743. Het eerste perceel is eigendom van [redacted] en het tweede van [redacted].

Aanleiding en verloop

Bij brief van 16 augustus 2010, kenmerk R-pgm/10003387, heeft u mijn cliënten, in kennis gesteld aangaande het wijzigen van de bestemming van een deel van hun percelen aan Djipswâl te De Westereen. In uw brief is aangegeven dat het college bereid is het verzoek tot wijzigen van het bestemmingsplan, zoals dat bij deze wordt ingediend, te toetsen aan het open-gaten-beleid zoals dat gold voor 21 maart 2009 en mee te werken aan de benodigde wijzigingen. De toezegging van uw kant is gemaakt omdat cliënten in het verleden (voor 21 maart 2009) reeds een verzoek hadden ingediend, maar waarvan een reactie van uw zijde achterwege was gebleven. Vanwege dat gegeven hebt u alsnog besloten een verzoek op basis van het voormalige beleid toe te staan.

In de periode begin april tot heden hebben wij zowel schriftelijk als mondeling met u van gedachte gewisseld aangaande het ingang zetten van de procedure evenals op welke wijze hieraan het beste invulling kan worden gegeven. Helaas is er enig verschil van mening ten aanzien van de mogelijkheden voor het meenemen van de procedure in het thans nog in voorbereiding zijnde bestemmingsplan buitengebied. In samenspraak met u is besloten eerst een conceptaanvraag in te dienen e.a. conform uw brief van 29 juni 2011, kenmerk R-rom/ 11003411. Op deze wijze hoeven geen onnodige kosten en overhaaste beslissingen te worden genomen.

In de bijlage bij deze brief ontvangt u een omschrijving van de beoogde wijzigingen van het bestemmingplan, inclusief een motivering waarmee wordt aangetoond dat het geheel niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en dus op deze wijze kan worden ingepast.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben aangetoond dat aan de verlangde wijzigingen van een aantal percelen aan Djipswal te De Westereen medewerking kan worden verleend, en zien dan ook met vertrouwen uit naar uw reactie.

[redacted]
[redacted]
[redacted]

gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Amsterdam onder nummer 139/2004. Een exemplaar wordt u op aanvraag toegezonden.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze conceptaanvraag dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van Omgevingsburo Wiegersma, tel [REDACTED] of [REDACTED][@omgevingsburo.nl](mailto:[REDACTED]@omgevingsburo.nl)

Hoogachtend,
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
CC: [REDACTED]

Ruimtelijke onderbouwing

DJIPSWÂL

DE WESTEREEN

Uitvoerende	:	Omgevingsburo Wiegersma
Opdrachtgever s	:	
Project	:	Wijziging perceelsbestemming Djipswâl
Datum	:	21 juli 2011
Versie	:	20110721 VI

Inhoudsopgave

1	Inleiding	- 3 -
2	Omschrijving plangebieden	- 4 -
2.1	Algemeen	- 4 -
2.2	Bebouwingsmogelijkheden	- 5 -
3	Omschrijving plannen	- 6 -
3.1	Inrichting plangebieden	- 6 -
3.2	Bebouwingen	- 7 -
4	Ruimtelijke inpassing	- 9 -
4.1	Ruimtelijke aspecten	- 9 -
4.1.1	<i>Toetsing notitie invulling open gaten</i>	- 9 -
4.1.2	<i>Toetsing bestemmingsplan</i>	- 12 -
4.1.3	<i>Toetsing streekplan</i>	- 13 -
4.1.4	<i>Toetsing kwetsbare gebieden (landschappelijke waarden)</i>	- 13 -
4.2	Milieukundige aspecten	- 13 -
4.2.1	<i>Geluid</i>	- 13 -
4.2.2	<i>Externe veiligheid</i>	- 14 -
4.2.3	<i>Bodem</i>	- 14 -
4.2.4	<i>Overige</i>	- 14 -
5	Samenvatting en conclusie	- 15 -
	[REDACTED]	- 16 -
	[REDACTED]	- 17 -
	[REDACTED]	- 18 -
	Bijlage IV inrichting plangebied [REDACTED]	- 19 -
	Bijlage V Omgevingstoets	- 20 -
	Bijlage VI veiligheidstoets	- 21 -

1 Inleiding

Binnen de gemeente Dantumadiel is beleid ontwikkeld om het bebouwen van open-gaten (ruimte tussen twee woonpercelen) onder voorwaarden mogelijk te maken. Door cliënten is in 2007 bij de gemeente een verzoek ingediend om te onderzoeken of voor diens percelen gebruik kan worden gemaakt van dit beleid. Door de gemeente is destijds een inventarisatie uitgevoerd waaruit is gebleken dat inpassing conform het beleid mogelijk wordt geacht.

Vanwege het achterwege blijven van een reactie van de gemeente is destijds niet tijdig een aanvraag ingediend waarmee in eerste instantie de inpassing niet meer conform het beleid van voor 21 maart 2009 kon plaats vinden. Vanwege het erkennen van deze omissie heeft de gemeente cliënten als nog in de gelegenheid gesteld een aanvraag in te dienen, gebruik makende van het open-gaten-beleid zoals dat gold voor 21 maart 2009.

Op basis van de inventarisatie die in deze onderbouwing is verwerkt is gebleken, zoals door de gemeente eerder ook al is geconcludeerd, dat inpassing van woningbouw zoals die voor de plangebieden wordt voorgesteld zonder problemen kunnen worden uitgevoerd.

Voor het perceel van [REDACTED], kadastraal bekend, gemeente Veewouden, Sectie I, nummer 743, is het de bedoeling hier één woonperceel in te passen.

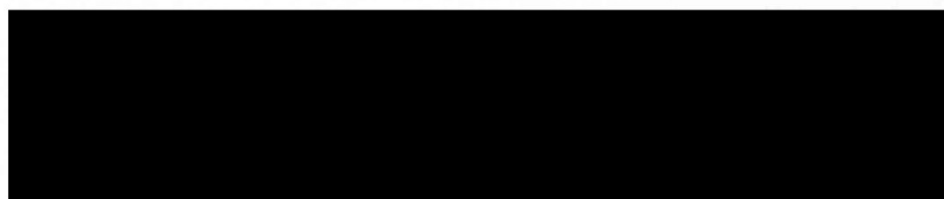
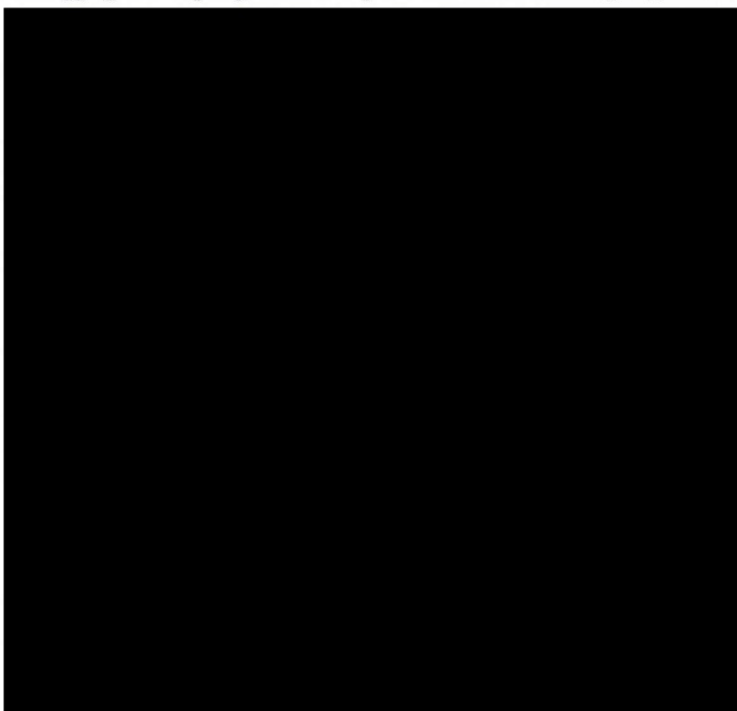
In deze onderbouwing wordt achtereenvolgend aandacht geschonken aan een omschrijving van de plangebieden, hoofdstuk 2. Een omschrijving van de plannen, hoofdstuk 3. De ruimtelijke en milieukundige inpassing van de plannen, hoofdstuk 4. En ten slotte zijn in hoofdstuk 5 een samenvatting en conclusie opgenomen.

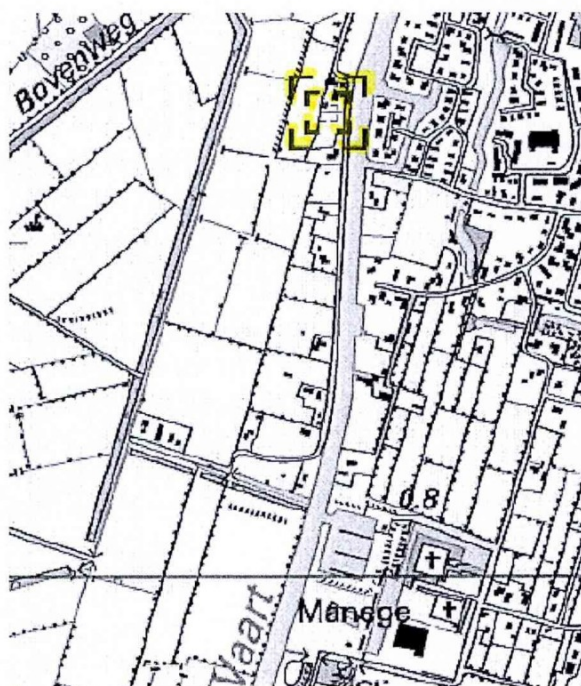
2 Omschrijving plangebieden

2.1 Algemeen

De plangebieden zijn gelegen binnen de bebouwde kom van De Westereen aan Djijswal nabij het kanaal De Zwemmer. De Westereen ligt in het gebied van de Friese Wouden (*Fryske Wâlden*), dit gebied kenmerkt zich door de vele elzensingels, houtwallen en pingo's. Vroeger strekte zich hier een groot heidegebied uit op de arme zandgrond. Momenteel heeft De Westereen circa 5.500 inwoners en een goed voorzieningen niveau. Hiermee vervult het dorp een centrumfunctie voor omliggende gebieden en is daarmee geliefd als woonplaats.

De ligging van de plangebieden is op onderstaande afbeeldingen gevisualiseerd.





Figuur 2, locatie [REDACTED]

Voor het perceel van [REDACTED], kadastraal bekend, gemeente Veenwouden, Sectie I, nummer 743, is het de bedoeling hier één woonperceel in te passen. Een volledige kadastrale kaart en omgevingskaart van deze locatie is opgenomen in bijlage II.

Daarnaast hebben wij in bijlage VIII een aantal foto's opgenomen van de locatie en diens omgeving.

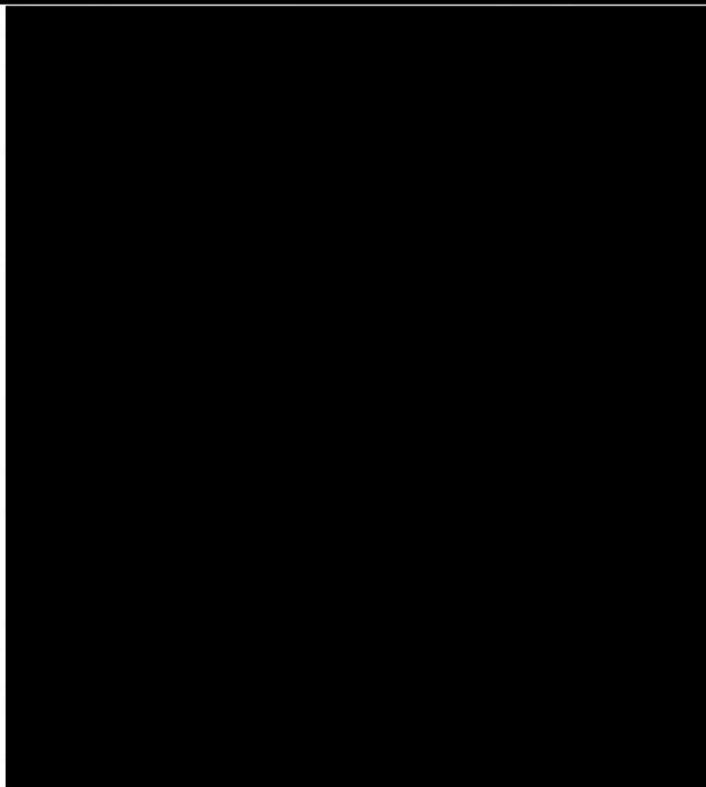
2.2 Bebouwingsmogelijkheden

Beide percelen liggen in de bebouwde kom op een locatie die is omgeven door woningen van derden. Het inpassen van woningen op deze locaties wordt in hoofdstuk 4, ruimtelijke inpassing, en hoofdstuk 5, milieukundige inpassing, nader toegelicht.

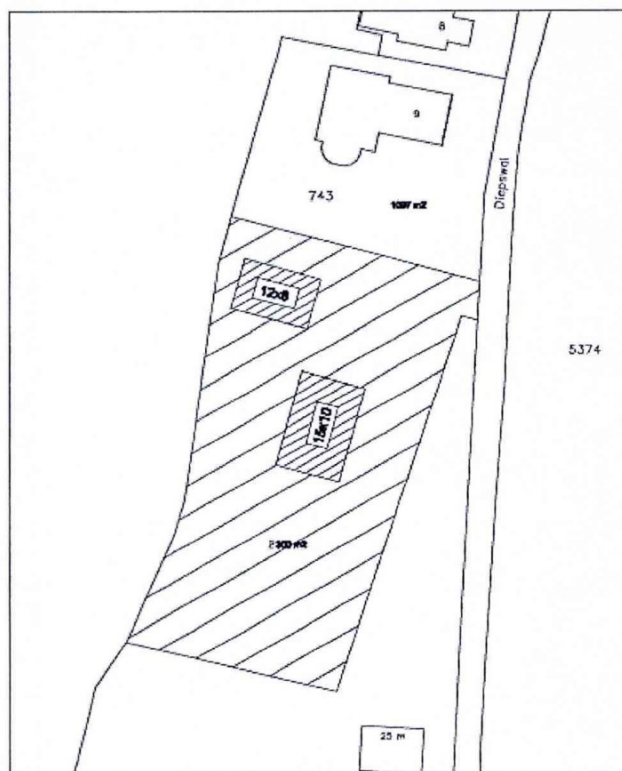
3 Omschrijving plannen

3.1 Inrichting plangebieden

In deze paragraaf is weergegeven hoe de inrichting van de plangebieden zal geschieden. Daarbij opgemerkt dat de plaatsing en de omvang van de objecten in de praktijk anders van aard kan zijn. Het gaat in deze paragraaf vooral om een visualisatie van de mogelijkheden van inpassing. Hoe de daadwerkelijke inpassing binnen de kavels zal zijn is afhankelijk van de mogelijkheden die ter plaatse zullen worden toegestaan, de gewenste omvang komt aan de orde in paragraaf 3.2.



Zoals aangegeven wordt voor het perceel van [REDACTED] beoogt één woonperceel in te passen. Op onderstaande afbeelding is de inrichting van dit plangebied gevisualiseerd.



Figuur 4, inrichting plangebied [REDACTED]

De volledige kaart van de inrichting van het plangebied van [REDACTED] is opgenomen in bijlage IV.

Met de inpassing van beide plangebieden hebben wij rekening gehouden met de ligging ten opzichte van woningen van derden e.a. overeenkomstig het opengatenbeleid, waarvan de toetsing nader is weergegeven in hoofdstuk 4.

3.2 Bebouwingen

De te realiseren bebouwing dient wat betreft de omvang aan te sluiten bij de behoeften die er vandaag de dag zijn. Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat de bebouwing passend is in de omgeving. Ten aanzien van de te realiseren woningen is een oppervlakte van minimaal 150 m^2 nodig en is een oppervlakte van 200 m^2 gewenst. Daarnaast is voor de bijgebouwen een oppervlakte aangehouden van 100 m^2 , uitgaande van een perceelsomvang groter dan 1.000 m^2 . Daarmee wordt aangesloten bij de bebouwingsoppervlakten, zoals die vandaag de dag vaak worden toegepast in bestemmingsplannen.

Ten aanzien van de inpassingen van de woningen zijn hoogten ten opzichte van de woningen in de omgeving gewenst. Daarbij wordt gedacht aan een maximale nokhoogte van 9 meter en een goothoogte van 4 meter. Voor de bijgebouwen wordt gedacht aan een maximale nokhoogte van 7 meter en een goothoogte van 3.50 meter. In het kader van de verdere procedure zal verdere invulling van de bouwregels nodig zijn, eventueel aangevuld met de mogelijkheid van ontheffingen, nadere eisen en gebruiksregels.

Afgezien van de omvang is het van belang dat de bouwplannen passen binnen de criteria van welstand. In de nog in te dienen bouwplannen zal hiermee uitdrukkelijk rekening worden gehouden.

4 Ruimtelijke inpassing

4.1 Ruimtelijke aspecten

4.1.1 Toetsing notitie invulling open gaten

Zoals reeds aangegeven is er ingestemd om de inpassing te beoordelen overeenkomstig het open gaten beleid zoals dat gold voor 21 maart 2009, in deze de notitie 'invulling open gaten', vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2006. Alvorens tot de toetsing over te gaan wordt kort ingegaan op de overwegingen die destijds zijn genomen om tot deze notitie te komen.

In hoofdstuk 3 'beleidskader' is aangegeven dat het beleid niet zomaar uit de lucht komt vallen maar dat het wenselijk is om zuinig met ruimte om te gaan. Deze opvatting wordt volgens de notitie breed gedragen. Zowel Nationaal, Provinciaal als gemeentelijk is het beleid dusdanig dat men prefereert om woningbouw binnen de bebouwde kom toe te laten. Voor de inbreiding middels dit beleid worden ieder jaar 10 woningbouw mogelijkheden beschikbaar gesteld. Een aanvullende toetsing ten aanzien van de ruimtelijke inpassingen is door ons opgenomen in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 5 is uiteengezet aan welke voorwaarden moet worden voldaan wil een open-gat voor woningbouw in aanmerking komen. De toetsing ten aanzien van de toetsingscriteria is hieronder per punt weergegeven.

Algemene uitgangspunten

1. bebouwde kom

Conform paragraaf 5.1.1 is het beleid slechts van toepassing op het gebied dat valt binnen de grenzen van de bebouwde kom, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bebouwde kom overeenkomstig de wegenverkeerswetgeving. De toetsing is in bijlage 1 van het beleid de begrenzing van de bebouwde kom aangegeven. Toetsing aan deze bijlage geeft aan dat de locaties van cliënten binnen de bebouwde kom zijn gelegen.

2. Dienstwoningen

Het geven van invullingen aan een opengat dat is gelegen in de nabijheid van een bedrijf of bedrijfswoning, die vanwege de invulling van het opengat in de bedrijfsvoering kan worden belemmerd is niet toegestaan. De locaties van cliënten zijn beide niet op een dergelijke locatie gesitueerd.

3. Functioneel groen

Er mag geen invulling worden gegeven aan opengaten die worden aangemerkt als functioneel groen. De gronden, die vaak eigendom zijn van de gemeente, hebben een openbaar karakter en vormen een groene aankleding van de woonbuurt. De gronden van cliënten hebben geen openbaar karakter en bestaan uit agrarische grond, weiland zonder opgaand groen. Er is geen sprake van functioneel groen.

4. Erf bij karakteristiek pand

Invulling van opengaten wordt tevens uitgesloten op gronden die deel uitmaken van een erf behorende bij een karakteristiek pand. Nu de gronden geen deel uitmaken van een dergelijk erf is inpassing van de percelen op dit punt mogelijk.

5. Planschade

Aangegeven is dat het mogelijk maken van het bebouwen van een opengat kan leiden tot een verzoek tot planschade van omwonenden. In dat kader wenst het college met verzoekers overeen te komen dat [REDACTED] een gedeelte van de kosten van planschadevergoeding voor [REDACTED] rekening neemt. Namens cliënten kan ik vermelden dat zij hiertoe bereid zijn en een nader voorstel tegemoet zien.

Algemene toetsingscriteria

6. Omgevingscategorieën

Onder paragraaf 5.2 is aangegeven onder welke omgevingscategorie een gebied is ingedeeld. Daaruit blijkt dat Zwaagwesteinde (nu De Westereen) valt onder categorie 3. Dit betekent dat geen bijzondere bepalingen zijn opgenomen en dat nader kan worden getoetst aan de algemene toetsingscriteria die zijn opgenomen in paragraaf 5.3

7. Aantal woningen

In paragraaf 5.3.1 is aangegeven dat een open gat een minimale maat van 25 meter en een maximummaat van 105 meter mag beslaan. Daarnaast is in een tabel aangegeven hoeveel woningen maximaal inpasbaar worden geacht.



In het geval van [REDACTED] perceel kadastraal bekend, gemeente Veenwouden, Sectie I, nummer 864, betreft het een opengat met een afstand van circa 80 meter. Volgens het beleid kunnen hier maximaal 2 woningen worden ingepast. Vanwege een betere inpassing heeft cliënt aangegeven één woning in het opengat te willen realiseren.

8. Oriëntatie op de openbare weg

De woningen die het opengat flankeren dienen overeenkomstig paragraaf 5.3.2 georiënteerd te zijn op één en dezelfde weg. Hieraan wordt in beide situaties voldaan.

9. Aansluiting bij aanpalende bebouwing

In paragraaf 5.3.3 is aangegeven dat te realiseren woningen bij voorkeur bestaan uit vrijstaande woningen die aansluiten bij het bebouwingsbeeld en de bouwhoogte uit de directe omgeving. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke bebouwingsvorm voor ogen is gesteld, waarbij rekening is gehouden met de bepalingen uit het beleid.

Naast de omvang van de bebouwing zijn ten aanzien de inpassing in deze paragraaf eisen opgenomen ten aanzien van gevelplaatsing ten opzichte van de flankerende woningen, aan deze criteria wordt voldaan.

Verder is aangegeven dat de onderlinge afstand tot omliggende woning en minimaal 6 meter moet zijn, maar dat het wenselijk is dat 8 meter wordt aangehouden. De onderlinge afstand is in alle gevallen meer dan acht meter zodat ook hieraan wordt voldaan.

10. minimale kavelbreedte

De te realiseren kavels dienen overeenkomstig paragraaf 5.3.4 een minimale breedte van 20 meter te bezitten. Hieraan wordt in beide gevallen voldaan.

11. Onderbreking open gat

Volgens paragraaf 5.3.5 mag een opengat onderbroken worden door een openbare weg dan wel een watergang. Hiervan is echter in onderhavige gevallen geen sprake.

12. Verharde openbare weg

In paragraaf 5.3.6 is aangegeven dat een open gat dient te zijn gelegen aan een verharde openbare weg van asfalt, bestrating of beton. De plangebieden aan Djijswal te De Westereen zijn gelegen aan de openbare weg. Deze weg is voorzien van asfalt zodat de bereikbaarheid is gewaarborgd.

13. Riolering

Er dienen volgens paragraaf 5.3.7 mogelijkheden aanwezig te zijn om de te realiseren woningen aan te kunnen sluiten op het gasnet, elektriciteitsnet, waterleiding en de riolering. Alle voorzieningen zijn ter plaatse aanwezig zodat aansluiting daarop kan plaats vinden. Ten aanzien van de riolering wordt opgemerkt dat ter plaatse een drukriool is gelegen waarvan de toelatingscapaciteit niet bekend is. Voorzover aansluiting op het drukriool vanwege de capaciteit een probleem zou kunnen opleveren bestaat in ieder geval de mogelijkheid om naast aanpassing van het drukriool middels technische voorzieningen, zoals bijvoorbeeld een IBA (systeem voor individuele behandeling van afvalwater) of indikker het volumestromen tot een minimum te beperken.

14. Toekomstige ontwikkelingen

De invulling van een open gat mag volgens paragraaf 5.3.8 de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een dorp niet frustreren. Op of in de nabijheid van de open gaten zijn echter geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien waarmee in het bijzonder rekening dient te worden gehouden. De plannen staan daarmee toekomstige ontwikkelingen niet in de weg.

15. Landschappelijke waarden

De inpassing van een open gat mag conform paragraaf 5.3.9 tot gevolg hebben dat de landschappelijke waarden worden aangetast, bijvoorbeeld door het aantasten van een boomsingel of doorkruising van een waterloop. De percelen die voor inpassing zijn beoogd worden momenteel gebruikt als weidegrond. Ten behoeve van de realisatie van woningbouw is het niet nodig waterlopen te doorkruisen of boomsingels te verwijderen.

Tevens mag invulling geen aantasting opleveren ten aanzien van karakteristieke waarden van nabij gelegen erven en opstallen. Ten aanzien van de afstanden die in acht worden genomen tot nabij gelegen erven is het aannemelijk dat de invloed daarop dusdanig beperkt zal zijn dat geen sprake is aan enige vorm van aantasting van karakteristieke waarden. Daarnaast wordt opgemerkt dat aan de omliggende erven en woningen in het kader van het vigerende bestemmingsplan geen bijzondere waarden zijn toegekend.

16. Milieuvoorwaarden

De inpassing van het open gat moet volgens paragraaf 5.3.10 in pasbaar zijn uit het oogpunt van wegverkeers- en/of spoorweglawaai. In de nabijheid van de percelen is geen spoorweg gelegen zodat hiermee in de toetsing geen rekening hoeft te worden gehouden. Ten aanzien van het wegverkeer wordt opgemerkt dat het hier gaat om een zeer smalle weg waarop auto's elkaar niet kunnen passeren. De snelheid is vanwege de omvang beperkt tot minder dan 30 kilometer per uur. In het kader van de Wet geluidhinder is aanvullend onderzoek naar de geluidsbelasting daarom niet nodig. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening wenselijk zijn wel aanvullend onderzoek uit te voeren, nu het echter gaat om een doodlopende weg die enkel wordt benut door omwonenden is echter voldoende duidelijk dat aanvullend onderzoek niet nodig is. De belasting van de weg op de woningen zal niet van dusdanige invloed zijn dat een overschrijding van de geluidsnorm op de gevel dan wel het binnenniveau aan de orde is.

Tevens mag de grond waarop wordt gebouwd niet zijn verontreinigd. Een eerste toets middels de Fryske bodemmodule, zie bijlage VII, toont aan dat ter plaatse geen verdachte locaties aanwezig zijn. Verder onderzoek wordt in het kader van deze procedure dan ook niet benodigd geacht.

Ten aanzien van ecologische en archeologische waarden is inmiddels een toetsing uitgevoerd. De resultaten daartoe zijn opgenomen in bijlage V (omgevingstoetsing). Daaruit blijkt dat er geen gebieden in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen die bij invulling van de plangebied nadelig worden beïnvloed.

4.1.2 Toetsing bestemmingsplan

De plangebieden aan Djipswal te De Westereen hebben in het vigerende bestemmingsplan, Bestemmingsplan buitengebied 1998, goedgekeurd GS Fryslân 25 februari 1998, de bestemming 'agrarische cultuurgronden'. Het bestemmingsplan wordt inmiddels alweer meer dan 10 jaar gehanteerd. In de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.1 lid 2 is bepaald dat:

De bestemming van gronden, met inbegrip van de met het oog daarop gestelde regels, wordt binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld.

Volgens de gegevens uit de Staatscourant heeft vaststelling tussentijds niet plaats gevonden. Dit betekent dat dit alsnog dient te geschieden. Het is daarbij aannemelijk dat het plan daarbij op onderdelen zal worden gewijzigd. In een eerder stadium is door ons verlangd de plannen van [REDACTED] en [REDACTED] mee te nemen in het door u in voorbereiding zijnde (herziene) bestemmingsplanbuitengebied. U heeft aangegeven hiertoe niet bereid te zijn zodat de procedure afzonderlijk zal worden voortgezet.

4.1.3 Toetsing streekplan

Het landelijke ruimtelijke beleid wordt door de provincies doorvertaald naar haar eigen grond gebieden. Dit beleid wordt vastgelegd in Provinciale Streekplannen. Het Streekplan is voor gemeenten leidend bij de invulling van haar ruimtelijk beleid. Afwijking vindt slechts plaats wanneer door de gemeente daartoe een goede motivering kan worden gegeven. Inpassing zal dan ook een toetsing moeten bevatten ten aanzien van dit plan. Voor het grondgebied geldt het Streekplan van 13 december 2006.

In paragraaf 3.2 van het open gaten beleid van de gemeente, zoals dat in deze toetsing wordt gehanteerd, in paragraaf 3.2 al getoetst aan het Streekplan van 2006. De gemeente geeft in haar toetsing weer dat de provincie op basis van haar beleid stimuleert tot zuinig ruimte gebruik en concentratie van woningbouw in zogenaamde bundelingsgebieden om de woningvraag op het platteland te verminderen en daarmee kleinere kernen meer ruimte te bieden voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en de landschappelijke openheid te behouden. Met het gemeentelijk beleid is hieraan inmiddels uitvoer gegeven. De motivering zoals die door de gemeente is opgenomen komt overeen met de inhoud van hoofdstuk van 2 van het Streekplan.

Een nadere toetsing van onze zijde wordt niet nodig geacht.

4.1.4 Toetsing kwetsbare gebieden (landschappelijke waarden)

Er is beoordeeld welke kwetsbare gebieden in de omgeving van de inrichting zijn gelegen waarmee in het bijzonder rekening dient te worden gehouden wanneer de gewenste wijzigingen op het perceel worden doorgevoerd. Daarbij is gekeken naar in de nabijheid gelegen natuurgebieden, archeologische waardevolle gebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en de gebieden die in het kader van het Streekplan extra aandacht behoeven. Uit de toetsing is gebleken dat de plangebieden niet in of nabij een gebied zijn gelegen waarmee in het bijzonder rekening moet worden gehouden. Wel liggen de plangebieden in het Nationaal landschap 'De Friese Wouden'. Het wijzigen van de inrichting is echter niet van invloed op dit landschap.

In bijlage V (omgevingstoetsing) is een overzicht opgenomen van de plangebieden in relatie tot omliggende gebieden, daarbij is per gebied een korte omschrijving gegeven en nader gemotiveerd waarom inpassing kan plaats vinden.

4.2 Milieukundige aspecten

4.2.1 Geluid

In paragraaf 4.1.1 onder punt 16 is reeds gemotiveerd dat de plangebieden vanwege het aanwezige wegverkeerslawaai zonder problemen kan worden ingepast. In de omgeving zijn verdere bronnen aanwezig waarmee in het bijzonder rekening moet worden gehouden, zoals bedrijfswoningen en inrichtingen (inrichting in de zin van de Wet milieubeheer) van derden. Inpassing van de plangebieden kan vanwege geluid plaats vinden.

4.2.2 Externe veiligheid

In de nabijheid van de plangebieden zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid. Inpassing van de plangebieden kan op dit punt dan ook zonder problemen plaats vinden. Met de digitale veiligheidstoets van de Brandweer Fryslân is een aanvullende toetsing uitgevoerd. Uit toets blijkt dat ruimtelijke inpassing ten aanzien van externe veiligheid zonder problemen kan plaats vinden. De uitgevoerde toetsing is opgenomen in bijlage VI.

4.2.3 Bodem

De plangebieden bevinden zich op gronden waarop zich, voorzover dat kan worden nagegaan, geen bijzondere bodembelastende activiteiten hebben voorgedaan. De gebieden werden in het verleden, en nu nog steeds, als agrarische grond toegepast. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van de grond voor het beweiden van vee en/of het benutten van de grond voor de levering van, tot hooi of kuil omgezet, gras. Er is dan ook geen reden aan te nemen dat zich op het terrein verontreinigingen zullen bevinden. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is het mogelijk gewenst nader inzicht in de bodemkwaliteit te verschaffen. Tot slotte hebben wij middels het bodemloket getoetst of ter plaatse ook onderzoeken zijn uitgevoerd. Op een deel van het plangebied dat toebehoort aan [REDACTED] is in het verleden bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem is onderzocht en dat geen vervolg onderzoek nodig is. Inpassing van de plangebieden is vanwege de bodemkwaliteit mogelijk.

In bijlage VII hebben wij de toetsing van het bodemloket opgenomen.

4.2.4 Overige

Maatschappelijk verantwoord en duurzaam bouwen brengt met zich mee dat bewust wordt omgegaan met energie en toegepaste materialen. De nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zullen minimaal voldoen aan de normen uit het bouwbesluit, en daarmee aan de scherpe epc norm 0,6 en/of 0,4 vanaf 2015. Daarnaast zullen wellicht aanvullende maatregelen worden genomen, zoals het gebruik van duurzame materialen en het toepassen van aanvullende energiebesparende maatregelen. Afhankelijk van de kosten en mogelijkheden ligt het in het bereik om energieneutrale woningen te realiseren.

5 Samenvatting en conclusie

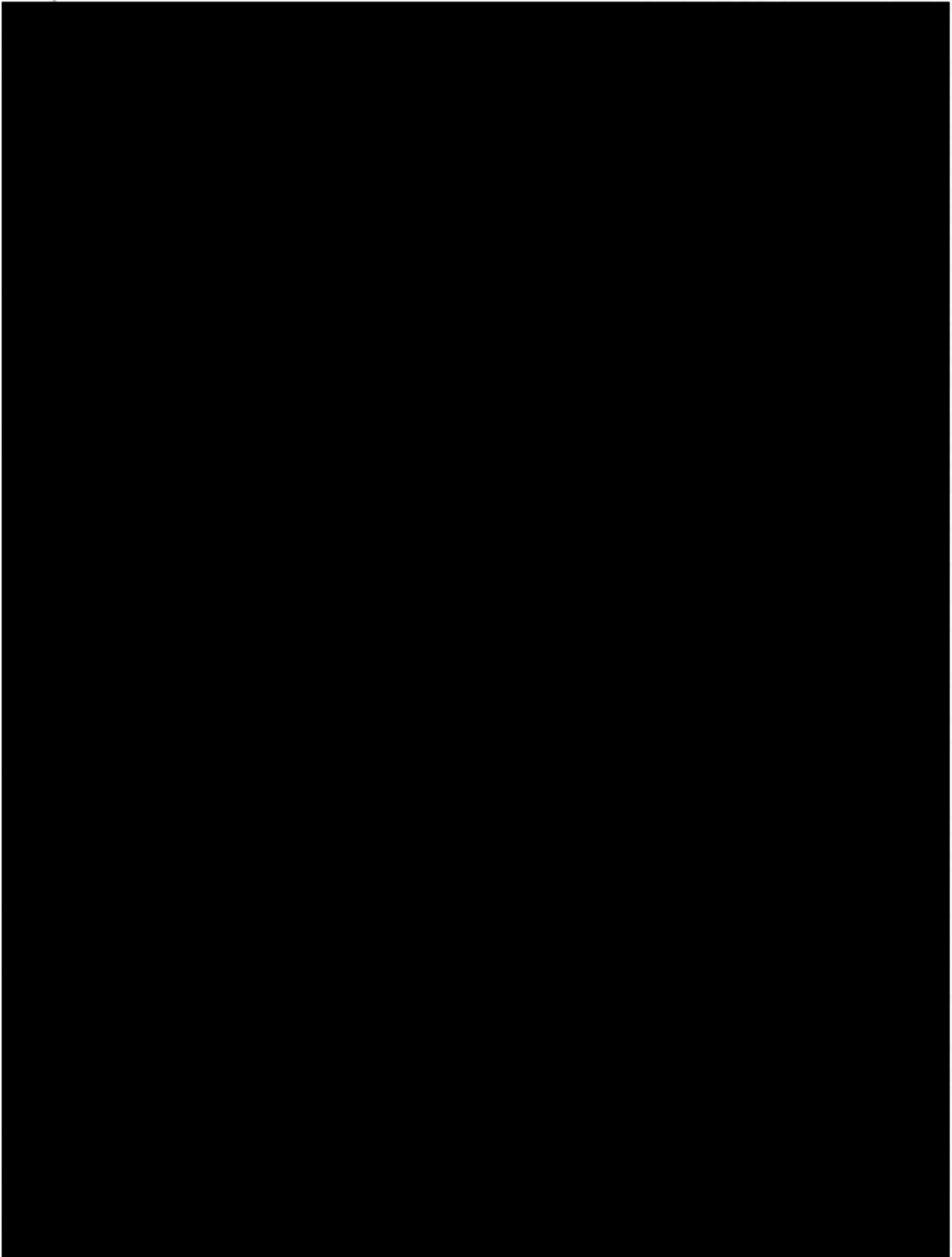
Er wordt met toepassing van het open gatenbeleid van 4 juli 2006, overeenkomstig gemaakte afspraken met het bevoegd gezag, inpassing verlangd van een tweetal plangebieden aan Djipswal te De Westereen ten behoeve van woningbouw.

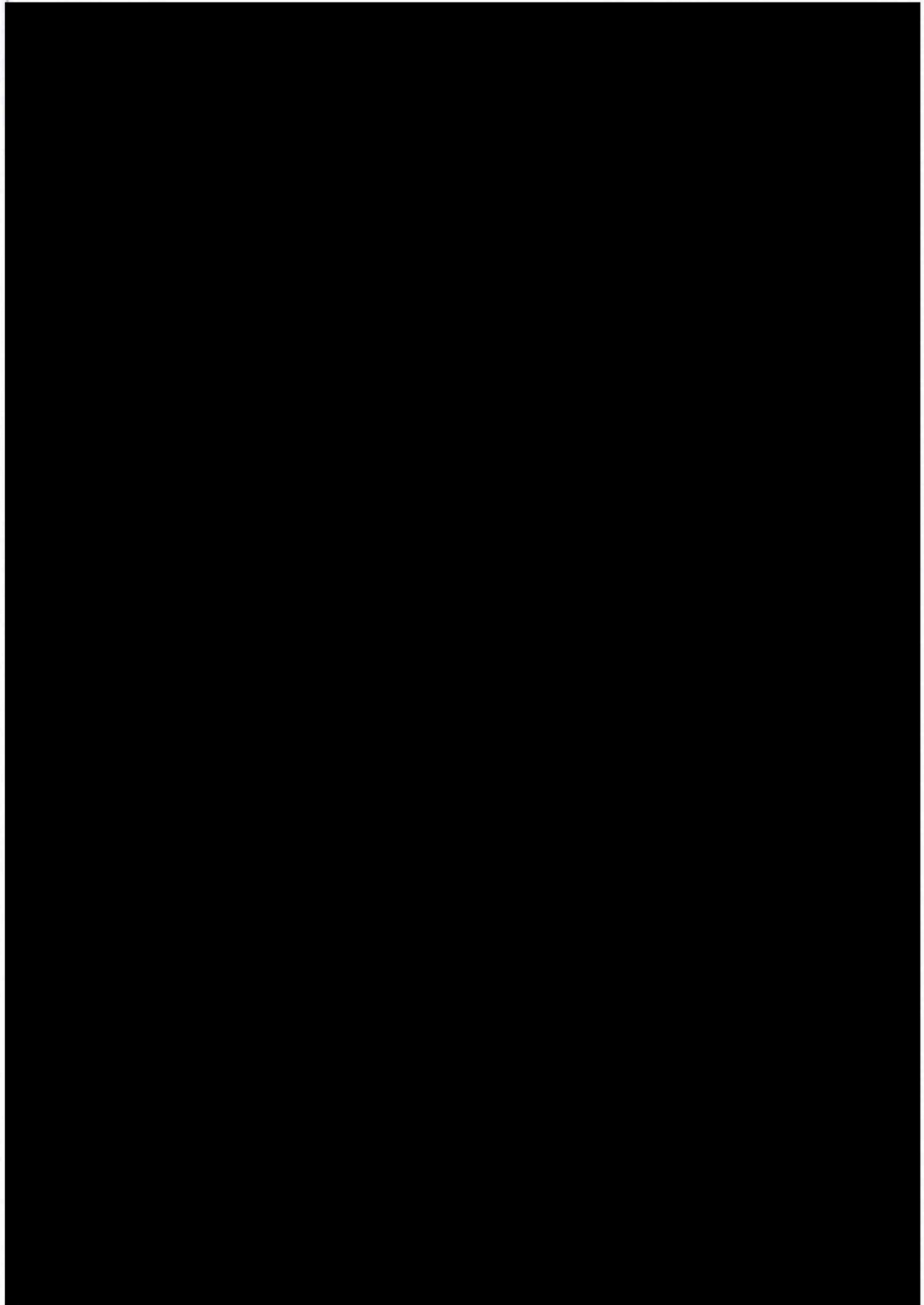


Voor het perceel van [redacted], kadastraal bekend, gemeente Veenwouden, Sectie I, nummer 743, is het de bedoeling hier één woonperceel in te passen.

Alvorens tot inpassing kan worden overgegaan moet duidelijk zijn dat de plangebieden ruimtelijk en milieukundig kunnen worden ingepast. Uit de uitgevoerde toetsingen is gebleken dat er geen belemmeringen van ruimtelijke of milieukundige aard aanwezig zijn waardoor inpassing niet zou kunnen plaats vinden.

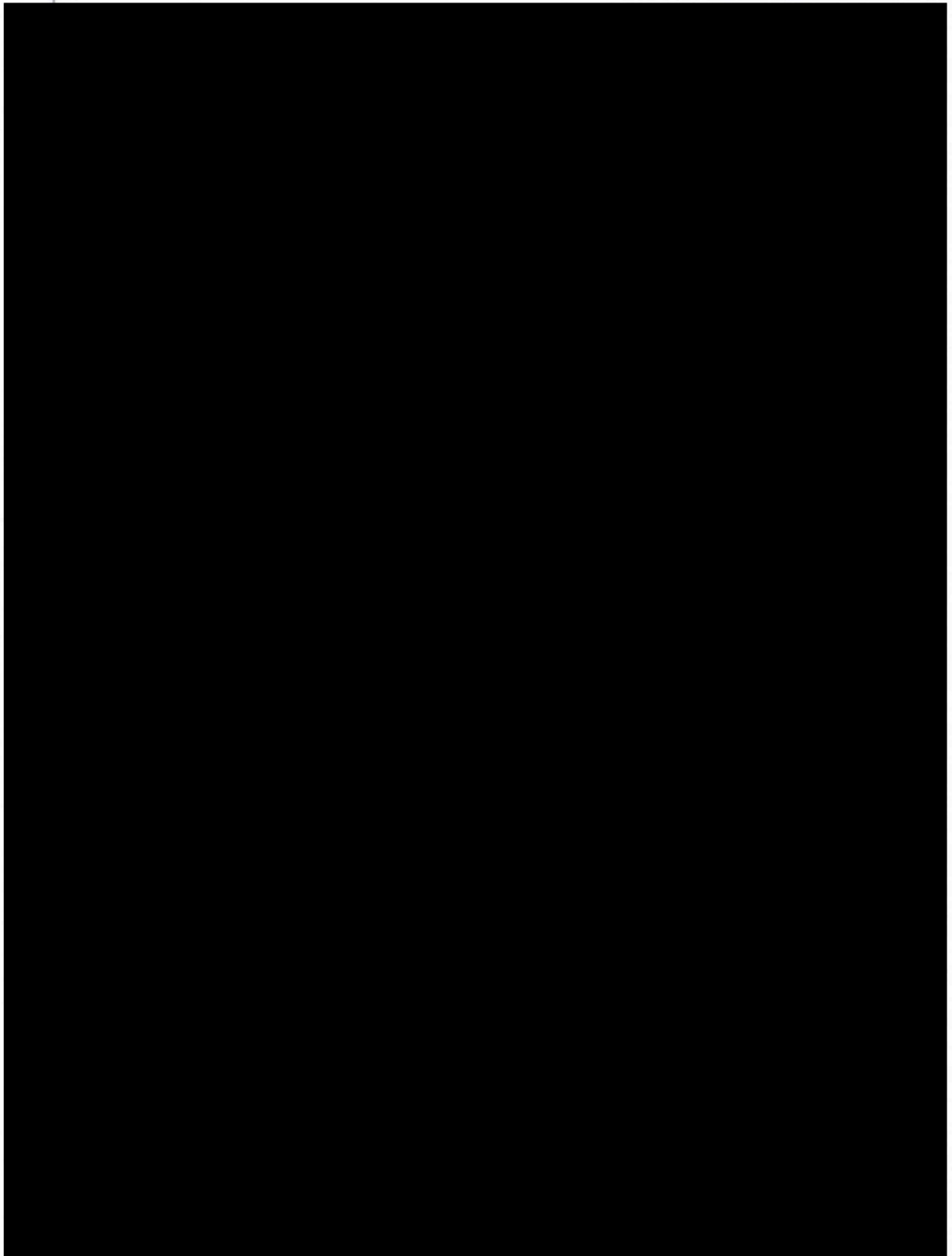
Geconcludeerd wordt dat inpassing van de plangebieden overeenkomstig het ingediende verzoek kan plaats vinden.



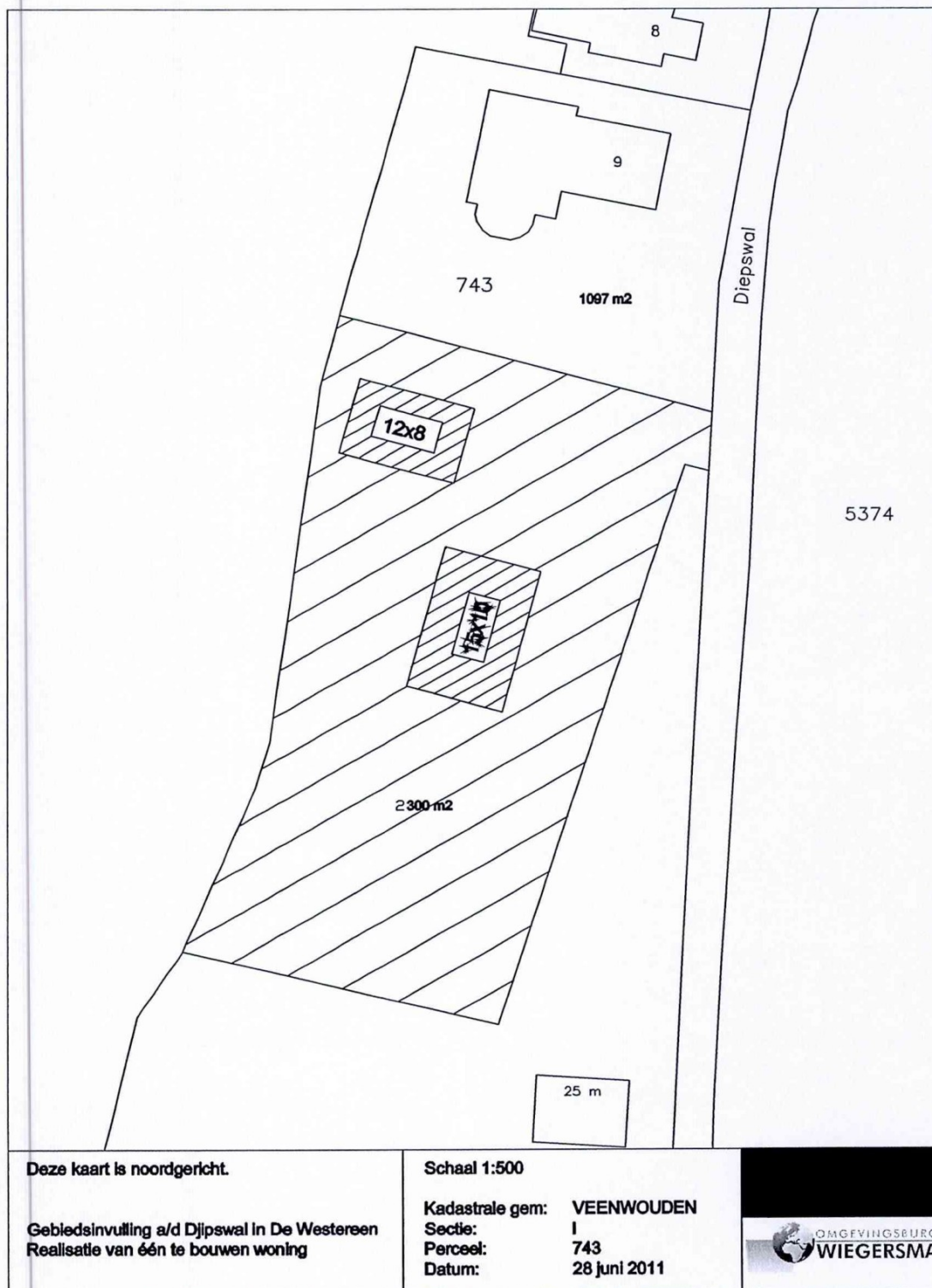


[REDACTED]

[REDACTED]







Inhoudsopgave

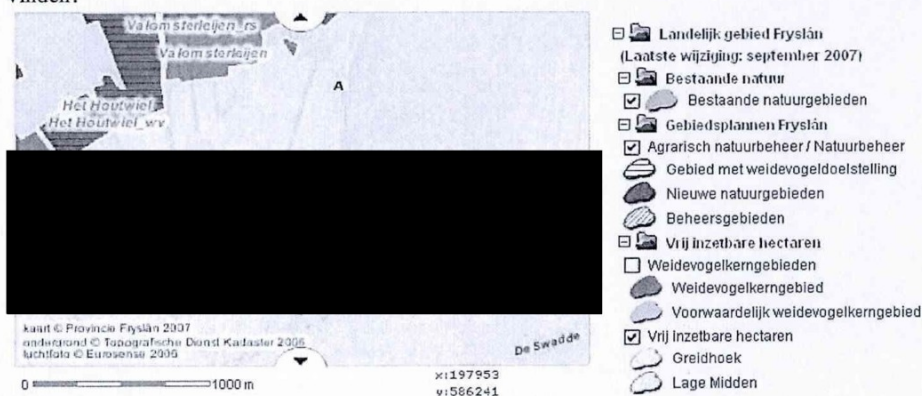
Voorwoord	2
1. Gebiedsplannen	3
2. Probleemgebieden	3
3. Speciale beschermingszones	4
4. Stilte- en grondwaterbeschermingsgebieden	4
5. Ecologische hoofdstructuur	5
6. Wav gebieden	5
7. Natura 2000 gebieden	6
8. FAMKE Friese Archeologische Monumentenkaart Extra	7

Voorwoord

De ligging van de plangebieden is op de onderstaande kaarten aangegeven met A ([REDACTED]) [REDACTED] ([REDACTED]). Voor de toetsing is gebruik gemaakt van kaartmateriaal van de landelijke overheid en de provincie.

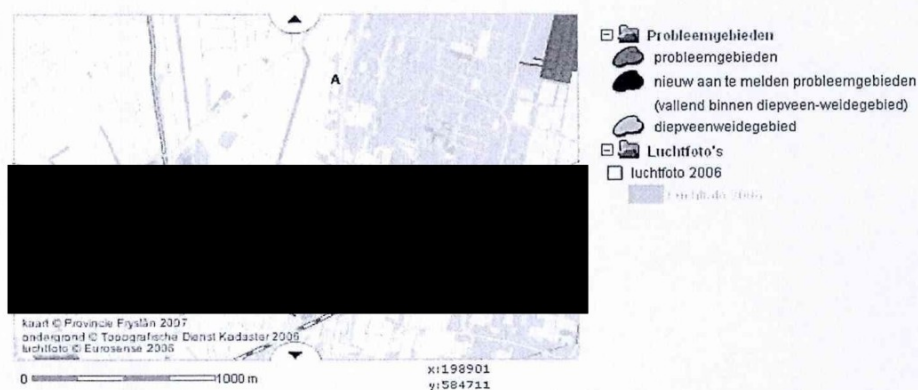
1. Gebiedsplannen

Op onderstaande kaart is aangegeven welke gebiedsplannen in de nabijheid van de plangebieden aanwezig zijn of die worden ontwikkeld. Uit de kaart blijkt dat in de directe nabijheid van de plangebieden geen bijzondere ontwikkelingen aanwezig zijn of plaats vinden.



2. Probleemgebieden

Op onderstaande kaart is aangegeven welke probleemgebieden in de nabijheid van de plangebieden aanwezig zijn of die daartoe mogelijk gaan behoren. De aanwezige gebieden zijn op dusdanige afstand van de plangebieden gelegen dat daarmee in het kader van de beoordeling geen rekening hoeft te worden gehouden.



3. Speciale beschermingszones

Uit onderstaande kaart blijkt dat in de nabijheid van de plangebieden geen speciale beschermingszones aanwezig zijn.



4. Stilte- en grondwaterbeschermingsgebieden

Uit onderstaande kaart blijkt dat in de nabijheid van de plangebieden geen stilte- en grondwaterbeschermingsgebieden aanwezig zijn.



5. Ecologische hoofdstructuur

Op onderstaande kaart is de ecologisch hoofdstructuur (ehs) in de nabijheid van de plangebieden weergegeven. Deze structuur is bedoeld als een natuurlijke weg ten behoeve van uitwisseling van diersoorten en daarmee hun behoudt. De plangebieden liggen buiten de ehs en zijn daarmee niet van invloed op de structuur.



6. Wav gebieden

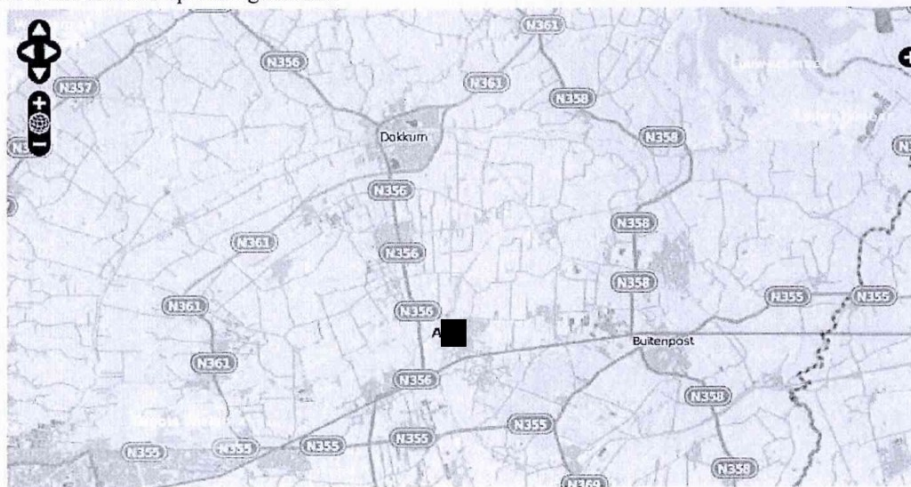
In de nabijheid van de plangebieden zijn geen zeer kwetsbare gebieden aanwezig die zijn aangewezen op grond van de Wet ammoniak en veehouderij. Indien deze gebieden al wel aanwezig zouden zijn, dan was de invloed van de beoogde activiteiten ten aanzien van deze gebieden ook niet aan de orde geweest. Het betreft namelijk voor verzuringsgevoelige gebieden die in het kader van het houden van vee moeten worden geschermd en getoetst wanneer een veehouderij binnen 250 meter van een dergelijk gebied is gelegen.



7. Natura 2000 gebieden

Nederland kent 162 Natura 2000-gebieden (plus vier mariene gebieden). Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en / habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.

Uit onderstaande kaart blijkt, met geel aangegeven, dat op grote afstand van de plangebieden een aantal van deze gebieden zijn gelegen. De activiteiten binnen de plangebieden zijn echter niet van invloed op deze gebieden.

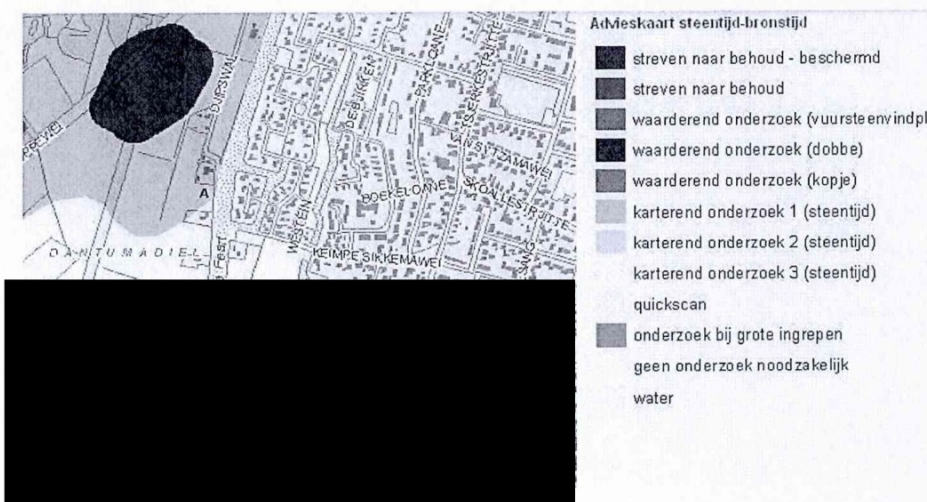


8. FAMKE Friese Archeologische Monumentenkaart Extra

Op onderstaande kaart is de advies kaart getoond voor de steentijd-bronstijd.

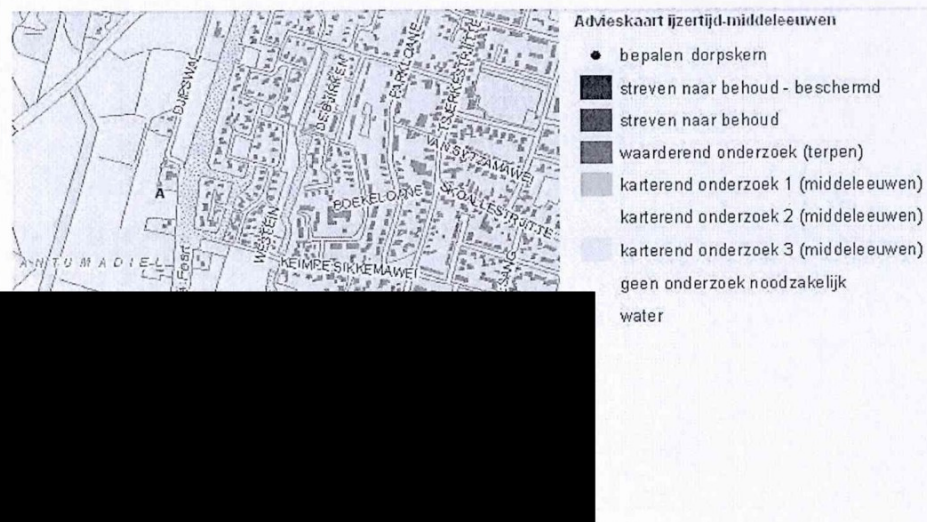


De locatie van [redacted] (A) ligt deels in het gebied waarvoor katerend onderzoek 1 door de provincie wordt aanbevolen. Het onderzoek hoeft enkel plaats te vinden wanneer het gaat om ingrepen groter dan 500 m². Ten aanzien van de ingrepen in de bodem, realisatie woning en bijgebouwen is duidelijk dat de ingrepen in de bodem de 500 m² niet te boven zullen gaan. Mede gelet op het feit dat het plangebied op de grens van gebied is gelegen en de ingrepen de grens niet overschrijden is aanvullend onderzoek niet benodigd.



Op de onderstaande fragment is de advieskaart getoond voor de ijzertijd-middeleeuwen

Beide plangebieden zijn gelegen in het gebied waarvoor een karterend onderzoek wordt aanbevolen door de provincie wanneer het plangebied groter is dan 5.000 m². Nu de plangebied kleiner van omvang zijn is verder onderzoek niet nodig.



Advies_1

Project: [REDACTED]

Naam bedrijf/installatie: Omgevingsburo Wiegiersma
 Telefoon: 0610550897
 Adres: It Heare-ein 1
 Postcode: 9271KL
 Plaatsnaam: De Westereen

Samenvatting

In de onderstaande tabel zijn de gegeven antwoorden en de daarbij behorende gevolgen kort samengevat.

	Vraag	Antwoord / Gevolg
Risicovolle inrichtingen	Ligt er in, of in de nabijheid van, het plangebied een risicovolle inrichting of worden deze mogelijk gemaakt?	Nee
	Bevinden zich objecten (waar mensen verblijven of kunnen verblijven) binnen het invloedsgebied van de inrichting, of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour van de inrichting of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Maakt het plan nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen de PR 10-6 contour?	N.v.t.
Buisleidingen	Zijn er in of nabij het plangebied buisleidingen aanwezig of worden deze mogelijk gemaakt?	Nee
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de buisleiding(en) objecten (waar mensen kunnen verblijven), of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich binnen de PR 10-6 contour van de buisleiding(en) kwetsbare objecten of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Worden er binnen de PR 10-6 contour van de buisleiding(en) nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt?	N.v.t.
Vervoer van gevaarlijke stoffen	Is er in, of nabij, het plangebied sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen of wordt er een nieuwe transportroute mogelijk gemaakt (ook verplaatsing huidige route)?	Nee
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de weg, waterweg of spoorweg objecten (waar mensen kunnen verblijven), of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Is er als gevolg van het plan een toename van personen in het invloedsgebied / pasbrandaandachtsgebied of is er een overschrijding van de drempelwaarden, zoals gesteld in PGS 3, te verwachten?	N.v.t.

Inhoud toets

In de toets heeft u aangegeven dat er in of in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichting of buisleiding is gelegen of mogelijk wordt gemaakt. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in of nabij het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt ook niet mogelijk gemaakt. Externe veiligheid is daarom niet van toepassing op dit ruimtelijk plan. Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. U hoeft in dit geval Brandweer Fryslân niet om advies te vragen.

Acties

- Het is in ieder geval aan te bevelen uw lokale brandweerkorps bij het ruimtelijk plan te betrekken in het kader van fysieke veiligheid. Voor het benaderen van het lokale brandweerkorps kunt u gebruik maken van onderstaande contactgegevens en -personen.
- In het ruimtelijk plan kan onderstaande externe veiligheidsparagraaf worden opgenomen. Tevens kan dit advies worden toegevoegd aan de bijlage van het plan.

Externe veiligheidsparagraaf

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 (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicoccontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving

Realiserende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan. In de bijlage zijn de resultaten van de digitale veiligheidstoets opgenomen.

Lokale Brandweerkorpsen

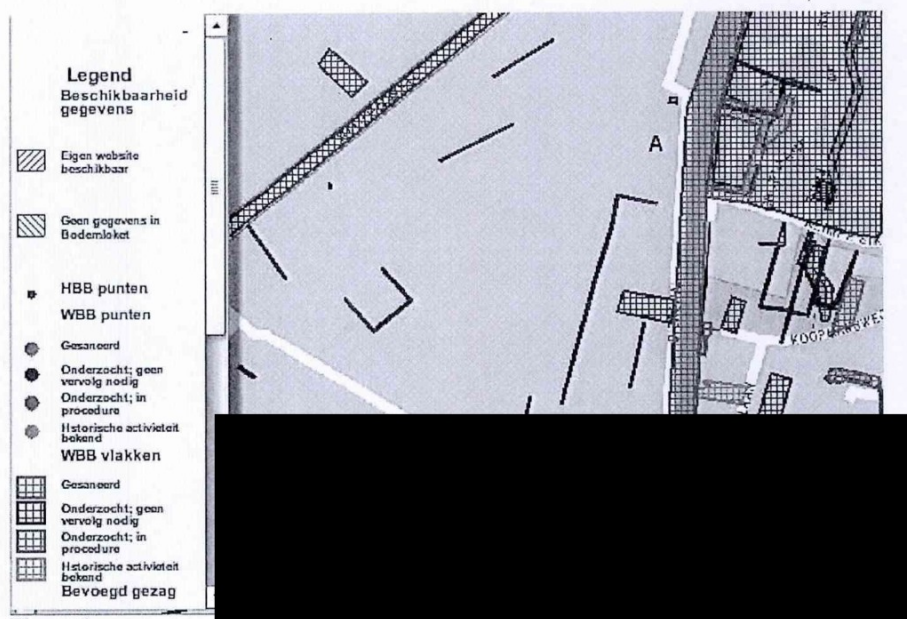
Het lokale korps kan u van advies voorzien in het kader van het bestrijden en voorkomen van ongevallen en incidenten. Indien er geen advies hoeft te worden aangevraagd bij Brandweer Fryslân kunt u contact opnemen met het korps van uw gemeente.

- [Brandweer Noordwest Fryslân](#)
- [Brandweer Noordoost Fryslân](#)
- [Brandweer IBCW](#)
- [Brandweer Heerenveen](#)
- [Brandweer Leeuwarden](#)
- [Brandweer Tytsjerksteradiel](#)
- [Brandweer Oosterland](#)
- [Brandweer Boarnsterhim](#)
- [Brandweer Smallingerland](#)
- [Brandweer Skarsterlân/ Lemsterland/ Gaasterlân-Sleat](#)
- [Brandweer Súdwest Fryslân/ Littenseradiel](#)

Met het bodemloket is getoetst of binnen de plangebieden bodemonderzoek is uitgevoerd, en voorzover hiervan sprake is te toetsen of het dit leidt tot beperkingen. Uit de toetsing blijkt dat zich op het deel van het plangebied van locatie A geen onderzoek is uitgevoerd.

Een nader visie op de bodemkwaliteit is weergegeven in paragraaf 4.2.3 van de onderbouwing.

Een overzicht uit het bodemloket is opgenomen in onderstaande figuur.



Figuur 1

Op onderstaande foto's, foto 1 en 2, is de toegang tot Djipswâl aangegeven. Op de foto is waarneembaar dat rondom de weg en naastgelegen percelen elzensingles de omgeving typeren, de omgeving van het woudenlandschap. Tevens is te zien dat het pad zeer smal is en dat auto's elkaar alleen op openplekken kunnen passeren.



Foto 1



Foto 2

Op onderstaande foto's, foto 3 t/m 5, is het plangebied van [REDACTED] weergegeven. Tevens is op de foto's een overzicht gegeven van woningen die in de nabijheid liggen van het plangebied.

Op onderstaande foto ziet u rechts de woning van [REDACTED]. Het plangebied ligt links van [REDACTED] woning en is op onderstaande foto grotendeels in beeld gebracht.



Foto 3

Onderstaande foto is ten opzichte van foto 3 iets meer links georiënteerd.



Foto 4

Op onderstaande foto het plangebied te zien vanaf het perceel van [REDACTED]

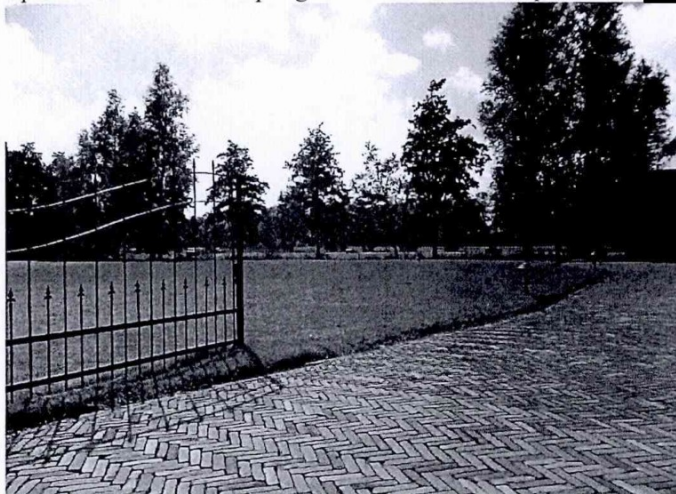


Foto 5

Op onderstaande foto's, foto 6 t/m 9, weergegeven welke woningen zoal in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Naast de indruk van de woningen is daarbij de omgeving natuurlijk direct betrokken.

Op de onderstaande foto is de woning van [REDACTED] weergegeven, deze ligt dus rechts van het plangebied.



Foto 6

Op onderstaande foto is de woning getoond die links van het plangebied van [REDACTED] is gelegen.



Foto 7

Op onderstaand foto het uitzicht vanaf het plangebied aan de voorzijde weergegeven.

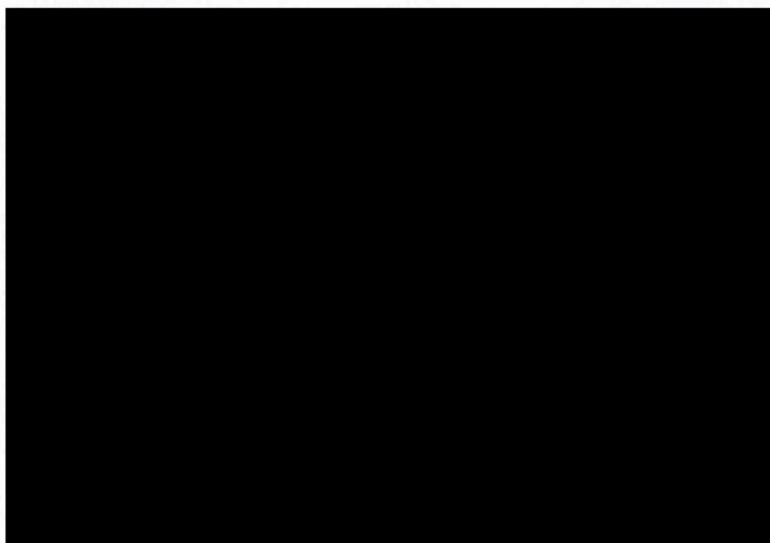


Foto 8

Op onderstaande foto is een woning getoond die iets eerder aan Djipswal is gelegen.



Foto 9



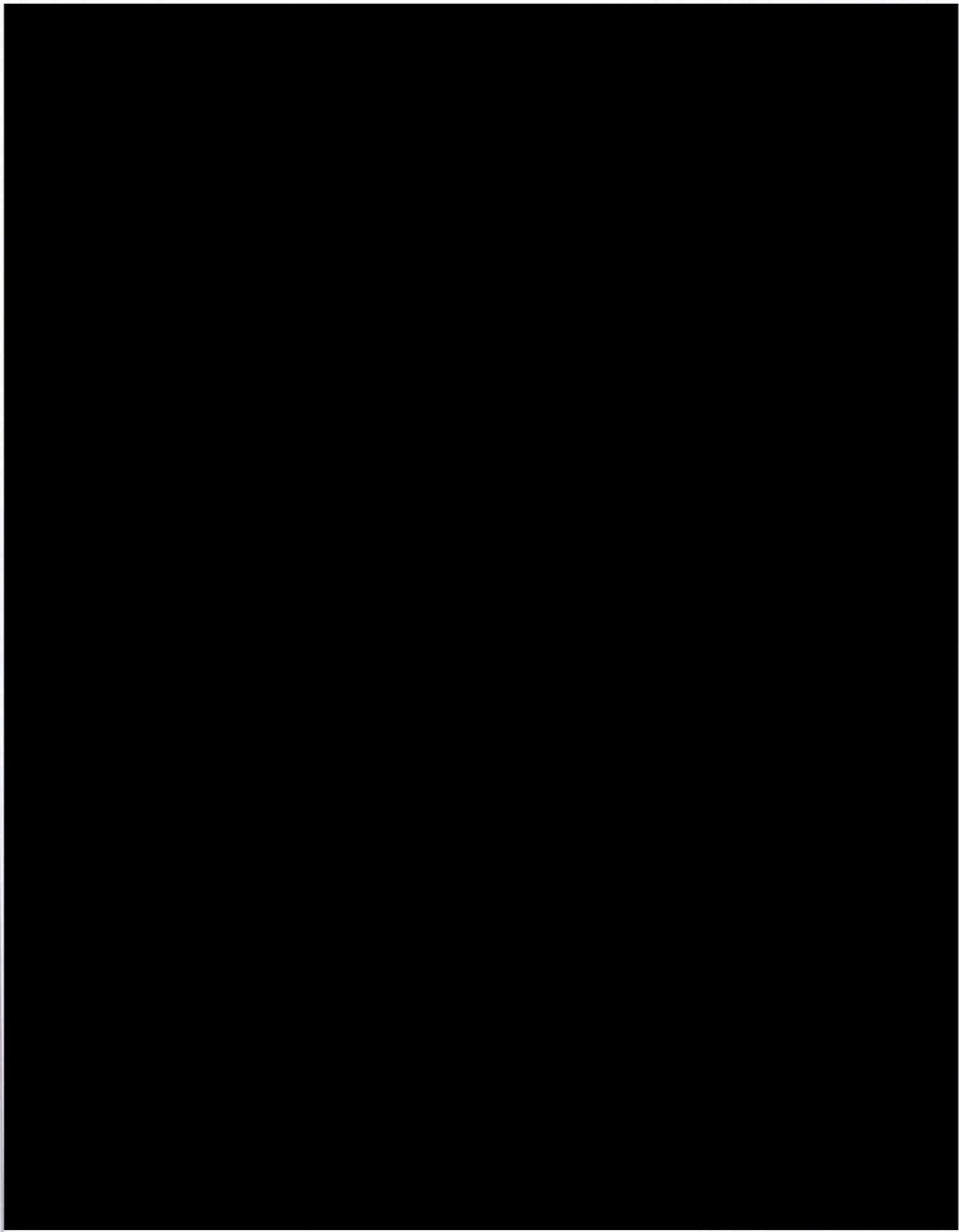
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



AAN:

minuut

uw kenmerk:

-

uw brief van:

-

ons kenmerk:

R-pgm/10003387

Damwâld,

16 AUG 2010

typ:

bijlagen:

-

burgerservicenummer:

behandeld door:

doorkiesnummer:

0511-

onderwerp:

Invulling open-gaten Djipswâl

Geachte

Op 28 juni jl. bent u door wethouder R. Bos en productgroepmanager Romte geïnformeerd over ons besluit van 22 juni jl over de invulling van open gaten aan de Djipswâl te De Westereen.

Bij dit gesprek was ook aanwezig die in 2007 eveneens een verzoek heeft ingediend voor invulling van een open gat.

Afgesproken is, dat wij dit besluit nog schriftelijk zouden bevestigen aan welke toezegging wij hierbij voldoen.

- Op 21 maart 2009 is door de gemeenteraad besloten om het tot dan toe geldende "open-gaten beleid" in te trekken en te vervangen door het zgn. "sletten-romte beleid"; Inhoudelijk betekent deze wijziging een beperking van de invulmogelijkheden met woningbouw. Toetsing van beide door u ingediende verzoeken aan dit nieuwe beleid houdt in dat beide verzoeken zouden moeten worden afgewezen.
- Zoals mondeling is toegelicht is ons college bereid uw beider verzoeken alsnog te toetsen aan het hiervoor geldende "open-gaten beleid". Dit omdat uw verzoeken wel zijn ingediend onder de werking van dat beleid en correspondentie over de stand van zaken en het feit dat het slechts om principe-uitspraken ging u niet of niet tijdig heeft bereikt.
- Concreet betekent dit dat u in de gelegenheid wordt gesteld een voorontwerp-bestemmingsplan te laten opstellen door een erkend stedenbouwkundig bureau waarin uw woonwensen, uiteraard met inachtneming van het open-gaten beleid, zijn opgenomen. Omdat beide verzoeken zijn gesitueerd aan de Djipswâl kan dit in één plan worden opgenomen zodat u daarmee kosten bespaart.

Bezoekadres:

Hynstebloem 4 Damwâld

Postadres:

Postbus 22, 9104 ZG Damwâld

Telefoon: 0511-426161

Telefax : 0511-423139

Email : post@dantumadiel.eu

Website : www.dantumadiel.eu

Bank : NV Bank Nederlandse Gemeenten
Den Haag, rek.no.

Openingstijden:

maandag - vrijdag: 09:00 - 12:00 uur

woensdag: 14:00 - 17:00 uur

Extra openingstijd Burgerzaken:

dinsdag 19:00 - 20:30 uur

- Ons college is vervolgens bereid dit voorontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen dat wil zeggen dat de gemeenteraad daarover wordt geïnformeerd en het verplichte overleg met diverse instanties wordt gevoerd. Nadat zowel van de overlegpartners als van de gemeenteraad een positief signaal is ontvangen wordt het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegd en kunnen andere belanghebbenden hun zegje daarover doen en hun eventuele bedenkingen tegen het plan kenbaar maken. Vervolgens moet de gemeenteraad de ingediende bedenkingen (zienswijzen heet dat officieel) beoordelen en kunnen zij besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan. Daarna kunnen eventuele bezwaarmakers nog beroep instellen bij de Raad van State. Het zal u duidelijk zijn dat dan pas volstrekt duidelijk is of uw plannen kunnen worden uitgevoerd.
- Is het bestemmingsplan daarna onherroepelijk dan blijft zij tien jaar gelden. Binnen deze termijn van tien jaar moet het plan zijn uitgevoerd. Die tijd heeft u dus beschikbaar om de gewenste woningen te realiseren. U heeft in het gesprek van 28 juni jl. ook gevraagd naar de mogelijkheid uw plannen mee te laten liften met het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied dat op dit moment in voorbereiding is. Hieraan willen wij geen medewerking verlenen. Ten eerste zal de voorbereiding van dit plan niet binnen een jaar zijn afgerond. Ten tweede en dat is van doorslaggevende betekenis, kan de voor u geschapen uitzondering, te weten toetsen aan feitelijk niet meer geldend beleid, niet in een algemeen voor het hele grondgebied van de gemeente geldende bestemmingsplan worden opgenomen.
- Bij indiening van het door u te laten maken voorontwerpbestemmingsplan zullen de leges op grond van de dan geldende legesverordening bij u in rekening worden gebracht. De door ons gestelde termijn van één jaar gaat in na datum van verzending van dit schrijven dat wij om die reden aangekend versturen zowel naar u als in afschrift naar [REDACTED]. Wij verzoeken u nog wel om voorafgaand aan de definitieve opdrachtverstrekking het door u geselecteerde stedenbouwkundig bureau contact met ons te laten opnemen over vorm en wijze van indiening van het voorontwerpbestemmingsplan.

Wij verwachten u hiermee ook als vervolg op de mondelinge toelichting voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u hierover toch vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de eenheid Romtlike Oardening en Miljeu, telefoonnummer 0511-[REDACTED]

Damwoude,

[REDACTED] burgemeester en wethoudersvoornoemd,
[REDACTED] loco-secretaris, [REDACTED] de burgemeester,

E. Wagenaar

A. Aalberts