

Vooroverleg Bestemmingsplan (art. 3.1.1 Bro)

Auteur	Omgevingszaken	
Datum	8 maart 2023	
Docbasenummer intern	02088562	
Primair nummer	02083595	
Plan	Voorontwerp bestemmingsplan Woudhof - Damwâld	
Gemeente	Noardeast - Fryslân	

Info

Korte omschrijving

Aan de Willemstrjitte 27 aan de zuidrand van het dorp Damwâld is de ontwikkeling van 10 woningen gepland. Op het perceel was aanvankelijk een ontwikkeling van 22 woon/zorgplaatsen voorzien. Om meerdere redenen is dit niet tot realisatie gekomen. Het achterblijven van deze ontwikkeling heeft geleid tot achteruitgang van de bebouwing.

Het geldende bestemmingsplan is Damwâld – Willemstrjitte 27. De bestemming is ‘Wonen – Zorg’. De achtergrond van de ontwikkeling was destijds dat ter plaatse een dagbestedingsgebouw aanwezig was, ‘De Woudhof’. Het gebouw maakt onderdeel uit van lintbebouwing aan de Willemstrjitte en is ruim terug geroid ten opzichte van de overige bestaande lintbebouwing. Het terrein ligt op de overgang van besloten agrarisch gebied naar de lintbebouwing van Damwâld. Aan de westzijde van het perceel staat een agrarisch bedrijf. Op langere termijn kunnen ook de bestaande gebouwen vervangen worden. Het plan voorziet in de bouw van een woongebouw achter het huidige dagbestedingsgebouw. Door een goede vormgeving en situering van het nieuwe woongebouw in combinatie met de herinrichting van het terrein kan een aantrekkelijk woon- en werkcomplex ontwikkeld worden. Het programma is bestemd voor 32 plaatsen verblijf (wonen).

De geldende bestemming maakt gebouwen voor een woon-zorgcentrum mogelijk. Het begrip geeft het volgende aan: centrum bestemd voor personen met fysieke en/of psychische beperkingen, waar zorgverlening/begeleiding/dagbesteding mogelijk is. Het opmerkelijke is dat destijds het wonen/woningen via het begrip niet expliciet zijn toegestaan en dus ook geen aantallen zijn vastgelegd.

Het plangebied ligt buiten BSG.

Geldende bestemmingsplan met bijbehorende voorgenomen ontwikkeling



e



Beoordeling in relatie tot provinciale belangen

Ruimtelijke thema's

(ruimtelijke thema's gekoppeld aan Verordening Romte Fryslân 2014 met eventuele doorkijk naar omgevingsverordening)

Hergebruik vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing

De motivering in de toelichting gaat ervan uit dat artikel 1.2.1 van de VRF kan worden toegepast. Daarbij geeft de gemeente zelf tegelijkertijd aan dat het niet past. Namelijk woningen zijn alleen toegestaan in voormalige bedrijfswoningen en in karakteristieke gebouwen. Deze zijn niet aanwezig in het plangebied. Verwezen wordt naar het geldende bestemmingsplan waar woon/zorgplaatsen zijn toegestaan.

Beoordeling dienst

Er kan in geen enkel opzicht gebruik worden gemaakt van artikel 1.2.1. Dit heeft de gemeente juist geconstateerd. Dat in het geldende bestemmingsplan al woon/zorgplaatsen mogelijk waren doet daar niets aan af. Bij deze ontwikkeling was het uitgangspunt wel dat sprake was van het deels gebruiken van bestaande bebouwing. In afwijking van artikel 1.1.1 kan op grond van artikel 1.3.1 een nieuwe stedelijke functie worden toegestaan in of aansluitend op een bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Waarbij het in geval van woningbouw per lint of cluster moet gaan om één of enkele percelen, waarvan de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m² of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen. Het gaat in dit plan niet om één of enkele percelen, maar om 10 woningen. Dit artikel kan dus ook niet worden toegepast. Het plan voldoet niet aan de regels van de VRF, een ontheffing is noodzakelijk. Voldaan moet worden aan artikel 10 van de VRF.

De ontwikkeling moet daarbij voldoen aan:

- a. de ontwikkeling gelet op aard, schaal en uitstraling past binnen de landschapelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, en in een evenredige verhouding nieuwe kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve dan wel agrarische mogelijkheden toevoegt, of bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit in het landelijke gebied of bestaand stedelijk gebied,
- b. de ontwikkeling bijdraagt aan de sociale of economische vitaliteit van het platteland,
- c. de ontwikkeling niet leidt tot onevenredige milieubelasting en niet onevenredig veel verkeer aantrekt in relatie tot het onderliggende wegennet, en
- d. de ontwikkeling niet leidt tot beperkingen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

In de OVO is op grond van artikel 2.25 (in afwijking van artikel 2.6) het mogelijk stedelijke functies toe te voegen in bebouwingslinten en cluster buiten bestaand stedelijk gebied. De voorwaarden die hieraan verbonden zijn is dat de nieuwe functie moet leiden tot een afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en de omvang van de stedelijke functie is afgestemd op de omgeving. De beperking met betrekking tot woningbouw (met betrekking tot één of enkele percelen en oppervlakte) zoals opgenomen in de VRF geldt niet meer. Daarbij geldt ook dat voor een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe ontwikkeling of nieuwe activiteit die mogelijk aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteiten heeft, een ruimtelijk inrichtingsplan met behulp van een omgevingstafel opgesteld. De ontwikkeling zou dan kunnen voldoen aan de OVO mits ook wordt voldaan aan de daarin gestelde voorwaarden. Dat is nu niet het geval.

De landschappelijk inpassing is onvoldoende. Dat hier wat kan/moet is gelet op huidige situatie begrijpelijk, maar wat nu voor ligt oogt meer als een uitbreidingsplannetje van een dorpsrand. De situatie is daar niet naar en zou zich beter lenen voor een ander concept. Het proces van een omgevingstafel zou hieraan bij kunnen dragen.

Opmerking, **cat. 1**

Wonen

In de toelichting wordt verwezen naar 3.1.2 en ook dat 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.

Beoordeling dienst

In de gemeente Noardeast - Fryslân is sprake van een vrije invulling van het woningbouwprogramma. Deze motivering is deels correct opgenomen, maar geeft geen aanleiding tot het maken een opmerking.

Omgevingsthema's

Ruimtelijke kwaliteit/landschap

Archeologie (afgestemd)

IJzertijd-middeleeuwen: historisch en karterend onderzoek bij ingrepen van 5000 m2 of meer.

Steentijd-bronstijd: quickscan bij ingrepen van 5000 m2 of meer

In de toelichting is aangegeven dat de bouw van de 10 woningen niet door archeologische waarden binnen het plangebied wordt belemmerd.

Beoordeling dienst

De bestemmingswijziging gaat weer uit van een woonbestemming, maar dan nu niet meer voor 'Wonen – Zorg' maar een reguliere woonbestemming. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1,4 ha. De groenbestemming komt ook weer terug. Nieuw is de bestemming verkeer. De bestemming zijn wel anders gesitueerd (ten dele). De dienst kan instemmen met de conclusie dat archeologisch onderzoek hier niet aan de orde is. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat bij het nu geldende bestemmingsplan ook geen onderzoek is uitgevoerd. Destijds had wel archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

De dienst adviseert daarom wel een dubbelbestemming op te nemen om de verwachtingswaarden adequaat te beschermen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Dantumadiel' is dit de bestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 4'. Overigens is deze bestemming niet aan het plangebied toegekend in dit bestemmingsplan.

Opmerking, cat. 3

Landschappelijke inpassing (☐ afgestemd)

In de toelichting wordt gerefereerd naar een landschappelijke inpassing die als bijlage is toegevoegd (deze zit er niet bij, wel een beeldkwaliteitsplan). Verder is het volgende opgenomen: 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 groentebeden. Met deze vorm van indelen van een nieuwe wijk wordt er aan de toekomst gewerkt. Zowel de klimaatdoelstellen als de gezondheid van de mens staan hiermee op de kaart.



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. 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. Een beeldkwaliteitsplan is voor nu separaat toegevoegd. De landschappelijke inpassing is via de planregels geborgd met een voorwaardelijke verplichting in artikel 9.2.1.

De landschapsmaatregelen conform het in bijlagen bij de regels bijlage 2 opgenomen 'Inrichtingsplan' moeten binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ten uitvoer worden gebracht en moet vervolgens aldus in stand worden gehouden.

De bijlage ontbreekt.

Beoordeling dienst

De landschappelijke inpassing is onvoldoende. Niet duidelijk is in welke mate het plan in het landschap wordt ingepast. Het gaat met name om de inrichting van het plangebied zelf. Hetzelfde geldt voor stedenbouw en het beeldkwaliteitsplan. Gekozen is voor een bijzondere woonomgeving binnen de huidige structuren van het landschap. Niet gemotiveerd is waarom dit aanvaardbaar zou kunnen zijn. Het landschappelijk inpassingsplan zou toegevoegd moeten worden. Hieraan wordt echter niet toegekomen omdat eerst via het proces van een omgevingsstafel tot een meer passend concept kan worden gezocht.

De landschappelijke inpassing dient uiteindelijk op de juiste wijze te worden geborgd in de planregels. In artikel 9.2.1 is geen sprake van een voorwaardelijke verplichting door de wijze waarop het artikel is geformuleerd. De voorwaardelijkheid ontbreekt. De dienst adviseert deze op de juiste wijze in te vullen.

Opmerking, **cat. 1**

Cultuurhistorie (afgestemd)

Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied één bijzondere cultuurhistorische waarde aanwezig is. 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 percelering is. Deze verkavelingsstructuur blijft in stand.

Beoordeling dienst

Niet gemotiveerd is om welke reden de verkavelingsstructuur in stand blijft. De vraag is ook of dit met deze bijzondere woonvorm het geval is.

Opmerking, **cat. 2**

Natuur (Ecologie)

Soorten (afgestemd)

De conclusies die in de toelichting opgenomen is dat vanuit het oogpunt van het aspect 'ecologie' mag het plan uitvoerbaar worden geacht wanneer de nadere onderzoeken voor jaarrond beschermde nest, gebouw- boombewonende vleermuizen, boomarter en grote vos kunnen worden uitgesloten. Wanneer er jaarrond beschermde nest, gebouw- boombewonende vleermuizen, boomarter 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, boomarter en grote vos binnen het plangebied en eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen.

Beoordeling dienst

Het bestemmingsplan moet ten aanzien van de soortenbescherming Wnb uitvoerbaar zijn. Deze toets kan niet op deze wijze via een voorwaardelijke verplichting vooruit geschoven worden. Het moet in ieder geval duidelijk zijn dat er zicht is op een ontheffing. De dienst adviseert het nader onderzoek bij het ontwerpbestemmingsplan te voegen.

Opmerking, **cat. 3**

Natura 2000-gebieden (afgestemd)

Een afweging ten aanzien van Natura 2000-gebieden ontbreekt in het geheel. Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied Groote Wielen. Dit is nog wel benoemd in relatie tot stikstof. De dienst adviseert een algemene afweging toe te voegen omdat deze ontbreekt.

Opmerking, **cat. 3**

Stikstof (afgestemd)

In de toelichting is aangegeven dat 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.

Beoordeling dienst

De onderbouwing is niet correct niet actueel. Een stikstofonderzoek moet worden uitgevoerd voor de gehele bestemmingswijziging waarbij de bouwfase ook moet worden berekend.

Opmerking, **cat. 3**

Natuur buiten NNN (afgestemd)

Het plangebied grenst aan natuur buiten NNN. Het bestemmingsplan gaat hier in het geheel niet op in. Dit is akkoord, omdat er geen sprake is van externe werking.

NNN

In het plan is afgewogen dat ten aanzien van het NNN 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.

Beoordeling dienst

Het gaat om meerdere woningen, maar afstand tot NNN is voldoende groot. De algemene afweging volstaat.

Weidevogels (afgestemd)

Niet van toepassing.

Houtopstanden (afgestemd)

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat de aanwezige begroeiing, zijnde een bosgebied wordt gekapt. Aangegeven is dat deze niet onder de Wet natuurbescherming valt omdat sprake is van een erf. In de toelichting wordt hier niet op ingegaan.

Beoordeling dienst

Niet duidelijk is welke houtopstanden worden geveld. De dienst adviseert dit aan te geven en deze kap ook te benoemen bij de landschappelijke inpassing c.q. inrichting van het plangebied. Dit is nu niet duidelijk.

Opmerking, **cat. 3**

Natuurinclusief bouwen (afgestemd)

Er is aandacht voor natuurinclusief bouwen.

Beoordeling dienst

Akkoord.

Provinciale Wegen/Vaarwegen (afgestemd)

Niet van toepassing.

Ontgronding (afgestemd)

Niet van toepassing.

Duurzame energie (afgestemd)

Er is geen regeling voor het opwekken van energie door zon of wind in het plan.

Waterrobuust bouwen (afgestemd)

De locatie ligt voldoende hoog.

Omgevingstoets

(aanvinken als het thema doorlopen en akkoord is, eventuele bijzonderheden vermelden)

Milieuzonering

De beoordeling is aan de gemeente. Echter de voorwaarde aan een mogelijke ontheffing is dat agrarische bedrijven in de omgeving niet in de ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt. Het plangebied grenst aan de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij'. Binnen deze bestemming is een gebruiksgerichte paardenhouderij (geen manege), waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden dan wel een combinatie van een gebruiksgerichte en productiegerichte paardenhouderij toegestaan. In de motivering wordt hier niet van uitgegaan

enkel van het feit dat een paardenhouderij gevestigd is. Het bouwvlak van de woningen is op 50 meter van het bestemmingsvlak geprojecteerd. Dit moet worden afgeleid uit de plankaart, de dienst kan dit zelf niet beoordelen doordat in de plankaart de omgeving niet is meegenomen. Bij de motivering moet ook het gebruik buiten het bouwvlak voor wonen worden meegenomen.

Daarnaast is de Verordening geurhinder en veehouderij aangehaald. En dan in het bijzonder artikel 2. De regeling geeft aan:

In afwijking van artikel 4, eerste lid, van de Wet geldt voor de voorkomende adressen op de in de bijlage opgenomen inventarisatielijst dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object minimaal moet bedragen:

- a. binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter;
- b. buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.

Verondersteld wordt dat deze regeling van toepassing is, dit is niet geval. De Willemstrjitte 27 staat niet op de inventarisatielijst.

De dienst adviseert de motivering aan te passen en aan te vullen in relatie tot de voorwaarde omliggende agrarische bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden te beperken.

Opmerking, **cat. 2**

Bodem

Bodemonderzoek is uitgevoerd. Op basis van het licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese voor de deellocatie 'voormalige brandstoftank', een verdachte locatie, formeel gezien juist. De hypothese voor de deellocatie '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.

Conclusie

Wel opmerkingen.

Docbasenr. uitgaande brief: <<[Docbasenr uitgaande brief](#)>>

Categorie-indeling overlegadviezen (conform Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte februari 2019)

- Categorie 1 Strijd met Verordening
- Categorie 2 Interpretatie Verordening/motivering
- Categorie 3 Overige provinciale belangen
- Categorie 4 Omgevingsvisie en/of goede ruimtelijke ordening
- Categorie 5 Omgevingstoets
- Categorie 6 Juridische kwaliteit