

Verkoopbrochure Woningbouwkavels It Súd fase III Hurdegaryp

Uitgifte ten behoeve van
projectmatige woningbouw

In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van 26 bouwkavels verdeeld over 4 bouwblokken ten behoeve van projectmatige woningbouw, binnen het woningbouwproject It Súd fase III in Hurdegaryp. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	4
2. Voor wie is de bouwgrond bedoeld?.....	6
2.1 Verdeling in deelgebieden	6
2.2 Uitgifte deelgebieden 1, 2, 3 en 5 ten behoeve projectmatige woningbouw	7
2.3 Uitgifte deelgebieden 4A en 4B ten behoeve van sociale woningbouw	7
3. Planologisch kader	8
3.1 Ruimtelijk kader	8
3.2 Parkeren	9
3.3 Nutsvoorzieningen	9
4. Minimale Grond- en kavelprijzen	10
5. Inschrijfprocedure	11
6. Algemene inschrijfvoorwaarden	12
6.1 Inschrijfvoorwaarden projectmatige bouw inzake de twee-onder-een-kap woningen (deelgebieden 1, 2 en 5)	12
6.2 Inschrijfvoorwaarden projectmatige bouw inzake patiowoningen (deelgebied 3)	12
7. Toewijzingsprocedure	14
7.1 Algemeen	14
7.2 Biedingscriteria en beoordeling.....	14
7.3 Loting	15
8. Verkoopvoorwaarden	18
8.1 Algemene verkoopvoorwaarden	18
8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden 2-onder-1-kap-woningen (zowel vrije sector als betaalbare koop) en patiowoningen (betaalbare koop).....	18
8.3 Bodemkwaliteit.....	19
9. Vragen.....	20
10. Bijlagen.....	20
Bijlage 1 Verkavelingskaart	21
Bijlage 2 BOPA "Hurdegaryp - It Súd Fase 3"	22
Bijlage 3 Welstandscriteria	23
Bijlage 4 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel	34
Bijlage 5 Model reserveringsovereenkomst.....	35
Bijlage 6 Model koopovereenkomst.....	36
Bijlage 7 Memo Bodemgesteldheid	37

Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.

Colofon

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Tytsjerksteradiel.

1. Algemeen

De gemeente Tytsjerksteradiel (hierna: “de gemeente”) heeft met het oog op de verdere uitbreiding en versterking van de lokale vitaliteit en leefbaarheid van het streekdorp Hurdegaryp het woningbouwplan It Súd fase III ontwikkeld.

Dit plan wat voorziet in een gemêleerd woningbouwprogramma met in totaal 55 woningen in verschillende categorieën is geprojecteerd op de gemeentelijke gronden aan de oostzijde van huidige dorpskern van Hurdegaryp, kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie H nummers 2299 (ged.) en 2383 (ged.). Het projectgebied wordt aan de westzijde ontsloten door de Easter Omwei en grenst aan de zuidzijde aan de It Waarlamke.



(uitsnede projectgebied It Súd fase III en verdeling van deelgebieden)

Binnen het woningbouwproject It Súd fase III wordt voorzien in een woningbouwprogramma bestaande uit in totaal 55 woningen verdeeld over de navolgende woningbouw typen en categorieën.

Woningbouwproject It Súd fase III Hurdegaryp				
Deelgebied nr.	aantal	woningtype	categorie	prijscategorie VON
1	A1	6 2-onder-1-kap	vrije sector	
2	A1	4 2-onder-1-kap	vrije sector	
3	D	8 patiowoningen	betaalbare koop	max € 405.000,-*
4A	C1/C2	8 rijwoning		sociale huurgrens
4B	C1/C2	8 rijwoning		sociale huurgrens
5	A2	8 2-onder-1-kap	betaalbare koop	max € 405.000,-*
6A	B	3 vrijstaand	vrije sector	
6B	B	3 vrijstaand	vrije sector	
6C	B	7 vrijstaand	vrije sector	
Totaal	55			

Ten aanzien van de betaalbare koopwoningen en daarbij te hanteren maximale vrij op naam prijs geldt dat de (particuliere) eindgebruiker hiervoor een volwaardige woning dient aan te kunnen schaffen, dat wil zeggen een woning die voldoet aan het Bouwbesluit, die sleutelklaar en geheel voor bewoning gereed is, inclusief binnenmuren gereed voor afwerking, binnendeuren, tegelwerk, plafondafwerking en dekvloer, badkamer, sanitaire voorzieningen en keuken.

* gemelde prijs voor betaalbare koop sluit aan bij de actuele Friese betaalbaarheidsgrens zoals die vanaf medio 2025 wordt gehanteerd. Dit betreft een vaste prijs en mag gedurende de uitvoering niet worden verhoogd of geïndexeerd. Waarbij voor de 2-onder- 1- kap woningen (betaalbare koop) een minimale woonoppervlakte van 100 m2 respectievelijk de patiowoningen een minimale woonoppervlakte van 80 m2 wordt gehanteerd.

2. Voor wie is de bouwgrond bedoeld?

2.1 Verdeling in deelgebieden

Met het oog op een gestructureerde ontwikkeling en realisatie van het beoogde woningbouwprogramma van 55 woningen is het totale plan binnen It Súd fase III in Hurdegaryp in een zestal (6) deelgebieden opgeknipt. Hierbij zijn de deelgebieden 1, 2, 3 en 5 bedoeld voor projectmatige woningbouw, zijn de deelgebied 4A en 4B bedoeld voor sociale woningbouw en is zijn in resterende deelgebieden 6A, 6B en 6C vrije sector kavels voorzien.



(Foto uitsnede van het project gebied It Súd fase III)

2.2 Uitgifte deelgebieden 1, 2, 3 en 5 ten behoeve projectmatige woningbouw

De deelgebieden 1, 2, 3 en 5 zijn bestemd voor een uitgifte ten behoeve van projectmatige woningbouw. Zie **Bijlage 1** voor verkavelingstekening. De afzonderlijke deelgebieden worden als zodanig als een viertal afzonderlijke bouwblokken via een openbare tender (selectieprocedure) aan een projectontwikkelaar/ ontwikkelende aannemer uitgegeven. Dit houdt in dat de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld, waarbij de inschrijving met de beste kwaliteit en prijs het desbetreffende bouwblok gegund zal krijgen.

De gemeente zoekt hiervoor een viertal (4) verschillende ontwikkelaars/ontwikkelende aannemers zodat per deelgebied/bouwblok een ontwikkelaar/ontwikkelende aannemer is die de beoogde woningen in het desbetreffende deelgebied in een doorlopende bouwstroom realiseert en oplevert aan de particuliere eindgebruikers. Hiervoor kan iedere gegadigde die blijkens haar inschrijving bij de Kamer van koophandel (hierna: KvK), zich bedrijfsmatig bezighoudt met de ontwikkeling en realisatie van gebouwen, waaronder de bouw van woningen, gebouwen en gelijksoortige constructies, zich inschrijven.

Deze activiteiten moeten blijken uit de inschrijving bij de KvK. Alleen bouwbedrijven die hieraan voldoen, kunnen deelnemen aan deze uitgifte procedure. Inschrijven voor een ander dan uw eigen bedrijf is niet toegestaan. Tevens dient een gegadigde zich te committeren aan de gestelde eisen en te voldoen aan de overige voorwaarden voor inschrijving zoals hierna in hoofdstukken 4 en 6 genoemd.

2.3 Uitgifte deelgebieden 4A en 4B ten behoeve van sociale woningbouw

De deelgebieden 4A en 4B zijn gereserveerd voor sociale woningbouw. De gemeente zal deze 2 percelen bestemd voor 16 sociale huurwoningen overeenkomstig het bestaande grondbeleid uitgeven aan het sociaal woonbedrijf (corporatie) zijnde de Stichting WoonFriesland. Deze zal hiervoor aansluitend haar eigen tender uitschrijven om hiervoor een aannemer ten behoeve van de woningbouw te selecteren.

3. Planologisch kader

3.1 Ruimtelijk kader

Het plangebied voor It Súd fase III in Hurdegaryp valt sinds 1 januari 2024 onder het tijdelijk deel van de omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel. De geldende bestemming volgt uit het bestemmingsplan Hurdegaryp, woonuitbreiding It Súd fase II en III c.a. welke op 3 april 2010 is vastgesteld. Hierin is bepaald dat de woonbestemming zoals deze rust op de gronden binnen het huidige plangebied It Súd fase III nog nader uitgewerkt zal moeten. Met het oog op de verdere uitwerking van deze bestemming en de vaststelling van het definitieve woningbouwprogramma voor It Súd fase III heeft de gemeente een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in procedure gebracht om zodoende de gewenste woonactiviteiten mogelijk te maken. Deze BOPA met kenmerk "Hurdegaryp - It Súd Fase 3" is op 28 januari 2025 afgegeven en is integraal als (**Bijlage 2**) bijgevoegd.



Figuur 2.4 Situatietekening over de plankaart bestemmingsplan

(Uitsnede van de bestemmingsplankaart)

Voor de bouw van de woningen is een aanvullende omgevingsvergunning nodig die aan de regels van het onderliggende bestemmingsplan en de BOPA getoetst wordt. Daarnaast zijn de Welstandscriteria zoals vermeld in (**bijlage 3**) van toepassing. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd, deze komen voor rekening van de gegadigden.

Het indienen van een omgevingsvergunning verloopt digitaal via het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>. Gegadigden hebben hierbij de mogelijkheid om eerst een conceptverzoek te doen, zodat vooraf kan worden bekeken of het plan voldoet aan de gestelde criteria en welke aanpassingen gedaan moeten worden. Zo nodig wordt er een vooroverleg

ingepland. De kosten voor het conceptverzoek worden uiteindelijk verrekend met de leges van de definitieve aanvraag.

3.2 Parkeren

De parkeernorm bij de 2^e kapwoningen bedraagt 2 parkeerplekken per woning. De parkeerplekken dienen op desbetreffende bouwperceel naast de woning te worden gerealiseerd. De kosten voor het realiseren van de parkeerplekken komen ten laste van de winnende gegadigde aan wie desbetreffende bouwka­vel wordt toegewezen. Voor de geschakelde patiowoningen geldt dat het parkeren in de openbare ruimte zal geschieden.

3.3 Nutsvoorzieningen

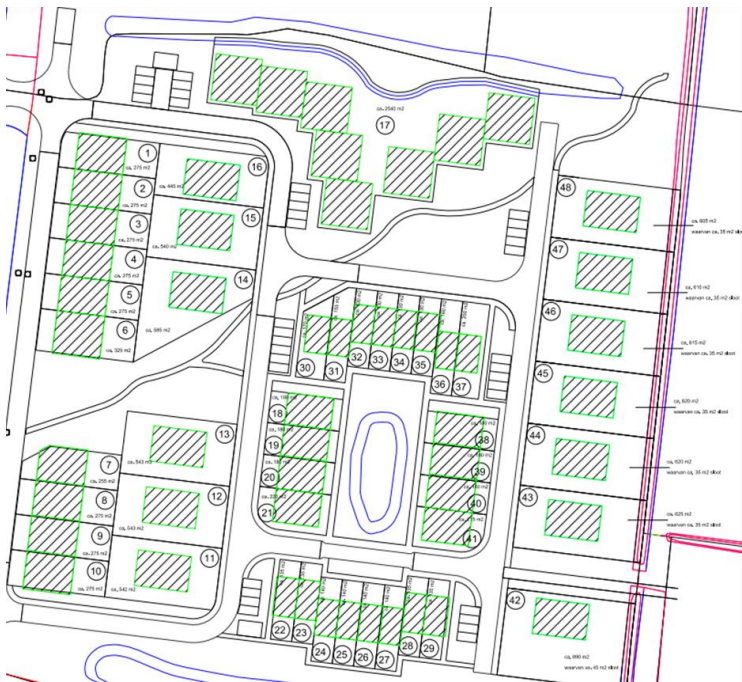
De gegadigden zijn na toewijzing zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde nutsaansluitingen (o.a. water en elektra). Zoals bekend valt Hurdegaryp in een gebied waar sprake is van netcongestie. Vooralsnog houdt dit in dat Liander voor Hurdegaryp vooralsnog een reguliere huisaansluiting met 3x25A voor woningen honoreert. Indien een zwaardere aansluiting gewenst is dient u als gevolg van de bestaande netcongestie rekening te houden met langere aansluittijden.

Bij de aanvraag van uw nutsaansluitingen voor elektra dient u rekening te houden met aanlegkosten (eenmalig) en netwerkkosten (periodiek). Het aanvragen van nieuwe aansluiting verloopt via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. De daarbij behorende tarieven kunt u terugvinden op www.liander.nl/tarieven.

Vanuit de betrokken netbeheerders wordt de aanleg en aansluiting van de uit te geven kavels op de diverse nutsvoorzieningen (o.a. water en elektra) gecoördineerd uitgevoerd. De definitieve planning voor de aansluiting van de kavels wordt vanuit Liander bepaald, de gemeente heeft hier geen enkele invloed op en is hier ook niet verantwoordelijk voor.

4. Minimale Grond- en kavelprijzen

De gemeente hanteert voor deze openbare tender een minimale kavelprijs per deelgebied. Deze minimale prijs is gebaseerd op een tweetal taxaties.



10

Woningbouwproject It Súd fase III Hurdegaryp							
Projectmatige woningbouw							
deelgebied	nr	aantal	woningtype	kavel grootte ~	minimaal vastgestelde grondprijs excl. BTW	21% BTW	minimale vastgestelde grondprijs incl. BTW
1	1 t/m 6	6	2-onder-1-kap	1.700 m ²	€ 550.000,00	€ 115.500,00	€ 665.500,00
2	7 t/m 10	4	2-onder-1-kap	1.080 m ²	€ 350.000,00	€ 73.500,00	€ 423.500,00
3	17	8	patiwoningen	2.540 m ²	€ 520.000,00	€ 109.200,00	€ 629.200,00
5A	18 t/m 21	4	2-onder-1-kap	760 m ²	€ 250.000,00	€ 52.500,00	€ 302.500,00
5B	38 t/m 41	4	2-onder-1-kap	755 m ²	€ 250.000,00	€ 52.500,00	€ 302.500,00

NB bouwblok 5 omvat onderdelen A en B.

5. Inschrijfprocedure

Inschrijfformulier

Als u belangstelling heeft voor een bouwka­vel dan kunt u zich hiervoor inschrijven via het digitale inschrijfformulier op de website van de gemeente (www.t-diel.nl).

Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Eenmalige inschrijving en bieding

Een gegadigde mag ten aanzien van de vier (4) bouw­blokken slechts éénmaal een inschrijving inclusief bieding doen. Indien een gegadigde meerdere biedingen doet, hetzij zelfstandig of als deelnemer in een combinatie, zullen al uw uitgebrachte biedingen terzijde worden gelegd. Het is niet toegestaan om met meerdere ondernemingen binnen dezelfde holding- of moederbedrijf een bieding te doen, tenzij de aanbidders en het holding- of moederbedrijf kunnen verklaren dat de aanbidders volledig onafhankelijk van elkaar opereren.

Inschrijftermijn

De inschrijftermijn duurt 25 kalenderdagen en loopt van **7 mei 2025 tot en met 31 mei 2025**. Uw **digitale inschrijving moet uiterlijk 31 mei 2025 om 23:59** uur ontvangen zijn. Als u zich inschrijft voor een bouwka­vel krijgt u binnen drie (3) werkdagen hiervan een schriftelijke ontvangstbevestiging. Ontvangt u geen bevestiging van u inschrijving dan moet u contact opnemen met de gemeente, waarschijnlijk is er iets misgegaan met uw inschrijving.

Let er op dat u het inschrijfformulier volledig invult en alle gevraagde bijlagen worden bijgevoegd. Onvolledig ingevulde formulieren worden niet geaccepteerd en derhalve niet meegenomen in de toewijzing.

Toewijzingsprocedure (selectie en gunningscriteria)

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal op basis van de ontvangen inschrijfformulieren inclusief biedingen worden gecontroleerd of alle potentiële inschrijvers aan de gestelde eisen voldoen. Inschrijfformulieren/biedingen die niet onvoorwaardelijk voldoen aan alle gestelde eisen worden terzijde gelegd en komen niet in aanmerking voor verdere deelname aan deze openbare verkoop. De biedingen die voldoen aan de gestelde eisen, worden getoetst aan de hand van de beoordelingscriteria zoals hierna vermeld in hoofdstuk 7.

6. Algemene inschrijfvoorwaarden

6.1 Inschrijfvoorwaarden projectmatige bouw inzake de twee-onder-een-kap woningen (deelgebieden 1, 2 en 5)

De bouw kavels in de deel gebieden 1, 2 en 5 zijn bestemd voor de projectmatige realisatie van respectievelijk 6, 4 en 8 twee-onder- een-kap woningen. Als u belangstelling heeft een van de deelgebieden voor de bouw van het aldaar geprojecteerde aantal twee-onder- een-kap woningen, dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven staan bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel handelsregister van de KvK toe te voegen aan uw inschrijving. Let op! Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan drie (3) maanden;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf (bevoegdheid van de inschrijvende natuurlijk persoon dient te blijken uit de KvK inschrijving). Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- e. U kunt zich per bedrijf slechts éénmaal inschrijven. Dat betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter of zuster B.V.'s van de betreffende inschrijver mogen inschrijven;
- f. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeldt bij de KvK;
- g. U dient na de inschrijfperiode schriftelijk te verklaren dat u niet meer dan 25% aandeelhouder of eigenaar bent in een van de andere bedrijven die zich ook hebben ingeschreven. U ontvangt hiervoor na de inschrijfperiode een e-mail met de ingeschreven bedrijven.
- h. U vult op het inschrijfformulier in welk deelgebied u wenst te kopen en welke bieding u daarvoor neerlegt. Uw bieding dient in elk geval uit te gaan van de minimale grondprijs zoals deze in hoofdstuk 4 van deze verkoopbrochure is vermeld;
- i. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

6.2 Inschrijfvoorwaarden projectmatige bouw inzake patiowoningen (deelgebied 3)

Deelgebied 3 is bestemd voor de projectmatige realisatie van 8 patiowoningen. Als u belangstelling heeft voor de bouw van de 8 patiowoningen in deelgebied 3 dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. Uw bedrijf moet zijn ingeschreven staan bij de KvK. U moet dit aantonen door een uittreksel handelsregister van de KvK toe te voegen aan uw inschrijving. Let op! Dit uittreksel mag niet ouder zijn dan drie (3) maanden;

- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uw eigen bedrijf (bevoegdheid van de inschrijvende natuurlijk persoon dient te blijken uit de KvK inschrijving). Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- e. U kunt per bedrijf slechts éénmaal inschrijven. Dat betekent dat er geen extra holdings, beheerbedrijven, dochter of zuster B.V.'s van de betreffende inschrijver mogen inschrijven;
- f. Indien er vanuit hetzelfde vestigingsadres meerdere inschrijvingen worden gedaan dan worden deze inschrijvingen meegenomen als één inschrijving. Het vestigingsadres waar het bedrijf is gevestigd wordt bepaald aan de hand van de gegevens vermeldt bij de KvK;
- g. U dient na de inschrijfperiode schriftelijk te verklaren dat u niet meer dan 25% aandeelhouder of eigenaar bent in een van de andere bedrijven die zich ook hebben ingeschreven. U ontvangt hiervoor na de inschrijfperiode een e-mail met de ingeschreven bedrijven.
- h. U vult op het inschrijfformulier in geeft daarbij aan welke bieding u neerlegt. Uw bieding dient in elk geval uit te gaan van de minimale grondprijs zoals deze in hoofdstuk 4 van deze verkoopbrochure is vermeld;
- i. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

7. Toewijzingsprocedure

7.1 Algemeen

Zoals hiervoor aangegeven worden de onderhavige bouwblokken binnen It Súd fase III uitgegeven op basis van een openbare tender (selectieprocedure). Dit houdt in dat de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld, waarbij de inschrijving met de economisch meest voordelig bieding het desbetreffende bouwblok gegund zal krijgen.

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal worden beoordeeld of de ontvangen inschrijvingen/biedingen voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden (selectie). Als een of meerdere inschrijvingen voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden, kunnen deze inschrijvers in aanmerking komen voor de toewijzing van de gewenste bouwkwavel. De biedingen die voldoen aan de gestelde eisen, worden getoetst aan de hand van hierna beschreven beoordelingscriteria.

De inschrijver die voldoet aan alle eisen en die de hoogste grondbieding voor het desbetreffende deelgebied heeft ingediend, komt als eerste in aanmerking voor toewijzing. Als er na beoordeling mocht blijken dat er voor een en dezelfde deelgebied meerdere gelijke bieden zijn gedaan zal de toewijzing geschieden middels een loting.

De loting vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder toezicht van notaris F. Dantuma van notariskantoor Dantuma, dan wel een waarnemer van voornoemde notaris (hierna verder “de notaris”). In deze vindt er zo nodig per afzonderlijk deelgebied/bouwkwavel een loting plaats.

In de periode van **2 juni 2025 tot en met 13 juni 2025** zullen de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld door een commissie van 3 ambtenaren en zal worden bekeken of een toewijzing middels een loting noodzakelijk is. Als blijkt dat er een loting uitgevoerd moet worden, wordt deze loting gepland **op 19 juni 2025**.

7.2 Biedingscriteria en beoordeling

Economische meest voordelige bieding

De verkoop van de deelgebieden/bouwblokken wordt gegund aan de inschrijver die de bieding heeft met de beste bod uitgaande van de navolgende voorwaarden:

1. De grondbieding heeft betrekking op het desbetreffende deelgebied in bouwrijpe staat. De (bouwrijpe) staat waarin zal worden geleverd is beschreven in de model-koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene verkoopvoorwaarden, het Verkochte is aangegeven op de verkooptekening (Bijlagen 1, 4 en 6).
2. Het minimale grondbod bedraagt het bedrag zoals dat voor desbetreffende deelgebied in hoofdstuk 4 is vermeld, exclusief omzetbelasting en kosten koper.
3. Bouwleges blijven voor rekening van de inschrijver.
4. De bieding dient in euro's te zijn, zowel in getal als uitgeschreven.
5. De bieding dient exclusief belastingen te zijn; de grondprijs wordt vermeerderd met omzetbelasting.

6. De bieding dient onvoorwaardelijk te zijn.
7. De inschrijver conformeert zich aan de verkoopvoorwaarden zoals neergelegd in de model reserveringsovereenkomst en koopovereenkomst (**Bijlage 5 en 6**) en aan de eisen die zijn opgenomen in onderhavige verkoopbrochure.

Biedingen die niet aan alle zeven voormelde voorwaarden voldoen, worden terzijde gelegd. De inschrijving met hoogste bieding komt in beginsel in aanmerking voor gunning van de grondverkoop. De gemeente behoudt zich het recht voor om, zonder opgaaf van redenen, niet tot gunning over te gaan of de procedure tussentijds af te breken.

7.3 Loting

Ingeval er een of meerdere lotingen plaats dienen te vinden, vindt deze plaats tijdens een openbare bijeenkomst waarbij eventueel ook een collegelid bij aanwezig zal zijn. De trekking is onder toezicht van de notaris, dan wel een waarnemer van de notaris. Door deelname geeft u toestemming om uw persoonsgegevens (naam, geboortedatum en plaats) op te nemen in het door de notaris op te maken proces-verbaal van de loting.

Indien er een loting wordt georganiseerd ontvangt u een schriftelijke uitnodiging met daarin uitleg over de procedure. Om deel te nemen aan de toewijzing dient u zelf, of een gemachtigde, op de dag van de toewijzing in persoon tijdig op de locatie van de lotingsbijeenkomst aanwezig te zijn. Elke inschrijver dan wel gemachtigde die niet of niet tijdig (dus nadat de notaris de lotingsbijeenkomst door het sluiten van de deur heeft geopend) aanwezig is bij de lotingsbijeenkomst wordt uitgesloten van deelname aan de loting.

15

Lotingsprocedure

1. Er vindt slechts een loting plaats indien en voor zover er per bouwkvael meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen. Indien voor de desbetreffende bouwkvael slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt die bouwkvael aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.
2. De door de gemeente aangewezen notaris is belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt hetzij plaats ten kantore van de aangewezen notaris dan wel op het gemeentehuis.
3. Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen worden bij binnenkomst geregistreerd en krijgen van de notaris een lotnummer toebedeeld. Dezelfde lotnummers worden gevouwen in een glazen kom gedaan.
4. De notaris zorgt dat de lotnummers in de kom goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De notaris leest het getrokken lotnummer voor en maakt de naam en de kavelvoorkeuren bekend van de gegadigde behorende bij het getrokken lotnummer.
5. De eerste nog beschikbare bouwkvael wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen. Bij de toewijzing is/zijn de aangegeven kavelvoorkeur(en) op het inschrijfformulier bindend.

6. Indien geen van de aangegeven kavelvoorkeuren op het inschrijfformulier van de gegadigde correspondeert met nog beschikbare bouwkavels, dan zal geen toewijzing aan de desbetreffende inschrijver kunnen plaatsvinden en valt deze gegadigde af. De desbetreffende gegadigde zal in dat geval door de notaris conform stap 9 op de reservelijst worden geplaatst.
7. De toewijzingshandelingen onder de stappen 4 tot en met 6 worden net zolang herhaald totdat alle beschikbare bouwkavels zijn toegewezen.
8. Bouwkavels die niet worden toegewezen, vallen ter vrije beschikking terug aan de gemeente. Uitsluitend de teamleider grondzaken van de gemeente bepaalt wat vervolgens met die bouwkavels gebeurt.
9. Zodra alle beschikbare bouwkavels door middel van voorgaande stappen door de notaris zijn toegewezen, legt de notaris aansluitend – eveneens via loting – een reservelijst aan van de niet voor een bouwka vel ingelote gegadigden.
10. Op deze reservelijst worden de kavelvoorkeuren overgenomen die op het inschrijfformulier zijn genoteerd. Deze gegadigden komen voor reservering van een kavel in aanmerking, indien een bouwka vel die eerder gedurende de loting is toegewezen, binnen een periode van **twee (2) maanden** opnieuw ter beschikking van de gemeente komt. Na afloop van voornoemde periode komt reservelijst te vervallen en staat het de gemeente vrij de beschikbare kavels op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.
11. Indien de bouwka vel overeenkomstig stap 10 weer ter beschikking van de gemeente komt, wordt deze kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserveringsovereenkomst aan de hoogst genoteerde gegadigde aangeboden, slechts voor zover die gegadigde bij de inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen bouwka vel heeft opgegeven. Indien geen van de gegadigden op de reservelijst bij inschrijving een kavelvoorkeur voor de alsdan vrijgekomen kavel heeft opgegeven, staat het de gemeente vrij de desbetreffende bouwka vel op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.

Toewijzing aanbidding reserveringsovereenkomst

Als er een deelgebied/bouwblok aan u wordt toegewezen, ontvangt u na afloop van de loting per e-mail een reserveringsovereenkomst overeenkomstig het bijgevoegde model (**Bijlage 5**). Deze dient u per omgaande doch **uiterlijk binnen vijf (5) werkdagen** te ondertekenen en aan de gemeente terug te sturen. Binnen **tien 10 werkdagen** na de toewijzing dient de verschuldigde reserveringsvergoeding van **€ 2.500,- excl. BTW** door u te zijn overgemaakt op het rekeningnummer van de gemeente. U ontvangt hiervoor een factuur.

Als er geen deelgebied/bouwblok aan u wordt toegewezen, ontvangt u hiervan schriftelijk bericht. De gemeente kan dan de overige inschrijvers die een geldig inschrijfformulier hebben ingediend en die aan de gestelde eisen voldeden benaderen, op volgorde van de hoogte van de score dan wel door de notaris getrokken reservelijst, om te vragen of die inschrijvers nog interesse hebben in het desbetreffende deelgebied/bouwblok. Indien geen van deze partijen tot overeenstemming wil of kan komen met de gemeente, is de gemeente vrij om, buiten de gevolgde tender om, met andere

marktpartijen in onderhandeling te treden over de ontwikkeling van het betrokken deelgebied/bouwblok.

8. Verkoopvoorwaarden

8.1 Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden verkoop onroerende zaken 2015 gemeente Tytsjerksteradiel van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is als **Bijlage 4** bijgevoegd.

8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden 2-onder-1-kap-woningen (zowel vrije sector als betaalbare koop) en patiowoningen (betaalbare koop)

Algemeen

- a. De reserveringsovereenkomst en de aansluitende koopovereenkomst worden op naam gesteld van de winnende gegadigde.
- b. Door deelname gaat de winnende gegadigde akkoord met de inhoud van de te sluiten reserveringsovereenkomst (**Bijlage 5**) en koopovereenkomst (**Bijlage 6**);

Reserveringsovereenkomst

- c. De reserveringsovereenkomst dient aansluitend aan de loting, dan wel binnen **vijf (5) werkdagen** na de loting te worden ondertekend.
- d. De winnende gegadigde betaalt een reserveringsvergoeding van **€ 2.500,- excl. BTW**. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de bouwgrond. De reserveringsvergoeding is verschuldigd bij het aangaan van de reserveringsovereenkomst en dient binnen tien (10) werkdagen na ondertekening van de reserveringsovereenkomst te zijn voldaan op de bankrekening van de gemeente.
- e. Binnen een periode van **twaalf (12) weken** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de winnende gegadigde een schetsplan op te stellen en bij de gemeente in te dienen. Het ingediende schetsplan zal worden getoetst aan de volgende criteria het vigerende bestemmingsplan en welstandscriteria.
- f. Op het moment dat het door de gegadigde ingediende schetsplan door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende gegadigde een koopovereenkomst aanbieden.

Koopovereenkomst

- g. De koopovereenkomst dient binnen **vijf (5) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- h. Binnen een periode van **vier (4) weken** na ondertekening van de koopovereenkomst dient de winnende gegadigde een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- i. De akte van levering moet worden gepasseerd binnen **drie (3) maanden** ná het verlopen van de termijn van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.
- j. De bouwkaavel wordt geleverd in de staat, waarin het zich op het moment van de eigendomsoverdracht bevindt, voor de grootte die het werkelijk heeft, vrij van huur-, pacht- of enige andere gebruiksrechten en vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden lusten, lasten, rechten, verplichtingen, heersende en lijdende erfdiensbaarheden. De gemeente verleent geen andere vrijwaring dan die voor de eigendom.

- k. De winnende gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen. De kosten voor de aanleg en aansluiting van de nutsvoorziening komen ten laste van de gegadigde.
- l. Verhuur van een of meerdere woningen aan derden door de winnende gegadigde is niet toegestaan.
- m. Aan de toekomstige bewoners van de woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd op voor de duur van **vijf (5) jaar**.
- n. De gemeente heeft, indien de gemeente dit wenst, een recht van terugkoop van de bouwka­vel als de winnende gegadigde het bouwplan niet uiterlijk **twee (2)** jaar na eigendomsoverdracht heeft gerealiseerd. Op eerste vordering van de gemeente dient de winnende gegadigde de bouwka­vel terug te leveren aan de gemeente, tegen betaling van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de winnende gegadigde overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 10%.
- o. De koopovereenkomst kan door de winnende gegadigde worden ontbonden als op 1 januari 2027 minder dan 50% van de in desbetreffende deelgebied voorziene woningen zijn verkocht. In onderling overleg kunnen de gemeente en de winnende gegadigde anders overeenkomen.

8.3 Bodemkwaliteit

Aanvullend leveren wij bij verkoop de memo Toetsing bodem *It Súd fase III d.d. 17 maart 2025*, welke is opgesteld door de gemeentelijke bodemdeskundige. Uit de memo blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling en bebouwing van de locatie met woningen. De betreffende memo is als (**bijlage 7**) bij deze brochure gevoegd. Deze memo kan ook als een van de onderleggers voor de door de winnende gegadigde in te dienen aanvraag omgevingsvergunning worden gebruikt.

9. Vragen

Voor meer informatie over de verkoopprocedure kunt u contact opnemen met de afdeling grondzaken t.a.v. mr. J.T. 't Hoen via e-mail grondzaken@t-diel.nl.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Verkavelingstekening

Bijlage 2: BOPA "Hurdegaryp - It Súd Fase 3"

Bijlage 3: Welstandseisen

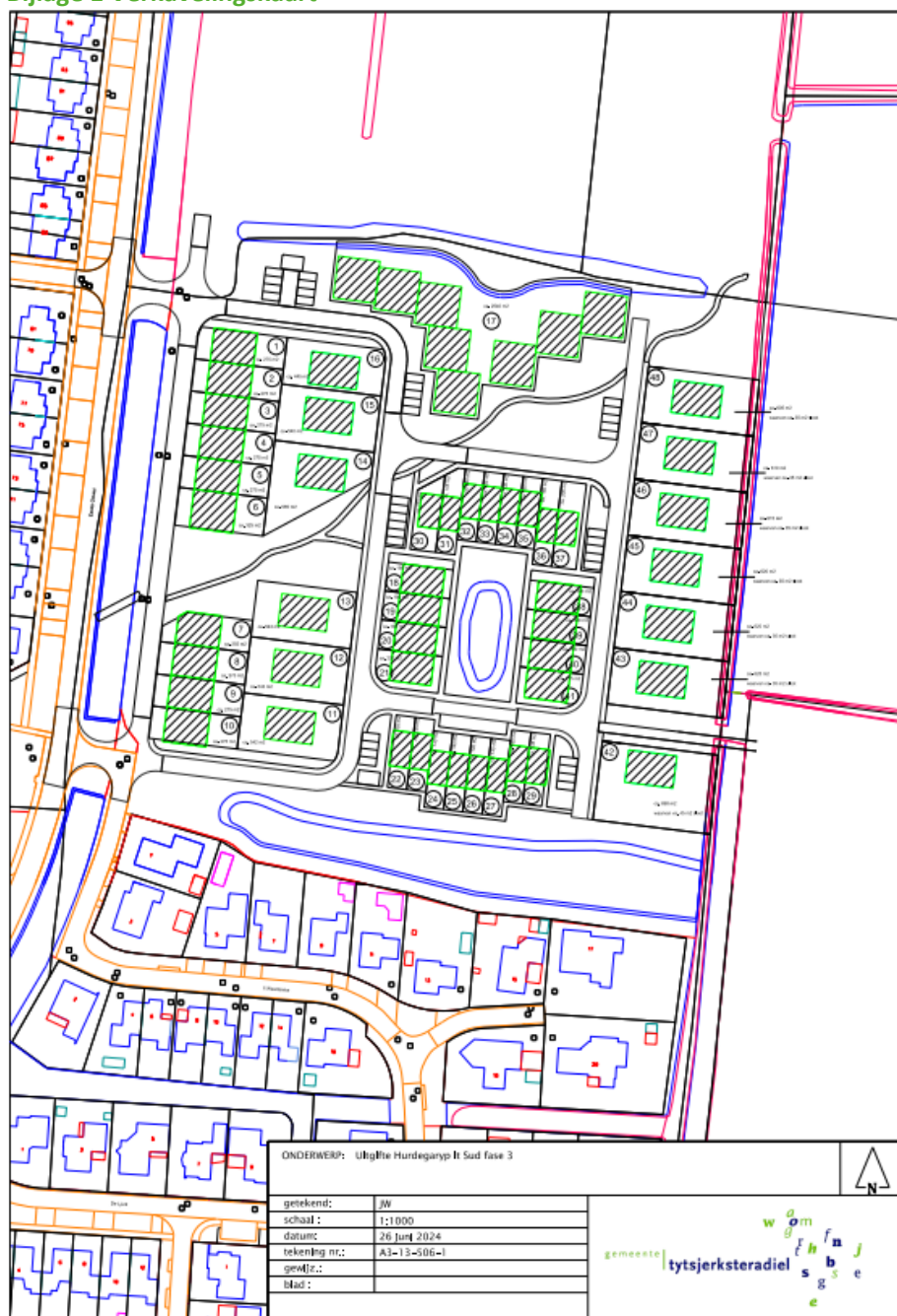
Bijlage 4: Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel

Bijlage 5: Model reserveringsovereenkomst

Bijlage 6: Model koopovereenkomst

Bijlage 7: Memo bodemgesteldheid 17 maart 2025

Bijlage 1 Verkavelingskaart



Bijlage 2 BOPA “Hurdegaryp - It Súd Fase 3”

Gemeente Tytsjerksteradiel
Postbus 3
9250 AA BURGUM

DSO nummer :
Zaaknummer : 0737121206
Behandeld door : De heer K. Daemen
Telefoonnummer : 140511 (verkort nummer)
Email : Vergunningentd@t-diel.nl
Onderwerp : **Besluit Omgevingsvergunning**
Betreft : Hurdegaryp Woningbouw It Súd fase 3 Hurdegaryp Woningbouw It Súd fase 3

Burgum, 28 januari 2025

Beste heer, mevrouw,

Op 12 december 2024 heeft u een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 55 woningen Hurdegaryp Woningbouw It Súd fase 3 op het perceel kadastraal bekend als HDG00, H, 2299. Wij hebben besloten om de gevraagde vergunning te verlenen. In deze brief leggen wij uit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke voorschriften zijn verbonden aan de vergunning.

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten de gevraagde vergunning voor de volgende omgevingsplanactiviteiten te verlenen¹:

- buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het gaat hier om de volgende buitenplanse afwijking:

- Het gebruiken van de gronden en bouwwerk

Het besluit is genomen op basis van de aangeleverde gegevens. Deze gegevens zijn als bijlagen opgenomen bij dit besluit. De aan het besluit verbonden voorwaarden zijn te vinden in de bijlagen van dit besluit.

Hoe is het besluit (beschikking) tot stand gekomen

Uw aanvraag is getoetst aan het besluit kwaliteit leefomgeving,² de omgevingsregeling³ en de bruidsschat.⁴ Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voldoet aan de gestelde eisen en voorschriften. De reguliere procedure is van toepassing.

¹ Artikel 5.1 lid 1 en 5.18 Omgevingswet

² Afdeling 8.1 (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) en Besluit Kwaliteit Leefomgeving

³ Afdeling 7.2 Omgevingsregeling

⁴ Afdeling 22.2 Bruidsschat

Tijdelijk omgevingsplan

De werkzaamheden zijn getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "It Súd fase 2 en 3" die van rechtswege zijn overgegaan in het tijdelijke omgevingsplan. De aanvraag voldoet niet aan de regels van dit omgevingsplan.

Het bestemmingsplan kent voor het betreffende plangebied een uit te werken woondoeleinde bestemming, voor het realiseren van 50 woningen in bepaalde type woningen. Om een financieel haalbaar uitbreidingsplan op te kunnen stellen, dat ook voldoet aan de Woondeal van de provincie, dient het aantal woningen te worden vergroot tot 55 en dienen er tevens andere typen woningen te worden gerealiseerd.

De omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als voldaan wordt aan de beoordelingsregels daarvoor⁵. Hieronder wordt onderbouwd waarom wij van mening zijn dat afgeweken kan worden van het omgevingsplan.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Beschermen van de gezondheid

Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Toetsing en conclusie

Met dit project hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

⁵ Artikel 5.18 lid 1 Omgevingswet, Artikel 5.21 lid 2 sub b Omgevingswet en Artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Milieubelastende activiteiten

In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld "Milieubelastende activiteiten" en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van "activiteiten". Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee "milieubelastende activiteiten" worden bedoeld.

Toetsing en conclusie

In dit project worden geen MBA's aangevraagd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Toetsing en conclusie

De "treden van de ladder" houden in dat bij nieuwe verstedelijking een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven en, indien een project die ontwikkeling voorstelt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Allereerst is relevant of de ontwikkeling die het project mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Dit project maakt de ontwikkeling van 55 woningen mogelijk. Een dergelijke ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter, ten opzichte van de mogelijkheden uit het geldende planologische kaders worden kwantitatief 5 extra woningen mogelijk gemaakt. Kwalitatief worden er ook rijwoningen geïntroduceerd.

De behoefte aan het voorgestelde programma van woningen blijkt uit de analyses die zijn gedaan in het kader van het gemeentelijk woonbeleid (zie paragraaf 4.3.2). Vanuit de rijksbegrippen voor bestaand stedelijk gebied valt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied. Ondanks de ligging van het plangebied in een uitbreidingswijk, wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder. Het beoogde programma sluit aan bij de actuele vraag naar betaalbare gezinswoningen en de wens om ook voor de sociale sector te bouwen.

Geluid

Wettelijk kader

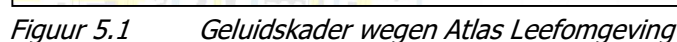
Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaanvalsgebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen.

Toetsing en conclusie

Het projectgebied ligt op meer dan 250 meter vanaf de Rijksstraatweg, waarmee het niet binnen het geluidaanachtsgebied van deze weg ligt. De Easter Omwei is een belangrijke wijkontsluitingsweg voor Hurdegaryp. In het kader van het geldende bestemmingsplan is voor deze weg een zogenaamde poldercontour bepaald. Dat is een indicatieve 53 dB-contour, op basis van een vrije veld berekening. De woningen komen op bijna twee keer de berekende contour te liggen.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat de Easter Omwei wordt ingericht als 30 km/uur-zone, waarmee de geluidsniveaus naar verwacht nog iets afnemen.



Op basis van de functie en inrichting van de omliggende wegen en de informatie uit de Atlas Leefomgeving, kan worden geconcludeerd dat de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Ter plaatse van de woningen is geen hoge geluidsbelasting te verwachten. Door het voldoen aan de standardeisen voor de geluidsgevelwering, namelijk minimaal 20 dB, wordt tevens voldaan aan het aanvaardbaar geachte binnenniveau van 33 dB.

40 dB voor warmtepomp of airco bij naast elkaar gelegen woningen

Voor een installatie voor warmte- of koudeopwekking (zoals een warmtepomp of airco) die buiten staat bij een woning, geldt een aanvullende regel. Die regel geldt als de woning (met de installatie) direct grenst aan een andere woning. In dat geval mag het geluidsniveau van de installatie maximaal 40 dB zijn. Het berekenen van het geluidsniveau moet plaatsvinden volgens de Omgevingsregeling (artikel 5.59 en bijlage XVII Omgevingsregeling). Omdat het gaat om woningen op verschillende bouwpercelen geldt dat geluidsniveau op de perceelsgrens (artikel 4.107, lid 2 Bbl).

Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl.

Toetsing en conclusie

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Burgum en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Het plan draagt met de realisatie van 50 woningen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar dit aspect is niet nodig.

Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg.

Toetsing en conclusie

In de omgeving van het projectgebied komen geen bedrijven met een grote mate van geurhinder voor. De meest nabijgelegen agrarische bedrijven liggen op meer dan 450 meter afstand. Daarmee kan op voorhand worden uitgesloten dat er in het plan sprake is van geurhinder.

Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

Toetsing en conclusie

In het kader van de gebiedsontwikkeling It Súd en het geldende bestemmingsplan zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van dit project zijn een actueel bodemonderzoek en waterbodemonderzoek uitgevoerd, om deze hypothese te toetsen. De rapportages zijn opgenomen in bijlagen 1 en 2.

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt vermoedelijk geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie waarbij woningen worden gerealiseerd. Uit het waterbodemonderzoek zijn geen bijzonderheden of asbestverdachte omstandigheden aangetroffen.

Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor het project. Bij het toepassen van grond moet rekening worden gehouden met beperkingen, die zijn beschreven in de onderzoeken.

Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. Het plangebied krijgt een dubbele ontsluiting op de wijkontsluitingsweg Easter Omwei, die met het oog op de onderhavige woningbouwontwikkelingen is aangelegd. Er wordt een parallelweg aangelegd, om de verkeersveiligheid te waarborgen.

Op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 381 wordt voor grondgebonden woningen uitgegaan van 8,1, 7,7, 7,3 en 5,4 mvt/etmaal voor respectievelijk vrijstaande woningen, tweekappers, patiowoningen en sociale huur. Dit betekent dat de verkeersgeneratie vanuit het woongebied theoretisch 389 mvt/etmaal is. De Easter Omwei is aangelegd als wijkontsluitingsweg en kan dit verkeer goed verwerken.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De parkeerbehoefte is op basis van de normering als volgt bepaald:

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm	Parkeerbehoefte
Sociale huur	16	1,6 pp/w	14,4 pp
Patiowoningen	8	2,0 pp/w	16 pp
Twee onder een kap	18	2,2 pp/w	39,6 pp
Vrijstaande woning	13	2,2 pp/w	28,6 pp

Op basis van deze parkeernormen zijn in het woongebied 99 parkeerplaatsen nodig. Bij alle tweekappers en vrijstaande woningen worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf aangelegd (totaal 62). De overige 37 parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied. Het stedenbouwkundig plan voorziet hierin.

Hiermee wordt aan de uitgangspunten voor parkeren voldaan en is gewaarborgd dat het plan geen parkeerhinder in de omgeving veroorzaakt.

Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

Toetsing en conclusie

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het projectgebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit project.

Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

Weging van het waterbelang

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het project op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie voor de watertoets is opgenomen in bijlage 3. In navolging hierop heeft het Wetterskip op 6 november 2024 een aanvullend wateradvies gestuurd. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 4.

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Binnen het project wordt in totaal 17.000 m² uitgegeven als woonkavels en krijgt 5.500 m² een verkeersfunctie. Ervan uitgaande dat het verkeersgebied voor 95% wordt verhard en de uit te geven grond voor 50%, dan levert dat ongeveer 14.000 m² aan extra verharding op. Dit moet voor 10% worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Er wordt een watergang met een oppervlakte van 450 m² gedempt. Dat betekent dat er in het projectgebied ongeveer 1.850 m² water moet worden toegevoegd. In het projectgebied komt een wadi met een oppervlakte van ruim 400 m². Aan de zuidzijde wordt ruim 2.000 m² aan water toegevoegd en aan de noordzijde komt ook extra water.

De situatietekening zoals weergegeven in hoofdstuk 2 (figuur 2.2) geeft de globale inrichting van de nieuwe waterpartijen weer, waarmee voor de Bopa in voldoende mate is aangetoond dat binnen het project wordt voldaan aan de compensatie-eis. In het kader van de aan te vragen watervergunning wordt op een hoger detailniveau uitgewerkt hoe watergangen worden vormgegeven en aangesloten op het bestaande watersysteem.

Watersysteem

Het regenwater vanaf de verhardingen van het plan worden aangesloten op de waterpartij of wadi. Dit gebeurt waar mogelijk oppervlakkig, zodat het ook tijd krijgt in de bodem te infiltreren en het zichtbaar blijft welk water naar de sloten wordt afgevoerd. Over de waterafvoer vanuit de wadi vindt nog afstemming plaats met het waterschap. Wanneer water niet goed afgevoerd kan worden via andere sloten, zal de wadi voldoende capaciteit (in m³) moeten hebben om het water van een maatgevende bui op te vangen. Gelet op de bodemopbouw kan water wel infiltreren in de bodem, waarmee een goed functionerend watersysteem wordt bereikt.

De watergang aan de zuidzijde van het projectgebied wordt aangesloten op de watergang die langs de oostzijde van het projectgebied ligt. Die watergang ligt in een ander peilgebied, op -1,85m +NAP. Tussen de twee peilen wordt een stuw aangebracht, om te voorkomen dat het peil binnen het projectgebied wijzigt.

Schouwwatergang

De watergang aan de oostzijde van het projectgebied betreft een schouwwatergang. Het waterschap vraagt een schouwpad langs deze sloot. In principe kan deze watergang vanaf de zijde van het agrarisch gebied onderhouden worden. Er worden thans gesprekken gevoerd met de eigenaar om de eigendom van de strook grond langs de watergang te verkrijgen. Deze situatie komt overeen met het woongebied ten zuiden van het project.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden 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. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden (circa 50%) en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het uitgangspunt is dat onderhavige plan hieraan bijdraagt.

Wat betreft de aanleghoogte geldt dat het huidige maaiveld op -0,9 m tot -1,0 m NAP ligt. De aangrenzende bestaande woongebieden (It Súd Fase 2) heeft een maaiveldhoogte van -0,5 m NAP. De kruin van de wegen ligt op -0,7 m NAP. Deze hoogte is destijds bepaald in overeenstemming met het Wetterskip en onderbouwd met een 'waterhuishoudingsplan'. De betreffende onderbouwing voorzag ook op Fase 3, het plangebied van deze BOPA.

Voor het plangebied wordt zo goed mogelijk aangesloten op de hoogteligging van de bestaande woongebieden. Hierbij wordt voor de wegberm een aanleghoogte aangehouden van circa -0,50 m NAP. De Vloerpeilen van de woonpercelen komen circa 30 cm hoger te liggen en het maaiveld van de woonpercelen circa 20 cm hoger (-0,30 m NAP). Hiermee komt het maaiveld ongeveer 20cm hoger dan de eerder bepaalde aanleghoogte van de aangrenzende bestaande woongebieden.

Op basis van het gemeentelijke grondwaterbeleidsplan wordt bij nieuwbouw gestreefd naar een drooglegging van 1,2 m. Het plangebied ligt in een peilgebied met een oppervlaktewater streefpeil van minimaal -1,7 m NAP en maximaal -1,5 m NAP. Met een aanleghoogte van de percelen van -0,3 m NAP wordt voldaan aan de gewenste drooglegging van 1,2 m ten opzichte van het maximale streefpeil. Het Wetterskip adviseert een drooglegging van 1,1 m (woningen met kruipruimte)⁶. Ook hieraan wordt dan ook voldaan.

In het aanvullende wateradvies van het Wetterskip (bijlage 4) wordt geadviseerd een aanleghoogte aan te houden, minimaal boven het maatgevende boezempeil 1/100 jaar. Het maatgevend boezempeil voor het plangebied betreft 0,00 NAP. Dit in verband met het overstromingsrisico bij een eventuele doorbraak van de regionale kering.

De 'leidraad watertoets' stelt dat er zoveel mogelijk boven het maatgevend boezempeil (MBP) gebouwd moet worden. Hieraan wordt niet voldaan.

Met een aanleghoogte van 0,00 m NAP zou dit betekenen dat het gehele plangebied 1 m opgehoogd moet worden. Dit zou negatieve gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de in het plan opgenomen 'betaalbare woningen'.

⁶ [leidraad-watertoets_2013.pdf](#) blz. 51

Op basis van de Algemene hoogtekaart Nederland (AHN) komt het plangebied dan 50 cm hoger te liggen dan de aangrenzende woongebieden. Met name het woongebied ten westen van het plangebied wordt omringd door hoger gelegen gebieden. Aan de noordzijde de Rijksweg, westelijk het woongebied ten westen van It Súd en oostelijk het nieuwe plangebied. Hierdoor zal dit deel van 'It Súd fase 2' juist extra overlast ervaren.

Volgens de risicokaart Overstroming⁷ heeft het plangebied een maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak van minder dan 0,5 m tot 0,5 m. Dit correspondeert met een streefpeil van -0,52 m NAP (peilbesluit friese boezem) en een bestaand maaiveldhoogte van circa -1,0 m NAP (volgens AHN-kaart). Met het verhogen van het plangebied tot -0,30 m NAP (maaiveld woonpercelen) zal de waterdiepte gereduceerd worden tot 0,0 m tot 0,3 m.

De dichtstbijzijnde regionale kering is noordelijk gelegen, bij de Ryptsjerkster feart. Tussen deze kering en het plangebied is zowel de Noarder Omwei, de spoorbaan Leeuwarden-Groningen en de rijksweg gelegen. Zowel de spoorbaan als de Rijksweg hebben een hoogte van circa +1,00 m NAP. Waardoor deze in eerste instantie bescherming bieden tegen een eventuele dijkdoorbraak aan de noordzijde.

Aan de zuidzijde is de regionale kering gelegen bij de Wide Ie op een afstand van circa 3 km. Ook hier zijn er tussen het plangebied en de regionale waterkering enkele hoger gelegen wegen aanwezig. Door deze afstand is er voldoende tijd tot het treffen van eventuele maatregelen.

Vanwege de geringe maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak is er sprake van een lage schadepotentie en geringe kans op overlijden. De grote afstand tot de eventuele dijkdoorbraak is er sprake van 'langzaam arriveren' van het hoge water. Hierdoor is voldoende tijd voor evacueren.

Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar risico door het maaiveld van de woonpercelen 0,30 m lager dan het maatgevende boezempeil aan te brengen.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Dit wordt aan de ontwikkelaar meegegeven, maar valt buiten de reikwijdte van dit project.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater, waar nodig via een hemelwaterriool. Dit wordt in overleg met de gemeente vormgegeven.

Vervolg

Ook in het vervolg van de procedure wordt het waterschap betrokken bij de inrichting van het watersysteem en worden afspraken gemaakt over de aanpassingen van kunstwerken en over het onderhoud van de schouwsloot.

⁷ [Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)

Bedrijfsmatige activiteiten

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruikruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgebonden, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn worden ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

Toetsing en conclusie

In het plangebied wordt een rustig woongebied ontwikkeld. Nabij het plangebied liggen uitsluitend woningen. De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties komen voor in het meer gemengde lint aan de Rijksstraatweg. Het gaat hier om bedrijven en voorzieningen uit milieucategorie 1 en 2, waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen geldt. Deze activiteiten liggen allemaal op ruim 200 meter vanaf het plangebied, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. In het plangebied is daarmee een goed woon- en leefklimaat te garanderen en er is geen sprake van mogelijke beperkingen voor bedrijven. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Adviesrecht gemeenteraad

in het kader van bindend advies adviesrecht, heeft de gemeenteraad op 19 september 2024 een positief afgegeven.

Participatie

Bij het indienen van een omgevingsvergunning geldt een aanvraagvereiste voor participatie. De initiatiefnemer moet in de aanvraag aangeven of – en hoe – er overleg is geweest met belanghebbende. De aanvrager heeft aan dit vereiste voldaan.⁸

Conclusie

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Uiteraard zal de houder van de omgevingsvergunning zorg moeten dragen voor het voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en aanverwante normen.

⁸ Artikel 7.4, Omgevingsregeling

Start werkzaamheden

Op grond van het bestemmingsplan "It Súd fase 2 en 3" (huidige bestemmingsplan) mag u onder de volgende voorwaarden starten met het bouwrijp maken van het plangebied:

- Volgens de ecologische quickscan zijn er mogelijk kleine marterachtigen in het plangebied aanwezig. Alvorens u aanvangt met uw werkzaamheden dient er nog een vergunning⁹ verleend te zijn door de provincie op basis van een mitigatieplan.
- Er door de provincie een melding¹⁰ is geaccepteerd voor het verwijderen van houtopstand (bomen en/of struiken) noordelijk van het plangebied.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van het besluit niet op. Dit betekent dat u gebruik kunt maken van de verleende vergunning ondanks het feit dat er een bezwaarschrift is of kan worden ingediend.

Als een bezwaarschrift wordt ingediend dan moet het besluit tot verlening van de vergunning heroverwogen worden.

Wij wijzen u erop dat het gebruik maken van de vergunning voordat de vergunning onherroepelijk is (dat wil zeggen dat er geen bezwaar, beroep of hoger beroep meer kan worden ingediend tegen de vergunning), voor risico komt van de vergunninghouder. Dit betekent dat als een bouwwerk verwijderd moet worden, als gevolg van de uitkomst van de bezwaar- of beroepsprocedure tegen de omgevingsvergunning, de kosten hiervan voor rekening van de vergunninghouder komen.

Leges omgevingsvergunning

Op grond van de gemeentelijke legesverordening moet u, voor het in behandeling nemen van uw aanvraag, leges betalen voor een omgevingsvergunning. Binnenkort ontvangt u hiervoor een factuur.

Bent u het niet eens met ons besluit?

U kunt schriftelijk bezwaar maken. Het bezwaarschrift moet u binnen 6 weken vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit opsturen naar het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel (Postbus 3, 9250 AA Burgum).

In het bezwaarschrift vermeldt u:

- 1) uw naam en adres;
- 2) de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- 3) een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- 4) de reden waarom u bezwaar maakt;
- 5) uw handtekening (elektronische DigiD)

Bezwaar van een belanghebbende

Ons besluit publiceren wij in het weekblad Actief en op www.officielebekendmakingen.nl. Belanghebbenden, bijvoorbeeld omwonenden, kunnen hiertegen, binnen zes weken, bezwaar maken. Dit kan tot gevolg hebben dat, na behandeling van een bezwaar, dit besluit moet worden gewijzigd of zelfs ingetrokken.

⁹ Op basis van artikel 8.74L van het Bkl, in samenhang met artikel 11.54 Bal.

¹⁰ Conform §11.3.2 van het Bal.

Voorlopige voorziening

Als een bezwaarschrift wordt ingediend, dan blijft het besluit geldig. Wil iemand voorkomen dat het besluit ingaat, dan kan hij of zij de rechter vragen om een voorlopige voorziening. Dit mag alleen als er een bezwaarschrift door deze persoon bij ons is ingediend. Als de Voorzieningenrechter vindt dat er sprake is van een spoedeisend belang, kan hij besluiten om dit besluit helemaal of gedeeltelijk te schorsen.

In de bijlage vindt u aanvullende informatie over/beschikking/bouwvoorschriften. Bel of mail gerust met vragen. U kunt contact opnemen met het team Vergunningen via het algemene nummer van de gemeente 14 0511 of per mail vergunningentd@t-diel.nl

Vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

Kevin Daemen
Beleidsmedewerker RO

Deze is brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

De volgende opgenomen en gekenmerkte documenten horen bij dit besluit:

Stuknaam		Stukdatum
BOPA Hurdegaryp It Súd Fase 3, Toelichting		07-01-2025
BOPA Hurdegaryp It Súd Fase 3, Regels		30-08-2024
BOPA Hurdegaryp It Súd Fase 3, Situatietekening		10-07-2024
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	05-03-2024
Bijlage 2	Verkennd waterbodemonderzoek	29-02-2024
Bijlage 3	Watertoets	10-07-2024
Bijlage 4	Wateradvies	12-12-2024
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	16-01-2024
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek karterende fase	xx-08-2024
Bijlage 7	Stikstofonderzoek	04-06-2024
Bijlage 8	Ecologische quickscan	04-04-2024
Bijlage 9	Participatieverslag	12-12-2024

VOORSCHRIFTEN BEHORENDE BIJ DE VERGUNNING (BESCHIKKING)
DATUM BESCHIKKING 28 JANUARI 2025

Voorschriften buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

Specifieke voorschriften met het oog op een evenwichtige toedeling aan functies en locaties.

- **Bouwrijp maken van het plangebied (leidingen, kunstwerken en bouwwegen)**
Met het bouwrijpen van het plangebied wordt niet begonnen voor:
 - Er door de provincie een vergunning is verleend op basis van een mitigatieplan¹¹ en voldaan is aan de hierin eventueel gestelde voorwaarden.
 - Er door de provincie een melding¹² is geaccepteerd voor het verwijderen van houtopstand (bomen en/of struiken).
- **Aanleggen van duikers en dammen**
Met het aanleggen van duikers en dammen in het kader van de waterhuishouding van het plangebied wordt niet begonnen voor:
 - er een waterhuishoudingsplan aan het Wetterskip Fryslân is voorgelegd en akkoord bevonden.
- **Aanleg en instandhouding groene inrichting**
Voor het plangebied dient nog een nader uit te werken groen inrichtingsplan te worden opgesteld. Dit op basis van de indicatieve inrichtingsschets (figuur 2.2 uit de motivering). Hierin wordt de eventuele herplantplicht vanuit de kapmelding opgenomen.
Het betreffende inrichtingsplan dient binnen 1 jaar na gereedmelding van de laatste woning gerealiseerd te zijn en in stand gehouden te blijven.

¹¹ Op basis van artikel 8.74L van het Bkl, in samenhang met artikel 11.54 Bal.

¹² Conform §11.3.2 van het Bal.



Werkingsgebieden

'Projectgebied'

Functie 'Groen'

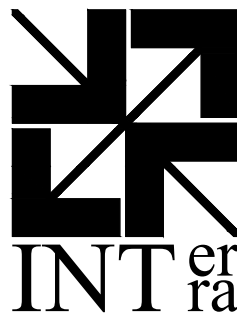
Functie 'Verkeer'

Functie 'Wonen'

'Leiding - Water'

'Bouwvlak'

A 'Gebied ...' (begrenst door werkingsgebied Functie 'Wonen'.



Ruimtelijke planvorming

Type:
Omgevingsvergunning Bopa

Projectnaam:
Hurdegaryp - It Súd Fase 3

Tekening:
Situatietekening

Interra BV
oer de feart 163
8502 cv joure
tel: (0513) 412418
info@interra.nl
www.interra.nl

getekend: EV					status: Ontwerp
projectnr: 23-856	besteknr: -	schaal: 1:1000	formaat: A3	tekeningnr: 23-856-1	datum: 10 juli 2024



Hurdegaryp - It Súd Fase 3

Beoordelingsregels Bopa

30 augustus 2024



Hurdegaryp - It Súd Fase 3

Beoordelingsregels Bopa

COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Tytsjerksteradiel

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-856-1

Versie : Rev. 3.1

Datum : 30 augustus 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Gebruiksactiviteiten	1
	Afdeling 1.1 Woonactiviteiten	1
	Afdeling 1.2 Gebruiksactiviteiten openbare ruimte	1
	Afdeling 1.3 Bijbehorend gebruik bij gebruiksactiviteiten	2
2	Bouwactiviteiten	4
	Afdeling 2.1 Algemene regels bouwactiviteiten	4
	Afdeling 2.2 Gebouw bouwen	4
	Afdeling 2.3 Hoofdgebouw bouwen	5
	Afdeling 2.4 Bijbehorend bouwwerk bouwen	6
	Afdeling 2.5 Ander bouwwerk bouwen	7
3	Aanlegactiviteiten	9
	Afdeling 3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	9
Bijlage 1	Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis	
Bijlage 2	Welstandscriteria	

1 Gebruiksactiviteiten

Afdeling 1.1 Woonactiviteiten

Artikel 1.2.1 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het gebruik voor 'wonen'.
2. Onder 'wonen' wordt verstaan het wonen in een woning;
3. De regels van deze afdeling gelden voor het op de situatietekening voor 'wonen' aangemerkte gebied.

Artikel 1.2.2 Het gebruik voor wonen

Het gebruik voor 'wonen' is toegestaan.

Afdeling 1.2 Gebruiksactiviteiten openbare ruimte

Paragraaf 1.2.1 Groen

Artikel 1.2.1.1 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het gebruik voor 'groen'.
2. Onder groen wordt verstaan het gebruik voor:
 - a. groenvoorzieningen
 - b. water en waterhuishoudkundige activiteiten;
 - c. speelvoorzieningen;
 - d. tuinen en erven;
 - e. verhardingen;
 - f. paden; en
 - g. nutsvoorzieningen;
3. De regels van deze paragraaf gelden voor het op de situatietekening voor 'groen' aangemerkte gebied.

Artikel 1.2.1.2 Het gebruik voor groen

Het gebruik voor 'groen' is toegestaan.

Paragraaf 1.2.2 Verkeer

Artikel 1.2.2.1 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het gebruik voor 'verkeer'.
2. Onder verkeer wordt verstaan het gebruik voor:
 - a. wegen, (woon)straten en pleinen;
 - b. paden;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen
 - e. verhardingen; en
 - f. nutsvoorzieningen;
3. De regels van deze afdeling gelden voor het op de situatietekening voor 'verkeer' aangemerkte gebied.

Artikel 1.2.2.2 Het gebruik voor verkeer

Het gebruik voor 'verkeer' is toegestaan.

Afdeling 1.3 Bijbehorend gebruik bij gebruiksactiviteiten

Paragraaf 1.3.1 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Artikel 1.3.1.1 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruik voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis.
2. Onder het gebruik voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis wordt verstaan een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in bijlage 2 dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend.
3. De regels van deze paragraaf gelden voor het op de situatietekening voor 'wonen' aangemerkte gebied.

Artikel 1.3.1.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis - toegestaan

Het gebruik voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis is toegestaan indien:

- a. de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
- b. het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- c. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
 1. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 2. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 4. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt.

Paragraaf 1.3.2 Ondergeschikt gebruik bij gebruiksactiviteiten

Artikel 1.3.2.1 Toepassingsbereik

1. Deze subparagraaf is van toepassing op het ondergeschikt gebruik bij gebruiksactiviteiten.
2. Onder het ondergeschikt gebruik bij gebruiksactiviteiten wordt verstaan het gebruik voor
 - a. groenvoorzieningen
 - b. water en waterhuishoudkundige activiteiten;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. tuinen en erven;
 - f. verhardingen;
 - g. paden; en
 - h. nutsvoorzieningen;
3. De regels van deze paragraaf gelden voor het op de situatietekening als 'projectgebied' aangemerkte gebied.

Artikel 1.3.2.2 Het gebruik voor ondergeschikt gebruik bij gebruiksactiviteiten

Het gebruik voor 'ondergeschikt gebruik bij gebruiksactiviteiten' is toegestaan.

2 Bouwactiviteiten

Afdeling 2.1 Algemene regels bouwactiviteiten

Paragraaf 2.1.1 Parkeren

Artikel 2.1.1.1 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het starten van bouwactiviteiten waarbij een parkeerbehoefte wordt verwacht.

Artikel 2.1.1.2 Oogmerken

De regels in deze subparagraaf zijn gesteld met het oog op:

1. het realiseren en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid;
2. het bereikbaar en toegankelijk maken en houden van gebieden.

Artikel 2.1.1.3 Parkeren - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning bouwactiviteiten waarbij een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, uit te voeren.

Artikel 2.1.1.4 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

1. De omgevingsvergunning wordt verleend indien op het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft of in de omgeving daarvan in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien of in stand wordt gehouden;
2. Aan de hand van de onderstaande tabel wordt bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid en deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden:

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm	Parkeerbehoefte
Sociale huur	16	1,6 pp/w	14,4 pp
Patiowoningen	8	2,0 pp/w	16 pp
Twee onder een kap	18	2,2 pp/w	39,6 pp
Vrijstaande woning	13	2,2 pp/w	28,6 pp

Afdeling 2.2 Gebouw bouwen

Paragraaf 2.2.1 Gebouw bouwen - vergunningplicht

Artikel 2.2.1.1 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van gebouwen en overkappingen.
2. De regels van deze paragraaf gelden voor het op de situatietekening als 'projectgebied' aangemerkte gebied.

Artikel 2.2.1.2 Gebouw bouwen - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw of overkapping te bouwen of te verbouwen, tenzij toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.4.1.2.

Artikel 2.2.1.3 Beoordelingsregel omgevingsvergunning – repressief welstand

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 3.2.1.2 voor een gebouw of overkapping wordt alleen verleend als het uiterlijk niet in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria opgenomen in bijlage 2.

Afdeling 2.3 Hoofdgebouw bouwen

Paragraaf 2.3.1 Hoofdgebouw bouwen - vergunningplicht

Artikel 2.3.1.1 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van hoofdgebouwen.
2. De regels van deze paragraaf gelden voor het op de situatietekening als ‘projectgebied’ aangemerkte gebied.

Artikel 2.3.1.2 Gebouw bouwen - vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een hoofdgebouw te bouwen en/of te verbouwen.

Artikel 2.3.1.3 Beoordelingsregels vergunningplicht - locatie

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 2.3.1.2 voor een hoofdgebouw wordt alleen verleend als wordt gebouwd ter plaatse van het op de situatietekening als ‘bouwvlak’ aangemerkte gebied, met dien verstande dat per bouwvlak één woning is toegestaan.

Artikel 2.3.1.4 Beoordelingsregel omgevingsvergunning – typen

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 3.3.1.2 voor wordt alleen verleend voor:

1. een vrijstaand hoofdgebouw, ter plaatse van het op de situatietekening als ‘Gebied A’ en ‘Gebied B’ aangemerkte gebied;
2. maximum twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen, ter plaatse van het op de situatietekening als ‘Gebied C’ en ‘Gebied D’ aangemerkte gebied;
3. meer dan twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen, ter plaatse van het op de situatietekening als ‘Gebied E’ aangemerkte gebied;
4. patiowoningen, ter plaatse van het op de situatietekening als ‘Gebied F’ aangemerkte gebied.

Artikel 2.3.1.5 Beoordelingsregel omgevingsvergunning – goothoogte maximaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 3.2.1.2 wordt verleend als de goothoogte niet meer bedraagt dan:

1. 3 meter, ter plaatse van het op de situatietekening als ‘Gebied A’ en ‘Gebied D’ aangemerkte gebied;

2. 8 meter, ter plaatse van het op de situatietekening als 'Gebied B' en 'Gebied C' en 'Gebied E' aangemerkte gebied;
5. 4 meter, ter plaatse van het op de situatietekening als 'Gebied F' aangemerkte gebied.

Artikel 2.3.1.6 Beoordelingsregel omgevingsvergunning – bouwhoogte maximaal

De omgevingsvergunning als bedoeld in Artikel 3.2.1.2 wordt verleend als de goothoogte niet meer bedraagt dan:

1. 10 meter, ter plaatse van het op de situatietekening als 'Gebied A' en 'Gebied D' aangemerkte gebied;
2. 12 meter, ter plaatse van het op de situatietekening als 'Gebied B' en 'Gebied C' en 'Gebied E' aangemerkte gebied;
6. 4 meter, ter plaatse van het op de situatietekening als 'Gebied F' aangemerkte gebied.

Afdeling 2.4 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Paragraaf 2.4.1 Bijbehorend bouwwerk bouwen - toegestaan

Artikel 2.4.1.1 Toepassingsbereik

1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van een bijbehorend bouwwerk.
2. Onder bijbehorend bouwwerk wordt verstaan een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
3. De regels van deze paragraaf gelden voor het op de situatietekening voor 'wonen' aangemerkte gebied.

Artikel 2.4.1.2 Gebouw bouwen – toegestaan

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende regels:

1. op de grond staand;
2. gelegen in achtererfgebied;
3. op een afstand van meer dan 1 meter vanaf toegankelijk gebied;
4. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan één bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag;
5. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
6. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - a. een bouwhoogte van 5 meter, met uitzondering van overkappingen die niet hoger zijn dan 3 meter;
 - b. een goothoogte van 3 meter;
 - c. 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - d. 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
7. voor zover op een afstand van meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw:

- a. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel mag de bouwhoogte onder een dakhelling van maximaal 45 graden recht evenredig toenemen tot:
 - i. een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw vooraan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken;
 - ii. een bouwhoogte van maximaal 5 meter voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - b. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
- 8. de oppervlakte is maximaal 50 m als sprake is van een bodemgevoelig bijbehorende bouwwerk;
- 9. de totale oppervlakte van bijbehorend bouwwerken in het bebouwingsgebied van een hoofdgebouw is maximaal:
 - a. 50% van het bebouwingsgebied voor het gedeelte van het bebouwingsgebied tot en met 100 m²;
 - b. 20% van het bebouwingsgebied voor het gedeelte daarvan vanaf 100 m tot en met 300 m; en
 - c. 10% van het bebouwingsgebied voor het gedeelte van het bebouwingsgebied groter dan 300 m, tot een maximum van in totaal 150 m;
- 10. de totale oppervlakte in sub i betreft het totaal aan bijbehorende bouwwerken dat is toegestaan op grond van dit artikel en via de vergunningplicht op grond van Artikel 3.4.1.3.

Artikel 2.4.1.3 Gebouw bouwen - vergunningplicht

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een gebouw of overkapping te bouwen of te verbouwen, tenzij toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.4.1.2.

Afdeling 2.5 Ander bouwwerk bouwen

Paragraaf 2.5.1 Ander bouwwerk bouwen - toegestaan

Artikel 2.5.1.1 Toepassingsbereik

- 1. Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen, verbouwen en in stand houden van een ander bouwwerk.
- 2. Onder ander bouwwerk wordt verstaan een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde. De regels in deze paragraaf gelden voor het op de situatietekening als 'projectgebied' aangemerkte gebied.

Artikel 2.5.1.2 Sport- of speeltoestel bouwen - toegestaan

Het bouwen van een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik is toegestaan indien:

1. niet hoger dan 4 m; en
2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens.

Artikel 2.5.1.3 Zwembad, bubbelbad, vijver bouwen - toegestaan

Het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien, is toegestaan.

Artikel 2.5.1.4 Erf- en terreinafscheiding bouwen - toegestaan

Het bouwen van een erf- of perceelafscheiding is toegestaan indien:

1. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
2. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
3. achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.

3 Aanlegactiviteiten

Afdeling 3.1 Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Artikel 3.1.1 Toepassingsbereik

1. Deze afdeling is van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden uit te voeren;
2. De regels van deze afdeling gelden voor het op de situatietekening als 'Leiding – Water' aangemerkte gebied.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en):
 - a. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en het aanleggen van drainage;
 - c. het in de grond brengen van voorwerpen;
 - d. het aanleggen van wegen en paden en het aanbrengen van (andere) oppervlakteverhardingen;
 - e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen, die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm;
 - f. het permanent opslaan van goederen.
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:
 - a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds in uitvoering of vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

Artikel 3.1.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De in Artikel 3.1.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend,

1. indien vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder;
2. geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, lichaamsverzorging, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, alternatieve geneeswijzen enz.

Stoffeerderijbedrijven, waaronder:

(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, meubelstoffeerderij, woningstoffeerderij, waarbij detailhandel in stoffen en stofferingen in ieder geval is uitgesloten.

Kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een detail- of groothandelsbedrijf of een aannemersbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, computerservice- en informatietechnologiebedrijf, enz.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Horeca:

logiesverstrekking in de vorm van bed en brôchje (bieden logies- en ontbijtgelegenheid).

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder:

reclameontwerp, grafisch ontwerp, tuinontwerp- en advies, (binnenhuis)architect, (steden)bouwkundig ontwerp, juridisch advies, financieel advies, milieukundig advies, enz.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

notaris, advocaat, accountant, assurantie-/ verzekeringsbemiddeling, administratiekantoor, vertaalbureau, exploitatie en handel in onroerende zaken, enz.

Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, kinderopvang (i.c. gastouder of kindercentrum met een capaciteit van < 10 kinderen), dagbesteding (capaciteit < 5 personen), enz.

Onderwijs, waaronder:

autorijsschool, onderwijs, niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Bijlage 2 Welstandscriteria

Gebied A – vrijstaande woningen (1 bouwlaag met kap)

Welstandscriteria
Algemeen <i>De vrijstaande woningen van deelgebied A kenmerken zich door een vrije vormgeving binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa en kapkleur. In dit deelgebied wordt, als overgang naar het landelijke gebied uitsluitend gebouwd in één bouwlaag met kap. De symmetrische vormgegeven kap krijgt, overeenkomstig het plan Súd II, een dakbedekking met een donkere kleurstelling. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.</i>
Ruimte en plaatsing • Hoofdgebouw kent een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 6 meter te worden gehanteerd. Het hoofdgebouw wordt achter de rooilijn gepositioneerd; • Uitsluitend vrijstaande bebouwing die overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg staat; • De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; • Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw; • De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen.
Hoofdvorm • De bouwmassa betreft één bouwlaag met kap; • De dakafwerking heeft een symmetrische kapvorm. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld. • Een samengestelde kapvorm op het bouwwerk is mogelijk (geen lessenaarskap vanwege asymmetrie). • De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een individuele uitstraling; • Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw; • Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de straatzijde en dienen ondergeschikt te zijn in het dakvlak en daarbij ook architectonisch verantwoord te zijn ingepast of anderszins overtuigend bij te dragen aan de architectuur van het bouwwerk; • Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter;
- De kleurstelling van de gevels betreft gedekte kleuren (aardetinten);
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een donkere kleurstelling (antraciet of zwart);
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Gebied B – vrijstaande woningen (maximaal 2 bouwlagen met kap)

Welstandscriteria

Algemeen

De vrijstaande woningen van deelgebied B kenmerken zich door een vrije vormgeving binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa en de kleurstelling van de gevels. In dit deelgebied wordt, als overgang naar de groene, diagonaal door het plangebied lopende groenstructuur, een gedekte, natuurlijke kleurstelling voorgeschreven voor de dakbedekking en een gele of geel genuanceerde kleurstelling voor de gevels. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 6 meter te worden gehanteerd. Het hoofdgebouw wordt achter de rooilijn gepositioneerd;
- Uitsluitend vrijstaande bebouwing die overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg staan;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen.

Hoofdvorm

- De bouwmassa betreft één, anderhalve of (tot en met) twee bouwlagen met kap;
- De dakafwerking heeft een symmetrische of asymmetrische kapvorm. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld.
- Een samengestelde kapvorm op het bouwwerk is mogelijk (geen lessenaarskap vanwege de asymmetrie).
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een individuele uitstraling;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de straatzijde en dienen ondergeschikt te zijn in het dakvlak en daarbij ook architectonisch verantwoord te zijn ingepast of anderszins overtuigend bij te dragen aan de architectuur van het bouwwerk;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter. Gebruik van hout is eveneens mogelijk, maar is ondergeschikt aan stenig materiaal;
- De kleurstelling van de gevels betreft een gele of geel genuanceerde kleurstelling bij het gebruik van steenachtig materiaal. Hout is in een natuurlijke of gedekte kleurstelling toegestaan;
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een gedekte, natuurlijke kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Gebied C – Twee-onder-één-kapwoningen (maximaal 2 bouwlagen met kap)

Welstandscriteria

Algemeen

De twee-onder-één-kapwoningen van deelgebied C kenmerken zich door een zekere 'voornaamheid en representativiteit' binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa, kapvorm en kapkleur en gevelkleur. In dit deelgebied wordt, als overgang naar de (gebiedsontsluitingsweg) Easter Omwei, uitsluitend gebouwd in twee bouwlagen met kap. De symmetrisch of asymmetrisch vormgegeven kap krijgt een dakbedekking met een donkere, natuurlijke kleurstelling. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 6 meter te worden gehanteerd. Het hoofdgebouw wordt achter de rooilijn gepositioneerd;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen.

Hoofdvorm

- De bouwmassa betreft twee bouwlagen met kap;
- De dakafwerking heeft een symmetrische of asymmetrische kapvorm. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld.
- Kapvormen als (ongelijk) zadeldak, schilddak, Frans dak (lessenaarsdak) of getoogd dak zijn toegestaan;
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een evenwichtige uitstraling;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de straatzijde en dienen ondergeschikt te zijn in het dakvlak en daarbij ook architectonisch verantwoord te zijn ingepast of anderszins overtuigend bij te dragen aan de architectuur van het bouwwerk;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter. Gebruik van hout is eveneens mogelijk, maar is ondergeschikt aan stenig materiaal;
- De kleurstelling van de gevels betreft een gele of geel genuanceerde kleurstelling bij het gebruik van steenachtig materiaal. Hout is in een natuurlijke of gedekte kleurstelling toegestaan;
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een donkere, natuurlijke kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Gebied D – Twee-onder-één-kapwoningen (1 bouwlaag met kap)

Welstandscriteria

Algemeen

De twee-onder-één-kapwoningen van deelgebied D kenmerken zich door een vrije vormgeving binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa en kapkleur. In dit deelgebied wordt uitsluitend gebouwd in één bouwlaag met kap. De symmetrische vormgegeven kap krijgt een dakbedekking met een genuanceerde, (semi) donkere kleurstelling. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 5 meter te worden gehanteerd. Het hoofdgebouw wordt achter de rooilijn gepositioneerd;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen.

Hoofdvorm

- De bouwmassa betreft één bouwlaag met kap;
- De dakafwerking heeft een symmetrische kapvorm. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld.
- Een samengestelde kapvorm op het bouwwerk is mogelijk (geen lessenaarskap vanwege asymmetrie).
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een individuele uitstraling;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de straatzijde en dienen ondergeschikt te zijn in het dakvlak en daarbij ook architectonisch verantwoord te zijn ingepast of anderszins overtuigend bij te dragen aan de architectuur van het bouwwerk;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter;
- De kleurstelling van de gevels betreft gedekte kleuren (aardetinten);
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een genuanceerde, (semi) donkere kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Gebied E – Rijwoningen (strokenbouw)

Welstandscriteria

Algemeen

De rijwoningen van deelgebied E kenmerken zich door een vrije vormgeving binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa, kapvorm, kapkleur en gevelkleur. In dit deelgebied wordt gebouwd in anderhalve bouwlaag tot en met twee bouwlagen met een lessenaarskap. De asymmetrisch vormgegeven kap krijgt een dakbedekking met een genuanceerde, (semi) donkere kleurstelling. Het architectuurbeeld is gebaseerd op de architectuur van het project 'Hanham Hall' in Bristol, Engeland. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 5 meter te worden gehanteerd. Het hoofdgebouw wordt achter de rooilijn gepositioneerd;
- Uitsluitend strokenbebouwing die evenwijdig aan de weg staat;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen.

Hoofdvorm

- De bouwmassa betreft anderhalve tot en met twee bouwlagen met kap;
- De dakafwerking heeft een asymmetrische kapvorm (lessenaarsdak)
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen zijn niet toegestaan;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter;
- Gebruik van hout is eveneens mogelijk, maar is ondergeschikt aan stenig materiaal van de gevels;
- De kleurstelling van de gevels betreft lichte kleuren (lichte aardetinten), hout in een natuurlijke of gedekte kleurstelling;
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een genuanceerde, (semi) donkere of natuurlijke kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Referentiebeelden: (witte gevelkleur niet van toepassing in Hurdegaryp Súd III)





Gebied F – Patiowoningen

Welstandscriteria

Algemeen

De patiowoningen van deelgebied F kenmerken zich door een vormgeving overéénkomstig de architectuur-referentie van het zogenaamde 'Kingohouse' van de Deense architect Jörn Utzon. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmasa, kap- en gevelkleur. In dit deelgebied wordt, als overgang naar het lommerrijke, natuurlijke gebied uitsluitend gebouwd in één bouwlaag met kap. De asymmetrische vormgegeven kap krijgt een dakbedekking met een gedekte, natuurlijke kleurstelling. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plan-toetsing door een welstandscommissie.

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent hier níet een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 1 meter te worden gehanteerd;
- Het carrévormige bouwblok staat evenwijdig aan de weg, maar varieert in de rooilijn met het de naastgelegen bouwblokken;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen zijn gesitueerd binnen het carrévormige kavelvlak (binnen het carré);
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door een tuin c.q. openbaar groenvoorziening.

Hoofdvorm

- De bouwmasa betreft een carrévormige kavel en heeft een ommuurde tuin die deel uitmaakt van het gehele architectuurbeeld. De woonvorm binnen het carré van de kavel heeft één bouwlaag met kap;
- De dakopbouw betreft een asymmetrische kapvorm (lessenaarsdak) met een dakhelling van maximaal 35 graden. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld.
- Een samengestelde of een gedeeltelijke kapvorm op het bouwwerk is mogelijk;
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een individuele uitstraling;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt. Ze sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw en deze zijn altijd binnen het carré van de kavelvorm geplaatst;
- Dakkapellen en dakophogers zijn niet toegestaan;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

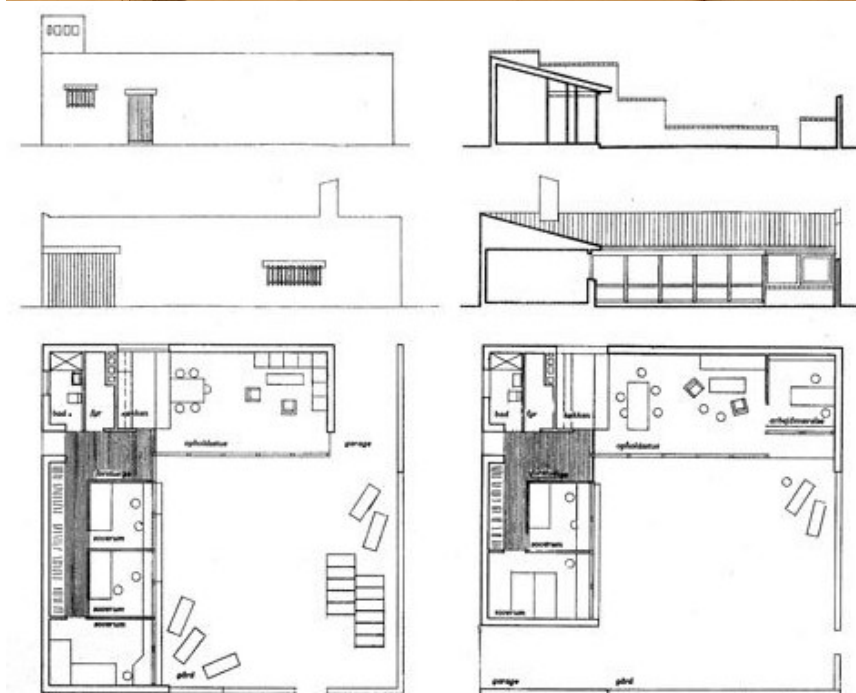
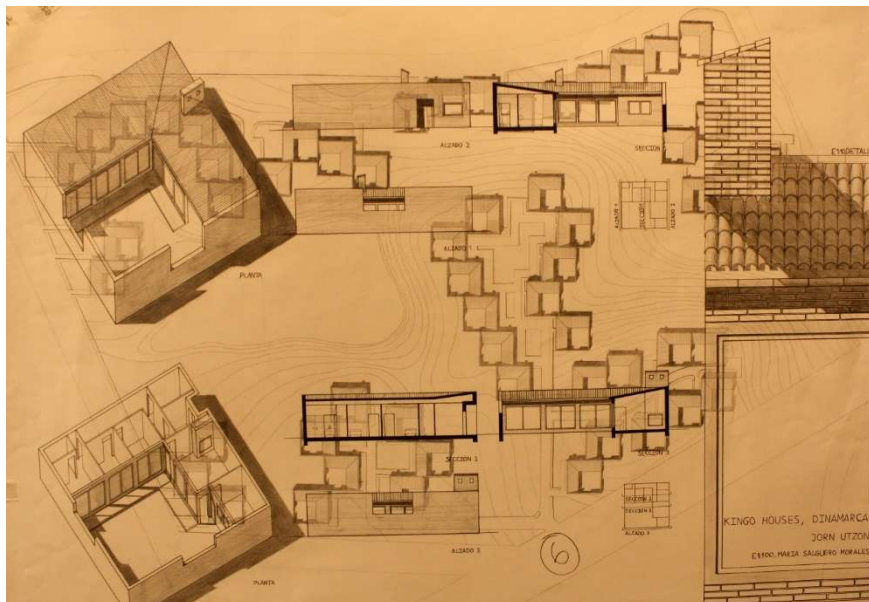
- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter. Gebruik van hout is eveneens mogelijk, maar is ondergeschikt aan stenig materiaal;
- De kleurstelling van de gevels betreft een gele of geel genuanceerde kleurstelling bij het gebruik van steenachtig materiaal. Hout is in een natuurlijke of gedekte kleurstelling toegestaan;
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een gedekte, natuurlijke kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Referentiebeelden:







'Kingoehouse' in Helsingør, Denmark. Architect Jørn Utzon.

Hurdegaryp - It Súd Fase 3

Motivering voor de fysieke leefomgeving



Hurdegaryp - It Súd Fase 3

Motivering voor de fysieke leefomgeving

COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Tytsjerksteradiel

Auteur : E. Venema

Rapportnummer : 23-856-1

Versie : Rev 6.0

Datum : 07 januari 2025

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Projectgebied	1
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving huidige situatie	5
3	Voorgenomen ontwikkeling	6
3.1	Beschrijving van de nieuwe situatie	6
3.2	Beschrijving strijdigheid	11
4	Beleidskader	13
4.1	Rijksbeleid en rijksregels	13
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	14
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5	Fysieke leefomgeving	20
5.1	Beschermen van de gezondheid	20
5.2	Milieubelastende activiteiten	20
5.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
5.4	Geluid	21
5.5	Kwaliteit van de buitenlucht	23
5.6	Geur	24
5.7	Bodemkwaliteit	24
5.8	Wegen, verkeer en parkeren	25
5.9	Omgevingsveiligheid	26
5.10	Water en watersystemen	26
5.11	Bedrijfsmatige activiteiten	29
5.12	Toetsing Besluit m.e.r./m.e.r.-beoordeling	30
6	Beperkingsgebieden	31
6.1	Cultuurhistorische waarden	31
6.2	Natuur	33
6.3	Kabels en leidingen	35
7	Uitvoerbaarheid	36
7.1	Economische uitvoerbaarheid	36
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

8	Belangenafweging en conclusie	38
8.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	38
8.2	Voorstel voor het opnemen in het omgevingsplan	38
8.3	Conclusie	38
9	Ruimtelijk kader	39
9.1	Algemeen	39
9.2	Werkinggebied	39
9.3	Regels	39

Bijlagen

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Verkennd waterbodemonderzoek
Bijlage 3	Uitgangspunten watertoets
Bijlage 4	Aanvullend wateradvies
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek karterende fase
Bijlage 7	Stikstofonderzoek
Bijlage 8	Ecologische quickscan
Bijlage 9	Participatieverslag

REGELS

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het oosten van Hurdegaryp wordt het nieuwe woongebied It Súd ontwikkeld. Deze dorpsuitbreiding wordt gefaseerd uitgevoerd. Voor het deel ten oosten van de Easter Omwei en ten noorden van het onlangs gerealiseerde woongebied aan It Waarlamke, ligt een locatie van ongeveer twee hectare, die in het geldende bestemmingsplan is bestemd voor de ontwikkeling 50 woningen. Hiervoor geldt een uit te werken woonbestemming, wat betekent dat het college verplicht is dit gebied uit werken op basis van een inrichtingsplan. Sinds het voorjaar van 2023 heeft hiervoor een intensief participatietraject plaatsgebonden, waaruit een variant is gekozen.

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft het bestemmingsplan als 'tijdelijk deel' van het Omgevingsplan van de gemeente Tytsjerksteradiel rechtskracht (zie paragraaf 1.3) en kan geen gebruik worden gemaakt van de uitwerkingsplicht. Daarmee is het initiatief nu strijdig met het omgevingsplan en is voor de ontwikkeling een omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) aangevraagd.

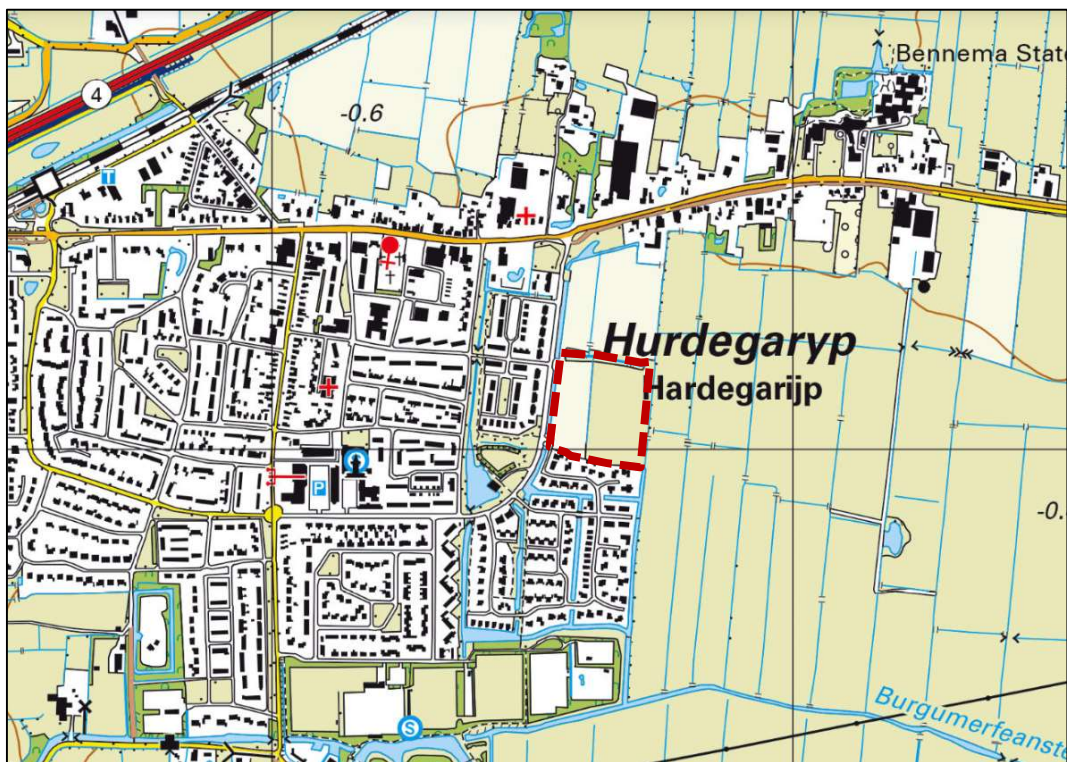
Voor de overgangsfase voor het omgevingsplan bevat artikel 12.27a Bkl een beoordelingsregel voor opvolgende Bopa-vergunningverlening. Dit artikel bepaalt dat bij het toepassen van artikel 8.0a, lid 2 Bkl, in ieder geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit maakt het mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een Bopa.

Om een duidelijk en concreet kader te kunnen bieden, is gekozen voor om binnen het werkingsgebied (beoordelings)regels te stellen aan de gebruiksfuncties en bouwactiviteiten. Bij de aanvraag is een dergelijke set regels ingediend, die in combinatie met de situatietekeningen waarop de verschillende werkingsgebieden zijn aangegeven, als voorschriften worden opgenomen bij de omgevingsvergunning. Er wordt hiervoor aangesloten bij werkwijze zoals de gemeente Tytsjerksteradiel hanteert voor het in voorbereiding zijnde omgevingsplan.

Er wordt dus alleen een omgevingsvergunning voor het afwijken aangevraagd. Omgevingvergunningen voor bijvoorbeeld de activiteit 'bouwen' volgen hierop en worden in eerste plaats getoetst aan het bij de aanvraag opgenomen toetsingskader, bestaande uit een situatietekening en daarbij voorgestelde voorschriften.

1.2 Projectgebied

Het plangebied betreft het grootste deel van twee agrarische kavels die aan de Easter Omwei zijn gelegen. De begrenzing is afgestemd op de uit te werken bestemming, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Het omgevingsplan

Het projectgebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Tytsjerksteradiel. Het gaat op moment van schrijven om het 'tijdelijk omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

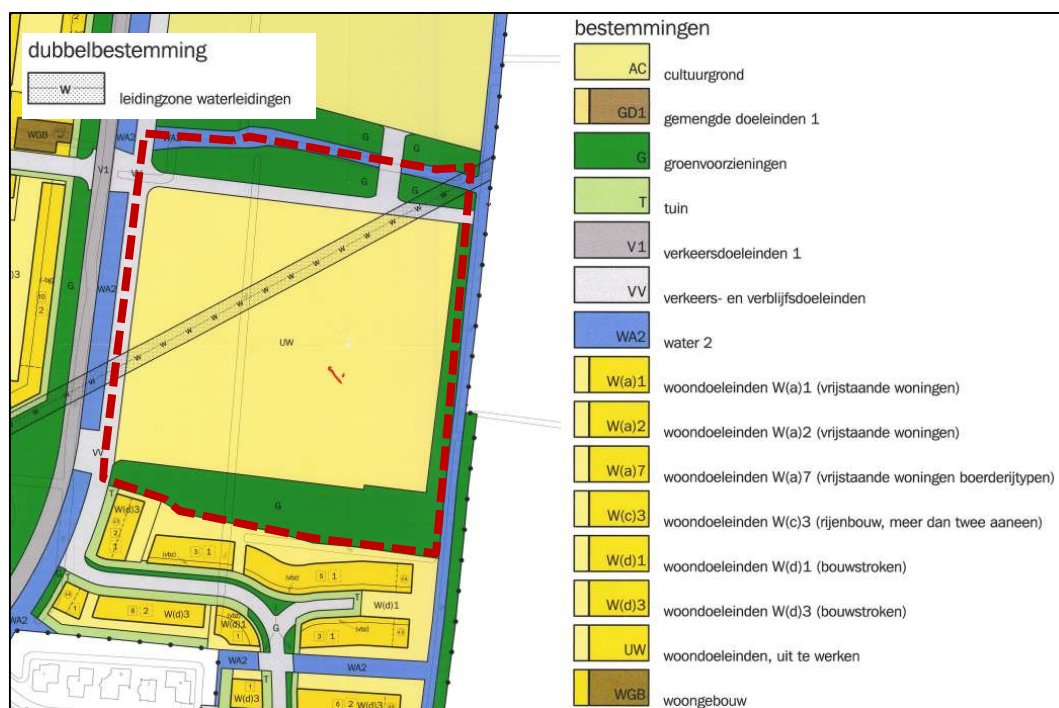
1.3.1 Bestemmingsplannen

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Hurdegaryp, woonuitbreiding It Súd fase II en III c.a.*, dat is vastgesteld op 19 december 2008. Het heeft hierin grotendeels de bestemming 'Woondoeleinden, uit te werken' en gedeeltelijk 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'groenvoorzieningen'. Binnen uit te werken woondoeleinden zijn de gronden bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met daaraan onderschikt allerlei openbare voorzieningen (groen, parkeren, verkeer etc.).

Het college werkt de bestemming uit, met in achtneming van een aantal regels. Zo wordt er vanuit 2016 uitgewerkt en zal het aantal woonhuizen maximaal 50 bedragen. Verder gelden voorwaarden voor de inrichting van het gebied (minimaal 4 meter tussen woonhuizen en wegen en aansluiting bij het omringende woongebied). Bij de toepassing van de uitwerking zullen de regels van de bestemmingen 'Groenvoorzieningen', 'Tuin', 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en/of de verschillende woonbestemmingen voor vrijstaande woningen, tweekappers en bouwstroken van toepassing worden verklaard.

Verder ligt door het plangebied de bestemming 'Leiding – Water', waarmee de belemmeringsstrook van de waterleiding is beschermd.

Een fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.

1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels hebben verwerkt tot eigen regels, of hebben laten vervallen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van de bestaande situatie van het projectgebied. In *Hoofdstuk 3* wordt ingegaan op het project, dat met de Bopa mogelijk wordt gemaakt. Daar wordt zowel de beoogde situatie als de strijdigheid beschreven. Vervolgens toetst *hoofdstuk 4* dit project aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid. *Hoofdstuk 5* vormt de beoordeling van de en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. In hoofdstuk 6 wordt de Bopa getoetst aan de relevante beperkingsgebieden. Vervolgens worden in *hoofdstuk 7* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 8* geeft een beknopte afweging en conclusie voor het verlenen van de Bopa. Tot slot beschrijft *Hoofdstuk 9* de ruimtelijke kaders, die voor de opvolgende Bopa's gehanteerd moeten worden.

2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied heeft betrekking op enkele agrarische percelen aan de rand van Hurdegaryp, ten oosten van de Easter Omwei. In dit gebied wordt sinds de jaren '90 gefaseerd een nieuw woongebied ontwikkeld. Het gebied ten westen van de Easter Omwei is daarin het meest recentelijk ingevuld. Het plangebied, gelegen tussen de woningen aan It Waarlamke en het verlengde van It Sud, vormt op basis van het geldende bestemmingsplan de volgende fase van ontwikkeling. De betreffende kavels worden nog agrarisch gebruikt maar zijn al wel bestemd voor wonen. Een luchtfoto van het projectgebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beschrijving van de nieuwe situatie

3.1.1 Het initiatief

De aanvraag omvat de invulling van het plangebied met in totaal 55 woningen. Het programma bestaat uit 16 rij-/hoekwoningen in de vorm van (30%) sociale huurwoningen, 18 twee onder één kap woningen, 13 vrijstaande woningen en 8 patio-woningen. Deze worden ontsloten via een nieuwe wegenstructuur die logisch aansluit op de bestaande wegen. Aan de noord- en zuidzijde is ruimte voor een groen- en waterrijke invulling, die aansluit bij de bestaande en toekomstige woningbouwontwikkeling en op de bestaande watergangen. Schuin door het plan loopt een waterleiding. Deze belemmeringenstrook wordt ook gebruikt voor een groene invulling en ontmoetingsplaats. De beoogde invulling van het gebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie plangebied

3.1.2 Basis voor het ruimtelijk kader

De navolgende paragrafen geven richting aan de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor Hurdegaryp Súd fase III, naar bouwplannen en inrichtingsplannen. Deze fungeert in eerste instantie als inspiratiebron en leidraad voor de uitwerking en invulling van zowel de openbare ruimte als de bouwkvavels in het plan en vormt de basis voor het in hoofdstuk 9 beschreven toetsingskader voor opvolgende Bopa's.

De beeldkwaliteit voor de nieuwe bebouwing bestaat uit een omschrijving van specifieke beeldkwaliteit per stedenbouwkundige typologie. Deze kwaliteitsrichtlijnen zijn gebaseerd op de systematiek van de huidige welstandsnota met bijbehorende welstandscriteria.

3.1.3 Algemene ambitie en uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan heeft vanuit het participatieproces als ambitie meegekregen: "de woonuitbreiding Hurdegaryp Súd III is 'Gezond, groen en dorps wonen, verbonden met de omgeving'. Het ontwerpteam heeft zich ten doel gesteld een woonuitbreiding te ontwerpen waarin een veelzijdig woonprogramma is opgenomen is met voldoende groen in de wijk. Een woongebied waar vooral prioriteit wordt gegeven aan het langzaam verkeer en er voor deze groep verkeersdeelnemers veilige, maar vooral voldoende (langzaam-)verkeersstructuren in het plangebied zijn opgenomen.

Het ontwerpteam dat ontstaan is vanuit het participatieproces heeft rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Ligging van een (hogedruk-)waterleiding met de daarbij behorende veiligheidszones aan weerszijden van de waterleiding. Deze (hogedruk-)waterleiding ligt diagonaal door het plangebied Súd III en dient te worden gehandhaafd. Deze zone die als barrière is gedefinieerd zal als 'gebiedskenmerk' functioneel worden benut en vorm krijgen als bijzonder ruimtelijk element;
- Het nieuwe woongebied krijgt twee aansluitingen voor het autoverkeer op de Easter Omwei. Daarnaast dient er bij het verkeersontwerp een ontsluiting naar de volgende fase (fase IV, ten noorden van het plangebied) gecreëerd te worden. Hierdoor zullen fase Súd III en IV een verbinding met elkaar krijgen;
- Voor water en riolering is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 'waterzorg' van toepassing en het door de raad vastgestelde scenario daarbij is 'scenario C: Klimaat robuust'. Dat houdt in dat er ruimte moet zijn voor water (minimaal de watertoets), maar het liefst robuuster. Dit heeft als doel het voorkomen van wateroverlast, maar ook om (tijdelijke) waterberging te creëren voor periodes van droogte tegen, een groenwateraanvulling.
- Het geniet de voorkeur om de afvoer van hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks vanaf de percelen naar het oppervlaktewater en de openbare verharding (bovengronds) af te laten voeren.
- Geanticipeerd moet worden op klimaat robuust bouwen. Klimaat robuust bouwen betekent met name: voldoende groen en water in de wijk en een minimale hoeveelheid verharding (of het stimuleren van 'open verharding'), zodat hittestress in het plangebied wordt geminimaliseerd;

- Ook is het door de raad vastgestelde beleid 'Grondwaterbeleidsplan' van toepassing voor de woonuitbreiding. Hierin is het een ander opgenomen over 'ontwateringsdiepte' bij nieuwbouw.
- Rekening houden met kabels- en leidingenstrook aan beide zijden van de openbare weg (in openbaar gebied). Vanuit de nutsvoorzieningen moet er twee trafo's geplaatst worden.
- Verbindingen maken met omgeving en voorrang geven aan wijk overstijgende, langzaamverkeersroute. Het fietsverkeer en wandelen heeft prioriteit boven auto.
- Gemeenschappelijke speelplek en/of andere buurtvoorziening ten behoeve van het woongenot, mogelijk maken.
- Voor het op te stellen ontwerp-verkavelingsplan (stedenbouwkundig plan) is de volgende richtlijn voor het woningbouwprogramma van toepassing:

Woningen	2/3 betaalbaar	1/3 sociaal	Sociale huurwoning (streven is 30%)
			Sociale koopwoning (max. € 260.000 k.k.)
		1/3 middelduur	Huurwoning tussen de liberalisatiegrens en € 1.000
			Koopwoning tot € 355.000 k.k.
	1/3 vrij	1/3 duur	Huur en koopwoningen zonder grens

- Bij het op te stellen stedenbouwkundig plan dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsbeeld met een 'dorpse sfeer'. Het ontwerpteam denkt dan aan een mix van woningtypen en een zekere mate van vrijheid in verkaveling, bebouwingsbeeld en kleurstelling. Meer kleur in het bebouwingsbeeld dan in plan It Súd fase I & II zijn wenselijk;
- Duurzame gebiedsontwikkeling (energiezuinig, gasloos, duurzame materialen, ruimte voor natuur, gezondheid, klimaat robuust, inclusie

3.1.4 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is door een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen. Vanuit dit proces is er een ontwerpteam gevormd dat verantwoordelijk was voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Naast de hiervoor genoemde uitgangspunten was ook de lokale, landschappelijke situatie, leidend voor het schetsontwerp. Het eindresultaat is op de Algemene Ledenvergadering van *Doarpsbelang Hurdegaryp* (18 maart 2024) gepresenteerd. Het plan is zeer goed ontvangen door de grote hoeveel aanwezig dorpsbewoners.

De hoofdstructuur van het nieuwe woongebied wordt bepaald door twee aansluiting op de Easter Omwei aan de westzijde van het plan en de diagonaal door het plan gelegen (hogedruk-)waterleiding. Deze waterleiding heeft een zonering aan weerszijden van de waterleiding. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd. Daarnaast moet het kruisen van deze zone met wegenstructuren zoveel mogelijk worden beperkt. De leidingzone is in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen als een groenstructuur die functioneel kan worden gebruikt als recreatieve zone met een belangrijke langzaamverkeersroute.

Het stedenbouwkundig plan voor Súd III heeft een rationele en heldere opzet; een orthogonaal stratenpatroon waar de diagonale structuur van de groenzone (de zone van de waterleiding) doorheen snijdt. Hiermee is er uiteindelijk een beeldbepalende, groene ruimte ontstaan, centraal binnen de woonwijk. In deze ruimte zal aan de noordoostzijde een speellocatie worden gerealiseerd voor jonge kinderen.

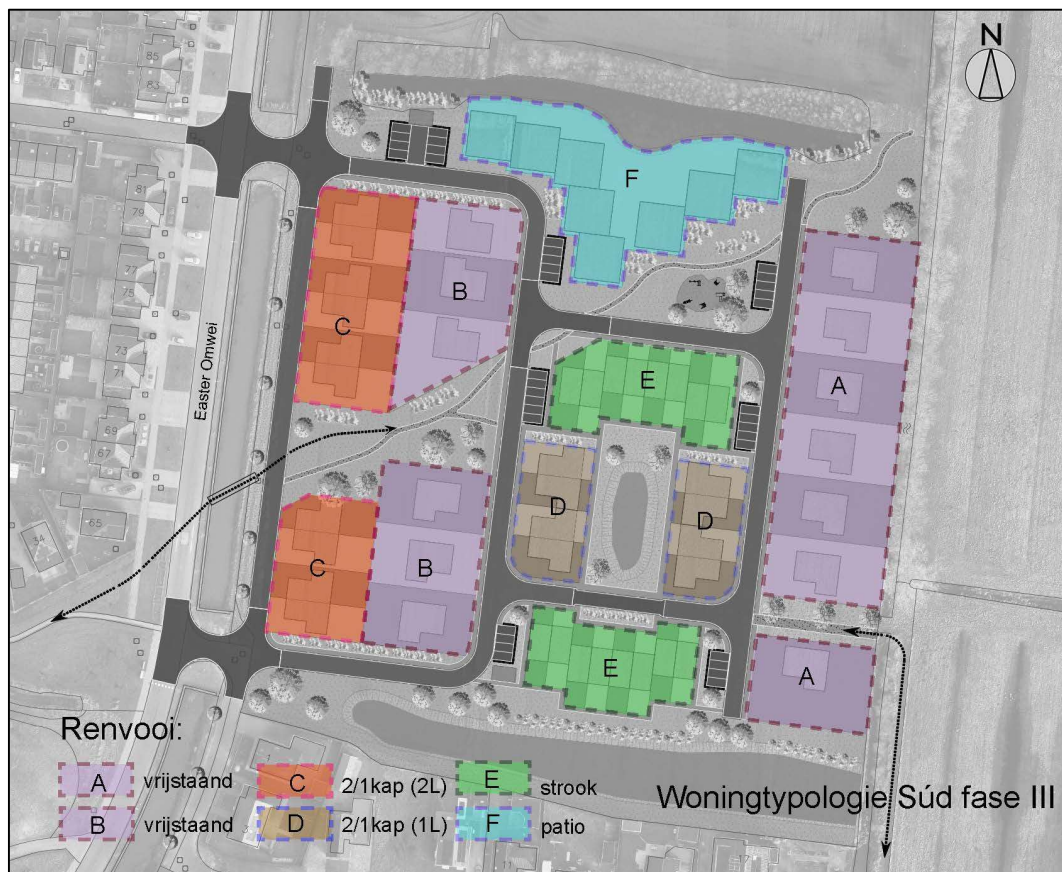
Aan de noordzijde van de wijk ligt een groenzoom. De groenzoom heeft een waterloop die centraal door de groenzoom, van oost naar west loopt. De bosschages ten noorden van de sloot worden opgenomen in Súd fase IV en vormen daarmee een natuurlijke overgang tussen de beide plangebieden. Het deel ten zuiden van de sloot zal worden opgenomen in een bijzonder woonprogramma met patiowoningen. De patiowoningen beschikken over een zogenaamd 'mandelig gebied'. Dit 'mandelig gebied' kan door de toekomstige, gezamenlijke bewoners c.q. eigenaren als natuurlijk gebied worden ingericht en onderhouden.

Aan de zuidzijde van de woonuitbreiding, daar waar de wijk aansluit op de bestaande woonwijk (Súd II) zal de woonuitbreiding een groenblauwe inrichting krijgen. De zone is mede noodzakelijk vanuit de zogenaamde 'watertoets' die het Wetterskip Fryslân hanteert bij een toename aan verhard (bebouwd) oppervlak. De zone krijgt naast de functionele eis ook een esthetische betekenis. Centraal in de wijk zal een royale wadi worden gemaakt. Deze dient eveneens als waterbuffer, maar heeft tevens een belangrijke functie in het groene beeld van de wijk.

Het buitengebied aan de oostzijde van het plangebied zal op enkele plekken vanuit de wijk zichtbaar worden gemaakt. In de noordoost- en de zuidoosthoek van het plangebied zijn in het straatbeeld open plekken bedacht om de woonuitbreiding een visuele relatie te geven met het open landschap.

3.1.5 Stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit

Het plan Súd III bevat een zestal woningtypes die zullen aansluiten bij het dorpse karakter en het bouwkundige beeld van het omliggend gebied: twee-onder-één kapwoningen (2 types), vrijstaande woningen (2 types), strokenbouw en patiowoningen. Op onderstaande afbeelding zijn de woning typologieën aangegeven.



Figuur 2.3 Verdeling typologieën

Alle woning typologieën binnen Súd III zullen hierna uitvoerig worden beschreven. Deze omschrijving kan worden beschouwd als een beknopt beeldkwaliteitsplan voor plan Súd III en vormt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning het toetsingskader voor de welstand. Aangezien met het in werking treden van de omgevingswet meer vrijheid wordt beoogd bij het aanvragen van een omgevingsvergunning in Nederland, wordt voor Súd III een minder strak kader gehanteerd dan tot nu toe gebruikelijk was binnen de gemeente Tytsjerksteradiel. Een eenvoudig, maar toetsbaar kader, moet meer ruimte en vrijheid geven voor de toekomstige bewoners bij het realiseren van hun woonwensen. Ook met dit bescheiden ruimtelijke kader wordt een goed architectuurbeeld verwacht voor plan Súd III.

Het groene gebied krijgt ook een functie als speel- en ontmoetingsgebied. Dit wordt bevordert de aanleg van een doorlopend wandelpad, dat over de waterleiding het gebied doorkruist. Het parkeren voor de rijwoningen wordt voorzien langs de ringweg, waar insteekparkeerplaatsen en ekele parkeerhaventjes worden aangelegd. De twee onder één kap en vrijstaande woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf.

Voor het stedenbouwkundig ontwerp van het nieuwe woongebied geldt vanuit de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het gebied een aantal randvoorwaarden. Deze vormen randvoorwaarden en zijn ook een belangrijke basis voor dit project. Het gaat om aspecten die betrekking hebben op de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en om de functionele inpassing van woningen nabij bedrijven.

Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de stedelijke structuur van It Súd. Het nieuwe woongebied wordt 'van nature' ingepast bij de bestaande stedelijke én landschappelijke structuur van het gebied, met name door het behoud van de bestaande groene en blauwe elementen ten noorden, zuiden en westen van het plan.

Functionele inpassing

Bij de ontwikkeling van een woongebied moet met name rekening worden gehouden met het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat, zonder dat dit te koste gaat van de (ontwikkelings)mogelijkheden van de aanwezige bedrijven. Aangezien het plan enkel aansluit op bestaande woongebied en bedrijfsfuncties op enige (meer dan 200 meter) afstand liggen, wordt hieraan voldaan. In hoofdstuk 4 is de beoordeling van deze aspecten vanuit de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening beschreven.

3.2 Beschrijving strijdigheid

Het aangevraagde woongebied ligt hoofdzakelijk op gronden die zijn 'bestemd' voor uit te werken woondoeleinden, een daarmee voor woonhuizen in combinatie met ruimte voor beroepen of bedrijven aan huis, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, water en openbare nutsvoorzieningen. Het inrichten van het gebied als woongebied is daarmee niet in het strijd met het omgevingsplan.

Er geldt echter een bouwverbod voor bovengrondse bouwwerken, zolang er nog geen (ontwerp)uitwerkingsplan is. Dit uitwerkingsplan is er niet en kan er ook niet meer komen, op basis van nieuwe wetgeving. Dat betekent dat het terrein wel bouwrijp gemaakt kan worden en dat ook de openbare ruimte ingericht mag worden, maar dat er nog geen omgevingsvergunningen voor de bouw van de woning verleend kunnen worden.

Verder worden 55 woningen aangevraagd, terwijl de uitwerkingsregels stellen dat er ten hoogste 50 woningen gebouwd kunnen worden. Bovendien wordt alleen voorzien in vrijstaande woningen W(a) en tweekappers W(b) en bouwstroken W(d), maar niet in rijwoningen W(c). Deze worden nu wel aangevraagd.

Tot slot wijkt de begrenzing van het woongebied aan de noordzijde af van de bestemmingsgrens voor uit te werken woondoeleinden. De patiowoningen en een parkeerterrein zijn hier gedeeltelijk in de bestemmingen 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'groenvoorzieningen' geprojecteerd. Figuur 2.4 geeft een weergave van de situatietekening over de plankaart van het bestemmingsplan, waaruit afwijkingen van het oorspronkelijk plan duidelijk worden.



Figuur 2.4 Situatietekening over de plankaart bestemmingsplan

4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl).

4.1 Rijksbeleid en rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken. Het doel is te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het projectgebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal besluiten in werking getreden. Het gaat om het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Omgevingsbesluit. Het Bal stelt rijksregels aan (milieu)activiteiten, het Bkl gaat voornamelijk over omgevingswaarden en beperkingengebieden (onder andere natuur en water) en het Bbl stelt regels aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het DSO. Het project wordt aan deze regels getoetst in hoofdstuk 4.

Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's, stelt de Omgevingsregeling eisen aan omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) op.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

4.1.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. Hoofdstukken 5 en 6 toetsen inhoudelijk aan de instructieregels van het rijk.

4.2 **Provinciaal beleid en provinciale regels**

4.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Het gaat dan om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. De checklist is bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 5.10 gaat hier verder op in.

4.2.2 Instructieregels provincie

Het projectgebied valt binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, en daaruit volgende artikelen, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe ‘Omgevingskwaliteiten als basis’. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.4 gaat hierop in.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing ‘bestaande stedelijk gebied’, waarmee nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Hoewel het project onderdeel is vanuit een uitbreidingswijk, wordt voldaan aan een binnenstedelijke ontwikkeling, omdat er al stedelijke bestemmingen van toepassing zijn. De uit te werken woonbestemming laat namelijk het inrichten van het projectgebied als woongebied al bij recht toe. Alleen voor de bouwtitel is een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit noodzakelijk. Omdat dit nu in aantallen afwijkt, gaat dit via een Bopa.

Artikel 2.7 Voor het toevoegen van woningen geldt dat deze moeten passen binnen de regionale woningbouwafspraken. In de planlijst voor de Woondeal is It Súd fase 3 opgenomen voor 50 woningen. Tijdens het vormen van plannen bleek dat het financieel niet haalbaar was om het plan voor 2/3 betaalbaar en met 30% sociale huur te ontwikkelen. Door het plan te verdichten met 5 extra woningen, werd het financieel haalbaar én kunnen de uitgangspunten van de woondeal worden opgevolgd. Daarnaast wijzen de huishoudens prognoses uit dat er ruimte is voor 5 extra woningen in Hurdegaryp. Dit samen heeft ertoe geleid dat het plan voor It Súd 3 nu bestaat uit 55 woningen.

Artikel 4.1 Ontgrondingsactiviteiten

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit wordt uitgevoerd door op de situatietekening aangegeven waterpartij. Geen omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit is nodig wanneer deze minder dan 2 meter diep wordt en niet meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven. In het project wordt ongeveer 2.500 m² gegraven ten behoeve van watercompensatie. Deze ontgravingen zijn aangegeven op de situatietekeningen. De diepte wordt hooguit 1,5 meter, waarmee het project ruim onder de vrijstellingsgrens blijft.

4.2.3 Conclusie

Het project is hiermee in overeenstemming met de instructieregels.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie 2019-2024

De gemeenteraad heeft in 2019 de woonvisie vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2024 op het gebied van wonen wil staan. In de woonvisie staan 5 speerpunten uitgewerkt:

1. Investeren in onze bestaande voorraad
2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw
3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen
4. Wonen met zorg
5. Streven naar leefbare dorpen

De gemeente wil bouwen naar de behoefte die in regionaal verband in kaart is gebracht (uitgedrukt in een hoog en laag scenario). In 2019 moesten hierover nog werkbare afspraken met de Provincie worden gemaakt, over het aantal toe te voegen woningen. Partijen lijken het erover eens dat absolute aantallen niet de graadmeter moeten vormen, maar dat bouwen naar behoefte en kwaliteit het uitgangspunt moet zijn. Door de woningbehoefte in de toekomst goed te blijven monitoren houden we continu zicht of we niet teveel of te weinig woningen bouwen. Gelet op de huidige vraagdruk zetten we als gemeente Tytsjerksteradiel in op realisatie van het hoge scenario.

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele, kwalitatieve woningbehoefte en volkshuisvestelijke ambities, willen regio en Provincie de komende jaren sturen op basis van een gezamenlijke set van criteria.

Sinds de vaststelling van de woonvisie is hiervan een uitwerking gemaakt in de vorm van een ‘flexibele woningbouwprogrammering’.

Flexibele woningbouwprogrammering

De druk op de woningmarkt wordt in Hurdegaryp gevoeld. De dorpen scoren goed op de factoren voorzieningenniveau, bereikbaarheid en ligging. Er is een grote vraag naar woningen, vooral voor betaalbare woningen, maar geen aanbod. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen.

Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Dit experiment loopt tot 2025. Dit houdt in dat de provincie niet actief stuurt op de verdeling van contingenten, maar de regie bij de regio legt. Gemeenten zijn binnen het experiment vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Gemeenten zijn binnen het experiment verantwoordelijk voor een onderbouwing van de programmering rekening houdend met de geprognosticeerde behoefte. Bij deze verantwoordelijkheid hoort ook de afweging van woningbouwplannen en de onderbouwing daarvan. Daarbij geldt duurzame verstedelijking als belangrijk vertrekpunt. De gemeente geeft deze onderbouwing vorm aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Behoefte

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog stijgt en dat dit, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren zal leiden tot een aanhoudende behoefte aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningenkernen.

De bepalende factoren voor vestigingskeuzes van mensen zijn het voorzieningenniveau, bereikbaarheid en ligging. Hurdegaryp scoort goed op alle factoren. Het is hiermee een 'plus-kern', die een blijvende en sterke positie in de regio heeft en waar ook na 2030 nog groei te verwachten is. Uit de analyse blijkt dat er in Tytsjerksteradiel sprake is van een bijzonder grote vraag naar woningen in het betaalbaar lage en betaalbaar hoge segment. In de gemeente zijn alle producten schaars en de vraag is (veel) groter dan het aanbod. Voor Hurdegaryp wordt aan de hand van de woningmarktanalyse van KAW geconcludeerd dat er sprake is van een woningmarkt onder spanning, waarin voor zowel de (sociale) huur als koop sprake is van een bijzonder grote woningbehoefte. Tot slot wordt in de analyse aangegeven dat specifiek voor Hurdegaryp de behoefte aan 'patiowoningen' groot is. Hiermee worden grondgebonden, levensloopgeschikte woningen bedoeld.

In dit plan wordt voorzien in een mix van betaalbare woningen en vrije sector woningen. Deze zijn levensloopgeschikt te maken. Hiermee wordt naadloos ingespeeld op de beschreven behoefte.

Locatie

Binnenstedelijk bouwen is zowel vanuit de ladder voor duurzame verstedelijk als binnen de Woonvisie voorkeursoptie. Het KAW rapport benoemt voor Hurdegaryp ook het belang van het omzetten van zachte in harde plannen. Omdat het plangebied al is bestemd voor wonen valt het binnen het bestaand stedelijk gebied, al ligt het plan in een uitbreidingswijk. Een uitbereiding van de omgeving van It Súd kan ook niet via inbreiding of herstructurering worden ingepast.

Conclusie

Het plan is onderdeel van het flexibele woningbouwprogramma van de gemeente. In het kader van het experiment 'woningmarkt in balans' krijgt de gemeente van de provincie ruimte om plannen te faciliteren en te ontwikkelen die aansluiten bij de behoefte van de markt. Het plan is prioritair binnen het woningbouwprogramma van de gemeente op basis van het inspelen op de behoefte op een al daarvoor bestemde (zachte plancapaciteit) locatie.

Ten opzichte van de mogelijkheden uit het geldende planologische kaders worden kwantitatief 5 extra woningen mogelijk gemaakt. Kwalitatief worden er ook rijwoningen geïntroduceerd. Dit sluit aan bij de actuele vraag naar betaalbare gezinswoningen en de wens om ook voor de sociale sector te bouwen.

4.3.2 Welstandsnota Tytsjerksteradiel

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgericht.

Het plangebied valt in het welstandsgebied 7, Hurdegaryp – It Sud. Voor dit gebied is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Verkaveling van het plangebied is, en de uitwerking wordt, met inachtneming met de uitgangspunten uitwerkt en ontworpen.

4.3.3 Natuur en Landschap

De gemeente streeft naar behoud en versterking van de bestaande landschappen en de daarbij horende landschapselementen. Daarbij wordt gezocht naar meervoudig ruimtegebruik en koppelskansen. Bij nieuwe ontwikkelingen streeft de gemeente dan ook naar een plus voor bestaande landschappen, door bijvoorbeeld ruimte te bieden aan biodiversiteit en water, klimaatadaptatie en duurzaam energie- en materiaalgebruik. De bestaande ruimtelijke waarden en identiteit vormen de basis voor alle ontwikkelingen.

De onderhavige ontwikkeling bouwt voort op bestaande kwaliteiten. Hierbij is in het bijzonder ruimte voor de randen, waar wordt ingezet op een groene en waterrijke, natuurinclusieve omgeving. Ook worden bestaande kenmerkende boomsingels en groenstructuren behouden. Hoofdstuk 2 gaat hier nader op in.

4.3.4 Duurzaamheid

De gemeente Tytsjerksteradiel wil in de top staan van de meest duurzame gemeenten en in 2040 energieneutraal zijn. De duurzaamheidsagenda van de gemeente geeft hier invulling aan en biedt een programma van projecten. In de duurzaamheidsagenda komen de volgende thema's aan de orde:

- energietransitie
- duurzame mobiliteit
- circulaire economie
- biodiversiteit
- klimaatbestendigheid
- eigen organisatie en maatschappelijk vastgoed

Onder andere door het stellen van beleidsregels aan woningbouwlocaties en inrichtingsplannen, wordt bijgedragen aan deze doelstellingen. Deze regels zijn nog niet vastgesteld. In elk geval moeten de woningen voldoen aan de actuele hoge normen voor energieprestaties. Ook wordt ingezet op een waterrobuust en klimaatadaptief plan met veel ruimte voor natuurinclusiviteit. Op die manier draagt het project bij aan de doelen van de duurzaamheidsagenda van de gemeente.

4.3.5 Gezondheid

In de gemeente is een nota volksgezondheid vastgesteld. Het gaat om gezond wonen, werken, opgroeien en leven. De gemeenten zijn benieuwd wat voor inwoners belangrijk en over hoe hier samen aan gewerkt kan worden. Belangrijk is om de omgeving zó in te richten dat het uitnodigt tot gezond gedrag. En ook om naast een gezonde leefstijl ook te kijken naar onderwerpen als armoede, participatie en leefomgeving, omdat deze van invloed zijn op de gezondheid.

Dit project biedt mogelijk heden voor ontmoeting en bewegen in een groene en ruime omgeving, waarin het risico op hittestress is geminimaliseerd.

4.3.6 Conclusie

Het project is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (et-fal). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld

5.1 Beschermen van de gezondheid

5.1.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

5.1.2 Toetsing en conclusie

Met dit project hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

5.2 Milieubelastende activiteiten

In deze paragraaf worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld "Milieubelastende activiteiten" en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van "activiteiten". Uit de NvT van het Bkl blijkt dat daarmee "milieubelastende activiteiten" worden bedoeld.

5.2.1 Toetsing en conclusie

In dit project worden geen MBA's aangevraagd.

5.3 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.3.1 Toetsing en conclusie

De "treden van de ladder" houden in dat bij nieuwe verstedelijking een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven en, indien een project die ontwikkeling voorstelt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Allereerst is relevant of de ontwikkeling die het project mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Dit project maakt de ontwikkeling van 55 woningen mogelijk. Een dergelijke ontwikkeling wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Echter, ten opzichte van de mogelijkheden uit het geldende planologische kaders worden kwantitatief 5 extra woningen mogelijk gemaakt. Kwalitatief worden er ook rijwoningen geïntroduceerd.

De behoefte aan het voorgestelde programma van woningen blijkt uit de analyses die zijn gedaan in het kader van het gemeentelijk woonbeleid (zie paragraaf 4.3.2). Vanuit de rijksbegrippen voor bestaand stedelijk gebied valt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied. Ondanks de ligging van het plangebied in een uitbreidingswijk, wordt voldaan aan de tweede trede van de ladder. Het beoogde programma sluit aan bij de actuele vraag naar betaalbare gezinswoningen en de wens om ook voor de sociale sector te bouwen.

5.4 **Geluid**

5.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaandachtsgebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.6. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet

en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de onbeheerste groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen. Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit).

5.4.2 Toetsing en conclusie

Voor gemeentelijke wegen geldt dat er van rechtswege geluidaandachtsgebieden gelden (200 meter bij wegen met 1 of 2 rijstroken). Gemeente moeten hier de basisgeluidemissie van de wegen te bepalen en monitoren. Dit geldt in principe alleen voor wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 mvt/etmaal.

Het projectgebied ligt op meer dan 250 meter vanaf de Rijksstraatweg, waarmee het niet binnen het geluidaandachtsgebied van deze weg ligt. De Easter Omwei is een belangrijke wijkontsluitingsweg voor Hurdegaryp. In het kader van het geldende bestemmingsplan is voor deze weg een zogenaamde poldercontour bepaald. Dat is een indicatieve 53 dB-contour, op basis van een vrije veld berekening. De woningen komen op bijna twee keer de berekende contour te liggen.

Hoewel de onderzoeken zijn gedateerd, is op basis van het voorgaande in voldoende mate aangetoond dat geluid van wegverkeer ter plaatse van het nieuwe woningen niet leidt tot onevenredige geluidhinder. De regionale kaart 'Geluid van wegverkeer', zoals opgenomen in de Atlas Leefomgeving geeft een actuele indicatie van de geluidsniveaus in de omgeving. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 5.1.

Aanvullend hierop wordt opgemerkt dat de Easter Omwei wordt ingericht als 30 km/uur-zone, waarmee de geluidsniveaus naar verwacht nog iets afnemen.



Figuur 5.1 Geluidskader wegen Atlas Leefomgeving

Op basis van de functie en inrichting van de omliggende wegen en de informatie uit de Atlas Leefomgeving, kan worden geconcludeerd dat de standaardwaarde van 53 dB niet wordt overschreden. Ter plaatse van de woningen is geen hoge geluidsbelasting te verwachten. Door het voldoen aan de standardeisen voor de geluidsgevelwering, namelijk minimaal 20 dB, wordt tevens voldaan aan het aanvaardbaar geachte binnenniveau van 33 dB.

40 dB voor warmtepomp of airco bij naast elkaar gelegen woningen

Voor een installatie voor warmte- of koudeopwekking (zoals een warmtepomp of airco) die buiten staat bij een woning, geldt een aanvullende regel. Die regel geldt als de woning (met de installatie) direct grenst aan een andere woning. In dat geval mag het geluidsniveau van de installatie maximaal 40 dB zijn. Het berekenen van het geluidsniveau moet plaatsvinden volgens de Omgevingsregeling (artikel 5.59 en bijlage XVII Omgevingsregeling). Omdat het gaat om woningen op verschillende bouwpercelen geldt dat geluidsniveau op de perceelsgrens (artikel 4.107, lid 2 Bbl).

5.5 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl.

5.5.1 Toetsing en conclusie

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Burgum en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Het plan draagt met de realisatie van 50 woningen niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar dit aspect is niet nodig.

5.6 **Geur**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg.

5.6.1 Toetsing en conclusie

In de omgeving van het projectgebied komen geen bedrijven met een grote mate van geurhinder voor. De meest nabijgelegen agrarische bedrijven liggen op meer dan 450 meter afstand. Daarmee kan op voorhand worden uitgesloten dat er in het plan sprake is van geurhinder.

5.7 **Bodemkwaliteit**

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

5.7.1 Toetsing en conclusie

In het kader van de gebiedsontwikkeling It Súd en het geldende bestemmingsplan zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan is geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van dit project zijn een actueel bodemonderzoek en waterbodemonderzoek uitgevoerd, om deze hypothese te toetsen. De rapportages zijn opgenomen in bijlagen 1 en 2.

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt vermoedelijk geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie waarbij woningen worden gerealiseerd. Uit het waterbodemonderzoek zijn geen bijzonderheden of asbestverdachte omstandigheden aangetroffen.

Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor het project. Bij het toepassen van grond moet rekeningen worden gehouden met beperkingen, die zijn beschreven in de onderzoeken.

5.8 Wegen, verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren.

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

5.8.1 Onderzoek

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. Het plangebied krijgt een dubbele ontsluiting op de wijkontsluitingsweg Easter Omwei, die met het oog op de onderhavige woningbouwontwikkelingen is aangelegd. Er wordt een parallelweg aangelegd, om de verkeersveiligheid te waarborgen.

Op basis van de kentallen uit CROW-publicatie 381 wordt voor grondgebonden woningen uitgegaan van 8,1, 7,7, 7,3 en 5,4 mvt/etmaal voor respectievelijk vrijstaande woningen, tweekappers, patiowoningen en sociale huur. Dit betekent dat de verkeersgeneratie vanuit het woongebied theoretisch 389 mvt/etmaal is. De Easter Omwei is aangelegd als wijkontsluitingsweg en kan dit verkeer goed verwerken.

Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. De parkeerbehoefte is op basis van de normering als volgt bepaald:

Woningtype	Aantal	Gemiddelde norm	Parkeerbehoefte
Sociale huur	16	1,6 pp/w	14,4 pp
Patiowoningen	8	2,0 pp/w	16 pp
Twee onder een kap	18	2,2 pp/w	39,6 pp
Vrijstaande woning	13	2,2 pp/w	28,6 pp

Op basis van deze parkeernormen zijn in het woongebied 99 parkeerplaatsen nodig. Bij alle tweekappers en vrijstaande woningen worden minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf aangelegd (totaal 62). De overige 37 parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbaar gebied. Het stedenbouwkundig plan voorziet hierin.

Hiermee wordt aan de uitgangspunten voor parkeren voldaan en is gewaarborgd dat het plan geen parkeerhinder in de omgeving veroorzaakt.

5.9 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

5.9.1 Toetsing en conclusie

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het projectgebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit project.

5.10 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen. Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

5.10.1 Weging van het waterbelang

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het project op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. De uitgangspuntennotitie voor de watertoets is opgenomen in bijlage 3. In navolging hierop heeft het Wetterskip op 6 november 2024 een aanvullend wateradvies gestuurd. Dit wateradvies is opgenomen in bijlage 4.

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Binnen het project wordt in totaal 17.000 m² uitgegeven als woonkavels en krijgt 5.500 m² een verkeersfunctie. Ervan uitgaande dat het verkeersgebied voor 95% wordt verhard en de uit te geven grond voor 50%, dan levert dat ongeveer 14.000 m² aan extra verharding op. Dit moet voor 10% worden gecompenseerd in de vorm van nieuwe waterberging. Er wordt een watergang met een oppervlakte van 450 m² gedompt. Dat betekent dat er in het projectgebied ongeveer 1.850 m² water moet worden toegevoegd. In het projectgebied komt een wadi met een oppervlakte van

ruim 400 m². Aan de zuidzijde wordt ruim 2.000 m² aan water toegevoegd en aan de noordzijde komt ook extra water.

De situatietekening zoals weergegeven in hoofdstuk 2 (figuur 2.2) geeft de globale inrichting van de nieuwe waterpartijen weer, waarmee voor de Bopa in voldoende mate is aangetoond dat binnen het project wordt voldaan aan de compensatie-eis. In het kader van de aan te vragen watervergunning wordt op een hoger detailniveau uitgewerkt hoe watergangen worden vormgegeven en aangesloten op het bestaande watersysteem.

Watersysteem

Het regenwater vanaf de verhardingen van het plan worden aangesloten op de waterpartij of wadi. Dit gebeurt waar mogelijk oppervlakkig, zodat het ook tijd krijgt in de bodem te infiltreren en het zichtbaar blijft welk water naar de sloten wordt afgevoerd. Over de waterafvoer vanuit de wadi vindt nog afstemming plaats met het waterschap. Wanneer water niet goed afgevoerd kan worden via andere sloten, zal de wadi voldoende capaciteit (in m³) moeten hebben om het water van een maatgevende bui op te vangen. Gelet op de bodemopbouw kan water wel infiltreren in de bodem, waarmee een goed functionerend watersysteem wordt bereikt.

De watergang aan de zuidzijde van het projectgebied wordt aangesloten op de watergang die langs de oostzijde van het projectgebied ligt. Die watergang ligt in een ander peilgebied, op -1,85m +NAP. Tussen de twee peilen wordt een stuw aangebracht, om te voorkomen dat het peil binnen het projectgebied wijzigt.

Schouwwatergang

De watergang aan de oostzijde van het projectgebied betreft een schouwwatergang. Het waterschap vraagt een schouwpad langs deze sloot. In principe kan deze watergang vanaf de zijde van het agrarisch gebied onderhouden worden. Daarover worden afspraken gemaakt met de eigenaar. Waar nodig wordt notarieel vastgelegd dat de aangrenzende eigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Deze situatie komt overeen met het woongebied ten zuiden van het project.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden 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. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden (circa 50%) en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het uitgangspunt is dat onderhavige plan hieraan bijdraagt.

Wat betreft de aanleghoogte geldt dat het huidige maaiveld op -0,9 m tot -1,0 m NAP ligt. De aangrenzende bestaande woongebieden (It Súd Fase 2) heeft een maaiveldhoogte van -0,5 m NAP. De kruin van de wegen ligt op -0,7 m NAP. Deze hoogte is destijds bepaald in overeenstemming met het Wetterskip en onderbouwd met een 'waterhuishoudingsplan'. De betreffende onderbouwing voorzag ook op Fase 3, het plangebied van deze BOPA.

Voor het plangebied wordt zo goed mogelijk aangesloten op de hoogteligging van de bestaande woongebieden. Hierbij wordt voor de wegberm een aanleghoogte aangehouden van circa -0,50 m NAP. De Vloerpeilen van de woonpercelen komen circa 30 cm hoger te liggen en het maaiveld van de woonpercelen circa 20 cm hoger (-0,30 m NAP). Hiermee komt het maaiveld ongeveer 20cm hoger dan de eerder bepaalde aanleghoogte van de aangrenzende bestaande woongebieden.

Op basis van het gemeentelijke grondwaterbeleidsplan wordt bij nieuwbouw gestreefd naar een drooglegging van 1,2 m. Het plangebied ligt in een peilgebied met een oppervlaktewater streefpeil van minimaal -1,7 m NAP en maximaal -1,5 m NAP. Met een aanleghoogte van de percelen van -0,3 m NAP wordt voldaan aan de gewenste drooglegging van 1,2 m ten opzichte van het maximale streefpeil. Het Wetterskip adviseert een drooglegging van 1,1 m (woningen met kruipruimte)¹. Ook hieraan wordt dan ook voldaan.

In het aanvullende wateradvies van het Wetterskip (bijlage 4) wordt geadviseerd een aanleghoogte aan te houden, minimaal boven het maatgevende boezempeil 1/100 jaar. Het maatgevend boezempeil voor het plangebied betreft 0,00 NAP. Dit in verband met het overstromingsrisico bij een eventuele doorbraak van de regionale kering.

De 'leidraad watertoets' stelt dat er zoveel mogelijk boven het maatgevend boezempeil (MBP) gebouwd moet worden. Hieraan wordt niet voldaan.

Met een aanleghoogte van 0,00 m NAP zou dit betekenen dat het gehele plangebied 1 m opgehoogd moet worden. Dit zou negatieve gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de in het plan opgenomen 'betaalbare woningen'.

Op basis van de Algemene hoogtekaart Nederland (AHN) komt het plangebied dan 50 cm hoger te liggen dan de aangrenzende woongebieden. Met name het woongebied ten westen van het plangebied wordt omringd door hoger gelegen gebieden. Aan de noordzijde de Rijkstraatweg, westelijk het woongebied ten westen van It Súd en oostelijk het nieuwe plangebied. Hierdoor zal dit deel van 'It Súd fase 2' juist extra overlast ervaren.

Volgens de risicokaart Overstroming² heeft het plangebied een maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak van minder dan 0,5 m tot 0,5 m. Dit correspondeert met een streefpeil van -0,52 m NAP (peilbesluit friese boezem) en een bestaand maaiveldhoogte van circa -1,0 m NAP (volgens AHN-kaart). Met het verhogen van het plangebied tot -0,30 m NAP (maaiveld woonpercelen) zal de waterdiepte gereduceerd worden tot 0,0 m tot 0,3 m.

De dichtstbijzijnde regionale kering is noordelijk gelegen, bij de Ryptsjerkster feart. Tussen deze kering en het plangebied is zowel de Noarder Omwei, de spoorbaan Leeuwarden-Groningen en de rijkstraatweg gelegen. Zowel de spoorbaan als de Rijkstraatweg hebben een hoogte van circa +1,00 m NAP. Waardoor deze in eerste instantie bescherming bieden tegen een eventuele dijkdoorbraak aan de noordzijde.

Aan de zuidzijde is de regionale kering gelegen bij de Wide Ie op een afstand van circa 3 km. Ook hier zijn er tussen het plangebied en de regionale waterkering enkele hoger gelegen wegen aanwezig. Door deze afstand is er voldoende tijd tot het treffen van eventuele maatregelen.

¹ [leidraad-watertoets_2013.pdf](#) blz. 51

² [Kaarten | Atlas Leefomgeving](#)

Vanwege de geringe maximale waterdiepte bij een dijkdoorbraak is er sprake van een lage schade-potentie en geringe kans op overlijden. De grote afstand tot de eventuele dijkdoorbraak is er sprake van 'langzaam arriveren' van het hoge water. Hierdoor is voldoende tijd voor evacueren. Hierdoor is er sprake van een aanvaardbaar risico door het maaiveld van de woonpercelen 0,30 m lager dan het maatgevende boezempeil aan te brengen.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Dit wordt aan de ontwikkelaar meegegeven, maar valt buiten de reikwijdte van dit project.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater, waar nodig via een hemelwaterriool. Dit wordt in overleg met de gemeente vormgegeven.

Vervolg

Ook in het vervolg van de procedure wordt het waterschap betrokken bij de inrichting van het watersysteem en worden afspraken gemaakt over de aanpassingen van kunstwerken en over het onderhoud van de schouwsloot.

5.11 Bedrijfsmatige activiteiten

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgebonden, wordt voortsnog gebruik gemaakt van systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn worden ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

5.11.1 Toetsing en conclusie

In het plangebied wordt een rustig woongebied ontwikkeld. Nabij het plangebied liggen uitsluitend woningen. De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties komen voor in het meer gemengde lint aan de Rijksweg. Het gaat hier om bedrijven en voorzieningen uit milieucategorie 1 en 2, waarbij een richtafstand van 30 meter tot woningen geldt. Deze activiteiten liggen allemaal op ruim 200 meter vanaf het plangebied, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. In het plangebied is daarmee een goed woon- en leefklimaat te garanderen en er is geen sprake van mogelijke beperkingen voor bedrijven. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.12 **Mer-beoordeling**

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De lijst bestaat uit vier kolommen, waarbij in kolom 1 de betreffende projecten zijn benoemd, in kolom 2 de mer-plichtige activiteiten zijn opgenomen in kolom 3 de mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Kolom 4 geeft aan bij welke besluiten de project-mer-(beoordelings)plicht geldt. Waar een omgevingsplan wordt genoemd, geldt dat ook een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt bedoeld.

5.12.1 Toetsing en conclusie

De activiteit die dit project mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het college van burgemeester en wethouders neemt voor de ter inzagelegging van de ontwerpbeschikking een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit kan op basis van de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling worden genomen. Hieruit blijkt namelijk dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

6 Beperkingsgebieden

6.1 Cultuurhistorische waarden

6.1.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

6.1.2 Archeologie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld. De gemeente sluit aan bij de provinciale Fryske Monumentenkaart Extra (FAMKE).

Uit de archeologische beleidskaarten van de provincie blijkt dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit zowel de periode steentijd – bronstijd als de periode ijzertijd – middeleeuwen. Er is geen sprake van gebieden met een bijzondere archeologische aanduiding, zoals terpen of dobben. De provincie beveelt aan om onderzoek uit te voeren bij ingrepen groter dan 2.500 m². De oppervlakte van het plangebied is 23.000 m². Het plan maakt daarmee ingrepen groter dan 2.500 m² mogelijk.

In het kader van het geldende bestemmingsplan is een inventariserend en karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd door RAAP (rapport 1023, 21-04-2004 en rapport 1072, 13-08-2004). Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren in het plangebied, is het vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Echter, op basis van nieuwe inzichten en de uitbreiding van het projectgebied, is besloten een actueel archeologisch uit te voeren. De rapportage is opgenomen in bijlage 5. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied mogelijk archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen bodemingrepen. Het gaat dan om het (zuid)oostelijk deel van het projectgebied. Hier wordt geadviseerd om de plannen zodanig op te stellen dat verstoring wordt voorkomen. Dat kan door de bodemingrepen te beperken tot een diepte van maximaal 0,2 m ten opzichte van het huidige maaiveld, door bijvoorbeeld het maaiveld op te hogen. Als dat niet mogelijk is, wordt aanvullend karterend onderzoek aanbevolen.

Het beperken van de verstoring is in dit geval niet mogelijk, gelet op de geringe ophoging om het terrein op de juiste hoogte te krijgen. Daarom is een aanvullend archeologisch onderzoek (karterende fase) uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 6.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat omdat er geen relevante archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Vastgesteld is dat de oorspronkelijke diepte van de depressie aan het criterium voldoet van een pingoruïne. Ter hoogte van het plangebied is de depressie voornamelijk opgevuld met pleistocene afzettingen waarschijnlijk afkomstig van door bodemijs omhoog gedrukte afzettingen en van elders ingestroomde afzettingen zoals verspoelde dekzanden. Om die reden is de dikte en paleo-ecologische waarde van de organische vulling van deze depressie binnen het plangebied gering. Een eventueel paleo-ecologisch onderzoek van de (waarschijnlijk) aanwezige organische vulling kan zich beter concentreren op het deel van de depressie ten noorden van het plangebied.

Omdat archeologische vindplaatsen heel waarschijnlijk ontbreken en de geringe dikte van de organische vulling en daarmee geringe waarde voor paleo-ecologisch onderzoek wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Steunpunt Monumenten adviseert de gemeente om dit selectieadvies over te nemen. De voorgenomen ingreep kan worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Een archeologisch vooronderzoek voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is derhalve niet noodzakelijk. Vanuit het aspect archeologie bestaan daarmee geen belemmeringen voor het project.

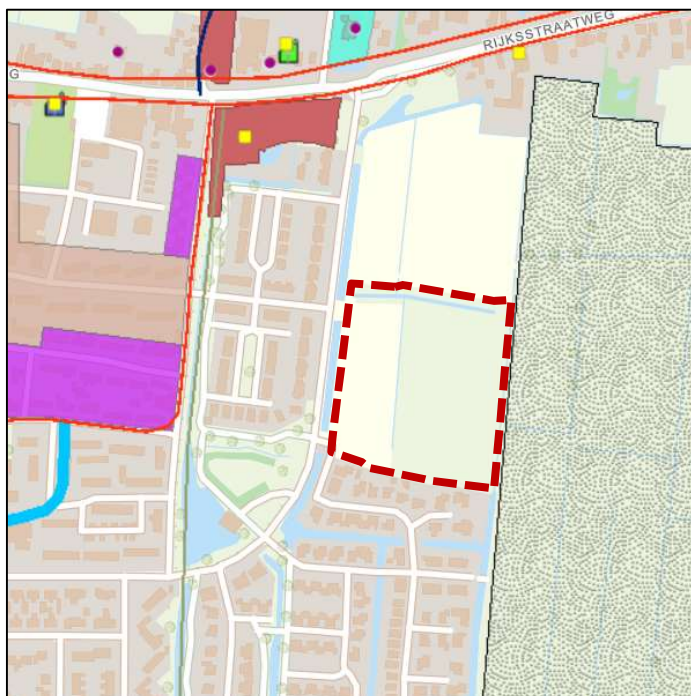
De volgende tekst wordt in de vergunning opgenomen:

Melding toevalsvondst (Adviesdocument archeologie Steunpunt Monumentenzorg Fryslân)

Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister (in de praktijk de gemeente als bevoegd gezag). Eventuele vondsten dienen gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld voor wetenschappelijk onderzoek.

6.1.3 Andere cultuurhistorische waarden

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Volgens de Cultuur Historische kaart van de provincie ligt het plangebied in een omgeving met diverse cultuurhistorische waarden. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.1. Het gaat om verschillende karakteristieke en monumentale panden en boerderijplaatsen langs de Rijksweg. Het gebied ten oosten van het plangebied is aange-merkt als aardkundig waardevol. Binnen het plangebied zelf komen geen cultuurhistorische waarden voor.



Figuur 4.1 Fragment CHK

6.2 Natuur

6.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

6.2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt in stedelijke omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn De Groote Wielen en de Alde Feanen. Deze liggen op ruim 2,8 en 7 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling, kan gesteld worden dat er geen directe effecten op Natura 2000-gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor het Natura 2000-gebied De Groote Wielen, maar wel voor De Alde Feanen. Uit het stikstofonderzoek, dat is opgenomen in bijlage 7, blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag 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 van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld en van toename van depositie van stikstof geen sprake is, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.2.3 Soortenbescherming

In het kader van dit project is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hiervoor heeft een ter zake gespecialiseerd ecooloog ter plaatse de ecologische potentie in beeld gebracht. De rapportage is opgenomen in bijlage 8. Hieruit blijkt dat op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens, niet wordt verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora.

Verstoring van vleermuizen door licht dient te worden voorkomen. Gebouwen (potentiële vleermuis- verblijfplaatsen), lijnvormige elementen aan de oost- en noordzijde in de vorm van smalle bomen en de omliggende slootgangen dienen niet te worden beschenen om verstoring van verblijfplaatsen, vliegroute(s) en foerageergebieden te voorkomen zowel tijdens de realisatie fase als in de beoogde situatie.

Het is mogelijk dat kleine marterachtigen (hermelijn, wezel en bunzing) gebruik maken van het gebied. Het plangebied (mogelijk foerageergebied) en gebied binnen de invloedssfeer van het planvoornemen (mogelijke vaste rust- en/of voortplantingsplaatsen) kan onderdeel zijn van het leefgebied van deze soorten. Wanneer niet kan worden uitgesloten dat er kleine marterachtigen binnen een plangebied voorkomen biedt provincie Fryslân initiatiefnemers de keuze voor het uitvoeren van een nader onderzoek of het direct aanvragen van een vergunning op basis van een mitigatieplan. Voor deze soort wordt op basis van een activiteitenplan een omgevingsvergunning aangevraagd bij de provincie.

Tijdens het broedseizoen (grofweg 15 mrt. t/m 15 juli) kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Indien men binnen het vogelbroed- seizoen start met de werkzaamheden, dan wordt aangeraden het plangebied vooraf te checken op (potentiële) broedgevallen door een deskundig ecooloog.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht. De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

6.3 Kabels en leidingen

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In het plangebied is een leiding aanwezig, die een planologische bescherming geniet. Het gaat om een waterleiding, waarvan de belemmeringenstrook van 5 meter aan weersijden van de leiding heeft. Het beperkingengebied hiervoor is overgenomen op de situatietekening en in de regels van deze Bopa.

Er zijn geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

7.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Het project wordt op initiatief van de gemeente ten uitvoering gebracht. De ontwikkelkosten worden verhaald uit de exploitatie van het nieuwe woongebied. Hiervoor heeft de gemeente een begroting opgesteld, waaruit blijkt dat de kosten zijn gedekt. Het is niet nodig om hiervoor een budget te reserveren. Het project is in die zin financieel haalbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 Ow het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Omdat de locatie in eigendom van de gemeente is en het project ook op initiatief van de gemeente wordt ontwikkeld, is er geen sprake van een kostenverhaal.

7.1.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten op basis van art. 4.5 Awb. Omdat het project op initiatief van de gemeente wordt ontwikkeld, komt eventueel planologisch nadeel voor rekening van de gemeente.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Participatie

Het dorp is betrokken bij de totstandkoming van de uitwerking van dit plan. Omwonenden worden actief op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. De resultaten van het participatietraject zijn opgenomen in bijlage 9.

7.2.2 Advies en instemming

Gemeenteraad heeft een lijst opgesteld waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd; met daarbij aandacht voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij Bopa's. Voor het realiseren van meer dan 5 woningen binnen de bebouwde kom geldt een bindend adviesrecht. Dit project heeft betrekking op de realisatie van 55 woningen, waarvoor de gemeenteraad om advies wordt gevraagd.

7.2.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

7.2.4 Bezwaar/Beroep

De mogelijkheid van bezwaar komt alleen in de reguliere procedure voor. Het bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In de uitgebreide procedure is bezwaar niet nodig. Daar bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen.

In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In bijlage 2 artikel 2 van de Algemene wet bestuursrecht staan besluiten opgenomen waarbij er geen beroepsmogelijkheid is. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

8 Belangenafweging en conclusie

8.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze onderbouwing beschrijft de afweging die is gemaakt om tot deze conclusie te kunnen komen.

De aanvraag heeft betrekking op de realisatie van een woongebied met 55 woningen. De afwijking van het omgevingsplan is dat er 5 woningen meer worden gebouwd dan de 50 die via de uitwerkingsregels mogelijk zijn. Bovendien wordt alleen voorzien in vrijstaande woningen W(a) en tweekappers W(b) en bouwstroken W(d), maar niet in rijwoningen W(c). Deze worden nu wel aangevraagd.

Dit project vindt plaats als onderdeel van een grotere woningbouwlocatie en grotendeels op gronden die al zijn bestemd voor de realisatie van woningbouw. Het realiseren van woningen sluit aan bij de behoefte en bij de beleidskaders van de gemeente. Het project is ook in overeenstemming met de instructieregels van het rijk en de provincie. Het project is verder met positief resultaat getoetst aan de aspecten voor een fysieke leefomgeving en milieu

8.2 Voorstel voor het opnemen in het omgevingsplan

De aanvraag Bopa bevat een voorstel voor de vertaling naar het omgevingsplan. Dit bestaat uit een situatietekening met daarop de verschillende werkingsgebieden, voor zover deze relevant zijn voor de inrichting van het woongebied, en een set instructieregels. Op dat laatste wordt in hoofdstuk 9 nader ingegaan.

8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, gezien de nut/noodzaak gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9 Ruimtelijk kader

9.1 Algemeen

De aanvraag maakt gebruik van de mogelijkheid van een opvolgende Bopa, waarbij de verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan het toetsingskader vormt voor de omgevingsvergunningen voor de technische en ruimtelijke bouwactiviteit en de melding voor de milieubelastende activiteit in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor die aanvragen geldt dan een beperkte toetsing.

9.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied van de Bopa betreft het kadastrale perceel gemeente Hardegarijp, sectie H, nummer 2299 (deels), zoals aangemerkt als 'projectgebied' de situatietekening bij de aanvraag.

9.3 Regels

Deze Bopa stelt regels aan de gebruiksfuncties en bouwactiviteiten, waaraan opvolgende omgevingsvergunningen. Bij de aanvraag is een dergelijke set regels ingediend, die in combinatie met de situatietekeningen, waarop de verschillende werkingsgebieden zijn aangegeven, als voorschriften worden opgenomen bij de omgevingsvergunning. Er wordt hiervoor aangesloten bij werkwijze zoals de gemeente Tytsjerksteradiel hanteert voor het in voorbereiding zijnde omgevingsplan.

Waar in de regels is aangegeven dat er vergunningplicht geldt, is een omgevingsvergunning gekoppeld aan de beoordelingsregels nodig. Waar 'toegestaan' staat, betekent dat er geen vergunningplicht geldt, maar kunnen wel beoordelingsregels gelden. De regels zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 gaat over de gebruiksactiviteiten. Er worden drie activiteiten onderscheiden:

1. Woonactiviteiten, toegestaan op de uit te geven kavels (1.1)
2. Gebruiksactiviteiten openbare ruimte, onderverdeeld in groen en verkeer (1.2)
3. Bijbehorende gebruik (1.3), waar het gaat om
 - beroepen aan huis bij woonactiviteiten (1.3.1 en bijlage 1)
 - ondergeschikt gebruik, zoals groen, water, parkeren etc. in het hele projectgebied (1.3.2)

Hoofdstuk 2 gaat over bouwactiviteiten. Hier wordt geregeld:

1. Voldoende parkeergelegenheid conform de daarvoor geldende normen (2.1.1)
2. Het bouwen van gebouwen (2.2), waarin worden onderscheiden:
 - Vergunningplicht gebouwen en welstandsregels (2.2.1 en bijlage 2)
 - Beoordelingsregels hoofdgebouwen (2.3.1)
 - Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken (2.4.1)
3. Het bouwen van andere bouwwerken, zoals speeltoestellen en terreinafscheidingen.

Hoofdstuk 3 gaat over aanlegactiviteiten. Hier geldt een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden in het beperkingengebied van de waterleiding.

Bijlage 3 Welstandscriteria

Beeldkwaliteitsrichtlijnen Súd III - Doel en opzet van het plan

Het doel van de planomschrijving, genoemd 'beeldkwaliteitsrichtlijnen Súd III', is om richting te geven aan de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor Hurdegaryp Súd fase III naar bouwplannen en inrichtingsplannen. Het fungeert in eerste instantie als inspiratiebron en leidraad voor de uitwerking en invulling van zowel de openbare ruimte als de bouwkavels in het plan. Daarna heeft het een functie als toetsingskader om de uitwerkingsplannen te kunnen beoordelen, bijvoorbeeld bij de welstandstoetsing.

De beeldkwaliteit voor de nieuwe bebouwing bestaat uit een omschrijving van specifieke beeldkwaliteit per stedenbouwkundige typologie. Deze kwaliteitsrichtlijnen zijn gebaseerd op de systematiek van de huidige welstandsnota met bijbehorende welstandscriteria. In deze 'beeldkwaliteitsrichtlijnen Súd III' zullen de verschillende woningtypologieën worden toegelicht op de thema's '**Ruimte & plaatsing, hoofdvorm, aanzichten en opmaak**'. Deze thema's zijn ontleend aan de welstandscriteria van de gemeente Tytsjerksteradiel.

Deze tekstuele toelichting op de beeldkwaliteitsrichtlijnen Súd III is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Algemene ambitie en uitgangspunten
- Stedenbouwkundige plan
- Stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit

Algemene ambitie en uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan heeft vanuit het participatieproces als ambitie meegekregen: "de woonuitbreiding Hurdegaryp Súd III is 'Gezond, groen en dorps wonen, verbonden met de omgeving'. Het ontwerpteam heeft zich ten doel gesteld een woonuitbreiding te ontwerpen waarin een veelzijdig woonprogramma is opgenomen is met voldoende groen in de wijk. Een woongebied waar vooral prioriteit wordt gegeven aan het langzaam verkeer en er voor deze groep verkeersdeelnemers veilige, maar vooral voldoende (langzaam-)verkeersstructuren in het plangebied zijn opgenomen.

Het ontwerpteam dat ontstaan is vanuit het participatieproces heeft rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Ligging van een (hogedruk-)waterleiding met de daarbij behorende veiligheidszones aan weerszijden van de waterleiding. Deze (hogedruk-)waterleiding ligt diagonaal door het plangebied Súd III en dient te worden gehandhaafd. Deze zone die als barrière is gedefinieerd zal als 'gebiedskenmerk' functioneel worden benut en vorm krijgen als bijzonder ruimtelijk element;
- Het nieuwe woongebied krijgt twee aansluitingen voor het autoverkeer op de Easter Omwei. Daarnaast dient er bij het verkeersontwerp een ontsluiting naar de volgende fase (fase IV, ten noorden van het plangebied) gecreëerd te worden. Hierdoor zullen fase Súd III en IV een verbinding met elkaar krijgen;
- Voor water en riolering is het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 'waterzorg' van toepassing en het door de raad vastgestelde scenario daarbij is 'scenario C: Klimaat robuust'. Dat houdt in dat er ruimte moet zijn voor water (minimaal de watertoets), maar het liefst robuuster. Dit heeft als doel het voorkomen van wateroverlast, maar ook om (tijdelijke) waterberging te creëren voor periodes van droogte tegen, een groenwataaanvulling.
- Het geniet de voorkeur om de afvoer van hemelwater zoveel mogelijk rechtstreeks vanaf de percelen naar het oppervlaktewater en de openbare verharding (bovengronds) af te laten voeren.

- Geanticipeerd moet worden op klimaat robuust bouwen. Klimaat robuust bouwen betekent met name: voldoende groen en water in de wijk en een minimale hoeveelheid verharding (of het stimuleren van ‘open verharding’), zodat hittestress in het plangebied wordt geminimaliseerd;
- Ook is het door de raad vastgestelde beleid ‘Grondwaterbeleidsplan’ van toepassing voor de woonuitbreiding. Hierin is het een ander opgenomen over ‘ontwateringsdiepte’ bij nieuwbouw.
- Rekening houden met kabels- en leidingenstrook aan beide zijden van de openbare weg (in openbaar gebied). Vanuit de nutsvoorzieningen moet er twee trafo’s geplaatst worden.
- Verbindingen maken met omgeving en voorrang geven aan wijk overstijgende, langzaamverkeersroute. Het fietsverkeer en wandelen heeft prioriteit boven auto.
- Gemeenschappelijke speelplek en/of andere buurtvoorziening ten behoeve van het woongenot, mogelijk maken.
- Voor het op te stellen ontwerp-verkavelingsplan (stedenbouwkundig plan) is de volgende richtlijn voor het woningbouwprogramma van toepassing:

Woningen	2/3 betaalbaar	1/3 sociaal	Sociale huurwoning (streven is 30%)
		1/3 middelduur	
			Koopwoning tot 405.000 kk
	1/3 vrij	1/3 duur	koopwoningen zonder grens

2 Met opmerkingen [JK1]: @ Jantina, kun je hier nog mooie tabel van maken?

- Bij het op te stellen stedenbouwkundig plan dient rekening te worden gehouden met een bebouwingsbeeld met een ‘dorpse sfeer’. Het ontwerpteam denkt dan aan een mix van woningtypen en een zekere mate van vrijheid in verkaveling, bebouwingsbeeld en kleurstelling. Meer kleur in het bebouwingsbeeld dan in plan It Súd fase I & II zijn wenselijk;
- Duurzame gebiedsontwikkeling (energiezuinig, gasloos, duurzame materialen, ruimte voor natuur, gezondheid, klimaat robuust, inclusie

Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is door een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen. Vanuit dit proces is er een ontwerpteam gevormd dat verantwoordelijk was voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Naast de hiervoor genoemde uitgangspunten was ook de lokale, landschappelijke situatie, leidend voor het schetsontwerp. Het eindresultaat is op de Algemene Ledenvergadering van *Doarpsbelang Hurdegaryp* (18 maart 2024) gepresenteerd. Het plan is zeer goed ontvangen door de grote hoeveel aanwezige dorpsbewoners.

De hoofdstructuur van het nieuwe woongebied wordt bepaald door twee aansluiting op de Easter Omwei aan de westzijde van het plan en de diagonaal door het plan gelegen (hogedruk-)waterleiding. Deze waterleiding heeft een zonering aan weerszijden van de waterleiding. Binnen deze zone mogen geen bouwwerken worden gerealiseerd. Daarnaast moet het kruisen van deze zone met wegenstructuren zoveel mogelijk worden beperkt. De leidingzone is in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen als een groenstructuur die functioneel kan worden gebruikt als recreatieve zone met een belangrijke langzaamverkeersroute.

Het stedenbouwkundig plan voor Súd III heeft een rationele en heldere opzet; een orthogonaal stratenpatroon waar de diagonale structuur van de groenzone (de zone van de waterleiding) doorheen snijdt. Hiermee is er uiteindelijk een beeldbepalende, groene ruimte ontstaan, centraal binnen de woonwijk. In deze ruimte zal aan de noordoostzijde een speellocatie worden gerealiseerd voor jonge kinderen.

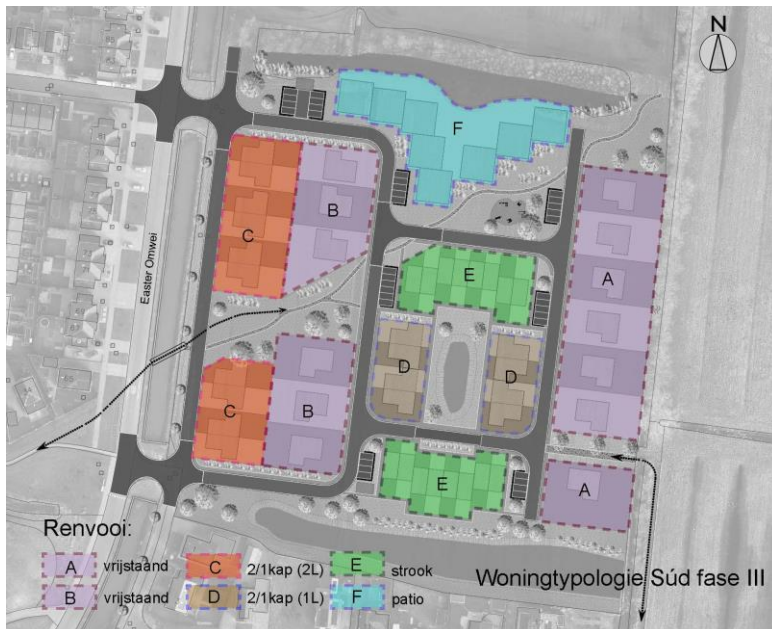
Aan de noordzijde van de wijk ligt een groenzoom. De groenzoom heeft een waterloop die centraal door de groenzoom, van oost naar west loopt. De bosschages ten noorden van de sloot worden opgenomen in Súd fase IV en vormen daarmee een natuurlijke overgang tussen de beide plangebieden. Het deel ten zuiden van de sloot zal worden opgenomen in een bijzonder woonprogramma met patiowoningen. De patiowoningen beschikken over een zogenaamd 'mandelig gebied'. Dit 'mandelig gebied' kan door de toekomstige, gezamenlijke bewoners c.q. eigenaren als natuurlijk gebied worden ingericht en onderhouden.

Aan de zuidzijde van de woonuitbreiding, daar waar de wijk aansluit op de bestaande woonwijk (Súd II) zal de woonuitbreiding een groenblauwe inrichting krijgen. De zone is mede noodzakelijk vanuit de zogenaamde 'watertoets' die het Wetterskip Fryslân hanteert bij een toename aan verhard (bebouwd) oppervlak. De zone krijgt naast de functionele eis ook een esthetische betekenis. Centraal in de wijk zal een royale wadi worden gemaakt. Deze dient eveneens als waterbuffer, maar heeft tevens een belangrijke functie in het groene beeld van de wijk. Het buitengebied aan de oostzijde van het plangebied zal op enkele plekken vanuit de wijk zichtbaar worden gemaakt. In de noordoost- en de zuidoosthoek van het plangebied zijn in het straatbeeld open plekken bedacht om de woonuitbreiding een visuele relatie te geven met het open landschap.

Stedenbouwkundige criteria voor de beeldkwaliteit

Woningtypologie

Het plan Súd III bevat een zestal woningtypes die zullen aansluiten bij het dorpse karakter en het bouwkundige beeld van het omliggend gebied: twee-onder-één kapwoningen (2 types), vrijstaande woningen (2 types), strokenbouw en patiowoningen. Op onderstaande afbeelding zijn de woning typologieën aangegeven.



Alle woning typologieën binnen Súd III zullen hierna uitvoerig worden beschreven. Deze omschrijving kan worden beschouwd als een beknopt beeldkwaliteitsplan voor plan Súd III en vormt bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning het toetsingskader voor de welstand. Aangezien met het in werking treden van de omgevingswet meer vrijheid wordt beoogd bij het aanvragen van een omgevingsvergunning in Nederland, wordt voor Súd III een minder strak kader gehanteerd dan tot nu toe gebruikelijk was binnen de gemeente Tytsjerksteradiel. Een eenvoudig, maar toetsbaar kader, moet meer ruimte en vrijheid geven voor de toekomstige bewoners bij het realiseren van hun woonwensen. Ook met dit bescheiden ruimtelijke kader wordt een goed architectuurbeeld verwacht voor plan Súd III.

Op de volgende bladzijden wordt het ruimtelijk (toetsings-)kader per woningtypologie toegelicht. Deze systematiek is gebaseerd op de huidige welstandsnota van de gemeente Tytsjerksteradiel (maar beknopter).

Gebied C – Twee-onder-één-kapwoningen (2 bouwlagen met kap)

Welstandscriteria

Algemeen

De twee-onder-één-kapwoningen van deelgebied C kenmerken zich door een zekere 'voornaamheid en representativiteit' binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa, kapvorm en kapkleur en gevelkleur. In dit deelgebied wordt, als overgang naar de (gebiedsontsluitingsweg) Easter Omwei, uitsluitend gebouwd in twee bouwlagen met kap. De symmetrisch of asymmetrisch vormgegeven kap krijgt een dakbedekking met een donkere, natuurlijke kleurstelling. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 6 meter te worden gehanteerd. Het hoofdgebouw wordt achter de rooilijn gepositioneerd;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen.

Hoofdvorm

- De bouwmassa betreft twee bouwlagen met kap;
- De dakafwerking heeft een symmetrische of asymmetrische kapvorm. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld.
- Kapvormen als (ongelijk) zadeldak, schilddak, Frans dak (lessenaarsdak) of getoogd dak zijn toegestaan;
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een evenwichtige uitstraling;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de straatzijde en dienen ondergeschikt te zijn in het dakvlak en daarbij ook architectonisch verantwoord te zijn ingepast of anderszins overtuigend bij te dragen aan de architectuur van het bouwwerk;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.

- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter. Gebruik van hout is eveneens mogelijk, maar is ongeschikt aan stenig materiaal;
- De kleurstelling van de gevels betreft een gele of geel genuanceerde kleurstelling bij het gebruik van steenachtig materiaal. Hout is in een natuurlijke of gedekte kleurstelling toegestaan;
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een donkere, natuurlijke kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Gebied D – Twee-onder-één-kapwoningen (1 bouwlaag met kap)

Welstandscriteria

Algemeen

De twee-onder-één-kapwoningen van deelgebied D kenmerken zich door een vrije vormgeving binnen enkele duidelijke kaders. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa en kapkleur. In dit deelgebied wordt uitsluitend gebouwd in één bouwlaag met kap. De symmetrische vormgegeven kap krijgt een dakbedekking met een genuanceerde, (semi) donkere kleurstelling. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.

28

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 5 meter te worden gehanteerd. Het hoofdgebouw wordt achter de rooilijn gepositioneerd;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen liggen minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door voortuinen en/of groenvoorzieningen.

Hoofdvorm

- De bouwmassa betreft één bouwlaag met kap;
- De dakafwerking heeft een symmetrische kapvorm. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld.
- Een samengestelde kapvorm op het bouwwerk is mogelijk (geen lessenaarskap vanwege asymmetrie).
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een individuele uitstraling;

- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt en sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen zijn niet toegestaan aan de straatzijde en dienen ondergeschikt te zijn in het dakvlak en daarbij ook architectonisch verantwoord te zijn ingepast of anderszins overtuigend bij te dragen aan de architectuur van het bouwwerk;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter;
- De kleurstelling van de gevels betreft gedekte kleuren (aardetinten);
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een genuanceerde, (semi) donkere kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Gebied F – Patiowoningen

Welstandscriteria

Algemeen

De patiowoningen van deelgebied F kenmerken zich door een vormgeving overéénkomstig de architectuur-referentie van het zogenaamde 'Kingohouse' van de Deense architect Jørn Utzon. Belangrijkste stijlkenmerken zijn de bouwmassa, kap- en gevelkleur. In dit deelgebied wordt, als overgang naar het lommerrijke, natuurlijke gebied uitsluitend gebouwd in één bouwlaag met kap. De asymmetrische vormgegeven kap krijgt een dakbedekking met een gedekte, natuurlijke kleurstelling. Overige stijlkenmerken geven binnen de context van de omgeving meer vrijheid in de plantoetsing door een welstandscommissie.

Ruimte en plaatsing

- Hoofdgebouw kent hier niet een ruime mate van vrije plaatsing. Er dient een rooilijn van minimaal 1 meter te worden gehanteerd;
- Het carrévormige bouwblok staat evenwijdig aan de weg, maar varieert in de rooilijn met het de naastgelegen bouwblokken;
- De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte;
- Aan- en uitbouwen zijn gesitueerd binnen het carrévormige kavelvlak (binnen het carré);
- De woningen zijn altijd van de straat gescheiden door een tuin c.q. openbaar groenvoorziening.

Hoofdvorm

- De bouwmassa betreft een carrévormige kavel en heeft een ommuurde tuin die deel uitmaakt van het gehele architectuurbeeld. De woonvorm binnen het carré van de kavel heeft één bouwlaag met kap;
- De dakopbouw betreft een asymmetrische kapvorm (lessenaarsdak) met een dakhelling van maximaal 35 graden. De noklijn kan wisselend geplaatst zijn ten opzichte van het straatbeeld.
- Een samengestelde of een gedeeltelijke kapvorm op het bouwwerk is mogelijk;
- De massa-opbouw is enkelvoudig of samengesteld, kantig vormgegeven en kent een individuele uitstraling;
- Aan- en uitbouwen en ook bijgebouwen zijn ondergeschikt. Ze sluiten aan bij de architectuur van het hoofdgebouw en deze zijn altijd binnen het carré van de kavelvorm geplaatst;
- Dakkapellen en dakophogers zijn niet toegestaan;
- Accenten binnen de massa zijn proportioneel afgestemd tot het volume als geheel en worden geïntegreerd opgelost in het hoofdvolume en de daarbij behorende architectuur.

Aanzichten

- Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte;
- Er dient een zekere mate van evenwichtigheid te zijn in de opbouw van het gevelbeeld. Hierbij zijn 'symmetrie en balans' voldoende herkenbaar in het architectuurbeeld;
- Er is een variatie in gerichtheid van gevel- en gevelopeningen;
- Gevelopeningen worden benut om de plasticiteit van de gevel te versterken, een diepe negge of juist een uitkragend kozijn of erker.

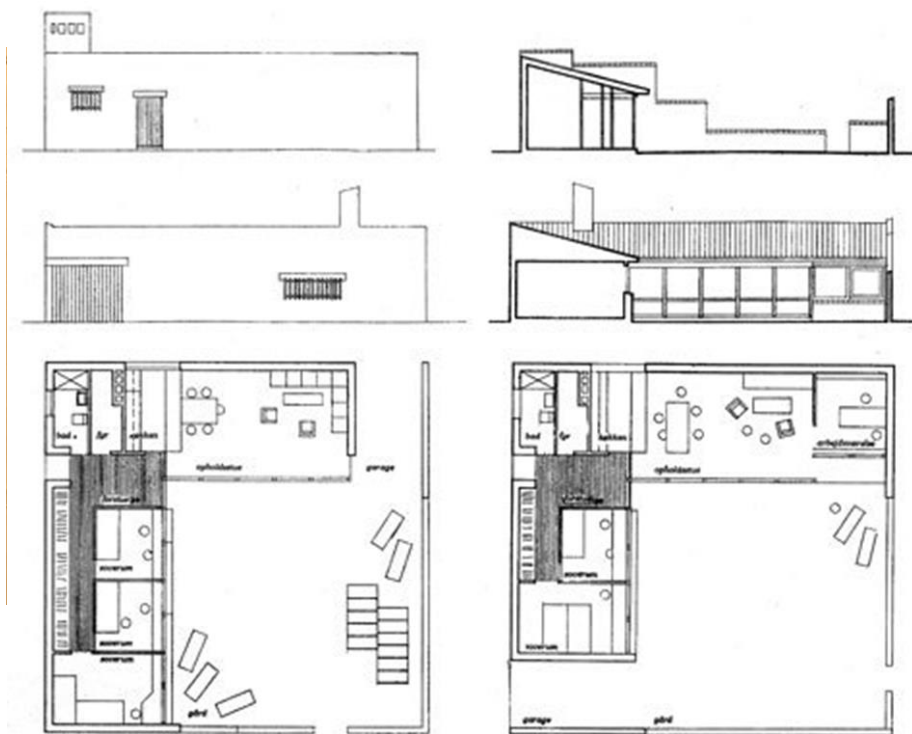
- Er worden geen blinde gevels gerealiseerd die grenzen aan de openbare ruimte.

Opmaak

- Gevels hebben overwegend een stenig karakter. Gebruik van hout is eveneens mogelijk, maar is ondergeschikt aan stenig materiaal;
- De kleurstelling van de gevels betreft een gele of geel genuanceerde kleurstelling bij het gebruik van steenachtig materiaal. Hout is in een natuurlijke of gedekte kleurstelling toegestaan;
- De kleur wit is uitsluitend als ondergeschikte kleur toegestaan in de gevel (accentkleur) of als kleur voor de kozijnen en boeidelen;
- Daken zijn voorzien van een dakafwerking in een gedekte, natuurlijke kleurstelling;
- Bij verbouw is de vormgeving zorgvuldig afgestemd op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw;

Referentiebeelden:





32





'Kingoehouse' in Helsingør, Denmark. Architect Jørn Utzon.

Bijlage 4 Algemene Verkoopvoorwaarden 2015 gemeente Tytsjerksteradiel

Stuknummer: S2015-00674



ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP ONROERENDE ZAKEN

**GEMEENTE
TYTSJERKSTERADIEL
2015**

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN	3
ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.	3
ARTIKEL 1.2 Geldigheid.	5
ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.....	5
ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening.	5
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering.....	5
ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.	6
ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.	6
ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.	6
ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.	6
ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.	6
ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.	6
ARTIKEL 2.8 Boetebeding	6
ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.	7
ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.	7
ARTIKEL 2.11 Ontheffing.	7
ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.	7
ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen	7
ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.....	8
ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.....	8
HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN	8
ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.	8
ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.	8
ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.....	8
ARTIKEL 3.4. Bebouwing.....	9
ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond.....	9
ARTIKEL 3.6 Riolering.	9
ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht	9
ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning.	10
HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN	10
ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning.....	10
ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).....	11
ARTIKEL 4.3 Regenwater	11
ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.....	12
HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL	12
ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen	12
ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.....	12
ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen	12
ARTIKEL 5.4 Opstallen	12

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE TYTSJERKSTERADIEL 2015.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 januari 2015.

Waarvan op 19 februari 2015 akte opgemaakt en verleden bij notaris mr. T.A. Dantuma ter standplaats Burgum.

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1.1 Uitleg van begrippen.

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Aanbieding: een door de gemeente aan de (aspirant) koper schriftelijk gedaan voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst.

Aanvaarding / acceptatie: de onvoorwaardelijke acceptatie door de koper van de door de gemeente gedane aanbieding en de hieruit voortvloeiende koopovereenkomst waarop deze verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

Algemene verkoopvoorwaarden: deze voorwaarden van de gemeente Tytsjerksteradiel, die via de aanbieding geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaard worden op gemeentelijke koopovereenkomsten. Deze voorwaarden staan geheel los van eventueel benodigde vergunningen voor (toekomstige) activiteiten op het gekochte.

Bedrijfswoning: een woning die op een bedrijfskavel samen met een direct gerelateerd bedrijf in daaraan ondergeschikte rangorde onlosmakelijk wordt gebouwd door of vanwege de eigenaar/gebruiker van het (aan te bouwen) bedrijfspand. De definitie in het vigerend gemeentelijk bestemmingsplan is leidend.

Bouwgrond: de over te dragen grond en eventueel daarbij behorende waterpartijen, die het object vormt in de koopovereenkomst en waarop op enig moment een opstal zal worden gerealiseerd.

BW: het Burgerlijk Wetboek

College van burgemeester en wethouders: het dagelijks bestuur van de gemeente dat wel dan niet op basis van delegatie van de gemeenteraad bevoegd is om de grondaanbieding te doen. Indien voor de feitelijke overdracht een raadsbesluit nodig is, staat dit voorbehoud (in de vorm van een ontbindende voorwaarde door verkoper) nadrukkelijk vermeld in de grondaanbieding respectievelijk de koopovereenkomst.

Erkend tussenpersoon: een door de gemeente erkend tussenpersoon (projectontwikkelaar of bouwbedrijf) die in essentie de plichten van koper op zich neemt met dien verstande dat deze uitsluitend de intentie heeft om de bebouwing voor wonen (deels) tot stand te brengen en zodoende gerechtigd is om het gekochte onder strikte toepassing van deze voorwaarden per daartoe duidelijk door de gemeente aangewezen (kadastraal) woonperceel door te verkopen aan particuliere kopers.

Feitelijke overdracht: de datum waarop de notariële transportakte door partijen ten overstaan van de notaris is ondertekend en koper eigenaar is geworden van de aangeboden onroerende zaak.

Gemeente: de gemeente Tytsjerksteradiel privaatrechtelijk handelend als publiekrechtelijk rechtspersoon, ter uitvoering van het besluit/de besluiten van burgemeester en wethouders op grond van artikel 160, sub. e, van de Gemeentewet

Grond: de over te dragen grond, die het object vormt van de koopovereenkomst.

Ingebruikneming: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

Koopovereenkomst: de overeenkomst tot (ver)koop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn, welke tot stand komt indien de rechthebbende optant (koper), binnen de daarvoor in de aanbieding gestelde termijn (het geen moet blijken uit tijdige verzending of bewijs van indiening) schriftelijk heeft verklaard onvoorwaardelijk in te stemmen met de aanbieding.

Koper: de wederpartij, zijnde degene die de aanbieding van de gemeente hoofdelijk heeft ontvangen dan wel via een door de gemeente erkend tussenpersoon.

Levering: het feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak.

Notariële akte: de voor de feitelijke overdracht vereiste akte van levering.

Optant/aspirant koper: De natuurlijke of rechtspersoon aan wie door de gemeente een geldige aanbieding is verstrekt.

Opstal: de op de aanbieding betrekking hebbende opstallen die ten tijde van de levering al aanwezig zijn.

Onroerende zaak: registergoederen (grond, water, opstallen) die door benoeming in de aanbieding het object van de koopovereenkomst vormen.

Overdracht: De voor de overdracht van onroerende zaken vereiste levering geschiedt door een daartoe bestemde, tussen partijen opgemaakte notariële akte, gevolgd door de inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.

Rechtsopvolger: Een rechtsopvolger is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, die de reeds aan koper verkochte en overgedragen onroerende zaak rechtsgeldig verkrijgt van koper.

Schriftelijk: een op schrift gestelde tekst dat door de opsteller daarvan middels ondertekening is gewaarmerkt en dat ten doel heeft de aanbieding of de acceptatie daarvan te uiten aan de wederpartij(en). Onder op schrift gesteld wordt verstaan een per post verzonden brief als ook een verzonden e-mailbericht.

Terugverkoper: De koper die in verband met het niet voldoen aan de bouwplicht door het college van burgemeester en wethouders gevorderd kan worden het gekochte aan de gemeente terug te verkopen.

Uitrit: ontsluiting naar de openbare weg waarvoor, op grond van hiervoor geldend gemeentelijk beleid en de daarop gebaseerde voorwaarden, vergunning aan koper kan worden verleend.

Verkoop: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te leveren en de wederpartij zich verbindt om daarvoor onvoorwaardelijk de koopsom te betalen.

Water: het over te dragen water, dat wel dan niet in combinatie met (bouw)grond het object vormt van de koopovereenkomst

ARTIKEL 1.2 Geldigheid.

1. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere aanbieding door de gemeente Tytsjerksteradiel en bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Tytsjerksteradiel en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen, die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.

ARTIKEL 1.3 Aanbieding, aanvaarding en bevestiging koopovereenkomst.

1. Aanbieding van een onroerende zaak geschiedt slechts schriftelijk door of namens het college van burgemeester en wethouders
2. In de aanbieding staan de van toepassing zijnde algemene verkoopvoorwaarden, de koopsom, een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van de onroerende zaak, het toegestane gebruik en de termijn gedurende welke de aanbieding geldt, genoemd.
3. Aanvaarding geschiedt uitsluitend schriftelijk door invulling, ondertekening en tijdige verzending of indiening van een bij de aanbieding verstrekt voorbedrukt acceptatieformulier of een door koper opgestelde acceptatiebrief die voldoende duidelijkheid verstrekt m.b.t. de door partijen voorgestane wilsovereenstemming.
4. De gemeente bevestigt de koopovereenkomst schriftelijk aan koper, en aan de door koper opgegeven notaris ten behoeve van de feitelijke overdracht, waarin genoemd: de datum aanbieding, datum acceptatie en het bedrag waarvoor de onroerende zaak aan koper is verkocht.

ARTIKEL 1.4 (Situatie)Tekening.

Van elke aanbieding c.q. elke koopovereenkomst met betrekking tot een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 2.1 Staat van aflevering.

1. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.
3. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

ARTIKEL 2.2 Eerdere ingebruikneming.

De gemeente kan, nadat de koopovereenkomst tot stand is gekomen en de koopsom volledig is voldaan, toestaan dat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt voordat de notariële akte wordt ondertekend. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

ARTIKEL 2.3 Betaling koopsom.

Voordat de koper de onroerende zaak in gebruik neemt, doch uiterlijk bij de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzet of overdrachtsbelasting en rentevergoeding te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

ARTIKEL 2.4 Lasten en belastingen.

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de notaris en het Kadaster, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

ARTIKEL 2.5 Over- en ondermaat.

1. Het verschil tussen de grootte van de verkochte onroerende zaak zoals vastgesteld door het Kadaster en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven, wordt bij het verlijden van de akte verrekend op basis van de in de aanbieding genoemde prijs per m².
2. Indien in de koopovereenkomst verschillende prijzen per centiare worden genoemd, wordt bij de herberekening uitgegaan van de hoogst genoemde prijs.
3. Op of ondermaat kan geen aanleiding zijn om, in welke vorm dan ook, schadevergoeding van de gemeente noch van een erkend tussenpersoon, te eisen.

ARTIKEL 2.6 Faillissement en beslag.

1. Indien de koper voor de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover deze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de koopovereenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 2.7 Hoofdelijkheid.

Wanneer in de koopovereenkomst met betrekking tot één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke - of rechtspersoon als koper van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 2.8 Boetebeding

1. Bij iedere niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de hierna te noemen artikelen verbeurt de koper dan wel diens rechtsopvolgers na ingebrekestelling en na verloop van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete.

2. De onder lid 1 bedoelde boete bedraagt:
 - € 25.000,-- (vijfentwintigduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 2.3, 2.9, 2.12, 2.15, 3.4, 3.7, 3.8 en 4.1
 - € 5.000,-- (vijfduizend euro) voor zover het betreft de artikelen 3.6 en 4.3;
3. Het onder lid 1 en 2 gestelde laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.
4. Voor rechtsopvolgers van koper, waar onder niet begrepen kopers op grond van het bepaalde in artikel 4.2, lid 1, geldt geen boetebeding met betrekking tot het gestelde in de artikelen 2.3, 2.9, 4.1 en 4.3.

ARTIKEL 2.9 Feitelijke overdracht.

De feitelijke overdracht ten overstaan van de door koper opgegeven notaris vindt plaats binnen drie maanden nadat de termijn in de grondaanbieding is verstreken.

ARTIKEL 2.10 Rentevergoeding.

1. In geval de notariële akte niet wordt ondertekend binnen de in de aanbieding genoemde termijn is de koper in verzuim en zal over de koopsom volgens het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, te rekenen over de periode vanaf de uiterste betalingsdatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, alsmede omzetbelasting over deze rente zijn verschuldigd.
2. Indien de transportakte niet mocht worden verleden is de rentevergoeding als in dit artikel bedoeld verschuldigd tot de dag waarop zekerheid ontstaat over het niet passeren van de transportakte en de kosten van de daaruit voortvloeiende ingebrekestelling aan de gemeente zijn voldaan.

ARTIKEL 2.11 Ontheffing.

Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer koper daartoe de wens te kennen geeft, in bijzondere gevallen schriftelijke ontheffing van het bepaalde in de algemene verkoopvoorwaarden verlenen.

ARTIKEL 2.12 Kettingbeding.

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de artikelen 2.8, 2.15, en 3.8 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ingeval van gehele of gedeeltelijke overdracht van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening van een zakelijk recht hierop aan de verkrijger of zakelijk gerechtigde op te leggen, en in verband hiermede, om het in genoemde artikelen bepaalde in de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze, als hierboven onder lid 1 is bepaald, verplicht de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

ARTIKEL 2.13 Opstalrecht voor kabels en leidingen

1. Ten laste van daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om

nutsvoorzieningen aan te brengen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.

2. Bij dit opstalrecht wordt bepaald, dat op respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend.
3. Voor de vestiging van dit zakelijke recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd.

ARTIKEL 2.14 Vestiging kwalitatieve verplichting.

1. Artikel 2.14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden blijft rusten op de onroerende zaak en gaat van rechtswege over op degene die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zal krijgen.
2. De onder lid 1 bedoelde verplichting, zijnde een verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW, zal worden geconstateerd bij het verlijden van de notariële akte, welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers.

ARTIKEL 2.15 Bijzondere voorwaarden.

Aan deze algemene voorwaarden kan de gemeente één of meerdere bijzondere voorwaarden in de aanbieding toevoegen, onder andere ten aanzien van aan te brengen erfafscheidingen, te plaatsen bijgebouwen en het onderhoud en in standhouden van groenvoorzieningen en/of waterlopen.

HOOFDSTUK 3. BOUWGROND WONINGBOUW EN BEDRIJVEN

ARTIKEL 3.1 Kosten aansluitingen en uitritten.

1. De kosten van aansluiting van de opstallen op de kabels en leidingen voor nutsvoorzieningen komen voor rekening van de koper.
2. De aanleg van één uitrit en de aanleg van riolering, van de openbare weg tot aan de erfgrans van het verkochte perceel bouwgrond, wordt conform daarvoor vigerend gemeentelijk beleid eenmalig door de gemeente verzorgd.

ARTIKEL 3.2 Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen.

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster de situatietekening en eventueel daarop betrekking hebbende stukken ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

ARTIKEL 3.3 Milieukundig onderzoek.

1. In verband met mogelijk de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen bouwgrond is een

verkennend bodemonderzoek volgens de hiervoor algemeen geldende normering verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven.

Hieruit blijkt, dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die om andere reden onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in dit rapport. De gemeente verklaart dat er, gezien het voorafgaande gebruik van de grond, voor zover dat aan haar bekend is, evenmin reden is om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.

2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

ARTIKEL 3.4. Bebouwing.

1. Binnen twee jaar nadat de notariële akte is ondertekend moet de op de bouwgrond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat kan deze periode door burgemeester en wethouders schriftelijk worden verlengd.
2. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige lid vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex. art. 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van art. 3:174 Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 3.5 Aansprakelijkheid draagkracht grond.

De gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht noch voor de waterdoorlatendheid van de grond c.q. de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De koper dient zelf zorg te dragen voor een sonderingsonderzoek.

ARTIKEL 3.6 Riolering.

Indien zich in of langs de openbare weg waaraan de bouwgrond grenst een gescheiden rioolstelsel bevindt, dienen de te realiseren objecten, voor zover dat op grond van het toegestane gebruik mogelijk en noodzakelijk is, te worden voorzien van gescheiden afvoersystemen en wel zodanig dat hemelwater wordt geloosd op het daartoe geschikte afvoerkanaal en huishoudelijk afvalwater op het daarvoor geschikte afvoerkanaal.

ARTIKEL 3.7 Teruglevering bij niet nakoming bouwplicht.

1. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld in artikel 3.4, is koper, indien de gemeente dat wenst, verplicht om de onroerende zaak vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de gemeente aan die gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de koper overeengekomen koopsom (exclusief BTW, en exclusief rente), verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de gemeente worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de levering van de onroerende zaak zoals in lid 1 genoemd komen geheel voor rekening van de koper.

3. De koper geeft door het sluiten van de koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.
4. De koper is verplicht om, indien en zodra de gemeente daarom verzoekt in verband met de (terug) levering als bedoeld in dit artikel binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de gemeente op kosten van de koper. De gemeente heeft ook het recht te verlangen dat koper eventuele veranderingen aan de onroerende zaak niet ongedaan maakt.
5. Indien de gemeente (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst, en de onroerende zaak op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de gemeente op dat moment het in lid a bedoelde bedrag hoeft te betalen. De koper is dan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid a bedoelde bedrag zal alsnog door de gemeente geschieden, zodra de onroerende zaak alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheken en andere aanspraken van derden en het door haar uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de koper te betalen bedrag. Tevens heeft de gemeente het recht tot verrekening.

ARTIKEL 3.8 Bedrijfswoning.

1. Indien op de verkochte grond volgens het geldende gemeentelijke bestemmingsplan bij recht een bedrijfswoning kan worden gebouwd, moet de koper aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m².
2. Indien op de verkochte grond binnen 10 jaar na de feitelijke overdracht via planologische ontheffing alsnog de realisatie een bedrijfswoning mogelijk wordt, moet de aanvrager op dat moment aan de gemeente het verschil betalen tussen de bouwgrondprijs voor vrije sector woningen in het betreffende dorp en de op dat tijdstip geldende prijs voor bedrijfsterrein vergelijkbaar met dit perceel, berekend over 500 m².
3. De onder lid 1 en lid 2 bedoelde woning mag door koper en zijn rechtsopvolgers alleen worden gebruikt als bedrijfswoning en is daarom functioneel onlosmakelijk verbonden met de bedrijfsopstallen.

HOOFDSTUK 4. NIEUWBOUW WONINGEN

ARTIKEL 4.1 Zelf-bewoning.

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermeldde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;

- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4 of op grond van het gestelde in artikel 4.2 ten aanzien van de door de gemeente erkende tussenpersoon.
3. Het bepaalde in lid 1 en lid 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

ARTIKEL 4.2 Tussenpersoon (de A-B-C levering).

1. Indien levering van het verkochte geschiedt aan een - als zodanig in de grondaanbieding door de gemeente erkend - tussenpersoon, is het deze toegestaan om in afwijking van het gestelde in artikel 4.1, de bouwkafeel(s) onder strikte toepassing van de hoofdstukken 1 tot en met 4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden door te verkopen aan particuliere kopers. De levering kan rechtstreeks aan de particuliere koper plaatsvinden (A-C) maar ook via de erkende tussenpersoon (A-B-C).
2. De gemeente kan bij projectmatige woningbouw via een erkende tussenpersoon een latere datum vaststellen voor de feitelijke grondoverdracht, mits:
 - de totale koopsom door de erkende tussenpersoon aan de gemeente is voldaan en deze aannemelijk kan maken dat een vlotte overdracht aan kopers niet haalbaar is.
 - de feitelijke overdracht aan koper dan wel diens wederpartijen binnen twee jaar na de totstandkoming van de koopovereenkomst plaatsvindt.
3. De door de gemeente erkende tussenpersoon aanvaardt de aansprakelijkheid voortvloeiend uit het bepaalde in de hoofdstukken 1 tot en met 4 in diens hoedanigheid als koper welke eerst (deels) vervalt nadat de grond is verkocht aan koper onder strikte toepassing van deze algemene verkoopvoorwaarden.

ARTIKEL 4.3 Regenwater.

1. Indien in de aanbieding staat gemeld dat samen met het aangeboden bouwterrein een regenwatersysteem wordt geleverd, houdt dat voor koper in dat hij verplicht is dit systeem in de nieuw te bouwen woning aan te sluiten en voor gebruik gereed te hebben op het moment dat de nieuwbouwwoning zal worden bewoond.
2. De bij het regenwatersysteem behorende pomp wordt door de gemeente geleverd met garantie vanwege de leverancier. De gemeente vormt daarbij geen tussenpersoon. Een goed functionerend systeem zal vooral afhangen van een solide aansluiting welke afhankelijk is van het deugdelijk aanbrengen door koper of diens installateur.
3. Het risico van een goed functionerend systeem is met ingang van de datum van grondoverdracht, respectievelijk de datum waarop het systeem daadwerkelijk door of vanwege koper is geïnstalleerd, geheel ten laste van koper. De gemeente kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor het goed functioneren van het systeem noch voor de kwaliteit van het regenwater.

ARTIKEL 4.4 Levering aan een Verhuurder.

Deze verkoopvoorwaarden zijn in beginsel niet bedoeld voor de verkoop van woningbouwkavels aan verhuurders. De gemeente kan een deel van deze voorwaarden op de verkoop van toepassing verklaren aangevuld met voorwaarden en bepalingen die specifiek van toepassing zijn voor huurwoningen in de sociale of vrije sector.

HOOFDSTUK 5 PERCELEN GROND MET OF ZONDER OPSTAL

ARTIKEL 5.1 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.

1. Van het perceel zullen de grenzen door de gemeente met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op diens verzoek worden aangewezen.
2. Gemeente en koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Gemeente en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

ARTIKEL 5.2 Milieukundig onderzoek.

1. Met betrekking tot de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is geen onderzoek verricht.
2. Onder voor het milieu schadelijke of niet aanvaardbare stoffen worden in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard; noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden; noch stobben van bomen of struiken.
3. De koper heeft het recht om op zijn kosten een milieukundig onderzoek uit te (laten) voeren. Indien een onderzoek door een koper ingeschakeld en daarvoor gecertificeerde instelling wijst op de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, kan de koper, uitsluitend voordat de feitelijke overdracht heeft plaatsgevonden, de koopovereenkomst kosteloos ontbinden.
4. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente op geen enkele wijze schade vergoeden.
5. Bij ontbinding van de koopovereenkomst, als bedoeld onder lid 3, zal de gemeente eenmalig de kosten vergoeden welke de gecertificeerde instelling voor het bodemonderzoek van de gekochte grond bij koper in rekening heeft gebracht.

ARTIKEL 5.3 Kabels en leidingen.

Met betrekking tot de ligging van kabels en leidingen is door de gemeente geen onderzoek verricht. Koper kan deze zekerheid verkrijgen door zelf een onderzoek in te stellen. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid als gevolg van de ligging van eventuele kabels of leidingen.

ARTIKEL 5.4 Opstallen.

Indien zich op het aangeboden perceel grond een opstal bevindt, wordt dit in de (bouwkundige) staat overgedragen zoals die is op de datum van de feitelijke overdracht.

Bijlage 5 Model reserveringsovereenkomst

RESERVERINGSOVEREENKOMST

Betreffende It Súd fase III Hurdegaryp

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

**Betreffende: projectmatige bouw van @ 2¹ kapwoningen/ 8 patiowoningen
bouwnummer @@**

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Tytsjerksteradiel, bezoekadres Raadhuisweg 7, 9251 GH Burgum (postadres: Postbus 3, 9250 AA Burgum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 01169679, hierbij ingevolge het "Mandaatbesluit 2025" en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Tytsjerksteradiel te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @, medewerker grondzaken, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @ met zaaknummer @; de gemeente Tytsjerksteradiel hierna te noemen: "**de Gemeente**"; enerzijds;

en;

2. de besloten vennootschap: (naam) B.V., statutair gevestigd te (plaats), en aldaar kantoorhoudende (adres) te (postcode), (evt postadres indien bekend), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: (kvk nummer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap (naam) B.V., in haar hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder, welke vennootschap op haar buurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door de *heer/ mevrouw* (naam), in *zijn/haar* hoedanigheid van alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder; en de *heer/mevrouw* (naam) tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders; (naam BV) hierna te noemen: "**de Gegadigde**",

De Gemeente en de Gegadigde hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de percelen met verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk gelegen aan/nabij de Easter Omwei en de It Waarlamke te Hurdegaryp, kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie H, nummers 2299 (ged.) en 2383 (ged.), hierna te noemen: "**het Plangebied**";
- B. De Gemeente is voornemens om in het Plangebied 4 bouwkvavels voor de projectmatige bouw van 4, 6 dan wel 8 2¹ kapwoningen respectievelijk 8 patiowoningen te realiseren;
- C. De Gemeente heeft haar voornemen tot de uitgifte van 4 bouwkvavels ten behoeve van de realisatie van voormeld woningbouwplan, met begeleidende informatie over de beschikbaarheid van de bouwkvavels, de te doorlopen selectieprocedure, het tijdschema van de selectieprocedure, en de toe te passen selectiecriteria op @[datum] met een publicatie op de website van de Gemeente voor potentiële gegadigden openbaar gemaakt;
- D. De Gemeente is vervolgens op @[datum] de inschrijvingsperiode gestart, welke inschrijvingsperiode op @[datum] is gesloten;

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

- E. De Gegadigde is door middel van inschrijving en loting op @@@ geselecteerd voor de reservering van een bouwblok voor de bouw van een **Xtal 2¹ kapwoningen** in het Plangebied;
- F. De koopprijs van dit bouwblok bedraagt € @,- (excl. BTW en kosten koper);
- G. De Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van voormeld bouwblok met **xtal 2¹ kapwoningen** op kavel met bouwnummers @ hierna gezamenlijk verder "**de Bouwkavel**" ([Bijlage 1](#)), en wil daartoe een bebouwingsvoorstel ontwikkelen;
- H. Het bebouwingsvoorstel dient te voldoen aan de eisen, zoals die zijn opgenomen en worden gesteld in de daartoe opgestelde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) *Hurdegaryp it súd fase III afgegeven op 28 januari 2025*, zodat dit kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde Bouwkavel;
- I. Partijen zijn in dit kader een reservering van voormelde Bouwkavel overeengekomen en wensen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze reserveringsovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een Bouwkavel bestemd voor woningbouw, meer specifiek een **Xtal 2¹ kapwoningen**, voor de Gegadigde, die hiervoor gedurende de reserveringsperiode een door de Gemeente te beoordelen bebouwingsvoorstel ontwikkelt, zodat tijdig een goed voorbereide omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- 1.2 Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Bouwkavel worden ontleend.
- 1.3 Voor zover het in deze overeenkomst bepaalde afwijkt van hetgeen staat vermeld in de informatiebrochure van de bouwkavels, gaat het in deze overeenkomst bepaalde voor.

Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente

- 2.1 De Gemeente heeft de verplichting om de op de verkavelingstekening aangegeven woningbouwkavel ter grootte van ca. @ m², kadastraal bekend als gemeente @, sectie @, nummer @, gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde beschikbaar te houden;
- 2.2 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na indiening de aanvraag van de Gegadigde voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen en binnen de wettelijke termijnen af te handelen.
- 2.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze reserveringsovereenkomst is bepaald haar volledig publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings- en bouw aanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de Bouwkavel.

Artikel 3 – Verplichtingen van de Gegadigde

- 3.1 De Gegadigde heeft de verplichting om:
 - a. in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 en in overleg met de Gemeente een bebouwingsvoorstel te ontwikkelen en de Gemeente in de gelegenheid te stellen een visie op de inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
 - b. indien en zodra de Gegadigde zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk bebouwingsvoorstel tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.
 - c. de hierna in artikel 5 vermelde reserveringsvergoeding tijdig te voldoen.

Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- 4.1 De reservering van de Bouwkavel voor de Gegadigde eindigt op de datum waarop:
 - a. het door de Gegadigde te vervaardigen bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen;
 - b. de reservering wordt opgezegd;
 - c. een koopovereenkomst voor de Bouwkavel is gesloten.
- 4.2 De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit met uitzondering van de reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 5. De

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Gegadigde dient de Gemeente van de opzegging schriftelijk in kennis te stellen.

- 4.3 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk op te zeggen, indien:
- de reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 5 niet tijdig is betaald;
 - niet tijdig een bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
 - een afgewezen bebouwingsvoorstel niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente, het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen of geen geheel nieuw bebouwingsvoorstel wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
 - gedurende de reserveringsperiode een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de betrokken Bouwkavel op basis van een ander plan dan het bebouwingsvoorstel.

Artikel 5 – Reserveringsvergoeding

- 5.1 Voor de reservering van de Bouwkavel is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding in de vorm van een waarborgsom verschuldigd ter hoogte van **€ 2.500,- exclusief BTW**. De reserveringsvergoeding bedraagt in totaal **€ 3.025,- (€ 2.500 + 21% BTW)**, **zegge: drieduizend vijftwintig euro**. Deze reserveringsvergoeding heeft een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom. Indien op de grondreservering een gronduitgifte zal volgen, zal de hiervoor genoemde reserveringsvergoeding zonder rente worden verrekend met de alsdan verschuldigde koopsom.
- 5.2 De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient tijdig te worden voldaan **op rekeningnummer NL 92 BNGH 0285 0083 66** ten name van gemeente Tytsjerksteradiel op de wijze zoals vermeld op de aan deze overeenkomst te hechten nota reserveringsvergoeding ([Bijlage 2](#)). De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- 5.3 De Gegadigde heeft **geen** recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, c.q. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste bebouwingsvoorstel heeft ingediend, bij faillissement of surseance, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding.
- 5.4 Indien de Gemeente de planning of de technische eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de Gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de Gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de Gegadigde eveneens bij de opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding. In geen geval zal door de Gemeente enige rente verschuldigd zijn.
- 5.5 Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Artikel 6 – Bebouwingsvoorstel

- 6.1 De Gegadigde verplicht zich binnen **drie (3) maanden** na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst een bebouwingsvoorstel van de op de gereserveerde Bouwkavel te bouwen woning ter voorlopige beoordeling aan de Gemeente aan te bieden via het Omgevingsloket. De kosten voor het tot stand komen van het bebouwingsvoorstel en de kosten voor de voorlopige beoordeling zijn voor rekening van de Gegadigde.
- 6.2 De Gemeente streeft er naar binnen **vier (4) weken** na ontvangst, voorlopig beoordelen in hoeverre het ingediende bebouwingsvoorstel naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende past binnen de aangegeven kwaliteitseisen, op basis van het uitgebrachte welstandsadvies. Alle kosten voor het verkrijgen van het welstandsadvies komen voor rekening van de Gegadigde. Van de uitkomst daarvan zal de Gemeente schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Gegadigde doen.
- 6.3 Indien het bebouwingsvoorstel naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het bestemmingsplan geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt zij de Gegadigde om binnen **zes (6) weken** een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het bebouwingsvoorstel definitief af. De Gemeente wijst het bebouwingsvoorstel in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden. De Gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander bebouwingsvoorstel te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
- 6.4 De Gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag omgevingsvergunning voor de Bouwkavel in te dienen voordat het bebouwingsvoorstel door de Gemeente bij beoordeling, behoudens toetsing in het kader van de formele omgevingsvergunningsaanvraag, is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer vergunningsaanvragen ten behoeve van bebouwing van de Bouwkavel worden ingediend kan de Gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.
- 6.5 Het bebouwingsvoorstel en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Gegadigde. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 – Bebouwingsvoorschriften

Het bebouwingsvoorstel moet voldoen aan de relevante wetgeving en de bouwverordening van de Gemeente. De eisen en randvoorwaarden voor de realisatie zijn vastgelegd in de daartoe opgestelde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) *Hurdegaryp It Súd fase III afgegeven op 28 januari 2025* en zoals opgenomen in de brochure. De voornoemde eisen en randvoorwaarden kunnen meebrengen dat op sommige onderdelen vooraf nadere afspraken tussen Partijen moeten worden gemaakt.

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Artikel 8 – Koopovereenkomst

- 8.1 Indien geen opzegging van deze reserveringsovereenkomst heeft plaatsgevonden en er geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 zal de Gemeente, zodra het bebouwingsvoorstel voorlopig door de Gemeente is geaccepteerd, de Gegadigde een koopovereenkomst voor de Bouwkavel doen toekomen.
- 8.2 Binnen twee (2) weken na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de Gegadigde de Gemeente schriftelijk te kennen of deze op de grondaanbieding in zal gaan door middel het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst dan wel van afzegging. De Gegadigde is vrij om niet op de koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om de Bouwkavel voor een derde te reserveren. Wanneer de Gegadigde de koopovereenkomst niet tijdig accepteert vindt volgens het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen verrekening van de reserveringsvergoeding plaats.
- 8.3 De koopovereenkomst zal de bepalingen bevatten zoals opgenomen in het bijgesloten concept van de koopovereenkomst ([Bijlage 3](#)), aangevuld met de gegevens van de koper, de uit te geven oppervlakte, de koopprijs en (eventuele aanvullende bepalingen) en eventuele wijzigingen van redactionele aard. In de koopovereenkomst zijn van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015) ([Bijlage 4](#)). voor zover daarvan bij de koopovereenkomst niet is afgeweken; .

Artikel 9 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijk rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Bouwkavel voor een derde te reserveren.

Artikel 10 – Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten.

Artikel 11 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

Artikel 12 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene personen zich als Gegadigde hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Artikel 13 – Einde van de overeenkomst

13.1 De overeenkomst eindigt:

- a. indien de Gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
- b. indien de Gegadigde niet tijdig een bebouwingsvoorstel, een nieuwe variant of een nieuw plan heeft ingediend;
- c. bij definitieve afwijzing van het bebouwingsvoorstel, tenzij de Gemeente de Gegadigde om een nieuw plan heeft verzocht;
- d. bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde;
- e. door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- f. indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- g. indien de Gegadigde zich niet heeft gehouden aan de hierna beschreven integriteitsclausule;
- h. indien de Gemeente, de Gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;
- i. indien er ter zake de Bouwkavel een koopovereenkomst tussen Partijen is gesloten.

Artikel 14 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Gegadigde toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 15 – Integriteitsclausule Bibob-toets

- 15.1 De Gemeente is bevoegd om ter zake van de Gegadigde, een Bibob-toets uit te voeren dan wel te doen uitvoeren vóór dan wel na de totstandkoming van deze reserveringsovereenkomst indien daartoe aanleiding bestaat, maar in ieder geval bij een verandering in de omstandigheden ten opzichte van de omstandigheden ten tijde van de totstandkoming van deze overeenkomst.
- 15.2 De Gemeente heeft de bevoegdheid deze overeenkomst zonder nadere aankondiging of ingebrekestelling tegen elk gewenst moment met onmiddellijke ingang te beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van enige schade aan de Gegadigde en onverminderd het recht op schadevergoeding van de Gemeente, indien uit een door of namens de Gemeente uitgevoerde Bibob- toets een negatieve uitkomst volgt.

Artikel 16 – Bijlage(n)

De volgende bijlage(n) maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd. Geparafeerd. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomst verklaart de Gegadigde de bijlagen te hebben ontvangen.

Bijlage 1: Verkavelingstekening nr.d.d.;

Bijlage 2: Nota reserveringsvergoeding (wordt na ondertekening bijgevoegd)

Bijlage 3: Concept koopovereenkomst;

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Bijlage 4: Algemene voorwaarden verkoop onroerende zaken gemeente
Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015).

Aldus in tweevoud opgemaakt te Burgum en getekend:

te _____ d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente:
Tytsjerksteradiel
namens deze

De Gegadigde:
Naam BV
namens deze

dhr.mw. @@@@

@@@@

@@@

Bijlage 6 Model koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

Betreffende woningbouwproject It Súd fase III Hurdegaryp

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Betreffende: 2[^]1 kapwoningen/ Patiowoningen bouwkavels

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Tytsjerksteradiel, bezoekadres Raadhuisweg 7, 9251 GH Burgum (postadres: Postbus 3, 9250 AA Burgum), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 01169679, hierbij ingevolge het "Mandaatbesluit 2025" en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Tytsjerksteradiel te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @@@, medewerker grondzaken, zulks handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van, nummer; de gemeente Tytsjerksteradiel hierna te noemen: "**de Gemeente**" en/of "**de Verkoper**"; enerzijds;

en;

2. de besloten vennootschap: @ B.V., statutair gevestigd te @, en kantoorhoudende aan @ te @, [@evt postadres indien bekend], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer @ (Bijlage 1), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door: [@naam], geboren op @ te @ in de hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder; en de [@naam], geboren op @ te @, tezamen, in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegd bestuurders; [@naam BV] hierna te noemen: "**de Koper**"; anderzijds.

De Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de percelen met verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk gelegen aan plaatselijk gelegen aan/nabij de Easter Omwei en de It Waarlamke te Hurdegaryp, kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie H, nummers 2299 (ged.) en 2383 (ged.);
- B. De Gemeente wil doormiddel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van het woningbouwproject it Súd fase III te Hurdegaryp, bestaande uit 55 woningen in verschillende woningen typen en categorieën realiseren;
- C. De Koper is doormiddel van een selectie en lotingsprocedure binnen het woningbouwproject it Súd fase III geselecteerd voor een van de 4 bouwblokken kavels voor de projectmatige bouw bestaande uit 4, 6 dan wel 8 2[^]1 kapwoningen respectievelijk 8 patiowoningen en heeft met het oog daarop met een de Gemeente een reserveringsovereenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van een bebouwingsvoorstel gesloten.

Datum @@@@@
Ons kenmerk @@@@@

- D. De Koper heeft binnen het kader van de reserveringsovereenkomst voor eigen rekening een bebouwingsvoorstel voor de realisatie van 4, 6 dan wel 8 2^1 kapwoningen respectievelijk 8 patiowoningen ontwikkeld, welke door de Gemeente is goedgekeurd;
- E. Op basis van voormelde bebouwingsvoorstel is de Koper bereid een 4, 6 dan wel 8 2^1 kapwoningen respectievelijk 8 patiowoningen op voormelde bouwblok te ontwikkelen en te realiseren en de daarvoor benodigde ondergrond van de Gemeente aan te kopen;
- F. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van voormelde bouwblok met elkaar vast te leggen;
- G. Partijen hebben in dit kader een overeenkomst van koop en verkoop gesloten en wensen hierbij hun rechten en verplichtingen over en weer in deze koopovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Artikel 1 – Het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan de Koper die van de Gemeente in koop aanneemt en aanvaardt, een perceel grond, plaatselijk gelegen aan ***** (straatnaam), uitmakende een gedeelte/ aaneengesloten gedeelte van de/het perce(e)l(en) kadastraal bekend gemeente @@, sectie @@@, nummer(s) @@@, ter grootte van ongeveer *****m², zoals nader met ***** (arcering) aangegeven op bijgaande tekening nummer ***** ([Bijlage 1](#)), hierna te noemen “het Verkochte”.

Artikel 2 – De koopsom en betaling

- 2.1 De koopsom van het Verkochte bedraagt € ** (zegge: *****) exclusief B.T.W. (is € inclusief B.T.W.) en kosten Koper, [prijspeil **-**-**, te vermeerderen met indexering zoals hierna aangegeven,] exclusief omzetbelasting.
- 2.2 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering via de kwaliteitsrekening van de instrumenterend notaris.

Artikel 3 – Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Tytsjerksteradiel 2015

Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1 en 2, voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken, alsmede de artikelen 3.1, 3.2, 3.3., 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 en 4.2 van de Algemene verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken van de Gemeente Tytsjerksteradiel 2015¹ (hierna te noemen “Algemene Verkoopvoorwaarden”) en vormen als [Bijlage 2](#) met deze overeenkomst één onverbreekelijk geheel.

Artikel 4 – Eigendomsoverdracht

De akte van levering dient uiterlijk **drie (3)** maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de Koper te worden gepasseerd ten overstaan van een notaris verbonden aan Notariskantoor * _____, gevestigd te _____, hierna verder te noemen: “de Notaris”.

Artikel 5 – Omgevingsvergunning, overdracht

- 5.1 De Koper dient binnen **vier (4) weken** na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning ter bebouwing van het Verkochte in te dienen, overeenkomstig het bouwplan gelijk aan het bebouwingsvoorstel zoals goedgekeurd bij brief van de Gemeente d.d. @@ met kenmerk @@, behoudens wijzigingen en aanpassingen in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag. Op schriftelijk en gemotiveerd verzoek kan de Gemeente uitstel verlenen van deze verplichting.
- 5.2 De Gemeente kan - zonder dat enige ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - bij overtreding van het bepaalde onder lid 1 een

¹ Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel d.d. 27 januari 2015, van toepassing vanaf 2 april 2012 en vastgelegd in een notariële akte op 19 februari 2015 verleden voor notaris mr. T.A. Dantuma, notaris te Tytsjerksteradiel, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en openbare registers in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 65738 nummer 34.

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

boete opleggen van maximaal € 45.000,- eventueel verhoogd met € 225,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt.

- 5.3 Bij overtreding van het bepaalde onder lid 2 kan de Gemeente besluiten om de koop te ontbinden, tenzij uitstel, zoals genoemd in lid 1, is verleend.

Artikel 6 – Staat van aflevering

Op het Verkochte rust(en) geen andere erfdienstbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding(en), beperkte recht(en) dan in deze overeenkomst staan vermeld of uit het kadaster zouden blijken.

(NB minimale woonoppervlakte van 100m² geldt voor 2[^]1 kap en 80m² geldt voor patiowoningen)

Artikel 7 – Gebruik

- 7.1 het Verkochte is bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van een woningbouwprogramma bestaande uit 4, 6 dan wel 8 volwaardige 2[^]1 kapwoningen respectievelijk 8 volwaardige patiowoningen in categorie betaalbare koop.
- 7.2 In deze wordt onder een volwaardige woning in de categorie betaalbare koop verstaan een woning die voldoet aan het Bouwbesluit, die sleutelklaar en geheel voor bewoning gereed is, inclusief binnenmuren gereed voor afwerking, binnendeuren, tegelwerk, plafondafwerking en dekvloer, badkamer, sanitaire voorzieningen en keuken met een woonoppervlakte van ten minste 100/80 m² en een eerste VON-prijs van maximaal € 405.000,- . Voornoemde prijsbandbreedte is prijsvast tot aan de oplevering van de betreffende woningen aan de eerste particuliere eindgebruiker. Voor deze woningen geldt een zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding.
- 7.3 Koper bebouwt en gebruikt het Verkochte voor eigen rekening en risico conform het vigerende planologisch regime zoals deze blijkt uit de *buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Hurdegaryp It Súd fase III afgegeven op 28 januari 2025* en overige relevante wet- en regelgeving.

Artikel 8 – Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het Verkochte, is door de gemeentelijke bodemdeskundige een memo bodemgesteldheid opgesteld. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de *memo Toets bodem It Súd fase 3 d.d. 17 maart 2025*, waarin de toestand van de bodem van het Verkochte wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.

Artikel 9 – Schouw

- 9.1 Op verzoek van de Koper kan voorafgaande aan de feitelijke levering een schouw plaatsvinden. Van voormelde schouw wordt op dezelfde dag een proces-verbaal opgemaakt, het welk door de Gemeente en de Koper wordt ondertekend.
- 9.2 De schouw zal in beginsel geschieden op de datum van het passeren van de notariële akte.

Artikel 10 – Over- en/of ondermaat

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

In afwijking van artikel 2.5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden vindt er geen verrekening plaats wegens over- of ondermaat, indien na inmeting door het Kadaster blijkt dat de werkelijke grootte van het Verkochte afwijkt van de in deze overeenkomst weergegeven oppervlakte.

Artikel 11 – Kadastrale aanwijzing

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om ten aanzien van het Verkochte een nieuw geheel kadastraal perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. De Koper machtigt de Gemeente de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen. De kosten van de splitsing komen voor rekening van de Koper.

Bijzondere bepalingen (zie betreffende uitgifte tekening voor toepasselijkheid)

Artikel 12 – Opstalrecht voor nutsvoorzieningen

Op het gedeelte van het Verkochte, zoals schetsmatig met streeparcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer ***** en datum **-**-**, wordt ten behoeve van ***** (opsteller) overeenkomstig artikel 2.13 van de Algemene Verkoopvoorwaarden gevestigd een opstalrecht nutsvoorzieningen. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen ten laste van de Koper.

Artikel 13 – Erfafscheidingen

De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht het Verkochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de grond van de Gemeente, voor zover nodig geacht door en ten genoegen van de Gemeente; de kosten van het maken, vervangen en onderhouden van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Koper of zijn rechtsopvolger(s). Deze verplichtingen worden als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren, gebruikers en beperkt gerechtigden van het Verkochte.

Artikel 14 – Handhaven bomen en watergangen

De Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de zich op het Verkochte bevindende bomen, boomwallen, alle andere opgaande beplanting en bestaande watergangen te handhaven en te onderhouden. Het verwijderen van bomen, boomwallen, de andere opgaande beplanting of watergangen mag alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze verplichting wordt als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichting ook zal gelden voor opvolgende eigenaren, gebruikers en beperkt gerechtigden van het Verkochte.

Artikel 15 – Gedoogplicht voorzieningen van openbaar nut

15.1 De Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van de Gemeente en/of de nutsbedrijven op, in of boven het Verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.

15.2 De Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht onveranderd en niet verplaatst te laten bestaan.

Datum

@@@@@

Ons kenmerk

@@@@@

- 15.3 Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, die de Gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- 15.4 De Koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het gebruik waarvoor de zaken onder lid 1 bedoeld zijn zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat de Gemeente of de eigenaren van die zaken geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht.
- 15.5 Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting ter plaatse van de ondergrondse werken is niet toegestaan; de Gemeente en/of de nutsbedrijven zijn gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de Koper weg te nemen of weg te laten nemen.
- 15.6 De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 15.7 Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de Koper dat wenst, aan de Koper worden vergoed.
- 15.8 Voor zover de Gemeente en/of het betrokken nutsbedrijf dit noodzakelijk acht, zal ten behoeve van de Gemeente en/of het desbetreffende nutsbedrijf voor de werken zoals bedoeld in lid 1 een recht van opstal worden gevestigd, waaraan de Koper zijn medewerking dient te verlenen.
- 15.9 De verplichtingen in dit artikel worden als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren van het Verkochte.

Artikel 16 – A.B.C.-bepaling

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden staat de Gemeente toe dat de Koper haar rechten op overdracht van het Verkochte overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde(n) dat: de artikelen 3, 7, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19 en 20 woordelijk in de desbetreffende akte worden opgenomen en aan de kopers van de woningen worden doorgelegd.

Artikel 17 – Anti-speculatiebeding/Zelfbewoningsplicht

- 17.1 De Koper dient gedurende een periode van vijf (5) jaar de op de Verkochte te bouwen woning zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en te duurzaam gebruiken. Deze periode van zelfbewoning zal moeten blijken uit de registratie in de "Gemeentelijke Basisregistratie Personen".
- 17.2 Gedurende de zelfbewoningsperiode, is het Koper niet toegestaan het Verkochte geheel of gedeeltelijke te vervreemden, waaronder mede begrepen de overdracht van de economische eigendom - en/of het bezwaren met zakelijke rechten - anders dan het recht van hypotheek.

Datum

@@@@@

Ons kenmerk

@@@@@

- 17.3 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);
 - schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.
- 17.4 De Gemeente kan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 17.5 Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat de Koper de desbetreffende woning gedurende vijf (5) jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Koper als bewoner van het desbetreffende adres in de "Gemeentelijke Basisregistratie Personen" is ingeschreven.

Slotbepalingen

Artikel 18 – Kettingbeding

- 18.1 In afwijking van artikel 2.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel(en) 3, 7, 12, 13, 14, 15, 17, 19 en 20 van deze koopovereenkomst en artikel(en) **indien van toepassing in deze koopovereenkomst: artikel 3.4, 3.6, 3.7,** van de Algemene Verkoopvoorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 250.000,--, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 18.2 Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikel(en), als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 19 – Kwalitatieve verplichting

- 19.1 Overeenkomstig artikel 2.14 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn Partijen overeengekomen dat de artikel(en) 13, 14, 15 en 17 als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren van het Verkochte.
- 19.2 In aanvulling op het hiervoor in lid 1 bepaalde geldt dat de kwalitatieve verplichting in relatie tot artikel 7 van rechtswege komt van te vervallen als de betreffende omgevingsvergunning (Bopa) ten behoeve van het Verkochte en daarop door Koper te realiseren bebouwingsvoorstel is verwerkt in het

Datum

@@@@@

Ons kenmerk

@@@@@

omgevingsplan dan wel uiterlijk vijf (5) jaar na de datum waarop deze kwalitatieve verplichting bij notariële akte is gevestigd.

Artikel 20 – Boetebeding (*niet nakomen van bepalingen opgenomen in het kettingbeding en specifieke bepalingen in deze overeenkomst*)

In afwijking van artikel 2.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt de Koper voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit artikel 3.4, 3.6, 3.7 en 4.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de artikelen 3, 4, 5, 7, 12, 13, 14, 15, 17, 19 van deze koopovereenkomst na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,--.

De Gemeente behoudt tevens het recht op schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit artikel 3.4, 3.6, 3.7 en 4.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en de artikelen 3, 4, 5, 7, 12, 13, 14, 15, 17, 19 van deze koopovereenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 21 – Rentevergoeding, Ontbinding overeenkomst

- 21.1 Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.10 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper van rechtswege in verzuim indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 4 van deze koopovereenkomst. Alsdan is de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 4 van deze koopovereenkomst tot aan de datum van levering, de wettelijke rente (ex artikel 6:119A BW) over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.
- 21.2 De Gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien de Koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de Koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, in verzuim blijft. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de Gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. Er vindt bij ontbinding geen verrekening plaats van eventueel door de Koper of door de Gemeente gemaakte kosten.
- 21.3 Indien de koopovereenkomst op grond van lid 2 wordt ontbonden, is de rentevergoeding als bedoeld in lid 1 verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop het verzuim intreedt tot en met de laatste dag van de door de Gemeente gestelde redelijke termijn.

Artikel 22 – Nutsaansluitingen

De aansluiting van het Verkochte op de nutsvoorzieningen dient door de Koper voor eigen rekening en risico aangevraagd te worden. De Gemeente aanvaardt hiervoor geen enkel aansprakelijkheid.

Artikel 23 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden.

Artikel 24 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Koper toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente en de Notaris, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst en daarin vermelde rechtshandelingen.

Artikel 25 – Totstandkomingsvereiste

Deze overeenkomst komt tot stand nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel (*dan wel de Gemeenteraad indien vereist*) haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente, de Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze overeenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding

Artikel 26 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige koopovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd.

Bijlage 1: Situatietekening nr.d.d.;

Bijlage 2: Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Tytsjerksteradiel 2015 (27 januari 2015)

Bijlage 3: Financiële bijlage

Aldus in tweevoud opgemaakt te Burgum en getekend:

te _____ d.d. _____ te _____ d.d. _____

De Gemeente:
Tytsjerksteradiel
namens deze

De Koper:
(naam BV)
namens deze

dhr.mw. @@@@

@@@@

@@@

Bijlage 7 Memo Bodemgesteldheid

Memo

Toets bodem It Sud fase 3.

Datum: 17-3-2025

Opgesteld door W. de Jong

Rapportage verkennend bodemonderzoek Easter Omwei Hurdegaryp, kenmerk 2023.112, door Bureau Schmid, d.d. 5 maart 2024.

Dit bodemonderzoek is uitgevoerd voor de voorgenomen bestemmingswijziging (woonbestemming) van het terrein.

Geconcludeerd is dat naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek er geen bezwaren zijn voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat binnen de geanalyseerde mengmonsters geen interventiewaarde-overschrijdingen zijn aangetroffen. De onderzochte bodem is geclassificeerd als bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'. Geconcludeerd is dat hier geen sprake is van een verontreinigde situatie, verder onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater hooguit licht verhoogde gehalten van de parameters barium en eenmalig nikkel zijn aangetroffen.

Na dit onderzoek hebben op de locatie geen activiteiten plaatsgevonden waardoor een bodemverontreiniging te verwachten is. Er is geen directe aanleiding tot het uitvoeren van verder bodemonderzoek.

w a
o m
g r f
t h n j
s b
s e
g
e