

Stuknummer: S2013-00221



versie: Vastgesteld Bestemmingsplan Noardburgum e.o. 2015
datum: Juni 2015

Gemeente Tytsjerksteradiel 16BPVI-vg01 Bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	1
1.1. AANLEIDING VOOR HET PLAN.....	1
1.2. LIGGING PLANGEBIED	1
2. HUIDIGE SITUATIE.....	3
2.1. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	3
2.2. CULTUURHISTORIE	3
3. BELEID.....	7
3.1. RIJKSBELEID	7
3.2. PROVINCIAAL BELEID	7
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	8
4. UITGANGSPUNTEN.....	10
4.1. ALGEMEEN	10
4.2. VOORZIENINGEN	10
5. ONTWIKKELINGEN.....	11
5.1. ONTWIKKELINGEN VIA ANDERE PROCEDURES	11
5.2. NIEUWE ONTWIKKELINGEN.....	11
6. OMGEVINGSASPECTEN.....	21
6.1. ARCHEOLOGIE.....	21
6.2. ECOLOGIE.....	23
6.3. WATER	24
6.4. EXTERNE VEILIGHEID	25
6.5. LUCHTKWALITEIT	26
6.6. GELUIDHINDER.....	26
6.7. GEURHINDER	27
6.8. BODEM.....	27
7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN.....	28
7.1. ALGEMEEN	28
7.2. BESTEMMINGEN	28
7.3. DUBBELBESTEMMING	32
7.4. ALGEMENE REGELINGEN EN BEPALINGEN.....	33
8. UITVOERBAARHEID	35
8.1. ALGEMEEN	35

8.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
9. INSPRAAK EN OVERLEG	36
9.1 INSPRAAK	36
9.2 OVERLEG	50
9.3 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN EN NAGEKOMEN PUNTEN.....	55
9.4 BEHANDELING NOTITIE INSPRAAK EN OVERLEG IN DE GEMEENTERAAD EN HET VERVOLG DAAROP	57

De bijlages bij deze plantoelichting zijn opgenomen in een apart bijlagenboek/-bestand.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding voor het plan

De gemeente heeft een uitvoeringsplan opgesteld om er voor te zorgen dat de bestemmingsplannen actueel zijn. Door grotere gebieden in één bestemmingsplan op te nemen, wordt het aantal bestemmingsplannen in de gemeente kleiner.

Deze herziening gebeurt om een actueel planologisch regime te houden voor dit gebied. Met dit bestemmingsplan worden de volgende plannen herzien:

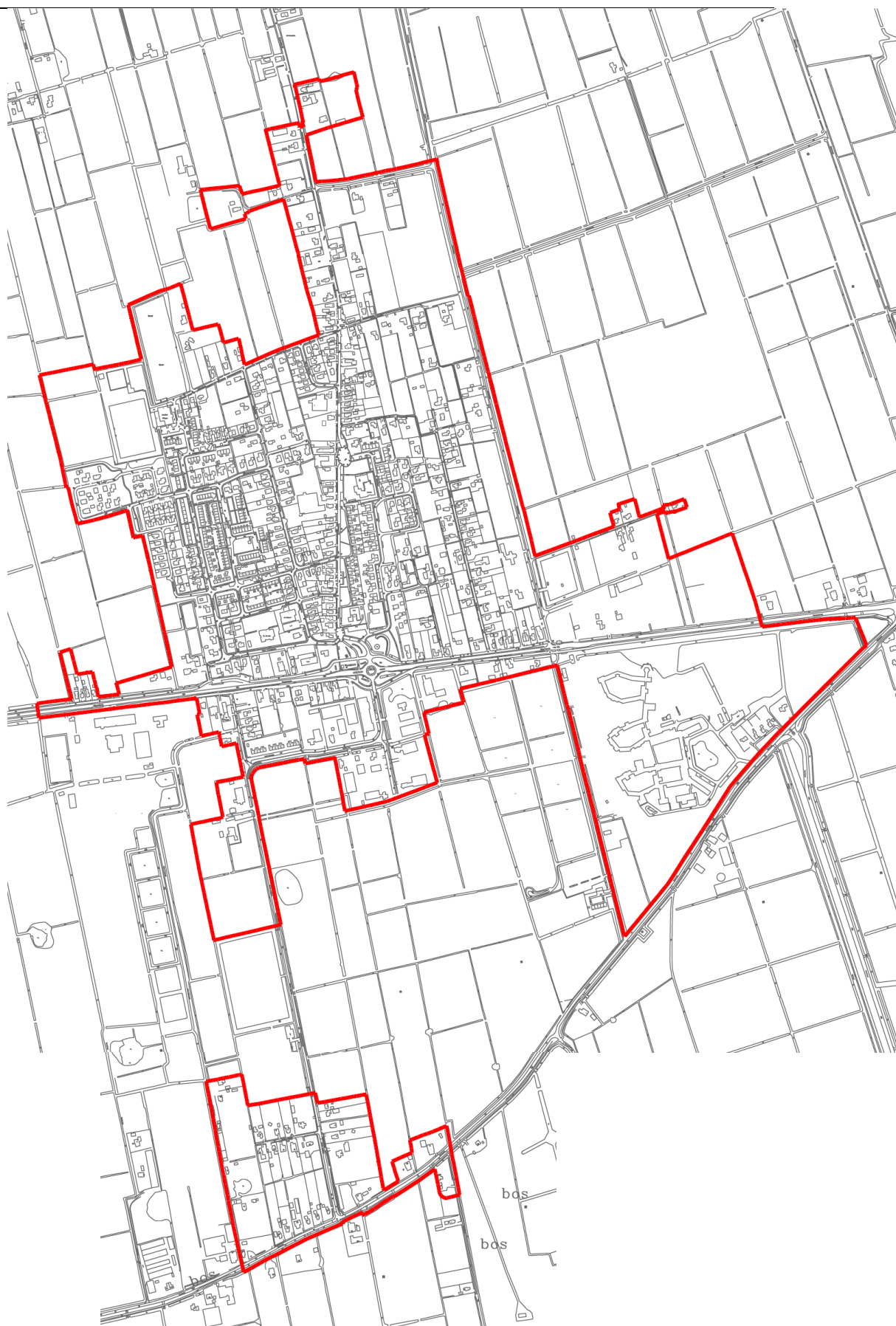
- bestemmingsplan Noardburgum 2006 (2006);
- wijzigingsplan dr. Ypeylan 8, Noardburgum (2007);
- wijzigingsplan dr. Ypeylan 12 en 13, Noardburgum (1987);
- wijzigingsplan Zevenhuisterweg 76, Noardburgum (2007);
- wijzigingsplan J. Kuipersweg 5, Noardburgum (2011);
- bestemmingsplan Zevenhuisterweg 37 en 39, Noardburgum (2011);
- bestemmingsplan Van Cronenburgerweg 1 (MFC en woningen), Noardburgum (2012);
- bestemmingsplan Bebouwingsconcentraties buitengebied Noardburgum (1986);
- partiële herziening bestemmingsplan Bebouwingsconcentraties buitengebied Noardburgum (voorschriften) (1989);
- partiële herziening bestemmingsplan Bebouwingsconcentraties buitengebied Noardburgum (1991);
- bestemmingsplan Bebouwingsconcentraties buitengebied Quatrebras (1986);
- correctieve herziening bestemmingsplan Bebouwingsconcentraties buitengebied Quatrebras (1989);
- partiële herziening bestemmingsplan Bebouwingsconcentraties buitengebied Quatrebras (1991);
- partiële herziening bar-dancing Quatrebras (1998);
- correctieve herziening van de part. herziening bar-dancing Quatrebras (1999);
- bestemmingsplan Buitengebied 1996 (1997)

Dit bestemmingsplan is voornamelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie van dit gebied. Een aantal ontwikkelingen die hier spelen, komen verderop in deze toelichting aan de orde.

1. 2. Ligging plangebied

Het bestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2015" heeft betrekking op het dorp Noardburgum, de bebouwingsconcentratie Quatrebras en de clusterbebouwing langs een gedeelte van de Zomerweg e.o., de Klaas Piersreed en de dr. Ypeylan.

De ligging en de begrenzing van het plangebied zijn te zien in de figuren 1 en 2.



Figuur 1: ligging en begrenzing plangebied deel Noardburgum kern en Zomerweg



Figuur 2: ligging en begrenzing plangebied deel Quatrebras

2. Huidige situatie

2.1. Ruimtelijke karakteristiek

Het dorp Noardburgum is van oorsprong een heideontginningsdorp. Door verdichting langs de hoofdassen (Zevenhuisterweg en Rijksweg) werd er langzamerhand een dorpskern gevormd.

Langs de Rijksweg is lintbebouwing aanwezig. Ten zuiden van deze weg is het bedrijventerrein “Swarte Mar” waar diverse bedrijven zijn gevestigd.

Het noordelijke en oostelijke deel van het dorp heeft nog kenmerken van een heideontginningsdorp. Op de locatie van de vml. ijsbaan heeft een inbreiding plaatsgevonden.

Aan de westzijde van het dorp staat bebouwing van meer recentere datum.

2.2. Cultuurhistorie

Noardburgum

Het dorp Noardburgum is ontstaan in de 19^e eeuw toen hier heide werd ontgonnen. Langs de hoofdassen (Zevenhuisterweg, Rijksweg) verdichtte de bebouwing zich langzamerhand tot een dorp. Aan het Tsjerkpaed ontstond een streekje en ook de Veldmanskamp is nu nog te herkennen als een lint in het heideontginningsdeel. De kenmerken van een heidedorp zijn:

- een open, extensief bebouwingspatroon met individuele kavels, afgewisseld met kleine weilandjes;
- een verkavelingspatroon, geïntegreerd in het landschap met een daarop gerichte bebouwing;
- een vage dorpsrand die geleidelijk overgaat in verspreide bebouwing.

In het noordelijke en oostelijke dorpsdeel zien we deze kenmerken nog terug. Langs de open veldjes in het oostelijke dorpsdeel waren elzensingels die er deels nog staan en een landschappelijke verbinding vormen met het aangrenzende buitengebied.

Langs de hoofdassen Zevenhuisterweg en Rijksstraatweg zijn het de oudere bebouwing en een beperkt aantal oudere bomen (voornamelijk rode beuken en soms eiken en linden) die in belangrijke mate het ruimtelijk beeld bepalen. De rijksmonumenten in Noardburgum staan aan de Rijksstraatweg, te weten: Rijkstraatweg 13 (pastorie), 15 (kerkgebouw, catechisatielokaal en begraafplaats) en 62 (kop-hals-romp boerderij).

In het rapport over de cultuurhistorische en morfologische analyse van het dorp Noardburgum dat in verband met de inbreidingslocaties is opgesteld, wordt ruim aandacht besteed aan het cultuurhistorische aspect in het gebied tussen de Veldmansweg (noordzijde) en de Rijksstraatweg (zuidzijde). In de hoofdstukken 2, 3 en 4 van dat rapport zijn respectievelijk het landschap en ruimtelijke ontwikkelingen in de 18^e, 19^e en 20^e eeuw beschouwd. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze hoofdstukken van genoemd rapport (bijlage 1 bij dit bestemmingsplan).

Quatrebras

De bebouwingsconcentratie Quatrebras is gelegen op een hoger zandgebied tussen de omringende laagveengebieden. Toen het kruispunt Quatrebras (vier armen) is ontstaan, werd het bebouwingspatroon aangepast aan de wegenstructuur. Zo ontstond er lintbebouwing langs de vier wegen. De aanwezige bebouwing stamt voor het merendeel uit het begin van de vorige eeuw. Door de aanleg van een parallelwegen langs de hoofdrijbaan is de bebouwing dichter op de weg gekomen.

De ligging aan belangrijke wegen was er ook de oorzaak van dat zich in Quatrebras een relatief groot aantal bedrijven vestigde. Kenmerkend is ook het horecabedrijf op de viersprong.

Karakteristieke panden

De karakteristieke panden hebben een aanduiding gekregen. Uitgangspunt is dat de ruimtelijke waarden van deze panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden. Voor het slopen van een karakteristiek pand is een omgevingsvergunning nodig. Bij de beoordeling van een aanvraag om zo'n vergunning wordt vooral gelet op het intact laten van de ruimtelijke waarden van een dergelijk pand.

In dit bestemmingsplan hebben de volgende panden een aanduiding "karakteristiek" gekregen:

Rijksstraatweg 36, 38, 41, 49 en 58

Tsjerkepaed 3

Zevenhuisterweg 21, 25, en 39

Veldmansweg 11 t/m 21 en 45

Dokter Ypey laan 2 en 8

Zomerweg 69

Woudweg 11

Oude Commissieweg 28 en 33, 35

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen (bij wijzigingsbevoegdheid) om de aanduiding “karakteristiek” toe te voegen en af te halen.

De monumentale panden hebben hun bescherming van rijkswege namelijk in de Monumentenwet. Daarom zijn deze panden niet in een planologische regeling opgenomen. De volgende monumentale panden komen in dit bestemmingsplan voor: de pastorie en het catechisatielokaal aan de Rijksstraatweg 13 en 15 en de kop-hals-rompboerderij aan de Rijksstraatweg 62.

Nieuw Toutenburg

Begin jaren '50 stond er aan de Ypey laan (toen Earmhûsterwei) te Noardburgum het “Earmhûs”, welke door brand werd verwoest. Het gemeente bestuur zocht vervanging ervan en kwam in contact met een stichting die in 1953 in het leven was geroepen en uit 43 Friese gemeenten, de provincie en een twintig tal instellingen op het terrein van bejaardenzorg bestond met de volgende doelstelling:

Huisvesting en verzorging van geestelijke behoevenden, die geen verpleging in een psychiatrisch ziekenhuis nodig hebben.

In 1959 opende het zijn deuren voor 176 ouderen die bijzondere zorg behoeften. Er lagen plannen voor doorgroei naar 450 plaatsen. De naam van het tehuis werd afgeleid van George Schenk van Toutenburg, stadhouder der Bourgondiërs van Friesland van 1521–1540 tot wiens bezittingen het stuk bos in oorsprong behoorde.

De gehele bebouwing, behalve gedeeltelijk aan de Rijksstraatweg kwam grotendeels gehuld in een bosachtige omgeving te liggen. Deze bossen zijn tevens in het bezit geweest van het ‘gemeentelijk bosbedrijf’ als werkverschaffingsproject. Namen als “Heide”, “Bosk”, “Nest” en “Hof” die in Nieuw Toutenburg terugkomen, zijn vanuit dit groene decor ontstaan. Ook de namen van huiskamers zoals die van planten, bomen en vogels waren terug te vinden in het bos.

Het was een uniek gebouw waarin twaalf personen woonden in huisjes aan een centrale gang. De huisjes hadden twee zespersoonslaapkamers, ieder met eigen sanitaire voorziening. Zes huisjes waren in een lus gegroepeerd met een gemeenschappelijke eetzaal. Daarnaast waren er enkele algemene afdelingen, waaronder een ziekenafdeling. Door de bouw in lussen aan een centrale gang ontstonden mooie wandelgangen.

Steeds duidelijker werd dat het huis in een behoefte voorzag. Vanaf 1964 werd een fulltime geneesheer directeur aangesteld. In 1968 vond er een uitbreiding plaats naar 280 plaatsen. Eigenlijk ontstond daarmee het psychogeriatrisch verpleeghuis dat Nieuw Toutenburg tot op heden nog is. In de komende jaren zal Nieuw Toutenburg verhuizen naar verschillende plaatsen in Fryslân, vaak aansluitend bij bestaande voorzieningen. Er is meer behoefte aan kleinere voorzieningen dan één grote locatie. Toch ontwikkelt Nieuw Toutenburg zich nog

steeds verder. Zo heeft Nieuw Toutenburg zich de laatste gespecialiseerd in gerontopsychiatrie en de behandeling van Korsakov-patiënten.



"Wy ríde ússels" gaat niet altijd meer op. Moge dit aanzien van Nieuw Toutenburg een symbool van medemenselijkheid en zorg voor elkaar zijn.

Bron: Noordbergum in Woord en Beeld, E. Koonstra – Koop e.a.3. Beleidskader

3. Beleid

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

Met deze Structuurvisie wordt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven gebracht en laat het Rijk meer over aan gemeenten en provincies Infrastructuur. Burgers en bedrijven komen centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van 2011 stelt regels over de 13 aangewezen nationale belangen genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Met dit bestemmingsplan zijn geen rijksbelangen gemoeid.

3.2. Provinciaal beleid

Het Streekplan

In het Streekplan “Om de kwaliteit fan de romte” (2007) is Noardburgum aangeduid als “overige kern”. Dat betekent een kleine kern, waar woningbouw primair gericht is op de woningvraag uit het gebied zelf en de verdeling van de beschikbare woningbouwruimte een gemeentelijke verantwoordelijkheid is.

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap dat overigens geen rijksbeleid meer is. De begrenzing van de Nationale Landschappen is een planologische begrenzing die nog wel in het Streekplan 2007 staat. In dit geval gaat het om het Nationaal Landschap Noordelijke Friese Wouden.

Het grootste deel van het plangebied heeft betrekking op de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan heeft voor dat deel een conserverend karakter.

Het provinciaal beoordelingsregime van de landschappelijke kwaliteit is zowel binnen als buiten de begrenzing van de Nationale Landschappen even zwaar. Het provinciaal beleid is gericht op bescherming van natuur- en landschapswaarden zowel binnen als buiten nationale landschappen.

Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân (2014) stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in nieuwe bestemmingsplannen. Geldend provinciaal beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Deze verordening is een integrale herziening van de vorige Verordening Romte uit 2011. Dit als gevolg van nieuw provinciaal beleid inzake (intentieve) veehouderij, landschap en cultuur (Grutsk op ‘e Romte)

en weidevogels. Daarnaast heeft een tussentijdse evaluatie van het streekplan plaatsgevonden die van invloed is op de verordening. Ook op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is een aanpassing van de verordening vereist.

Het gebied van het dorp Noardburgum valt binnen de begrenzing van “bestaand stedelijk gebied” zoals op de kaart behorende bij de Verordening Romte Fryslân is aangegeven. De bebouwingsconcentratie Quatrebras en de clusterbebouwing langs een gedeelte van de Zomerweg e.o., aan de Klaas Piersreed en aan de dr. Ypeylan vallen buiten genoemde begrenzing. Voor deze gebieden wordt de bestaande situatie (opnieuw) planologisch vastgelegd. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan past binnen deze verordening.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

In het Provinciaal Verkeer- en vervoerplan (PVVP) van 2006 staan de doelen waaraan de provincie de komende 15 jaar op verkeer- en vervoergebied zal werken. Onder het motto “Fryslân Feilich Foarút” wordt vorm gegeven aan de bereikbaarheid, mobiliteit en verkeersveiligheid van Fryslân.

Realisatie van de Centrale As zal gevolgen hebben voor de aan- en afvoerwegen. De Rijksweg N355 is één van die aan- en afvoerwegen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De structuurvisie “Finster op romte” (2010) geeft de toekomstvisie weer van Tytsjerksteradiel tot het jaar 2020. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende typen kernen. Naast grote kernen als Burgum en Hurdegaryp en recreatieve kernen als Earnewâld bestaat de gemeente uit kleine kernen, waartoe ook Noardburgum behoort. Voor ontwikkelingen is het uitgangspunt dat deze moeten passen in aard en schaal van het dorp en het landschap. Ontwikkelingsruimte in de kleine kernen is meer beperkt en richt zich vooral op inbreiding en kwaliteitsimpuls. In beginsel wordt alleen gebouwd voor de eigen behoefte (natuurlijke groei). De dorpen gaan echter nadrukkelijk niet “op slot”. Ontwikkelingen in kleine kernen vragen om een zorgvuldige inpassing en maatwerk.

Wat betreft woningbouw zullen er buiten Burgum geen planmatige dorpsuitbreidingen tot stand komen na 2015. Het accent komt dan te liggen op dorpsinbreidingen en herstructurering. Uitbreiding in deze dorpen kan alleen als er geen of onvoldoende alternatieve locaties voor inbreiding zijn.

Woonvisie

De woonvisie “Finster op wenjen” (2010) is aangegeven welke ambitie de gemeente heeft op het gebied van wonen. In de woonvisie staat onder meer beschreven dat woningbouw voorlopig, althans zeker tot 2016, mogelijk is in een groot aantal planmatige dorpsuitbreidingen. Na 2016 is planmatige dorpsuitbreiding alleen nog mogelijk in Burgum. De nadruk ligt dan op inbreiding, dit is bouwen binnen de bebouwde kom. Er is dan geen maximum voor het aantal huizen dat gebouwd mag worden. Natuurlijk moet de bebouwing in het dorp passen en mag de kwaliteit van de woonomgeving daar niet onder lijden. Hoewel de nadruk duidelijk op inbreiding ligt na 2016, zal bouwen aan de rand van een dorp soms

worden toegestaan. Maar alleen als er wel een vraag voor woningbouw is en er geen goede andere plaats is. Inbreiding kan voor dorpen een kans zijn om de leefbaarheid te vergroten.

Verkeers- en vervoersplan

In het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan zijn voor Noardburgum en de plandelen Quatrebras en Zomerweg geen plannen of maatregelen opgenomen.

4. Uitgangspunten

4.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan heeft in hoofdzaak betrekking op het bestaande dorp Noardburgum, de bebouwingsconcentratie Quatrebras en de clusterbebouwing langs een gedeelte van de Zomerweg e.o., de Klaas Piersreed en de dr. Ypeylan.

Uitgangspunt is de bestaande bebouwing en functies te handhaven en de kwaliteit daarvan en van de ruimte te verbeteren. Binnen de regels in dit bestemmingsplan is een zekere uitbreiding van bebouwing en functieverandering mogelijk.

De nieuwe ontwikkelingen die nu plaatsvinden, zoals de bouw van het mfc en woningbouw aan de Zevenhuisterweg worden opnieuw ondergebracht in dit bestemmingsplan.

4.2. Voorzieningen

Het beleid ten aanzien van de bestaande voorzieningen in het dorp is in zijn algemeenheid gericht op handhaving daarvan.

5. Ontwikkelingen

5.1. Ontwikkelingen via andere procedures

Ten tijde van de voorbereiding van dit plan was het multifunctionele centrum (mfc) aan de Van Cronenburgweg in aanbouw. Bij het maken van het ontwerp-plan is het mfc gereed en in gebruik. Verder zijn er vijf woningen gebouwd tussen het mfc en de Veldmansweg (locatie vml. dorps huis “de Balstien”). Deze ontwikkelingen zijn juridisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan “Noardburgum, Van Cronenburgweg 1 (MFC + woningbouw). In dit ontwerp-plan zijn deze ontwikkelingen overgenomen.

Via een uitgebreide omgevingsvergunning wordt aan de Westersingel meegewerkt aan het verzoek tot de bouw van een woning. Deze woning is ter vervanging van een boerderij die door de aanleg van de Centrale As gesloopt moet worden. Met toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure is hieraan medewerking verleend.

In dit ontwerpplan is dit initiatief inbestemd zodat het bestemmingsplan een zo volledig mogelijk beeld geeft.

5.2. Nieuwe ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

- a. Woningbouw op inbreidingslocaties;
- b. Woningbouw op locatie voormalig Gereformeerde Kerk;
- c. Nieuwbouw op de locatie Nieuw Toutenburg aan de Zomerweg 75;
- d. Een (verblijfs)recreatieve functie aan de Ypeijlaan;
- e. Uitbreiding steenhandel Boonstra aan de Rijkstraatweg 63;

Ad a. Woningbouw op inbreidingslocaties

In de Woonvisie is opgenomen dat in de dorpen, uitgezonderd Burgum, na 2015 alleen nog wordt ingebreed. Uitbreiding in deze dorpen kan dan alleen voor zover er geen of onvoldoende alternatieve locaties voor inbreiding zijn.

Voor Noardburgum zal de vraag naar nieuwe woningbouwlocaties dus binnen de bebouwde kom moeten worden gezocht. Hiervoor is een locatiestudie uitgevoerd door het stedenbouwkundig bureau KAW waarbij de locaties, die nu onbebouwd zijn, vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn beoordeeld. De identiteit en de kwaliteit van het dorp staan daarbij centraal. Wij kunnen geheel instemmen met de inhoud van deze locatiestudie. De locatiestudie is als bijlage toegevoegd (zie bijlage 2). De particuliere inbreidingslocaties zijn tot stand gekomen in samenspraak met de grondeigenaren van de inbreidingslocaties en met dorpsbelangen Noardburgum.

Meer binnenstedelijk bouwen is, naast de al aangewezen binnenstedelijke locaties, om de volgende reden niet wenselijk. In de uitkomsten van het stedenbouwkundige onderzoek komt duidelijk naar voren dat Noardburgum een specifieke dorpsopbouw heeft waarbij de huidige linten binnen het dorp door de inbreidingslocaties worden versterkt. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een wenselijke toevoeging. Nog meer inbreiding op

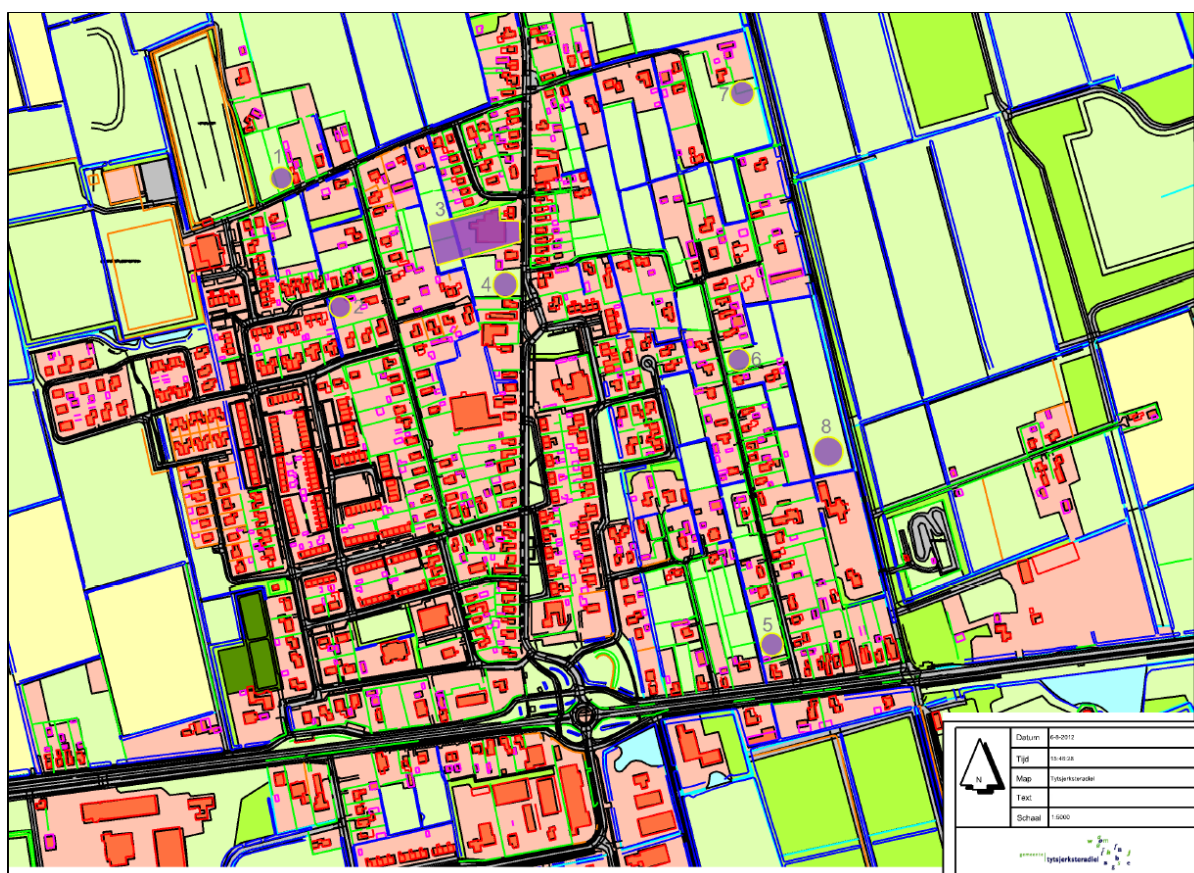
“schapenweides” zal de karakteristiek van het dorp te veel aantasten. Dan is het meer wenselijk om aan de rand van het dorp te bouwen. In het Streekplan van de provincie staat ook dat de begrenzing van het stedelijk gebied niet strikt zijn en meebewegen met ontwikkelingen.

In het voorontwerp–bestemmingsplan zijn de volgende inbreidingslocaties opgenomen. De nummering correspondeert met onderstaande figuur 2.

- 1) Locatie aan de Veldmansweg 45a. Dit is ten westen van Veldmansweg 47. Ontwikkeling van één woning door middel van een rechtstreekse woonbestemming.
- 2) Huidige moestuin ten westen van Veldmansweg 35. Ontwikkeling van één woning gericht op Reiddekkersstrjitte door middel van een rechtstreekse woonbestemming.
- 3) Locatie aan de Zevenhuisterweg 45a (vml. garagebedrijf). Mogelijkheid tot ontwikkeling van een inbreidingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid;
- 4) Locatie ten zuiden van de Zevenhuisterweg 45. Mogelijkheid tot ontwikkeling van één woning doormiddel van een wijzigingsbevoegdheid;
- 5) Locatie ten noorden van Rijksstraatweg 41. Mogelijkheid tot ontwikkeling van één woning doormiddel van een wijzigingsbevoegdheid;
- 6) Locatie aan het Tsjerkepaed tussen nrs. 30 en 34. Ontwikkeling van één woning door middel van een rechtstreekse woonbestemming.
- 7) Locatie Westersingel 7. Dit is ten oosten van Johannes Kuiperweg 10. Ontwikkeling van één woning gericht op de Westersingel door middel van een rechtstreekse woonbestemming.
- 8) Locatie ten noorden van Westersingel 1b. Mogelijkheid tot ontwikkeling van een één woning door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Op onderstaande situatietekening zijn deze locaties met dezelfde nummering weergegeven.

De eigenaren van de potentiële bouwpercelen hebben de keuze gemaakt tussen een directe woonbestemming in het bestemmingsplan of om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Van de wijzigingsbevoegdheid kan deze (of een andere) partij gebruik maken nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Bij een directe woonbestemming willen initiatiefnemers op korte termijn een woningbouw bouwen. Voor de locaties met een wijzigingsbevoegdheid zal de woningbouw later starten.



Figuur 2: Inbreiding woningbouwlocaties opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Cultuurhistorische en morfologische analyse van het dorp Noardburgum, met specifieke aandacht voor een zestal inbreidingslocaties.

In het kader van de inspraak op het voorontwerp-bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015” is een groot aantal reacties op de inbreidingslocaties ontvangen. De reacties hebben ondermeer betrekking op de cultuurhistorie en de karakteristieke openheid van het dorp. In de eerder opgestelde locatiestudie is het cultuurhistorisch belang onderbelicht gebleven. Burgemeester en wethouders hebben daarom een onderzoek laten uitvoeren naar het historisch belang van de betreffende potentiële bouwlocaties door een onafhankelijk deskundige. Dit heeft geresulteerd in het rapport “cultuurhistorische en morfologische analyse van het dorp Noardburgum met specifieke aandacht voor een zestal inbreidingslocaties”. Dit rapport is bij dit bestemmingsplan gevoegd (bijlage 8). Burgemeester en wethouders hebben ingestemd met de inhoud van dit rapport. Van de acht inbreidingslocaties, zoals die in het voorontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn bij dit onderzoek twee locaties buiten beschouwing gelaten omdat die gronden niet in het gebied liggen dat als karakteristiek is aangemerkt in het geldende bestemmingsplan “Noardburgum 2006”. Het gaat om het perceel ten westen van Veldmansweg 35 (gericht op de Reiddekkersstrjitte) en de locatie aan de Zevenhuisterweg tussen nr. 43 en 45.

Van de zes overgebleven locaties is per locatie een locatiestudie opgesteld met conclusies en aanbevelingen. Hieruit komt naar voren dat bij vier van de zes inbreidingslocaties vanuit deze optiek bebouwing aanvaardbaar zijn. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met situering en maatvoering van de nieuwbouw ten opzichte van de omgeving.

Het schrappen van de inbreidingslocatie Tsjerkepaed 30 en 34 en van de inbreidingslocatie achter het vml. garagebedrijf Zevenhuisterweg 45a.

Burgemeester en wethouders hebben naar aanleiding van het cultuurhistorisch onderzoek besloten de inbreidingslocatie aan het Tsjerkepaed tussen nr. 30 en 34 te schrappen om de volgende redenen:

- a. Dit perceel is nog één van de nog weinig overgebleven onbebouwde percelen aan de oostkant van de straat. Deze verdere verdichting aan de oostzijde van het Tsjerkepaed is vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk;
- b. Een belangrijke doorkijk naar de achtergelegen percelen, Westersingel en het daarachter gelegen landschap gaat verloren. Dit zou afbreuk doen aan de ruimtelijke beleving van de dorpskarakteristiek.
- c. Behalve dit perceel verdient het aanbeveling om ook de achterliggende percelen in de toekomst onbebouwd te laten voor het behoud van deze ruimtelijke kwaliteit.

Het perceelsgedeelte (ca. 1370 m²) achter het vml. garagebedrijf aan de Zevenhuisterweg 45a hebben burgemeester en wethouders als problematisch beschouwd door dit perceelsgedeelte te betrekken bij de wijzigingsbevoegdheid die de bouw van (meerdere) woningen op deze locatie mogelijk maakt.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling zijn hierbij mogelijkheden voor het realiseren van een nieuwe opstrek van zes á zeven woningen haaks op de Zevenhuisterweg gezien. In het stedenbouwkundig rapport staat daarover het volgende "De nieuwe opstrek aan de Sape de Vriesstrjitte zou een ensemble moeten vormen. Met een stedenbouwkundig plan voor de massa's en een strak beeldkwaliteitsplan is bijvoorbeeld zelfbouw een goede mogelijkheid. De kappen kunnen verschillend geplaatst worden en ook de rooilijn kan iets verspringen. Om de kleinschaligheid te vergroten moeten de massa's geleed worden uitgevoerd".

Burgemeester en wethouders vinden dat het perceelsgedeelte achter de vml. garagebedrijf vanuit cultuurhistorisch om de volgende redenen problematisch en hebben daarom besloten dit perceelsgedeelte te schrappen als uitbreiding van een bestaande inbreidingslocatie:

- a. de oriëntatie van de nieuwe "opstrek" respecteert de oorspronkelijke verkavelingsstructuur en -richting onvoldoende;
- b. de ontwikkeling van zes á zeven woningen lijkt vooralsnog een te compacte bebouwingsstructuur op te leveren voor deze locatie;
- c. de groene "restruimte" die na inbreiding overblijft in het westelijke deel van het plangebied is zeer beperkt.

Voor een fysieke aansluiting op de Sape de Vriesstrjitte moet een strook grond gekocht worden van bewoner van die straat. Hierbij wordt aangetekend dat op dit moment in het vml. garagebedrijf diverse functies (detailhandel, lichte vormen van bedrijvigheid).

Naast bovengenoemde inbreidingslocaties zijn in het bestemmingsplan nog een aantal locaties waarbij met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid woningbouw gerealiseerd kan worden. Het gaat hierbij, in tegenstelling tot de hiervoor genoemde onbebouwde percelen, om bestaande bebouwing die onttrokken zijn aan hun functie en waarvoor een nieuwe invulling kan komen. Hierbij kan worden gedacht aan het terrein met het voormalig gereformeerde kerkgebouw aan de Zevenhuisterweg 2 - 4 en het terrein van het vml. garagebedrijf aan de Zevenhuisterweg 45a.

In dit ontwerp-bestemmingsplan zijn als gevolg van het voorgaande het achterste gedeelte van locatienummer 3 en de inbreidingslocatie met nummer 6 vervallen. Op onderstaande tekening zijn de inbreidingslocaties weergegeven die in het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen.



Figuur 3: Inbreiding woningbouwlocaties opgenomen in het bestemmingsplan.

Maatwerk

Het gevoerde proces.

Per locatie is een ambtelijk voorstel gemaakt over de situering en omvang van het bouwvlak, de maximale oppervlakte bebouwing buiten het bouwvlak en over een aanvulling van de welstandsnota. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de woon- en leefomgeving in de directe omgeving.

Die voorstellen zijn in gesprekken voorgelegd aan de initiatiefnemers, omwonenden en aan dorpsbelangen. Daarbij is een toelichting gegeven op de voorstellen en zijn vragen beantwoord. Er is daarbij gelegenheid gegeven om schriftelijk te reageren op de ambtelijke voorstellen.

Het maatwerk als zodanig

Burgemeester en wethouders hebben vervolgens het volgende maatwerk (in hoofdlijnen) vastgesteld.

Van de 6 inbreidingslocaties is bij 5 locaties het bouwvlak verkleind van standaard 150 m² naar 60 m² – 120 m². De bebouwing buiten het bouwvlak die normaliter maximaal 100 m² is, is hier en daar beperkt tot maximaal 60 m². Per locatie is overigens in alle gevallen nog maximaal 30 m² bebouwing vergunningsvrij mogelijk.

De enige locatie die de standaard maatvoering/ bouwregels houdt, is die aan de Westersingel ten noorden van nr. 1b.

Uit een aantal gesprekken met omwonenden is o.a. naar voren gekomen dat de hoogte van de nieuwbouw ook nader bepaald moet worden tot lagere hoogtes omdat de woningen in de directe omgeving niet zo hoog zijn. Er is dan ook meer afstemming met de welstandseisen. In de standaardregels in het bestemmingsplan staat een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 4 m en 9 m. Met maatwerk zijn deze hoogtes bepaald op respectievelijk maximaal 3 m en 8 m. Dit is opgenomen in betreffende bouwregels in het bestemmingsplan.

Naast het maatwerk in het bestemmingsplan is ook de welstandsnota aangevuld met maatwerk per inbreidingslocatie. Zo is voor het hoofdgebouw veelal de nokrichting en het bouwvolume aangegeven. Voor de bebouwing buiten het bouwvlak is opgenomen dat die grotendeels achter het hoofdgebouw en een ondergeschikt volume zal hebben. Voor het materiaalgebruik wordt uitgegaan van gebakken metselsteen (veelal aardetint of roodachtig) en de soort dakbedekking (gebakken dakpan en soms ook riet).

Dit maatwerk is de resultante van de afweging van de verschillende belangen die er zijn bij enerzijds de initiatiefnemer van een inbreidingslocatie en anderzijds bij omwonenden van zo'n locatie.

Van de vijf particuliere inbreidingslocaties heeft één directe woonbestemming in dit bestemmingsplan gekregen. Op de overige vier locaties wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Dit omdat initiatiefnemers hebben aangegeven dat niet op korte termijn gebouwd zal worden, maar wel binnen de planperiode. Aan de wijzigingsbevoegdheid is per locatie een bijlage gevoegd waarin de nadere criteria zijn opgenomen die van toepassing zijn op het moment dat deze bevoegdheid wordt toegepast.

Ad b. Woningbouw op de locatie voormalig Gereformeerde Kerk

De kerk op deze locatie heeft haar functie als kerk verloren. Woningbouw op deze locatie is gewenst om de entree van het dorp te versterken. In het huidige bestemmingsplan "Noardburgum 2006" ligt op de locatie Gereformeerde Kerk een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Nadat het voorontwerp ter inzage had gelegen is een initiatief naar voren gekomen om op deze locatie 8 2-onder-1-kap-woningen te bouwen. Door het initiatief op te nemen in dit bestemmingsplan hoeft niet een aparte procedure gevolgd te worden.

Voor vier woningen zal tevens een besluit hogere waarden genomen moeten worden vanwege verkeersgeluid vanaf de Rijksweg. De andere vier woningen staan daar verder vanaf en zijn gericht op de Zevenhuisterweg. De verschijningsvorm van de woningen is dezelfde als de nieuwe rijwoningen van WoonFriesland ter vervanging van de oude 'reade Húskes'. Hiermee ontstaat een eenduidig beeld aan de oostkant van de Zevenhuisterweg.

Ad c. Nieuwbouw op de locatie Nieuw Toutenburg

Nieuw Toutenburg blijft bestaan en gaat zich richten op zorg voor patiënten die lijden aan het syndroom van Korsakov en zorg voor gerontopsychiatrische patiënten. Er komt een nieuw gebouw, dat huisvesting zal bieden aan ongeveer honderd bewoners. Nieuw Toutenburg 'nieuwe stijl' zal werkgelegenheid blijven bieden aan ongeveer 120 medewerkers (website Nieuw Toutenburg).

Er is een studie gemaakt door Inbo Drachten dat heeft geresulteerd in een voorstel om Nieuw Toutenburg als een moderne State in een parkachtige setting te herbouwen. In het park worden bestaande waarden behouden en aangevuld: de vijver wordt vergroot, de dierenweide blijft en er worden voor de cliënten moestuintjes aangelegd. In het voorstel is het uitgangspunt verwerkt dat een deel van het gebouw en het terrein rondom publiek toegankelijk wordt (ondergeschikte horeca inbegrepen). Hierdoor wordt de interactie tussen het zorgcentrum, recreanten en buurtbewoners bevorderd waardoor de maatschappelijke betrokkenheid wordt vergroot. Het zorgcentrum wordt minder een introvert eiland en meer onderdeel van het dorp. De landschappelijke inpassing krijgt in het voorstel bijzondere aandacht.

Voor de bebouwing is uitgegaan van een langwerpig éénlaags gebouw dat in fasen kan worden gerealiseerd, met een optie om het recreatieve gemeenschapsdeel te verhogen tot twee bouwlagen.

Na de inspraak- en overlegfase van het voorontwerp-bestemmingsplan is op verzoek van de initiatiefnemer een uitgebreide wabo-procedure voor de nieuwbouw gevolgd. Dit in verband met de voortgang van dit project. In dat kader heeft overleg met de initiatiefnemer plaatsgevonden over compensatie van bos, overeenkomstig de Boswet, dat met de nieuwbouw verloren gaat. In het concrete totaal plan voor Nieuw Toutenburg is die compensatie meegenomen.

Ad d. Een (verblijfs)recreatieve functie aan de Ypeijlaan

De ondernemers van het klompenmuseum hebben het terrein ten zuiden van het bedrijf verworven en willen dit exploiteren. Op het perceel staat een boerderij waar een agrarisch bedrijf zat gevestigd. De agrarische functie was al komen te vervallen en zou in het bestemmingsplan "Buitengebied 2015" een woonbestemming krijgen.

Het is bedoeling om op dit terrein een recreatiebedrijf te vestigen dat zich richt op de Friese volksport fierljeppen, waarbij de bezoekers zelf mogen proberen te fierljeppen. Hiervoor wordt een waterpartij aangelegd. Daarnaast kan men leren over de geschiedenis/ cultuur met een permanente expositie. De initiatiefnemers zien af van het eerdere idee van vier grotere verblijfseenheden op dit terrein. In de plaats daarvan willen ze op termijn maximaal 4 trekkershutten bouwen van elk ten hoogste 40 m².

Van de aanwezige kop-hals-rompboerderij zal het woonhuis zijn functie behouden. De schuur zal een horecafunctie krijgen welke ondersteunend is aan de overige functies. Groepen die op het terrein recreëren en/of verblijven kunnen voor een hapje en een drankje terecht in de schuur. Naast de restauratieve functie zullen hier ook activiteiten worden ondergebracht. Het interieur zal gebruikt worden als showroom voor de ambachtelijke meubelmakerij waar in de wintermaanden op in wordt gezet.

In archeologisch opzicht is deze ontwikkeling aanvaardbaar. Voor de periodes ijzertijd – middeleeuwen en steentijd – bronstijd wordt, op basis van Famke, onderzoek geadviseerd bij grote ingrepen (resp. 5000 m² en 2,5 ha). Daarvan is hier geen sprake.

Ad e. Uitbreiding steenhandel en bestratingsbedrijf Boonstra.

De steenhandel Boonstra aan de Rijksstraatweg 63 heeft de wens om het bedrijf uit te breiden. De specifieke bedrijfsvoering, waarbij de stenen op het bedrijf worden opgeslagen zodat zij direct leverbaar zijn, vergt veel ruimte.

Om dit mogelijk te maken wordt het bedrijfsperceel met 13.500m² uitgebreid. Dit is 50% van het huidige bedrijfsoppervlak. Naast de huidige loods zal een even grote loods gebouwd worden. Op het uit te breiden gebied komen geen gebouwen. De verkeerskundige en de milieuhygiënische onderbouwing van het plan is in bijlage 3 weergegeven.

Daarnaast is aangegeven dat, vanuit de bedrijfsvoering en de toegankelijkheid van het bedrijf, er behoefte is aan een tweede bedrijfswoning. Wij achten echter dat het dagelijkse toezicht op het bedrijf ook op andere wijze kan worden bereikt. Een woonbestemming op de aangegeven locatie is ook geen mogelijkheid, gezien de afstand tot het bedrijf en de bedrijfsactiviteiten. De woning zou gebruik moeten maken van de ontsluiting van het bedrijf wat tot voorzienbare hinder kan leiden. Een tweede (bedrijfs)woning wordt in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

De huidige invulling van het terrein zal op de uitbreiding worden doorgezet. Aan de kant van de Rijksstraatweg zal een siertuin komen en daarachter opslag. De opslag is niet zichtbaar vanaf de openbare weg. De huidige boswal zal grotendeels blijven bestaan en als afsluiting van de uitbreiding zal een nieuwe boswal worden gecreëerd zoals op het landschappelijke inrichtingsplan is weergegeven (zie bijlage 3 bij de regels). Aan de zuidkant van de siertuin worden solitaire bomen gepland die zorgen voor een groene uitstraling van het bedrijf waarbij het bedrijf zichtbaar blijft in de ruimtes tussen de bomen. Achter de nieuw te bouwen loods wordt de bestaande groenstructuur doorgezet waardoor ook de achterkant van het bedrijf wordt ingepast. De landschappelijke inpassing wordt geborgd doordat in de specifieke gebruiksregels word verwezen naar het landschappelijke inrichtingsplan.

In verband met te weinig ruimte voor opslag heeft het bedrijf een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor uitbreiding van het bedrijf. Die aanvraag is na de fase van inspraak en overleg op het voorontwerp-bestemmingsplan ingediend.

Omdat in dat kader geen zwaarwegende reacties tegen die uitbreiding zijn ingekomen, is medewerking verleend aan de aanvraag met toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure.

Afweging duurzame verstedelijking

Gezien er nog geen woningbouwprogramma met de provincie is overeengekomen zal de verantwoording van de woningbouw in deze paragraaf worden verantwoord. Het plan maakt één woning bij recht mogelijk die buitenstedelijk ligt, aangrenzend aan de dorpsgrens (1). Daarnaast kan er nog één woning met een wijzigingsbevoegdheid buitenstedelijk worden mogelijk gemaakt (2). En op inbreidingslocaties biedt dit plan ruimte voor negen woningen op inbreidingslocaties waarvan acht ter vervanging van de hiervoor onder b genoemde kerk (3) en één woning ten oosten van Johannes Kuiperweg 10 (4). Er kunnen door toepassing van wijzigingsbevoegdheden nog eens drie woningen worden gerealiseerd (5 t/m 7).

Het betreft dus zeven afzonderlijke bouwlocaties. Gezien de mate waarin deze locaties van elkaar verschillen, zullen ze afzonderlijk worden beoordeeld. Voor zover het de mobiliteit betreft is dat in deze regio geen relevante afweging. De verkeersdruk is in Noordoost Friesland relatief zeer laag en met de komst van de Centrale As zal de mobiliteit nog verder toenemen. Noardburgum is daarnaast ontsloten via een busverbinding en tevens is er een treinstations (Feanwâlden) op fietsafstand.

1. Woning aan de Westersingel (zuid)

Deze woning zal per wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waarbij de locatie van het bouwperceel en de welstandseisen al vaststaan. In de regels is namelijk een bijlage toegevoegd voor elke wijzigingsbevoegdheid naar een nieuwe woning. Deze woning zal aan moetne sluiten bij de naast gelegen zeer grote woning. Hoewel er weinig vraag is naar dergelijke woningen biedt de ruimte op de kavel een aantrekkingskracht die in andere gevallen vaak ontbreekt. Gezien het slechts om één woning gaat zal de regionale verstoring zeer gering zijn. Tevens zal de woning niet eerder op de markt komen dan wanneer er zicht is op mogelijke verkoop.

2. Locatie voormalig Gereformeerde kerk

Het betreft een inbreidingslocatie waarbij de kerk zal worden gesloopt. Hiervoor worden 8 twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. Hiervan zijn vier beoogd om te verhuren voor sociale huur en vier voor de vrije verkoop. Recent zijn aan de Veldmansweg bij het MFC De Balstien vijf woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn gericht op eenzelfde doelgroep waarvan gebleken is dat er veel vraag naar is. Het betreft 'betaalbare woningen' voor starters op de koopwoningmarkt. Hoewel hier veel nieuw aanbod op ontstaat blijkt de markt nog niet verzadigd. Een directe link met het aanbod van bestaande woningen wordt vaak gemaakt maar lijkt onterecht. Potentiële kopers van een betaalbare nieuwbouwwoningen blijken bij aanhoudende afwezig aanbod van deze woningen niet te kiezen voor een bestaande woning

van eenzelfde type. Gezien deze constatering verstoort de nieuwbouw de lokale woningmarkt niet.

3. Woning aan de Westersingel (noord)

Het betreft een woning op het perceel aan de Johannes Kuiperweg 10 welke gewijzigd is van locatie door voortschrijdend inzicht vanuit het hieronder beschreven maatwerkproces. Hierdoor is het plan binnenstedelijk komen te liggen waardoor er sprake is van een inbreiding. De kavel en de lokale situatie zijn zeer specifiek waardoor de woning redelijkerwijs niet concurreert met andere woningen. De doelgroep is beperkt tot de relationele sfeer van de initiatiefnemer. Van een lokale of regionale vraag is dan ook geen sprake. Tevens gaat het om één woning welke een invloed heeft op de woningmarkt die nagenoeg nihil is.

4 t/m 6. Solitaire woningen binnen de kern van het dorp

De hier bedoelde woningen kunnen mogelijk gemaakt worden door toepassing te geven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Dit zijn de locaties 2, 4 en 5 uit de op bladzijde 12 opgesomde inbreidingslocaties. Het betreft steeds één woning welke niet eerder zal worden gebouwd dan wanneer er een koper is voor de woning of de initiatiefnemer besluit te willen bouwen voor eigen behoefte. De planperiode loopt tot 2025 waarbij deze locatie en de woning aan de Westersingel (zuid) de enige woningen zijn die met wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gerealiseerd zonder dat hiervoor een bestaand gebouw hoeft te wijken. Wanneer er gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid zal er naar verwachting een door de GS geaccordeerd Woonplan zijn. De verdere verantwoording van deze woningen zal daarin plaatshebben.

5.3 Aanleg Centrale As.

In de nabijheid van dit plangebied wordt de Centrale As aangelegd. Dit is de nieuwe dubbelbaans autoweg tussen Dokkum en Drachten. Ten noorden van Noardburgum wordt direct westelijk van de Zevenhuisterweg een onderdoorgang aangelegd voor alle verkeer vanaf de Zevenhuisterweg. De Heidstreek kruist De Centrale As in de vorm van een fietsbrug in combinatie met een noodzakelijke vleermuis oversteekvoorziening. Ten westen van de Woudweg buigt De Centrale As af naar het zuiden. In de boog sluit deze aan op de rondweg Hurdegaryp. Daar komt een ongelijkvloerse ovonde. Ten westen van het kruispunt Quatrebras komt in de Rijksweg een rotonde. De N355 sluit via een verbindingsweg aan op de Centrale As. De Centrale As is planologisch mogelijk gemaakt met een Provinciaal InpassingsPlan (PIP).

6. Omgevingsaspecten

Voor het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met alle relevante omgevingsaspecten. Het betreft de ruimtelijke component uit andere beleidssectoren: archeologie, ecologie, water, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder en bodem. Hieronder wordt op deze aspecten ingegaan.

6.1. Archeologie

De provincie Fryslân heeft archeologisch waardevolle gebieden opgenomen op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke). Dit is een advies- /verwachtingenkaart. De archeologische waarden hebben betrekking op de periode Steentijd – Bronstijd en op de periode IJzertijd – Middeleeuwen. Voor dit bestemmingsplan geeft dit het volgende beeld.

Periode Steentijd – Bronstijd

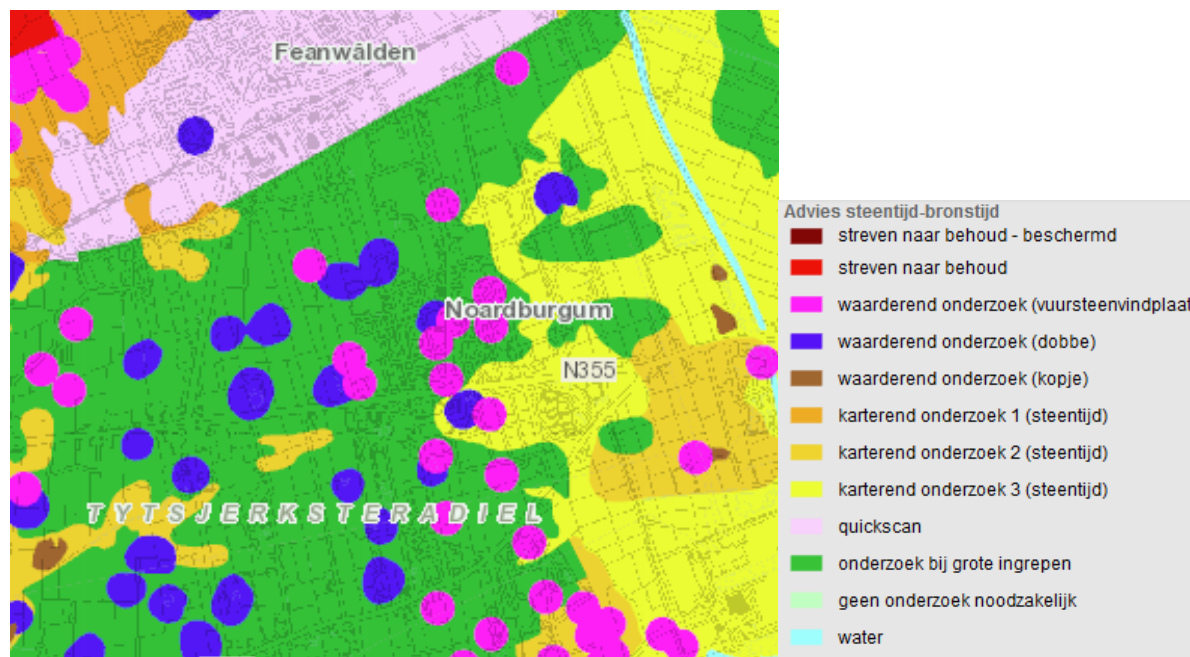
Figuur 3 geeft de advieskaart voor de periode Steentijd – Bronstijd weer. Hieruit blijkt dat verschillende aanduidingen in dit gebied voorkomen. Zo komt de aanduiding “karterend onderzoek 3 (steentijd)” voor op het grootste gedeelte van het terrein van Nieuw Toutenburg. Hierbij wordt aanbevolen om bij ingrepen groter dan 5000m² karterend (boor)onderzoek plaats te laten vinden met een minimum van 3 boringen per hectare. Het gebied is veel groter dan 5000m² waardoor een archeologisch onderzoek is uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in grote mate verstoord is. De conclusie is dan ook dat de locatie als kansarm kan worden aangeduid. Een vervolgonderzoek is niet nodig.

Voor de vestiging van het recreatiebedrijf aan de Ypeylan 10 is eveneens een archeologisch bureau en veldverkenkend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Geconcludeerd is dat er geen aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen zijn aangetroffen. Er geen gevolgen voor de archeologische verwachtingen zijn en geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Ook de uitbreiding van Steenhandel Boonstra aan de Rijksstraatweg 63 valt in het gebied “karterend onderzoek 3 (steentijd)”. Uit een archeologisch bureau- en boor onderzoek blijkt dat de bodemopbouw niet meer intact is. De eventuele bodemvorming in het dekzand is niet aangetroffen. De trefkans op archeologische resten wordt daarom als laag ingeschat. Een vervolgonderzoek heeft daarom niet plaatsgevonden. (rapport MUG ingenieursbureau, 31 juli 2013) Dit rapport is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Enkele locaties zijn aangeduid met “waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats)”. Provincie beveelt aan om bij ingrepen meer dan 50 m² voor deze vindplaatsen door middel van een waarderend archeologisch onderzoek te laten onderzoeken. Wanneer de wijzigingsbevoegdheid naar wonen voor de locatie van de voormalige gereformeerde kerk aan de Zevenhuisterweg wordt toegepast komt dit aspect aan de orde. Verder komt de aanduiding “waarden onderzoek (dobbe)” voor. Voor deze gebieden wordt door de provincie aanbevolen bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch waarderend onderzoek

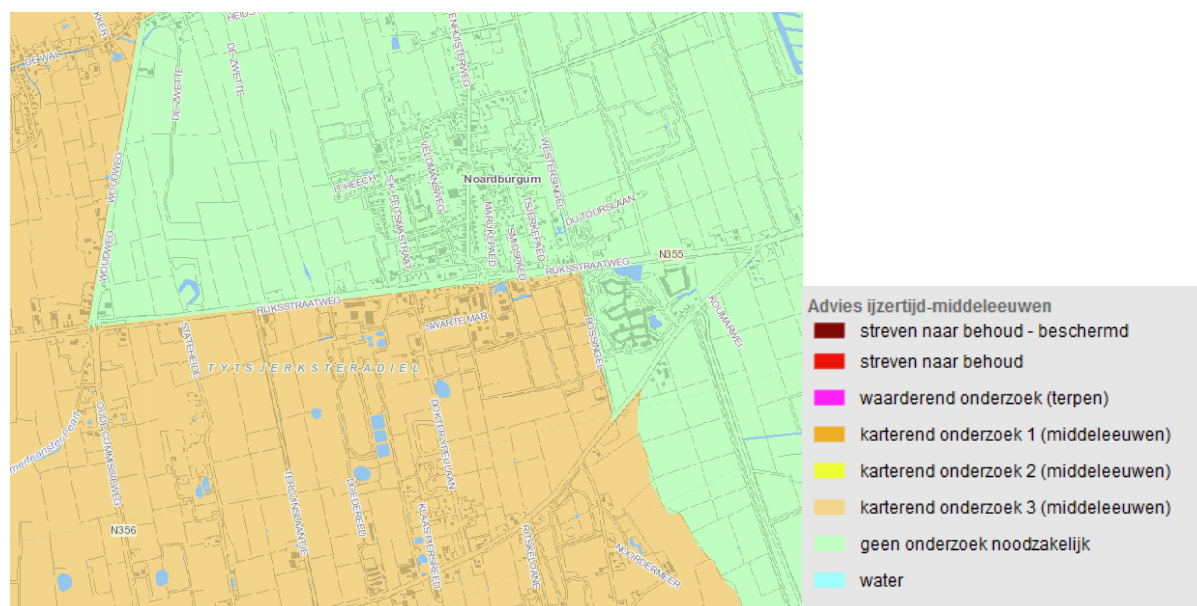
te laten uitvoeren. De woningbouwlocaties waarvoor dit geldt zullen ook bij de ontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure worden toegevoegd.



Figuur 3: fragment Famke-kaart steentijd-bronstijd

Periode IJzertijd – Middeleeuwen

Voor het dorpsdeel ten noorden van de Rijksweg, het gebied van Nieuw Toutenburg en een klein van de bebouwingsconcentratie Quatrebras is geen onderzoek noodzakelijk. Voor het overige deel van het plangebied is karterend onderzoek 3 van toepassing. Aanbevolen wordt om bij ingrepen meer dan 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te laten uitvoeren. Ingrepen van een dergelijke omvang worden daar niet voorzien.



Figuur: fragment Famke-kaart Advies ijzertijd-middeleeuwen

Geconcludeerd kan worden dat de archeologische waarden in het plangebied geen belemmeringen zijn voor de voorgestelde bestemmingen.

Hieronder gaan wij in op de archeologische situatie bij de inbreidingslocaties met een directe woonbestemming.

Inbreidingslocatie Westersingel 7

Periode Steentijd – Bronstijd.

Volgens de FAMKE-kaart wordt voor de locatie geadviseerd onderzoek uit te (laten) voeren bij grote ingrepen. Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek, dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt daarom gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 ha. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. In beide situaties gaat het om veel kleinere ingrepen en is onderzoek niet nodig.

Periode IJzertijd – Middeleeuwen.

Voor deze periode is voor beide locaties geen onderzoek noodzakelijk volgens de FAMKE-kaart. Op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd – middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Inbreidingslocatie Zevenhuisterweg 2-4 (vml. geref. kerk)

Uit een inventariserend archeologisch onderzoek (bijlage 7) is naar voren gekomen dat de bodem matig tot slecht bewaard is gebleven. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd van bewerkt vuursteen. Evenmin is er houtskool aangetroffen in intacte lagen. Daarom is geadviseerd geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen en als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen of archeologische vondsten worden gedaan hiervan direct melding te doen conform de Monumentenwet 1988, artikel 53 (bij de gemeente en bij de provinciaal archeoloog).

6.2. Ecologie

Van belang is te weten of in het plangebied zodanige ecologische waarden aanwezig zijn waarmee rekening gehouden moet worden. Dit geldt in het bijzonder voor de ontwikkelingsgebieden die het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Voor de ontwikkeling bij Nieuw Toutenburg is een ecologisch onderzoek opgesteld (bijlage 8).

Het onderzoek stelt dat er geen beschermde flora aanwezig. Ook kan uitgesloten worden dat er beschermde vogels in het gebied voorkomen. Er komen wel algemene broedvogels voor waardoor het aanbevolen wordt om buiten het broedseizoen te slopen of bomen of struiken te verwijderen. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient het gebied vooraf door een vogelkundige te worden gecontroleerd. Er komen geen beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen of ongewervelden voor. Er kan echter niet

uitgesloten worden dat er vleermuizen in het gebied voorkomen. Het gebied is mogelijk geschikt als verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute, hiertoe dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. De werkzaamheden zullen niet leiden tot het vernietigen van populaties licht beschermde diersoorten.

Er is voor de kern van Noardburgum een onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 9). Onderzoeken ten behoeve van de overige ontwikkelingen zijn toegevoegd.

Voor het recreatiebedrijf aan de dr. Ypeylan 10 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 10). Uit dat onderzoek is naar voren gekomen er geen conflict met wet- en regelgeving t.a.v. gebiedsbescherming te verwachten is en dat geen conflict met de Flora en Faunawet t.a.v. beschermde soorten wordt veroorzaakt mits wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord.

Hieronder gaan wij per inbreidingslocatie met een directe woonbestemming in op de ecologische situatie in dat gebied.

Inbreidingslocatie Westersingel 7

Voor deze locatie is een onderzoek uitgevoerd (bijlage 12) waarin geconcludeerd is dat de herinrichting/ bouw van een woning geen conflict met de regel- en wetgeving t.a.v. de gebiedsbescherming m.b.t. de natuurwaarden tot gevolg zal hebben. Ook veroorzaakt dit geen conflict met de flora en faunawet t.a.v. beschermde soorten, mits broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten niet worden verstoord.

Inbreidingslocatie Zevenhuisterweg 2-4 (vml. geref. kerk)

Uit onderzoek (bijlage 13) is geconstateerd dat op deze locatie geschikte nestgelegenheid aanwezig is voor enkele algemene broedvogels. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van broedende vogels is het noodzakelijk het verwijderen van vegetatie en bomen buiten het broedseizoen (van half maart tot half augustus) uit te voeren.

Voor de licht beschermde soorten geldt alleen de zorgplicht. Die bepaalt dat men wilde planten en dieren zo min mogelijk schade dient te berokkenen door enkele dagen voor de werkzaamheden de vegetatie in het gebied kort af te maaien. Op deze manier verdwijnt de dekking voor kleine dieren waardoor ze het gebied zullen verlaten.

6.3. Water

Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan is het plan voor de watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. In Noardburgum speelde al een aantal waterproblemen, deze worden meegenomen in het proces met het Wetterskip. Hierbij zijn de nieuwe woningbouwlocaties betrokken. Het wetterskip heeft bij brief van 11 december 2013 haar wateradvies over het voorontwerp-bestemmingsplan afgegeven. Dat advies is aangemerkt als een overlegreactie en is meegenomen in de notitie inspraak en overleg. Daarin staat het gemeentelijk commentaar op dat advies, zie in hoofdstuk 9 van deze plantoelichting.

De overige ontwikkelingen hebben een aantal effecten die voor de waterhuishouding van belang kunnen zijn. Nieuw Toutenburg creëert 11.000 m² nieuw oppervlaktewater. Dit is veel meer dan zij ooit voor de compensatie voor nieuw verhard oppervlak nodig zullen hebben. Ook zijn zij gebaat bij een waterpeilverhoging.

Steenhandel Boonstra zal zorgen voor 13.500m² nieuw verhard oppervlakte waarbij in het vervolg van de procedure gezocht moet worden naar een passende oplossing voor de compensatie. Er blijft voldoende ruimte over ten oosten van het bedrijf om voldoende oppervlaktewater te creëren. Vanuit landschappelijk oogpunt zou het echter de voorkeur hebben om een deel van de compensatie te vinden in het extra oppervlaktewater dat bij Nieuw Toutenburg wordt gecreëerd.

In het plan aan de Ypeijsingel wordt het extra verhard oppervlakte ruimschoots gecompenseerd door de vijver die nodig is voor het fierljeppen. De bestaande gierkelder wordt verwijderd. Nadelige effecten voor de waterhuishouding worden hier niet verwacht.

Hieronder gaan wij per inbreidingslocatie met een directe woonbestemming in op het wateraspect.

Inbreidingslocatie Westersingel 7

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat met de aanleg van een vijver op het huisperceel voorzien zal worden in voldoende waterberging.

Het wetterskip Fryslân heeft bij brief van 9 oktober 2014 een positief wateradvies gegeven voor deze inbreidingslocatie (bijlage 15).

Inbreidingslocatie Zevenhuisterweg 2-4 (vml. geref. kerk)

Op deze locatie is nu bebouwing aanwezig in de vorm van een kerkgebouw en een woonhuis met bijbehorende verharding. Voor de bouw van acht woningen zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het schone water (hemelwater) wordt hiermee afgevoerd naar het rioolstelsel dat buiten de bebouwde kom afwatert. Daar is voldoende waterbergingscapaciteit.

Het wetterskip Fryslân heeft op 24 november 2014 een positief wateradvies afgegeven (bijlage 16). Daarbij is aangegeven dat het uitgangspunt is dat er in de gemeente een waterbergingsbank wordt opgesteld, waarmee in de toekomst compensatie voor dergelijke kleine plannen in de bebouwd kom toch gerealiseerd kan worden.

6.4. Externe Veiligheid

Het Bureau Externe Veiligheid Fryslân (Bureau EVF) heeft desgevraagd het voorontwerp-bestemmingsplan advies uit te brengen over de Externe Veiligheid. De relevante risicobronnen voor het plangebied zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
In de nabijheid van het plangebied lopen diverse hogedruk aardgastransportleidingen.
- transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen.

Ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn Leeuwarden – Groningen (kortste afstand ca. 750 m).

Het plan is daarom beoordeeld aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS).

Burgemeester en wethouder kunnen instemmen met de volgende conclusies uit het rapport van Bureau EVF (bijlage 17):

- de hogedruk aardgastransportleidingen vormen geen belemmering voor het groepsrisico van dit bestemmingsplan. De risicocontouren of de invloedsgebieden vallen niet over het plangebied.

- De spoorlijn Leeuwarden – Groningen wordt niet in het cRNVGS genoemd. Over deze spoorlijn vindt in principe geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Alleen bij omgeleid vervoer dat zeer incidenteel plaatsvindt.

Slotconclusie is dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.5. Luchtkwaliteit

Op basis van het luchtkwaliteitonderzoek (bijlage 20) kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde. In de relevante zichtjaren is geen overschrijding van de jaargemiddelde te verwachten voor NO₂ en PM₁₀. Het 24 uurgemiddelde mag per jaar 35 keer worden overschreden dit wordt echter maar maximaal vier keer verwacht.

Hieronder gaan wij per inbreidingslocatie met een directe woonbestemming in op het aspect luchtkwaliteit.

Inbreidingslocatie westersingel 7

Ingevolge de Wet milieubeheer hoeven plannen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor deze locaties gaat het om één woning per locatie en is een afzonderlijke toetsing derhalve niet uitgevoerd.

Zevenhuisterweg 2-4 (vml. geref. kerk)

Uit onderzoek (bijlage 19) is naar voren gekomen dat het plan van in totaal 8 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

6.6. Geluidhinder

In het kader van de geluidhinder zijn twee rapporten opgesteld, voor het dorp in het algemeen (bijlage 20) en voor de herontwikkeling van Nieuw Toutenburg (bijlage 21). Voor beide onderzoeken geldt dat er geen gevelbelastingen maar dat er poldercontouren zijn uitgerekend.

De woningbouwlocatie die niet (alleen) aan een 30km-zone liggen, zijn locatie 5 (aan Tsjerkepaed achter Rijksstraatweg 41) en locatie 7 en 8 (aan de Westersingel. Locatie 7 en 8

liggen buiten de 48dB-contour waardoor de geluidsbelasting geen probleem vormt voor de ontwikkeling van deze locaties. Locatie 5 ligt net buiten de 53dB-contour maar wel binnen de 48dB-contour waardoor voor deze woning waarschijnlijk een hogere waarde zal moeten worden vastgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Een eventueel hogere waarde procedure zal tegelijk met de wijzigingsprocedure worden gevolgd.

Voor de nieuwbouw van Toutenburg is een afzonderlijk akoestisch rapport opgesteld (bijlage 21). Voor een aantal zorgeenheden geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48dB wordt overschreden maar dat de maximale hogere waarde van 63dB niet wordt overschreden. In het onderzoek worden een aantal bronmaatregelen genoemd waardoor het geluidsniveau kan afnemen. Dit zal worden betrokken bij de procedure voor het instellen van een hogere waarde. Die procedure is tegelijk met de uitgebreide wabo-procedure voor de nieuwbouw van Nieuw Toutenburg gestart.

Hieronder gaan wij per inbreidingslocatie met een directe woonbestemming in op de geluidssituatie in dat gebied.

Inbreidingslocatie Westersingel 7

Uit het akoestisch rapport dat voor dit bestemmingsplan in het algemeen is opgesteld (bijlage 18) blijkt dat deze bouwlocatie buiten de 48 dB-contour ligt waardoor de geluidsbelasting geen probleem vormt voor de ontwikkeling van deze locatie.

Inbreidingslocatie Zevenhuisterweg 2-4 (vml. geref. kerk)

Uit het akoestisch onderzoek voor deze bouwlocatie (bijlage 22) blijkt dat de geluidsbelasting tengevolge van het verkeer op de Rijksstraatweg (N355) op 4 van de 8 acht woningen hoger is dan de voorkeurswaarde (ten hoogste 54dB) maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Mogelijk te treffen maatregelen om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde stuiten op meerdere bezwaren van financiële, verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Voor de realisatie van de woningen wordt een hogere waarde procedure gestart tegelijk met de vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan.

De andere wegen in dit gebied: Zevenhuisterweg, Pieter Hylkemastraat en Marijkepaed zijn 30 km-wegen en vallen daarmee niet onder het toetsingskader van de Wet Geluidhinder.

6.7. Geurhinder

Binnen of in de directe omgeving van dit bestemmingsplan zijn geen agrarische bedrijven actief. Geurhinder is dus geen aspect dat van invloed is op dit bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de inbreidingslocaties die een directe woonbestemming hebben: Westersingel 7 en Zevenhuisterweg 2-4 (vml. geref. kerk).

6.8. Bodem

In het kader van het ontwerpplan zijn bodemonderzoeken uitgevoerd op de woningbouwlocaties. Voor Nieuw Toutenburg geldt dat de huidige functie wordt voortgezet waarbij dus aangenomen mag worden dat de bodem er geschikt voor is.

Hieronder gaan wij per inbreidingslocatie met een directe woonbestemming in op de bodemsituatie.

Inbreidingslocatie Westersingel 7

Uit een verkennend bodemonderzoek (bijlage 24) is geconstateerd dat op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit valt de grond in de categorie “altijd toepasbaar”. De aangetroffen verhoogde concentraties in het grondwater (nikkel en barium) vormen geen risico’s voor de volksgezondheid, het milieu en/of het eco-systeem. Uit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen nieuwbouwplannen.

Inbreidingslocatie Zevenhuisterweg 2-4 (vml. geref. kerk)

Er is een standaard vooronderzoek uitgevoerd (NEN5725) (bijlage 25). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat een matig verhoogd gehalte aan koper in de bovengrond is aangetroffen. Hiervoor is geen duidelijke oorzaak aan te geven. Geadviseerd wordt aanvullend onderzoek uit te voeren naar de matige verontreiniging met koper. In eerste instantie kan dit bestaan uit het uitsplitsen van het mengmonster en het separaat analyseren van de deelmonsters op koper. Op basis van het aanvullend onderzoek kan worden beoordeeld of een nader onderzoek naar de omvang noodzakelijk is.

De licht tot matig verhoogde concentraties aan barium, nikkel en zink in het grondwater hebben vermoedelijk een natuurlijke oorsprong. Formeel is voor de matig verhoogde concentratie aan barium aanleiding voor aanvullend onderzoek. Omdat barium van nature verhoogd voorkomt in de omgeving van de onderzoekslocatie wordt verder onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk geacht.

Uit het aanvullend onderzoek naar de matige verontreiniging met koper (bijlage 26) is geconcludeerd dat dit waarschijnlijk een verontreiniging van het monster is geweest en dat ter plaatse geen verontreiniging aanwezig is.

7. Toelichting op de bestemmingen

7.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen die in dit bestemmingsplan voorkomen. Het gemeentelijk handboek versie 2.0 is het uitgangspunt bij de systematiek van dit bestemmingsplan. Dit handboek is gebaseerd op de Landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP – 2012).

7.2. Bestemmingen

-- Agrarisch – Cultuurgrond --

Deze bestemming is toegekend aan gronden met een agrarische functie. In het oostelijk deel van Noardburgum komen nog een aantal open weides voor. Deze open stukjes in het dorp zijn karakteristiek voor het heidedorp maar staan onder druk. Veel van de agrarisch bestemde percelen zijn in verloop van tijd van gebruik veranderd (vaak al voor 2005 ten tijde van het vorige bestemmingsplan). De behoefte aan schapenweides bij de eigenaren van de grond neemt af. Veel percelen worden bij het woonperceel getrokken en als tuin in gebruik

genomen. Hoewel het verdwijnen van de schapenweides een negatieve invloed heeft op het karakter van Noardburgum is dit een trend die niet tegengegaan kan worden. De nog bestaande schapenweides worden opgenomen als Agrarisch-Cultuurgrond waardoor de resterende openheid wordt behouden.

-- Bedrijf - 1 en 2 en Bedrijventerrein 2 --

Binnen de bestemming "Bedrijf - 1 en 2" en "Bedrijventerrein - 2" zijn diverse typen van bedrijfsdoeleinden te onderscheiden. In de regels behorende bij deze bestemming wordt verwezen naar de VNG-bedrijvenlijst, die gebaseerd is op de "Basiszoneringslijst" van de VNG (Bijlage 1 bij de regels). In deze lijst is per bedrijfstype informatie gegeven over de mogelijke milieubelasting van een bedrijfstype of -inrichting. In tegenstelling tot de bestemming "Bedrijf" betreft "Bedrijventerrein" een clustering van bedrijven zoals die aan de Swarte Mar voorkomt.

-- Bedrijf - Nutsbedrijf, nutsvoorziening --

De openbare nutsvoorzieningen in het plangebied zijn als zodanig bestemd. Het gaat hier om gebouwtjes die een grotere inhoud dan 45 m³ en een bouwhoogte van meer dan 3,00 meter hebben.

-- Bos --

Het gaat hier bijvoorbeeld om het stuk bos bij Nieuw Toutenburg. Binnen deze bestemming moet rekening worden gehouden met de landschappelijke, ecologische en de recreatieve waarden van de bospercelen.

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunningsplicht voor diverse activiteiten, o.a. voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen van bomen en/ of opgaande beplanting waardoor een houtsingel geheel of gedeeltelijk teniet gaat.

-- Detailhandel - 1 en 2 --

Deze bestemming is van toepassing op een aantal bestaande detailhandelvevestigingen in het dorp.

Op de verbeelding zijn die woningen met de aanduiding "bedrijfswoning" aangegeven.

-- Gemengde doeleinden 1 en 2 --

De bestemming "Gemengde doeleinden 1" heeft betrekking op het perceel van het geplande fierljeppmuseum. Hierin worden verschillende functies mogelijk gemaakt, namelijk: een museum, verblijfsrecreatie, horeca, beperkte detailhandel en overige dagrecreatie. Verder kan binnen deze bestemming de huidige woning worden gehandhaafd.

De bestemming "Gemengde doeleinden 2" betreft het rijksmonument aan de Rijksweg 62. Hierin is al een volumineuze detailhandelbedrijf gevestigd en is voor de aangebouwde schuur een initiatief ontwikkeld om jeugdzorg onder te brengen. De bestemming maakt maatschappelijke functies en volumineuze detailhandel mogelijk.

-- Groen - Groenvoorzieningen --

Deze bestemming beoogt handhaving van de grotere en/ of structuurbepalende groeneenheden in het plangebied.

De bermen en groenstroken langs wegen en sloten die een ondergeschikte functie hebben, zijn vaak ondergebracht binnen de bestemming respectievelijk “Verkeer – Verkeer en verblijf”

-- Horeca – 2 en 3 --

In verband met de verschillende vormen van horeca (dag-, avond- en nachthoreca en logiesverstrekking) is onderscheid gemaakt in vier categorieën (zie begripsbepalingen). De bestemming “Horeca – 2” heeft betrekking op horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2. Het gaat hier om de snackbar aan de Zevenhuisterweg 15.

Het categorie-3 horecabedrijf is gevestigd in het buurtschap Quatrebras en betreft een bar-dancing.

-- Maatschappelijk --

De bestemming “Maatschappelijk” heeft betrekking op de verschillende vormen van maatschappelijke functies zoals instellingen, openbare dienstverlening, levensbeschouwelijke voorzieningen, (sociaal-)medische voorzieningen en educatieve voorzieningen.

In het plangebied hebben drie kerken de bestemming “Maatschappelijk – Religie”. De bestemming “Maatschappelijk – Begraafplaats” is gelegd op de begraafplaats bij de kerk aan de Rijksstraatweg. De beide basisscholen vallen onder de bestemming “Maatschappelijk – Onderwijs”. Het multifunctioneel centrum is onder de bestemming “Maatschappelijk – Sociaal-/ cultureel” gebracht.

-- Sport 1 --

De bestemming “Sport 1” heeft betrekking op het sportcomplex aan de Reiderkkersstrjitte 49 t/m 51. Het betreft de sporthal, de voetbalkantine en het ijsclubgebouw en de bijbehorende terreinen.

-- Tuin --

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepaalde zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming “Tuin “ opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Het oprichten van bebouwing binnen deze bestemming is niet toegestaan. Dit sluit aan op de gegroeide praktijk. Ter wille van een zekere flexibiliteit mag een woonhuis binnen deze bestemming wel met een erker uitgebouwd worden. Ook de erfafscheidingen zijn hier lager: maximaal 1,00 m hoog voor de voorbouwgrens en achter die grens maximaal 2,00 m hoog.

-- Verkeer – 1 --

De wegen met een belangrijke doorgaande en/ of lokaal ontsluitende verkeersfunctie zijn onder deze bestemming gebracht. In dit plangebied gaat het om de Rijksstraatweg. Voor gebouwen zoals wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling opgenomen. Ingevolge het Besluit Omgevingsrecht is voor het bouwen hiervan geen omgevingsvergunning vereist.

-- Verkeer – Verblijf --

De voor “Verkeer – Verblijf” aangewezen gronden hebben met name betrekking op de openbare straten die in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer hebben. De meeste straten hebben deze bestemming. Ook de in het plangebied voorkomende (grotere) parkeerterreinen zoals bij de kerkgebouwen en het sportcomplex vallen binnen deze bestemming.

Ook vallen klein snippergroen (bermen), speelvoorzieningen, pleintjes en (kleinere) parkeervoorzieningen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving, en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden niet bebouwd mogen worden maar toegankelijk moeten blijven.

-- Water --

Water dat belangrijk is voor de structuur van het landschap of tuinen hebben de bestemming “Water” gekregen. Dit geldt in dit plan alleen voor de waterpartij die voor Nieuw Toutenburg wordt gerealiseerd.

-- Wonen --

Hieronder wordt in een schema aangegeven, welke woonbestemmingen in de gehele gemeente voorkomen. De **vetgedrukte** woondoeleinden komen in het onderhavige plangebied Noardburgum voor. Het betreffen hier woonbestemmingen die zijn geënt op voorkomende bestaande woningtypen. Voor de bestaande woningen zijn, afhankelijk van het woningtype, verschillende bestemmingen “Wonen” gebruikt. Onderscheid is gemaakt in:

Max. goot-/nokhoogte:	Vrijstaande Woningen	Twee-onder-één-kap	Rijtjes/meer dan 2 aaneen gebouwd
4,0 – 9,0	W-A1	W-B1	W-C1
4,0 – 12,0	W-A2	W-B2	W-C2
8,0 – 12,0	W-A3	W-B3	W-C3
4,0 – 4,0	W-A4	W-B4	W-C4
8,0 – 8,0	W-A5	W-B5	W-C5
12,0 – 12,0	W-A6	W-B6	W-C6
4,0 – 15,0	W-A7	--	--

Bij de bestemmingen **W-A1** en **W-A3** gaat het om vrijstaande woningen, waarbij het onderscheid wordt gemaakt in de afmetingen van de woningtypen. **W-A7** heeft specifiek betrekking op boerderijtypen.

De twee-onder-één-kap-woningen hebben de bestemming **W-B1** en **W-B3**. Voor de rijenwoningen de bestemming **W-C1** van toepassing. En tot slot is er aantal bouwstroken in

de dorpsuitbreiding opgenomen met de bestemming **W-D3** waarbij een maximum aantal te bouwen woningen is opgenomen. Hiermee biedt dit bestemmingsplan de nodige flexibiliteit.

De plankaart vermeldt bouwvlakken, primair afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen daarvoor aangegeven ruimte op de plankaart.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis, een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten (zie bijlage 2 van de voorschriften).

Binnen de bestemmingen is een bepaalde mate van flexibiliteit mogelijk. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders besluiten de bestemming te wijzigingen in een andere bestemming (uit dezelfde lettercategorie). Tevens kunnen onder bepaalde voorwaarden wijzigingen worden uitgevoerd die betrekking hebben op de ligging en de omvang van een bouwvlak.

Voor de woongebieden die vallen onder de aanduiding “wetgevingzone-wijzigingsgebied”, kunnen burgemeester en wethouders besluiten het wonen toe te staan dat de panden worden gebruikt voor bedrijven (categorie 1 en 2, zie bijlage 1 van de regels) of dienstverlenende bedrijven/ instellingen (indien voorzien van de aanduiding “dienstverlening”). Hiervoor gelden wel een aantal voorwaarden die in de regels zijn verwoord.

-- Wonen – Wooncentrum --

Deze bestemming heeft betrekking op het woonzorg complex Nieuw Toutenburg. Het betreft hier een herontwikkeling waar in hoofdstuk 5 verder op is ingegaan.

7.3. Dubbelbestemming

-- Leiding – Water --

In het plangebied komt een watertransportleiding voor. Deze is onder de dubbelbestemming “Leiding – Water” gebracht. Binnen deze bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor o.a. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm. Verder mogen binnen deze leidingzone geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

-- Waarde – Archeologie --

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” is gelegd op een aantal delen in het dorp Noardburgum (het oostelijk dorpsdeel en een gebied ter weerszijden van de Zevenhuisterweg). Het gaat hierbij om mogelijke vuursteenvindplaatsen waarvoor geldt dat onderzoek wordt geadviseerd bij ingrepen van 50 m² en groter. Omdat deze ingrepen binnen de bestemmingsregels voor kunnen komen is deze dubbelbestemming voor deze

gebieden opgenomen. Binnen deze bestemming staat de bescherming van de archeologische waarden van de gronden centraal.

-- Waarde - Landschap (woudenlandschap) --

Deze dubbelbestemming is gelegd op het plangebied in verband met de houtsingels die door middel van een vergunningstelsel worden beschermd. Op basis van een inventarisatie van de houtsingels is een zgn. houtsingelkaart gemaakt. Hierop is aangegeven welke houtsingels in stand moeten blijven en welke eventueel kunnen worden verwijderd (mits gecompenseerd). De houtsingelkaart is als bijlage bij de planregels gevoegd. De in stand te houden singels zijn op de planverbeelding zelf weergegeven door middel van een aanduiding. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een dergelijke aanduiding aan te brengen of te verwijderen.

7.4. Algemene regelingen en bepalingen

-- Anti-dubbeltelregel --

Deze standaardbepaling heeft het doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

-- Algemene bouwregels --

In de algemene bouwregels wordt een relatie gelegd met de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria. Verder is hier de voor de meeste bestemmingen geldende regel opgenomen dat geen horizontale windturbine mag worden gebouwd. Ook de regel dat een als 'karakteristiek' aangeduid gebouw niet zonder vergunning mag worden gesloopt is hier opgenomen.

-- Algemene gebruiksregels --

In de algemene gebruiksregels wordt een voor (vrijwel) alle bestemmingen geldende nadere uitwerking van de op grond van de Wro geldende algemene gebruiksregel gegeven. Het gaat om een verbod om gronden te gebruiken voor het storten van puin en afvalstoffen, het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken als seksinrichting. Daarnaast gaat het om een verbod om gronden te gebruiken als opslag van schroot, afbraak- en bouw materiaal, de stalling en opslag van niet meer in gebruik zijnde voer-, vaar- en vliegtuigen. Tenslotte wordt in deze regels het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen uitgesloten, tenzij anders bepaald.

-- Algemene wijzigingsregels --

De meeste wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen binnen de specifieke bestemmingsregels. Wijzigingsbevoegdheden naar dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die vaak moeten gelden voor grotere gebieden en/of langgerekte zones en daardoor op meerdere bestemmingen betrekking hebben, worden in deze algemene wijzigingsregel ondergebracht.

-- Erfbebouwingsregeling --

Binnen de diverse bestemmingen wordt, voorzover in het betreffende bestemmingsvlak met een bouwvlak wordt gewerkt, onderscheid gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het bouwvlak. Een dergelijke bebouwingsregeling geldt ook voor de woonbestemmingen. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

Binnen een bouwvlak mag worden gebouwd en wel tot 100%. Hieraan zijn voorwaarden verbonden ten aanzien van de goot- en bouwhoogte. Ook buiten het bouwvlak mag worden gebouwd. Deze bouwmogelijkheden verschillen per woningtype.

Zowel binnen als buiten het bouwvlak worden in de diverse woonbestemmingen qua bouwhoogte verschillende regimes gehanteerd. Binnen het bouwvlak komt dit er op neer, dat alleen binnen een afstand van 3 meter, gerekend vanuit de voorbouwgrens, een maximale goothoogte wordt voorgeschreven. Daarachter geldt alleen een maximale bouwhoogte, die overigens binnen het bouwvlak uniform is. Buiten het bouwvlak wordt een maximale goothoogte van niet-vrijstaanden gebouwen voorgeschreven:

- binnen een afstand van 3 meter achter het verlengde van de voorbouwgrens;
- binnen een afstand van 2 meter vanuit de zijdelingse bouwperceelgrenzen.

De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw buiten het bouwvlak bedraagt in alle gevallen 3 resp. 6 meter. De maximaal toegelaten bouwhoogte is binnen alle woondoeleindenbestemmingen binnen en buiten het bouwvlak gelijk.

-- Wijzigingsbepalingen --

Het bestemmingsplan bevat in een aantal gevallen een mogelijkheid tot binnenplanse wijziging (het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro voor het college van Burgemeester en Wethouders, binnen door de raad vastgestelde regels).

Het betreft hier een aantal bepalingen die functie- en bouwwijzigingen mogelijk maken, binnen de randvoorwaarden die de gemeenteraad daarvoor vaststelt. Daarmee kan ingespeeld worden op thans nog niet voorziene ontwikkelingen.

-- Regeling karakteristieke bebouwing --

Een aantal panden in het plangebied is als karakteristiek aangemerkt. Op de plankaart hebben deze panden een aanduiding gekregen. Monumenten zijn niet onder deze aanduiding gebracht; deze worden reeds afdoende op grond van de Monumentenwet beschermd.

Uitgangspunt is dat de ruimtelijke waarden van de karakteristieke panden zoveel mogelijk in stand worden gehouden. In de planologische regeling betekent dit dat het slopen van deze panden niet is toegestaan, tenzij na vergunning van de gemeente.

De aanduiding '*Karakteristiek*' betekent niet dat het pand precies in de huidige staat moet worden bewaard, wél dat bij de beoordeling van bouwplannen erop zal worden gelet dat de kenmerken die de ruimtelijke waarde bepalen, zoveel mogelijk intact blijven.

In verband met de flexibiliteit in regelgeving, is voor panden waarvan de karakteristieke waarden niet meer zijn te handhaven, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan het mogelijk is de aanduiding '*Karakteristiek*' te verwijderen. Ook een omgekeerde

wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, met name voor die situaties waarbij oorspronkelijke waarden worden teruggebracht, bijvoorbeeld door de uitvoering van verbeteringsplannen.

-- Overige regels --

In de specifieke bestemmingsregels zijn tientallen wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar een andere bestemming. Die andere bestemmingen zijn niet altijd geregeld in dit bestemmingsplan. Daarom is aan het bestemmingsplan een bijlage gevoegd met een compleet set standaardregels. De verwijzingsregel verklaart dat de standaardregels van toepassing zijn wanneer een van een wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt naar een bestemming die niet in het plan voorkomt.

-- Overgangs- en slotregels --

In het bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen ten aanzien van bouwwerken en gebruik. De formulering is overgenomen uit de standaardbepaling van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens is een slotregel opgenomen welke conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 is geformuleerd.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de economische uitvoerbaarheid is de regeling ten aanzien van de grondexploitatie van belang.

8.2. Economische uitvoerbaarheid

Inzicht in de economische uitvoerbaarheid is voor wat betreft het bestemmingsplan in het bijzonder van belang voor nieuwe activiteiten. Alhoewel het plan hoofdzakelijk een conserverend karakter heeft, worden diverse inbreidingslocaties voor woningbouw in dit plan mogelijk gemaakt. Het zijn allen private partijen die zullen ontwikkelen.

Exploitatieplan

De gemeente dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Dit betreft bouwplannen die voorzien in de bouw of uitbreiding van woningen en andere gebouwen, de verbouw van gebouwen ten behoeve van nieuwe gebruiksdoeleinden en de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m². Het exploitatieplan is gericht op het verhaal van de kosten ten aanzien van de grondexploitatie. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan slechts worden afgezien indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De kosten ten behoeve van onderzoek worden door de initiatiefnemers uitgezet. Tegemoetkomingen tengevolge van planschade zullen op initiatiefnemers worden verhaald middels een overeenkomst. Via de legesverordening worden de overige gemeentelijke

kosten in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. De kosten zijn dus anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig wordt geacht.

8.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor bestaande woon- en werkgebieden. Er is een conserverende regeling opgenomen, afgestemd op bestaand gebruik. Wel is de regeling zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, vernieuwd. Beoogd wordt om daarmee de praktische toepasbaarheid te vergroten. Tegelijkertijd wordt met dit bestemmingsplan een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zal overleg plaatsvinden met rijk, provincie en waterschap. De resultaten daarvan zullen opgenomen worden in hoofdstuk 9 van deze toelichting.

Nadat het college, in de vorm van een Notitie Inspraak & Overleg, gereageerd heeft op alle reacties, is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dat ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage liggen met de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen in te dienen. Dit vastgestelde bestemmingsplan ligt van 4 juni tot en met 15 juli ter inzage.

9. Inspraak en Overleg

9.1 Inspraak

Algemeen

Het voorontwerp-plan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 13 juni 2013 tot 10 augustus 2013.

Er zijn bijna 30 reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan ingediend.

Er is geen informatiebijeenkomst gehouden door de gemeente. Aan het bestuur van dorpsbelangen Noardburgum is wel een toelichting op het nieuwe plan gegeven. Nadien heeft het dorpsbelangbestuur een inloopbijeenkomst voor haar inwoners georganiseerd. Daar kon het (analoge) voorontwerp-plan worden ingezien en kon men met aanwezigen over het plan praten.

In deze notitie wordt ingegaan op de ontvangen reacties. Aan het slot van de notitie wordt nog een aantal ambtelijke wijzigingen voorgesteld.

Inspraakreacties

Schriftelijke reacties

In deze notitie gaan wij eerst in op de inbreidingslocaties als thema omdat een groot aantal van die reacties betrekking heeft op die locaties. Vervolgens gaan wij op de overige reacties in.

Thema: inbreidingslocaties

In het voorontwerp–bestemmingsplan zijn acht woningbouwlocaties in het dorp Noardburgum (inbreidingslocaties) opgenomen. Dit op grond van het nieuwe woningbouwbeleid dat voor dit dorp uitgaat van inbreiden in plaats van uitbreiden.

Dit is het eerste bestemmingsplan waarin dit beleid is verwerkt. De inbreidingslocaties zijn reeds genoemd in het startdocument voor dit bestemmingsplan.

Het bestuur van dorpsbelangen van Noardburgum geeft in haar reactie aan dat op een andere adequate en effectieve wijze kan worden voorzien in de woningbehoefte.

Vanuit de bevolking zijn veel inspraakreacties op verschillende van deze locaties ontvangen. Die reacties zijn veelal afkomstig van bewoners die in de directe omgeving van zo'n locatie wonen. De argumenten die tegen deze locaties naar voren worden gebracht, hebben voor een belangrijk deel dezelfde strekking. Daarom worden in deze notitie de inspraakreacties tegen de inbreidingslocaties thematisch behandeld.

We beginnen met het benoemen van alle 8 inbreidingslocaties met daarbij per locatie de namen van degenen die op die locatie gereageerd hebben. De volgorde van de locaties is dezelfde als die in de toelichting van dit bestemmingsplan staan. Op een situatietekening bij deze notitie zijn deze locaties met dezelfde nummering aangegeven. Vervolgens noemen wij de argumenten die in essentie zijn ingebracht met daarop ons commentaar

1. Locatie ten westen van Veldmansweg 47 (één woning)

Inspraakreactie van:

- a. De heer en mevrouw Bruinsma, Veldmansweg 45, 9257 VR Noardburgum;
- b. Bewoners Veldmansweg 45, 47, 49 en Reiddekkerstrjitte 52, 9257 VR Noardburgum;
- c. Dantuma Advies, namens de heer A. Hoekstra, Zevenhuisterweg 47, 9257 VR Noardburgum.

2. Locatie ten westen van Veldmansweg 35. (één woning gericht op de Reiddekkersstrjitte)

Inspraakreacties van:

- a. De heer J. Piek, Reiddekkersstrjitte 4, 9257 WR Noardburgum;
- b. Familie Monsma, Reiddekkersstrjitte 1, 9257 WP Noardburgum.

3. Locatie Zevenhuisterweg 45a (vml. garagebedrijf, voor meerdere woningen)

Geen inspraakreacties ontvangen.

4. Locatie ten zuiden van de Zevenhuisterweg 45 (één woning)

Geen inspraakreacties ontvangen.

5. Locatie ten noorden van Rijkssstraatweg 41 (één woning gericht op het Tsjerkepaed)

Inspraakreacties van:

- a. De heer Eisma en mevrouw Wijbenga, Tsjerkepaed 4, 9257 WH Noardburgum;
- b. Familie A. de Vries, Tsjerkepaed 1, 9257 WG Noardburgum;
- c. G.J. van de Pavoordt, Tsjerkepaed 6, 9257 WH Noardburgum;
- d. Familie G. en H. de Haan – Rijpma, Rijkssstraatweg 41, 9257 DR Noardburgum.

6. Locatie tussen Tsjerkepaed 30 en 34 (één woning)

- a. De heer G. Visser, Tsjerkepaed 19, 9257 WG Noardburgum;
- b. De heer Van den Adel, Tsjerkepaed 17, WG Noardburgum;
- c. De heer E. Kloosterman, Tsjerkepaed 34, 9257 WH Noardburgum;
- d. De heer D.F. Hoekstra, Tsjerkepaed 32, 9257 WH Noardburgum.

7. Locatie ten zuiden van Johannes Kuiperweg 10 (één woning gericht op de Westersingel)

Inspiraakreactie van:

- a. Familie O. en A. de Boer, Johannes Kuiperweg 9, 9257 WK Noardburgum;
- b. Familie Postma, Johannes Kuiperweg 11, 9257 WK Noardburgum.

8. Locatie ten noorden van Westersingel 1b (één woning in het dure segment)

Geen inspraakreacties ontvangen.

Tegen alle inbreidingslocaties

Inspiraakreactie van:

- a. De heer en mevrouw Bruinsma, Veldmansweg 45, 9257 VR Noardburgum;
- b. Mevrouw W. Dam en de heer W. Holman, Johannes Kuiperweg 12, 9257 WK Noardburgum.

Samenvatting van de inspraakreacties

In essentie hebben de reacties op de inbreidingslocaties voor een belangrijk deel dezelfde strekking. Het gaat daarbij om de volgende punten:

- Gemeentelijke informatie (recent) gaat uit van handhaven van de huidige karakteristieke open ruimten, kenmerkend voor een heidedorp, geen woonbebouwing op deze plaatsen;
- Ruimtelijke waarden/ het karakteristieke landschapsbeeld/ het karakteristieke van het vml. heidedorp/ landelijk wonen worden aangetast terwijl behoud hiervan altijd uitgangspunt is geweest;
- De woonkwaliteit/ het woongenot daalt omdat de vrijheid, de privacy en het vrij uitzicht worden ontnomen;
- Relatie tussen woningbehoefte en locatiestudie inbreidingslocaties ontbreekt;
- Andere bouwlocaties zijn: nabij de voetbalvelden, bij vml. dorps huis/ ger. Kerk/ huidig dorps huis/ kermisterrein en ten noorden van de Veldmansweg. Ook staan woningen te koop in het dorp, nieuwbouw aan Zevenhuisterweg en bij de Balstien;
- De waarde van de woning zal drastisch dalen/ planschade;
- Belangen van nieuwe bewoners wegen toch niet zwaarder dan die van de huidige bewoners?

Ons commentaar:

Wijziging woningbouwbeleid

Het is inderdaad zo dat het gemeentelijk woningbouwbeleid gericht was op dorpsuitbreidingen bij de dorpen. Voor Noardburgum is in het voorlaatste structuurplan "It

doarp de kime foarby” van 1997 ook aangegeven dat woningbouw gedacht werd in een dorpsuitbreiding aan de westzijde van het dorp. Woningbouw tussen bestaande woningen werd niet toegestaan. Dat is ook steeds uitgedragen (mondeling en schriftelijk) aan mensen die een woning ergens in het dorp wilden bouwen. Dit beleid is consequent uitgevoerd.

Het gemeentelijk woningbouwbeleid is echter in het kader van de structuurvisie “Finster op Romte” en van de woonvisie “Finster op Wenjen” in 2010 veranderd. De gemeenteraad heeft toen, na voorafgaande inspraak, besloten dat alleen voor Burgum als regionaal centrum een nieuwe planmatige dorpsuitbreiding tot stand mag komen na 2015. Voor de overige dorpen ligt de nadruk op inbreidingen en herstructureringen. In sommige dorpen is nog bouwcapaciteit in een bestaand uitbreidingsplan (bijv. in Hurdegaryp en Oentsjerk). In een aantal andere dorpen is potentieel capaciteit in inbreidingsgebieden (bijv. Noardburgum). Het accent komt te liggen op dorpsinbreidingen en herstructurering. Incidenteel zal een kleine uitbreiding aan de dorpsranden kunnen plaatsvinden. Dit zal alleen worden toegestaan indien er een concrete vraag hiertoe aanwezig is en woningbouw binnen het dorp geen soelaas meer biedt.

De onderbouwing hiervoor is met name de stagnatie in de bevolkingsgroei. Het is gewenst dat de grotere dorpen, zijnde Burgum (regionaal centrum), Hurdegaryp en Gytsjerk/Oentsjerk) hun functie op het gebied van voorzieningen kunnen blijven waarmaken. Inzet is het behoud van bestaande voorzieningen. Concentratie geeft een betere waarborg voor behoud van voorzieningen en dit behoud is een voorwaarde voor de leefbaarheid en levensvatbaarheid van het platteland en van de dorpen.

Met deze beleidswijziging is rekening gehouden bij het opstellen van dit nieuwe voorontwerp–bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015”, door te kijken naar mogelijke inbreidingslocaties. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan hebben wij een locatiestudie laten uitvoeren naar inbreidingsmogelijkheden vanuit met name stedenbouwkundig perspectief. Dat onderzoek is gedaan door stedenbouwkundig adviesburo KAW uit Groningen. Rekening houdend met beperkingen zoals de Wet Geluidhinder (wegverkeerslawaai) en de woningbehoefte zijn 8 inbreidingslocaties in het bestemmingsplan opgenomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Provinciaal beleid

Noardburgum is in het streekplan aangeduid als “overige kern” hetgeen inhoudt dat woningbouw primair gericht is op de woningvraag uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Dit beleid is omgezet in algemeen geldende regels, te weten in de provinciale verordening Romte. Het dorp Noardburgum is daarin opgenomen als “bestaand stedelijk gebied”. Binnen de grenzen van dat gebied kan woningbouw plaatsvinden. Voor Noardburgum is het provinciaal beleid in feite ook gericht op inbreiding.

Drie locaties vallen buiten de begrenzing van “bestaand stedelijk gebied”. Het gaat om twee locaties aan de Westersingel en één locatie ten westen van Veldmansweg 47.

In de provinciale reactie op dit voorontwerp-plan wordt daarop gewezen. In ons commentaar, verderop in deze notitie, geven wij aan waarom wij van mening zijn dat deze locaties aanvaardbaar zijn.

Ruimtelijke waarden, open structuur vml. heidedorp

Zoals hiervoor aangegeven is bij de locatiekeuze voor de invullocaties een onderzoek gedaan naar welke locaties in aanmerking kunnen komen. Dit is vooral gebeurd vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

In de inspraakreacties tegen de inbreidingslocaties wordt aantasting van de karakteristieke waarden van het dorp door de woningbouw naar voren gebracht. Naar aanleiding hiervan is een cultuurhistorische en morfologische analyse opgesteld met specifieke aandacht voor een zestal inbreidingslocaties. Het rapport is opgesteld door een architectuur- en landschapshistoricus en ligt bij de stukken ter inzage.

Hieronder besteden wij apart aandacht aan dit onderzoek.

Cultuurhistorische en morfologische analyse

Het doel van het onderzoek is tweeledig:

- 1. Het inzichtelijk maken van de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp Noardburgum (leidraad voor toekomstige ruimtelijke planvorming). Hiervoor is een cultuurhistorische en morfologische analyse van het dorp (plangebied) van Noardburgum gemaakt.*
- 2. Bepalen of woningbouw op de onderzochte locaties onevenredige schade toebrengt aan de cultuurhistorische waarden van deze percelen, gezien vanuit de kenmerkende verschijningsvorm van een heidedorp, de ontwikkeling van het bebouwingspatroon in de directe omgeving (straat) van het perceel, en het historisch belang van de openheid van het perceel.*

Voor deze analyse is bureau- en archiefonderzoek en veldwerk op locatie uitgevoerd.

Van de acht inbreidingslocaties zijn twee locaties buiten beschouwing omdat die gronden niet in het gebied liggen dat als karakteristiek is aangemerkt in het geldende bestemmingsplan "Noardburgum 1979".

Het gaat om het perceel ten westen van Veldmansweg 35 (gericht op de Reiddekkersstrjitte) en de locatie aan de Zevenhuisterweg tussen nr. 43 en 45.

Van de zes overgebleven locaties is per locatie een locatiestudie opgesteld met conclusies en aanbevelingen. Hieruit komt naar voren dat bij vier van de zes inbreidingslocaties vanuit deze optiek bebouwing aanvaardbaar zijn. Daarbij moet wel rekening gehouden met situering en maatvoering van de nieuwbouw ten opzichte van de omgeving.

De inbreidingslocatie aan het Tsjerkepaed tussen nr. 30 en 34 wordt afgeraden om de volgende redenen:

- d. Dit is nog één van de nog weinig overgebleven onbebouwde percelen aan de oostkant van de straat. Deze verdere verdichting aan de oostzijde van het Tsjerkepaed is vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk;*
- e. Een belangrijke doorkijk naar de achtergelegen percelen, Westersingel en het daarachter gelegen landschap gaat verloren. Dit zou afbreuk doen aan de ruimtelijke beleving van de dorpskarakteristiek.*
- f. Aanbevolen wordt om behalve dit perceel ook de achterliggende percelen in de toekomst onbebouwd te laten voor het behoud van deze ruimtelijke kwaliteit.*

Burgemeester en wethouders kunnen zich verenigen met deze argumentatie en zijn van mening dat deze locatie niet meer als inbreidingslocatie wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Het perceelsgedeelte van het vml. garagebedrijf aan de Zevenhuisterweg 45a wordt als problematisch beschouwd dit perceelsgedeelte te betrekken bij de wijzigingsbevoegdheid die de bouw van (meerdere) woningen op deze locatie mogelijk maakt.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling worden hierbij mogelijkheden voor het realiseren van een nieuwe opstrek van zes á zeven woningen haaks op de Zevenhuisterweg gezien. In het stedenbouwkundig rapport staat daarover het volgende "De nieuwe opstrek aan de Sape de Vriesstrjitte zou een ensemble moeten vormen. Met een stedenbouwkundig plan voor de massa's en een strak beeldkwaliteitsplan is bij voorbeeld zelfbouw een goede mogelijkheid. De kappen kunnen verschillend geplaatst worden en ook de rooilijn kan iets verspringen. Om de kleinschaligheid te vergroten moeten de massa's geleed worden uitgevoerd".

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt deze inbreiding om de volgende redenen als problematisch beschouwd:

- d. de oriëntatie van de nieuwe "opstrek" respecteert de oorspronkelijke verkavelingstructuur en -richting onvoldoende;*
- e. de ontwikkeling van zes á zeven woningen lijkt vooralsnog een te compacte bebouwingsstructuur op te leveren voor deze locatie;*
- f. de groene "restruimte" die na inbreiding overblijft in het westelijke deel van het plangebied is zeer beperkt.*

Overigens wordt hierbij opgemerkt dat voor een fysieke aansluiting op de Sape de Vriesstrjitte een strook grond gekocht moet worden van bewoner van die straat.

Burgemeester en wethouders kunnen zich vinden in de hier genoemde motieven dat een verdere uitbreiding van deze inbreidingslocatie vanuit cultuurhistorie problematisch is. Burgemeester en wethouders vinden daarom dan ook dat dit perceelsgedeelte buiten de inbreidingslocatie gehouden moet worden. Abusievelijk was dit perceelsgedeelte niet meegenomen als wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op de planverbeelding. De wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie blijft derhalve dezelfde.

Relatie tussen woningbehoefte en locatiestudie inbreidingslocaties

In de locatiestudie zijn diverse locaties voor woningbouw naar voren gekomen. Een groot aantal daarvan is overgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat hier om particuliere gronden. Bebouwing van die grond zal plaatsvinden als er ook daadwerkelijk vraag is naar een woning.

Andere bouwlocaties

In het dorp zijn ook nog andere bouwlocaties. Zo kunnen bij het nieuwe MFC 5 woningen gebouwd worden. De locatie van de vml. gereformeerde kerk kan ook gebruikt worden voor woningbouw. Omdat voor die locatie nog geen concreet plan is, is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die verschillende typen woningen mogelijk maakt. Het kermisterrein was bedoeld als dorpsuitbreidingslocatie. Door het nieuwe woningbouwbeleid is deze locatie nu niet meer in beeld. Een bouwlocatie ten noorden van de

Veldmansweg past ook niet binnen het woningbouwbeleid omdat de inzet nu is dat woningbouwmogelijkheden in het dorp zelf (inbreidingslocaties) gezocht moeten worden.

Daling woonkwaliteit en woongenot

Door de bouw van een woning op een inbreidingslocatie verandert de situatie voor de directe omgeving. Immers van een onbebouwd terrein komt er een woning. De woonsituatie voor de direct omwonenden zal hierdoor wijzigen. Dit is onontkoombaar. In het voorontwerp-plan is het standaard bouwvlak van 10 m x 15 m op de verbeelding gezet. Bij nader inzien, mee naar aanleiding van de inspraakreacties, verdient het de voorkeur om meer maatwerk voor deze situaties te leveren. Zo zal per inbreidingslocatie de situering en de omvang van het bouwvlak op de verbeelding worden afgestemd op de plaatselijke situatie. Ook zullen wij voor deze locaties specifiek welstandsbeleid formuleren over o.a. de kleurstelling en materiaalgebruik van de nieuwbouw in relatie tot de omgeving. Dit alles om de nieuwbouw zo goed mogelijk in te passen in de bestaande omgeving.

Waardedaling woningen/ planschade

Bij een eventuele vermindering van de waarde van een onroerend goed als gevolg van een wijziging van een bestemming biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschadevergoeding bij de gemeente. Dit is een aparte procedure, los van de ruimtelijke procedure, die geregeld is in onze gemeentelijke planschadeverordening. In het kader van die procedure vindt beoordeling en besluitvorming plaats over eventuele vergoeding van planschade.

Met de eigenaren van de inbreidingslocaties wordt een planschade-overeenkomst gesloten waarbij eventuele planschade volledig voor hun rekening komt.

Onvoldoende capaciteit hemelwaterafvoer

In Noardburgum zijn locaties waar wateroverlast voorkomt. Zo ook aan de Reiddekkersstrjitte. Door hier een nieuwe woning te bouwen zal het verhard oppervlak toenemen. Ter compensatie hiervan is voor het westelijke deel van Noardburgum een extra waterloop gegraven zodat water sneller afgevoerd wordt. Dit is meegenomen in het overleg met het Wetterskip. Hiervoor verwijzen wij naar ons commentaar op de reactie van het wetterskip over dit punt.

Inspraakreactie dorpsbelangen Noardburgum, p/a S.K. Feitsmastraat 3, 9257 VX Noardburgum

In het bestemmingsplan kan in de eventuele woningbehoefte op een andere wijze adequaat en op een effectieve wijze worden voorzien. Voor de volgende punten wordt specifiek aandacht gevraagd:

1. Een flink aantal woningen is gesloopt als gevolg van de Centrale As. Dit dient gecompenseerd te worden.
2. De locatie van de Gereformeerde kerk nabij de rotonde heeft prioriteit 1 voor ontwikkeling en bebouwing.
3. Het huidige "feestterrein" langs de Fokkemastraat heeft prioriteit 2 voor bebouwing.

4. Op een enkele plaats, bijv. tegenover Veldmansweg 41 is dorpsbelangen pertinent tegen woningbouw. Dit i.v.m. stedenbouwkundige argumenten en dat omwonenden hiertegen zijn.
- e. Bebouwing/ inbreiding langs het Tsjerkepaed levert grote discussie en verdeeldheid op dat dit gebied een zeer lage prioriteit heeft om daar te bouwen/ in te breiden.

Ons commentaar:

De invullocaties zijn bij de voorbereiding van het voorontwerp-bestemmingsplan tot stand gekomen in samenspraak met o.a. het bestuur van dorpsbelangen. Zo is het rapport van KAW over de locatiestudie met dat bestuur besproken.

Over de genoemde punten merken wij het volgende op.

Ad. 1. Als gevolg van de Centrale As zijn/ worden in totaal 3 woningen gesloopt, te weten aan de Zevenhuisterweg 91, 93 en 95. De eigenaren van deze woningen worden door de provincie gecompenseerd. De eigenaar hoeft er niet voor te kiezen in Noardburgum te blijven. Voor de bebouwing op perceel nr. 93 zal vervangende nieuwbouw plaatsvinden bij het dorp. In het dorp is bij het nieuwe MFC een bouwlocatie ontstaan voor 5 woningen. Hiermee worden de afgebroken woningen ruimschoots gecompenseerd.

Ad. 2. De locatie van de Gereformeerde kerk is in dit bestemmingsplan aangemerkt als bouwlocatie. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is het planologisch mogelijk mee te werken aan verschillende woningtypen op deze locatie. Het is particulier initiatief dat bepaalt wanneer dit gebied ontwikkeld gaat worden.

Ad. 3. De locatie aan de Fokkemastraat ligt niet in dit bestemmingsplan maar in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied waarin deze grond een agrarische bestemming heeft. Dit gebied is niet meer aangemerkt als toekomstige uitbreidingslocatie zoals voorheen omdat het woningbouwbeleid nu gericht is op inbreiding.

Ad 4 en 5. De inbreidingslocaties zijn tot stand gekomen op basis van een stedenbouwkundige beoordeling. Dit in samenspraak met dorpsbelangen. Voor meer locaties geldt dat omwonenden ageren tegen een woningbouwmogelijkheid. Voor een zorgvuldige afweging is ook een onderzoek ingesteld naar de cultuurhistorische waarden in het dorpsgebied. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie van het voormalige garagebedrijf aan de Zevenhuisterweg in de beoogde opzet niet past binnen de historische context en dat woningbouw tussen Tsjerkepaed 30 en 34 vanuit cultuurhistorisch perspectief valt af te raden. Vier andere locaties in het karakteristieke deel van Noardburgum zijn wel aanvaardbaar waarbij wel rekening gehouden moet worden met situering en maatvoering van de nieuwbouw ten opzichte van de omgeving. Per bouwlocatie zal de omvang en de situering van het bouwvlak afgestemd worden op de plaatselijke situatie. Nu is op de verbeelding het standaardbouwvlak van 10 m x 15 m aangegeven. Verder zal aandacht worden besteed aan de kleurstelling van de nieuwbouw in relatie tot de omgeving. Het doel is om de nieuwbouw zo goed mogelijk in te passen in de bestaande omgeving.

Het moment van bouwen wordt bepaald door de eigenaar van de grond. Het gaat hier immers om particuliere kavels.

De overige inspraakreacties

- a. J. van Akker, Veldmansweg 41, 9257 VR Noardburgum.

Gevraagd wordt een bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning met alle voorzieningen op de begane grond ten oosten van hun huidige woning (Veldmansweg 41) in het bestemmingsplan op te nemen. Het gebied is met een arcering op een kaartje aangegeven.

Ons commentaar:

Dit verzoek houdt in om nog een inbreidingslocatie toe te voegen aan de al in het bestemmingsplan opgenomen inbreidingslocaties. In Noardburgum zijn meer plaatsen waar feitelijk gezien wel een woning gebouwd kan worden. Er zijn meer inspraakreacties ontvangen waarin verzocht wordt om nog een woning te mogen bouwen.

De inbreidingslocaties die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn in het kader van een stedenbouwkundig onderzoek naar voren gekomen. Deze locatie is niet als zodanig aangemerkt. Om deze reden kan dit verzoek niet ingewilligd worden.

- b. Familie J.M.A. Bos, Rijksstraatweg 11A, 9257 DR Noardburgum.

Willen graag een bouwkaavel op hun perceel. Drie jaar geleden hier ook mee bezig geweest maar dat is toen gelijk afgewezen. Begrijpen nu dat weer gezocht wordt naar nieuwe kavels tussen bestaande huizen.

Ons commentaar:

Dit verzoek impliceert om een inbreidingslocatie toe te voegen aan het bestemmingsplan. Wij verwijzen hiervoor naar ons commentaar bij de inspraakreactie a.

- c. C.J. Schultinge, Sinderhoven 28, 9254 GD Hurdegaryp.

Op perceel Zomerweg 65, dat is gekocht, ontbreekt een bouwvlak. Willen graag dat de bestemming "Tuin" aan de oostzijde van het perceel wordt gewijzigd in "W-A1" om een gewenste verbouwing mogelijk te maken. Een situatietekening is bijgevoegd.

Ons commentaar:

Het ontbrekende bouwvlak op de verbeelding zal alsnog worden aangebracht. Wij kunnen instemmen met het terugbrengen van de bestemming "Tuin" van 6 m naar 4 m breed aan de oostzijde van het perceel. De onbebouwde ruimte tussen de naastgelegen dr. Ypey laan en de woonbestemming wordt dan ca. 8 m, hetgeen ruimtelijk gezien voldoende is.

- d. Enviso Ingenieursbureau, Postbus 508, 9200 AM Drachten. Namens Cobra, Swarte Mar 21 te Noardburgum.

Cobra afbouwtechniek en Houtbouw Tijsma, Swarte Mar 19, willen op het perceel achter Houtbouw Tijsma het bedrijf Handel & Houtbouw (H&H Swarte Mar) oprichten.

Plan is om op termijn op dit perceel een bedrijfsgebouw te plaatsen en de wens om aan de oostzijde van dit perceel een nieuwe uitrit te realiseren. H&H is een onderneming in (houten)

bouwmaterialen en bestaat o.m. uit verkoop van (tuin)hout, schuttingen, prieeltjes, speeltoestellen, tuinmeubelen, schuurtjes en bergingen. Producten worden op dit perceel opgeslagen, gestald en verkocht. Productie vindt plaats binnen de bestaande vestigingen van Tijsma (lossen van rondhout en zagen tot basismateriaal o.a. balken en planken) en Cobra (eindafwerking o.a. schaven, frezen en zagen). De basismaterialen worden gestald op het terrein van H&H. De eindproducten zullen deels voor verkoop op het terrein van H&H Swarte Mar worden aangeboden en deels direct aan de klant worden geleverd.

Door de gemeente is eerder aangegeven dat deze drie bedrijven als één geheel moeten worden gezien. Het bedrijf H&H Swarte Mar is te categoriseren als volumineuze detailhandel dat conform het voorontwerp-bestedingsplan is toegestaan. De reeds bestaande bedrijven vallen onder categorie 3 uit het VNG bestand en het nieuwe totale bedrijf (Cobra, Tijsma en H&H) valt ook onder categorie 3. Uit bijgevoegd akoestisch rapport blijkt dat aan geluidseisen kan worden voldaan (in avond- en nachtperiode rustig rijden en gebruik maken van andere inrit). Ook kan worden voldaan aan wettelijke stralingsbelasting van houtopslag blijkend uit een bijgevoegd onderzoeksrapport van WNP. Willen graag het ontwerp-bestedingsplan aangepast zien zodat het realiseren van de complete inrichting (Cobra, Tijsma en H&H Swarte Mar) mogelijk is.

Ons commentaar:

Het bedrijventerrein aan de Swarte Mar is destijds aangelegd met als doel dat bij de bedrijven een bedrijfswoning gebouwd kan worden. We zien dat bij de meeste bedrijven ook een bedrijfswoning aanwezig is. Deze combinatie wonen - werken betekent dat aan de mate van bedrijvigheid grenzen zitten. Een bedrijfswoning geniet namelijk net als een burgerwoning bescherming tegen bijvoorbeeld geluid, geur, stof en gevaar. Daarom zijn op dit bedrijventerrein alleen bedrijven mogelijk tot en met categorie 2 zoals weergegeven op de bedrijvenlijst van de VNG. Deze lijst zit als bijlage bij het bestemmingsplan.

De inspraakreactie heeft betrekking op drie percelen op het bedrijventerrein, te weten:

- 1. Swarte Mar 19, Houtbouw Tijsma;*
- 2. Swarte Mar 21, Cobra afbouwtechniek en*
- 3. het onbebouwde perceel ten zuiden (achterzijde) van Swarte Mar 17 en 19 voor het op te richten bedrijf Handel & Houtbouw.*

Uit de brief blijkt dat alle drie bedrijven bepaalde activiteiten gaan doen; van verwerking van ruwe onbewerkte grondstoffen (boomstammen) naar eindproduct (tuinhout, schuttingen, prieeltjes, speeltoestellen, tuinmeubelen, schuurtjes en bergingen en verkoop daarvan) en de bewerkingen die daarvoor nodig zijn (zagen schaven, frezen).

Alle drie bedrijven gaan een onderdeel vormen in het productieproces van het uiteindelijke product. Om dat te kunnen bewerkstelligen zullen alle drie bedrijven zeer nauw gaan samenwerken.

Wij hebben daarom eerst beoordeeld of hier sprake zal zijn van één dan wel van drie afzonderlijke bedrijven. Voor die beoordeling hebben wij gekeken of er vanuit functioneel, organisatorisch en technisch oogpunt sprake zal zijn van bindingen tussen deze bedrijven. Deze criteria vloeien voort uit de jurisprudentie.

Er is sprake van een functionele binding omdat de bedrijfsprocessen van elkaar afhankelijk zijn en tevens op elkaar aansluiten. Het hout komt in ruwe vorm binnen op het perceel Swarte Mar 19 en wordt daar verwerkt tot ruw plankhout. Dit plankhout wordt verreden naar het terrein ten zuiden van Swarte Mar 17 en 19 en ter plaatse in opslag gezet. Daarna gaat het product voor verdere bewerking (schaven, zagen, frezen en maken eindproducten) naar het perceel Swarte Mar 21. Vervolgens worden de producten (deels) gestald en verkocht op het perceel ten zuiden van Swarte Mar 17 en 19.

Er is sprake van een organisatorische binding omdat alle processen op elkaar aansluiten en het voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk zal zijn om hierover afspraken te maken. De verwerking zal onder andere afhangen van de vraag naar bepaalde producten, houtsoorten en verkoop. Bij binnenkomst en verwerking van het ruwe hout zal dus al duidelijk moeten zijn wat en hoeveel nodig is in de verdere bewerking. Deze vraag en verwerking zullen op elkaar aan moeten sluiten.

Er is sprake van een technische binding omdat er voorzieningen aanwezig zijn die in gezamenlijkheid worden gebruikt. Het terrein zal zo worden ingericht dat het mogelijk wordt om van het ene bedrijf naar het andere bedrijf te kunnen door toegangen te maken naar de bedrijfspercelen. Barrières van omheiningen worden weggenomen zodat transport zonder belemmeringen over de drie percelen samen kan plaatsvinden.

Uit de jurisprudentie blijkt dat wanneer maar bij één van de genoemde criteria een binding geconstateerd wordt er wettelijk gezien bijna altijd sprake is van de situatie die als één bedrijf moet worden beschouwd. Nu hier zowel functionele, technische en organisatorische bindingen zijn, kunnen wij niet anders dan concluderen dat hier wettelijk sprake is van één bedrijf.

Vervolgens komt de vraag aan de orde of dit bedrijf nog wel een categorie 2 bedrijf is, die hier maximaal is toegestaan.

Het zal hier gaan om een bedrijf met een omvang van ca. 4650 m² (excl. bestaande bedrijfswoningen). Zoals in de inspraakreactie is aangegeven, zal dit bedrijf onder de categorie "timmerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout" gaan vallen en een categorie 3.2 bedrijf zijn. Dit overschrijdt de maximale toelaatbare categorie welke op dit industrieterrein is toegelaten.

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat de bestaande bedrijven Cobra en Tijsma al categorie 3 bedrijven zijn. Het nieuwe totale bedrijf (Cobra, Tijsma en H&H) zal ook categorie 3 zijn. Tevens wordt aangegeven dat voldaan kan worden aan zowel de geluidseisen als aan de warmtestralingsbelasting bij brand van buitenopslag van hout. Gelet hierop wordt het vestigen van een nieuw bedrijf inpasbaar geacht.

Wij kunnen niet instemmen met de stelling dat de bedrijven Cobra en Tijsma categorie 3 bedrijven zijn. Cobra is een binnenafbouw bedrijf voor o.a. woningen, kantoren, ziekenhuizen. Op dit adres vindt hoofdzakelijk opslag van materiaal plaats met een kleine werkplaats. Voor de bedrijfsactiviteiten is een melding ingevolge het Activiteitenbesluit ingediend op 16 december 2010. Het gaat hier om een categorie 2 bedrijf of een daarmee gelijk te stellen bedrijf.

Bij het bedrijf Tijsma gaat het om rondhouttransport en houtbewerking. Op 19 april 2011 is ingevolge het Activiteitenbesluit een melding ingediend. Het gaat hier, volgens deze melding, om een bedrijf met een beperkte omvang wat betreft het aantal medewerkers, het materiaal dat gebruikt wordt en dat de werkzaamheden in de aanwezige loods plaatsvinden. Op grond hiervan is dit bedrijf gelijk te stellen met een categorie 2 bedrijf. Op deze melding wordt momenteel gehandhaafd omdat er feitelijk meer activiteiten zijn.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de voorgestelde bedrijfsopzet niet op dit bedrijventerrein inpasbaar is. Dit is wel mogelijk op een bedrijventerrein waar zwaardere/omvangrijkere bedrijven zijn toegestaan, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein in Sumar.

e. De heer B. Nijboer, Klaas Piersreed 11, 9257 MN Noardburgum.

Gevraagd wordt de woonbestemming naar het noorden van zijn woning uit te breiden zodat het leidingsysteem van de warmtepomp binnen de woonbestemming valt en niet binnen de geplande tuinbestemming.

De oppervlaktebron is 20 x 30 meter en 1,5 meter diep; er is geen gasaansluiting. Het (milieuvriendelijke) warmtesysteem is onherroepelijk verbonden aan/ is een onderdeel van de woning. Het leidingsysteem is toen aangelegd in de stellige overtuiging en met de toezegging van de afdeling ROB in 2003, dat bij de eerste bestemmingsplanwijziging daar een woonbestemming zou komen.

Ons commentaar:

De bestemming "Tuin" is aan de west- en noordzijde van het perceel gelegd. Aan die zijden is een "openbare functie" in de vorm van een wandelpad aanwezig. Daarom is gekozen voor deze bestemming. Naar aanleiding van deze reactie is deze situatie opnieuw bekeken. Hoewel het warmteleidingsysteem naar onze mening de tuinbestemming niet frustreert zoals wordt verondersteld, kan de tuinbestemming aan de noordzijde van het perceel worden teruggebracht tot een strook van 10 m breed. Het gaat hier om het zij-erf. De planverbeelding zal zodanig worden aangepast.

Volledigheidshalve merken wij hierbij op dat voor dit perceel (nr. 11) en het naastgelegen perceel (nr. 18a) een voorbereidingsbesluit geldt voor het Rijksinpassingsplan voor de 380 KV-leiding. Dit inpassingsplan is in voorbereiding bij het rijk en zal dit bestemmingsplan gaan "overrulen". Aanvulling: Nu besloten is dat deze nieuwe leiding niet wordt aangelegd, zal er geen inpassingsplan komen. Het voorbereidingsbesluit is inmiddels vervallen.

f. Familie Van der West, Rijksstraatweg 166, 9254 DM Hurdegaryp.

Willen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Burgum, sectie I, nr. 628 (ten noorden van de woning aan de Oude Commissieweg 24) een woning bouwen en verzoeken daarom de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Rondom hun huidige woning aan de Rijksstraatweg 166 in Hurdegaryp gaat vanwege de Centrale As van alles veranderen. Hierdoor wordt daar de leefsituatie niet beter.

Ons commentaar:

In het voorontwerp-bestemmingsplan houdt deze grond een agrarische bestemming. Het gemeentelijk woningbouwbeleid is er op gericht dat woningen in/ bij de dorpen worden gebouwd en niet in de bebouwingsclusters in het buitengebied waar dit perceel in ligt.

Overigens blijkt uit het voor dit bestemmingsplan opgestelde geluidsrapport van het wegverkeerslawaai dat dit perceel grotendeels binnen de maximum vast te stellen hogere waarde voor nieuw te bouwen woningen ligt. Dit is het verkeerslawaai vanaf de Oude Commissieweg waarbij rekening is gehouden met de Centrale As. Woningbouw is dus vanuit die hoedanigheid niet mogelijk.

g.De heer J.W. Baron, Marijkepaed 42, 9257 VC Noardburgum.

Geconstateerd is dat zijn pand Zevenhuisterweg 15 geen, met de feitelijke situatie, toereikende bestemming heeft gekregen. Sinds 37 jaar is het rechter deel van het pand in gebruik als snackbar en het linkerdeel als café. Voor de herbouw van het pand is het café expliciet meegewogen en is aan (strengere) bouweisen voldaan (extra isolatie en milieuvoorschriften die als bijlage zijn bijgevoegd). Verzocht wordt de bestemming dekkend te maken dat de benodigde drank- en horecaverunning in de avonduren drank kan worden geschonken als dorpscafé (geen dansparty's).

Verder wordt al sinds jaar en dag op de gehele bovenverdieping van dit pand gewoond. Verzocht wordt het wonen mee te nemen in dit bestemmingsplan zoals eerder ook is aangegeven (zie bijgevoegde brief van 14 augustus 2008).

Verzocht wordt planologisch de mogelijkheid te bieden (wijzigingsbevoegdheid) dat het pand ook gebruikt kan worden voor wonen met een bedrijfje/ winkelfunctie (kapsalon, computerzaak, groentehandel).

Ons commentaar:

Het perceel Zevenhuisterweg 15 is in het voorontwerp-bestemmingsplan niet correct bestemd. De aangevoerde motieven zijn juist. Het perceel zal daarom de bestemming "Horeca - 2" (waarbinnen een café mogelijk is) met de aanduiding "bedrijfswoning" krijgen. Het pand ligt in de zone waarbij bij wijzigingsbevoegdheid detailhandel, lichte vormen van bedrijvigheid en dienstverlenende bedrijven en instellingen mogelijk zijn. Die wijzigingsbevoegdheid heeft alleen betrekking op woonbestemmingen en niet op de horecabestemming. Naar onze mening is het aanvaardbaar dat die wijzigingsbevoegdheid wordt uitgebreid naar andere bestemmingen in deze zone omdat ruimtelijk gezien deze activiteiten in principe mogelijk worden geacht na afweging van diverse belangen. Op deze wijze kan tegemoet gekomen worden aan deze reactie.

h.G. van der Veen, dr. Ypey laan 18a, 9257 MR Noardburgum

Verzocht wordt om toestemming te verlenen voor een 2^e woning op het perceel dr. Ypey laan 18a op basis van de mogelijkheden binnen de kaders van de zgn. inbreidingsmogelijkheden/ inbreidingslocaties. Op tekening is de bouwlocatie aangegeven. Is bereid overleg te plegen over de exacte locatie.

Ons commentaar:

De mogelijkheden voor de bouw van woningen moeten gezocht worden in de dorpen zelf, in dit geval in Noardburgum. Het gebied rondom de Ypeijlaan/ Klaas Piersreed/ Zomerweg dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, is een cluster van bebouwing in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid is er niet op gericht om in deze gebieden inbreidingslocaties op te nemen. Het verzoek past daarom niet binnen het gemeentelijk beleid.

Tjeerd Visser Koekbakkerijen B.V., Rijksstraatweg 239, 9254 DH Hurdegaryp

De ontsluiting van het bedrijf dient uit een oogpunt van verkeersveiligheid zodanig gewijzigd te worden dat om het bedrijf heen gereden kan worden. De heer Visser is hierover in gesprek met de provincie. De heer Visser wil zijn bedrijf aan de achterzijde uitbreiden (ca. 1200 m²).

Ons commentaar:

Over de ontsluitingsmogelijkheden van het bedrijf is overleg geweest met de provincie omdat de Rijksstraatweg een provinciale weg is. Door de provincie is aangegeven dat onderzocht zal worden hoe de panden aan de noordzijde van dit deel van de Rijksstraatweg ontsloten zullen worden. Hierover kan nog geen enkele mededeling worden gedaan.

De vraag om het bedrijf uit te mogen breiden aan de achterzijde met ongeveer 1200 m² is ruimtelijk gezien naar onze mening niet gewenst. Met de gevraagde uitbreiding zal er een bedrijf ontstaan van ongeveer 3900 m². Dit past niet binnen de schaal van dit gebied met diverse functies zoals wonen, bedrijvigheid en (volumineuze) detailhandel. In de directe nabijheid van het bedrijf staan woningen. De huidige bedrijfsontsluiting is bovendien niet berekend op een bedrijf met die omvang.

Ook milieuhygiënisch, in het bijzonder geluid en geur, is een dergelijke uitbreiding ongewenst. Voor het geluid zijn in verband met een aantal woningen al maximale hogere waarden vastgesteld. Voor de geur is sprake van een vergunde situatie en is een vergroting van de geurcontour niet inpasbaar.

9.2 Overleg

Algemeen

In het kader van overleg tussen onze overlegpartners hebben wij de volgende overheden en instanties aangeschreven: Provinsje Fryslân, Wetterskip Fryslân, Vitens en Staatsbosbeheer.

Overlegreacties

Gedeputeerde Staten van Fryslân

1. Steenhandel Boonstra, Rijksweg 63: De uitbreiding zal landschappelijk moeten worden ingepast, de borging daarvan moet in de regels van het plan worden verwerkt met een “voorwaardelijke bepaling”.
Het bedrijf kan gerekend worden als een categorie 3-bedrijf. Omdat het niet gewenst is dat bij beëindiging van dit bedrijf er weer een categorie 3-bedrijf vestigt, zal het bedrijf met een specifieke aanduiding worden bestemd. Het huidige bedrijf wordt daarmee toegestaan maar geen nieuw categorie 3-bedrijf.
2. Recreatiebedrijf Dokter Ypeijlaan 10: Het bedrijf zal landschappelijk moeten worden ingepast. Dit moet worden geborgd doormiddel van een voorwaardelijke bepaling.

Voor de vier recreatieverblijven zal een ontheffing moeten worden aangevraagd. Het is wel mogelijk om 10 trekkershutten te realiseren maar 4 recreatieverblijven (met een gelijke totale oppervlakte) kan alleen via een ontheffing. Voor de ontheffing zal de inrichting van het terrein en de landschappelijke inpassing duidelijk moeten worden.

3. Archeologie: In het plangebied bevinden zich vuursteenvindplaatsen en dobbes. Binnenstedelijk moeten deze waardes worden beschermd met een (dubbel)bestemming “Waarde – Archeologie”.
- 4.1 Woningbouw: Drie van de “inbreidingslocaties” liggen buiten het “stedelijk gebied”. Deze zullen dus toegerekend worden aan “buitenstedelijk bouwen”.
- 4.2 Op grond van het Bro moet de Ladder Duurzame Verstedelijking worden toegepast om te motiveren dat binnenstedelijk bouwen niet mogelijk is.
- 4.3 De lokale vraag naar woningen dient te worden aangetoond.
- 4.4 Een aantal wijzigingsbevoegdheden naar de bestemming “Wonen” verwijst niet naar “een door de Gedeputeerde Staten goedgekeurd Woonplan”. Dit zal alsnog moeten gebeuren.

Ons commentaar:

1. *Steenhandel Boonstra: De “voorwaardelijke bepaling” is abusievelijk niet opgenomen in de regels. In het ontwerp wordt dit aangepast.
Wij kunnen ons vinden in de reactie over het toepassen van een specifieke aanduiding categorie 3-bedrijf. Het bedrijf zal de bestemming “Bedrijf-2” en een specifieke aanduiding op de verbeelding krijgen.*
- 2.1 *Recreatiebedrijf Dokter Ypeijlaan 10: Het betreft hier een voormalige boerderij (kopromp). Het terrein ligt in het woudenlandschap en is aan alle zijden omsloten door singels. Nieuwe bebouwing zal achter de bestaande bebouwing worden gerealiseerd (gezien vanaf de Dokter Ypeijlaan). Nieuwe bebouwing zal hier geen inbreuk doen op het landschap. Met een regeling gelijk als aan het buitengebied zullen de bestaande singels worden beschermd. Als uit de verplichte ontheffing op de verordening Romte regels worden opgelegd over de beplanting zullen die als voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in het bestemmingsplan.*
- 2.2 *De recreatieverblijven zullen ondersteunend zijn aan de dagrecreatie die gericht is op het Fierljeppmuseum. Hier zal de Friese sport worden geëtaled en kunnen bezoekers kennismaken met deze sport. Dit sluit aan en draagt bij aan de ambities uit de provinciale Sportnota. De voormalige boerderij wordt door het initiatief weer nieuw leven ingeblazen. Deze zal onder andere ook gebruikt gaan worden voor workshops waardoor het zich uitstekend leent voor een meerdaagse bindingsactiviteit. De verblijfsrecreatie moet als onderdeel van het geheel worden beoordeeld. Door de recreatieverblijven wordt het mogelijk om meerdere dagen van de plaatselijke omgeving te genieten, kennis te maken met het fierljeppen, het klompenmuseum en aan een workshop of creatieve sessie deel te nemen. Door de combinatie verblijfsrecreatie en dagrecreatie ontstaat een recreatiebedrijf met veel mogelijkheden binnen een bescheiden schaal dat past binnen de omgeving en bij het dorp. In een gesprek met de initiatiefnemers is duidelijk geworden dat de bouw van recreatieverblijven de laatste ontwikkelingsfase is van dit nieuwe bedrijf. Deze ontwikkeling zal wel binnen de geldigheidsduur van dit bestemmingsplan zijn. Daarom wordt wel een ruimtelijke reservering voor deze ontwikkeling voorgestaan op de volgende wijze. Voor een deel van het gebied ten westen van de vml. boerderij zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor maximaal 4 recreatieverblijven van maximaal 50 m2 elk en een maximale bouwhoogte van 4 m. Aan die wijzigingsbevoegdheid zal tevens worden gekoppeld de benodigde ontheffing op de verordening Romte waarbij aandacht zal worden besteed aan de landschappelijke aspecten.*
3. *Archeologie: Voor vuursteenvindplaatsen geldt dat er onderzoek wordt geadviseerd bij ingrepen van 50 m2 en groter. Deze ingrepen zouden binnen de bestemmingsregels voor kunnen komen. Bij dobbes is dat bij 500m2 en groter. Ingrepen van deze orde worden niet verwacht binnen het stedelijk gebied. Waar dit wel wordt verwacht geldt een wijzigingsbevoegdheid waarbij archeologisch onderzoek bij toepassing van de*

wijzigingsregels aan de orde komt. Alleen de vuursteenvindplaatsen zullen als dubbelbestemming worden opgenomen in het bestemmingsplan.

- 4.1 Woningbouw: Er is voldoende ruimte voor “buitenstedelijk bouwen” gezien het beperkte aantal woningen dat de laatste jaren is gebouwd. Deze drie woningen passen ruim binnen de woningbouwafspraken met de Stadsregio Leeuwarden.*
- 4.2 Binnenstedelijk bouwen is, naast de al aangewezen binnenstedelijke locaties, niet mogelijk gezien de uitkomsten van het stedenbouwkundige onderzoek door KAW. Noardburgum heeft een specifieke dorpsopbouw waarbij de huidige linten binnen het dorp door de inbreidingslocaties worden versterkt. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een wenselijke toevoeging. Nog meer inbreiding op “schapenweides” zal de karakteristiek van het dorp te veel aantasten. Dan is het meer wenselijk om aan de rand van het dorp te bouwen. In het Streekplan van de provincie staat ook dat de begrenzing van het stedelijk gebied niet strikt zijn en meebewegen met ontwikkelingen. In de toelichting van het ontwerpplan zal deze motivatie worden opgenomen waaruit blijkt dat er niet meer woningen wenselijk zijn binnen het “stedelijk gebied”.*
- 4.3 De grondeigenaren zijn ook de initiatiefnemers. Zij zullen pas bouwen wanneer zij er zeker van zijn dat er vraag is naar de woning of op het moment dat zij de woning zelf kunnen gaan betrekken.*
- 4.4 De verwijzing naar een goedgekeurd Woonplan zal worden verwerkt in de regels van het ontwerpplan. Er mag dan pas toepassing gegeven worden aan de wijzigingsbevoegdheid wanneer er naar een goedgekeurd Woonplan verwezen kan worden.*

Staatsbosbeheer Regio Noord:

Is akkoord met de bestemming “Bedrijf 3” voor het gedeelte van de bossingel ter plaatse van de Steenhandel Boonstra. De bossingel is ten tijde van schrijven nog wel eigendom van Staatsbosbeheer.

Ons commentaar:

Wij voorzien geen problemen in de aankoop van de bossingel door de initiatiefnemer. Staatsbosbeheer is akkoord met het veranderen van de bestemming.

Waterbedrijf Vitens:

In het plangebied ligt een “grondwaterbeschermingsgebied”. Hierover is niets opgenomen in het bestemmingsplan.

Ons Commentaar:

De zogenaamde “grondwaterbeschermingsgebieden” worden beschermd door de Provinciale Milieuverordening Fryslân. Hierdoor is het niet nodig om ze tevens op de planverbeelding op te nemen. Wel zal de kaart van het gebied, volledigheidshalve, als bijlage opgenomen worden bij de plantoelichting (zie bijlage 18).

Wetterskip Fryslân:

Voor het conserverende deel van het bestemmingsplan wijst het wetterskip op de volgende punten: aanwezigheid van hoofdwatgang, rioolpersleiding, rioolgemaal en het grondwaterbeschermingsgebied.

Over de ontwikkelingen zijn algemene adviezen gegeven over aspecten van: grondwateronttrekking, afvalwater- en regenwatersysteem, waterkwaliteit en waterwet.

Per ontwikkeling worden de volgende adviezen gegeven.

A. Woningbouw op inbreidingslocaties.

De beide inbreidingslocaties aan de Westersingel grenzen aan een hoofdwatgang. Er dient rekening gehouden te worden met een obstakelvrije zone van 5 m langs die hoofdwatgang.

Ten minste één inbreidingslocatie ligt in het grondwaterbeschermingsgebied. Verwezen wordt naar de informatie hierover in het algemene deel in het wateradvies.

Met invulling van de inbreidingslocaties zal het verhard oppervlak toenemen. Die extra verharding (gemiddeld ca. 300 m² per locatie) dient met 10% daarvan gecompenseerd te worden met nieuw oppervlaktewater in hetzelfde peilvak. Gemeente en wetterskip gaan in overleg over hoe die compensatie het beste kan.

Geadviseerd wordt om bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

Ons commentaar:

Voor de beide inbreidingslocaties aan de Westersingel zal rekening gehouden worden met de obstakelvrije zone van 5 m (de voortuin krijgt de bestemming “Tuin”).

De inbreidingslocatie gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied is voor de provincie geen aanleiding geweest om daarover een opmerking in het kader van het overleg over dit voorontwerp-plan te maken.

Het overleg tussen gemeente en wetterskip over de watercompensatie voor de inbreidingslocaties is gestart. Dit heeft er in geresulteerd dat voor de 4 locaties ten westen van de Zevenhuisterweg een oplossing voor de waterberging is gevonden. Er is hier in het kader van afkoppeling een RWA riool aangelegd dat buiten de bebouwde kom afwatert. Voor deze afvoer is extra capaciteit in het watersysteem gecreëerd. Daarbovenop is specifiek voor de vier inbreidingslocaties nog ruim voldoende extra ruimte en overloopcapaciteit in het watersysteem gecreëerd. Voor de drie locaties aan de oostzijde van de Zevenhuisterweg wordt in overleg met het Wetterskip naar eveneens een structurele oplossing gezocht. Er zal hiervoor getracht worden in samenwerking met het Wetterskip projectmatig te komen tot een structurele verbetering van het watersysteem aan de oostzijde van de Zevenhuisterweg.

Binnen deze mogelijke structurele verbetering zal tevens de compensatie worden gerealiseerd.

B. Nieuwbouw op locatie Nieuw Toutenburg.

Verwezen wordt naar het eerder hierover afgegeven wateradvies.

Ons commentaar:

Op 21 mei 2013 is aan Inbo uit Heerenveen (architectenbureau van de nieuwbouw) desgevraagd een wateradvies door het wetterskip uitgebracht. Redenen voor dit advies zijn het wijzigen van de waterpeilen, het dempen en graven van oppervlaktewater en de nieuwbouw.

In die brief, die bij de stukken ter inzage ligt, vindt toetsing plaats aan diverse aspecten. Diverse aandachtspunten zijn meegegeven aan de aanvrager en zal in de verdere planvorming van de nieuwbouw worden betrokken.

C. Een (verblijfs)recreatieve functie aan de Ypeijlaan.

De toename van het verhard oppervlak zal met dit plan ca. 600 m2 zijn. Met een vijver van ca. 1000 m2 die in open verbinding staat met het omliggende watersysteem wordt voldaan aan de compensatie-eis.

Geadviseerd wordt bij het bepalen van de aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

De eigenaren van de aanliggende schouwsloten aan de oost- en westzijde van het perceel zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van die sloten. Rekening moet worden gehouden met de bereikbaarheid van die sloten voor onderhoud.

Ons commentaar:

Wij informeren initiatiefnemer over de droogleggingsnorm waarmee rekening gehouden moet worden bij de aanleghoogte van de verschillende planonderdelen. Ook informeren wij hen over de verantwoordelijkheid voor het slotenonderhoud en de bereikbaarheid van de sloten.

D. Uitbreiding steenhandel Boonstra.

In verband met deze uitbreiding moet in totaal 1590 m2 nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Initiatiefnemer heeft op tekening aangegeven waar hij nieuw oppervlaktewater wil graven. Geadviseerd wordt bij het bepalen van aanleghoogte rekening te houden met de droogleggingsnorm.

Aan de noordkant van het perceel ligt een hoofdwatgang van het wetterskip. Rekening moet worden gehouden met een obstakelvrije zone van 5 m vanaf de oever. De nieuwe loods en het bosplantsoen zijn ingetekend in die zone. Hiervoor moet initiatiefnemer een watervergunning aanvragen. In dat kader wordt beoordeeld of dat toegestaan kan worden in die zone.

Ons commentaar:

Initiatiefnemer zorgt inderdaad zelf voor voldoende compensatie in nieuw oppervlaktewater. Wij informeren hem over de droogleggingsnorm waarmee rekening gehouden moet worden.

In verband met de obstakelvrije zone van 5 m aan weerszijden van de hoofdwatgang, geven wij de voorkeur aan het vergroten van het bouwvlak met een maximaal bebouwingspercentage voor de nieuwe loods. Ingeval de bebouwingsvrije zone in acht genomen moet worden, blijft het bouwen binnen het bouwvlak dan mogelijk.

Er wordt vanuit gegaan dat deze watertoets wordt opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Hiervoor wordt het wateradvies gecommuniceerd met de initiatiefnemers. Met dit positieve wateradvies is watertoetsprocedure afgerond.

Ons commentaar:

Wij zullen de watertoets opvolgen en opnemen in het ontwerp-bestemmingsplan voor zover het planologische relevante aspecten betreft.

9.3 Ambtelijke wijzigingen en nagekomen punten

1. Wijziging situering nieuwbouw Nieuw Toutenburg aan de Zomerweg 75 te Noardburgum

De initiatiefnemer voor de nieuwbouw van Nieuw Toutenburg (zorggroep Noorderbreedte) heeft bij nader inzien er voor gekozen om de nieuwbouw (1^e fase) oostelijk van de bestaande bebouwing te situeren. Op deze wijze kan het bestaande deel blijven functioneren tijdens de bouwactiviteiten. Zodra de nieuwbouw gereed is, zullen de bewoners verhuizen en wordt de oude bebouwing gesloopt. Dit betekent dat het bouwvlak en de waterpartij zoals die op de verbeelding zijn opgenomen in oostelijke richting opschuiven. Hiertegen bestaan naar onze mening geen bezwaren. Voor deze nieuwbouw zal een uitgebreide Wabo-procedure worden gevolgd omdat initiatiefnemer op korte termijn wil starten met de bouw.

2. Wijziging situatie percelen Rijksstraatweg 178 te Hurdegaryp en Rijksstraatweg 2 (discotheek Prins) te Noardburgum

De eigenaar van beide percelen geeft in zijn brief aan dat de discotheek (op nr. 2) kwetsbaar is en de toekomstverwachtingen weinig optimistisch zijn. In verband hiermee wordt verzocht op de noordoostzijde van het terrein (locatie huidige fietsenstallingen) een dagrestaurant met terras te mogen vestigen. Uitbreiding van de discotheek met de daarbij horende parkeergelegenheid kan komen te vervallen. Daarnaast wil de eigenaar op perceel nr. 178 de mogelijkheid krijgen om een bedrijfsgebouw te bouwen.

Naar onze mening kan tegemoet worden gekomen aan dit verzoek.

Over het dagrestaurant merken wij vanuit stedenbouw het volgende op. Stedenbouwkundige analyse van het kruispunt Quatrebras laat zien dat de stedenbouwkundige structuur erg diffuus is. Er is weinig bebouwing tot aan het kruispunt, de bebouwing die er is 'zwemt' in de ruimte.

Een duidelijke stedenbouwkundige structuur is gebaat bij bebouwing die zich laat 'lezen' als men gebruik maakt van de route. De structuur wordt sterker door bebouwing te positioneren die zich meer 'hecht' aan het kruispunt. Door nieuwe bebouwing op de voorgestelde locatie toe te voegen, krijgt ook het kruispunt Quatrebras meer uitstraling (meer body). Om dit gestructureerde beeld ook goed vorm te geven is duidelijke en herkenbare architectuur noodzakelijk. Er staat daardoor een duidelijk (herkenbaar) bouwwerk aan het kruispunt. De

stedenbouwkundige kwaliteit aan de zuidzijde van het kruispunt zal sterk worden verbeterd. Het huidige verrommelde beeld wordt opgewaardeerd.

In functioneel opzicht past een dagrestaurant prima op deze plek. Hier is al een horecafunctie aanwezig (zij het een veel zwaardere vorm) met de nodige parkeerplaatsen en een goede bereikbaarheid. Hierbij kan worden aangetekend dat de aansluiting van de Rijksstraatweg op de Centrale As in de directe nabijheid van deze locatie komt. De bezoekers zullen gebruik maken van de bestaande in- en uitgang van het parkeerterrein en eventueel via de bestaande inrit aan de noordzijde van het perceel. De aanwezige fietsenstalling voor de discotheekbezoekers zal een andere plek op het terrein krijgen.

Met het inleveren van de planologische mogelijkheid voor uitbreiding van de discotheek (verdubbeling van de huidige bezoekerscapaciteit) en de daarbij horende parkeercapaciteit te laten vervallen (het parkeerdek aan de zuidzijde en parkeerplaatsen op het westelijk terreingedeelte) ontstaat er naar onze mening een betere situatie. Temeer omdat de mogelijke uitbreiding van de zwaarste vorm van horeca (discotheek) wordt ingeleverd voor een lichtere horecavorm met een geringere omvang.

Het bestaande parkeerterrein ten zuiden van het gebouw blijft bestaan. Dat terrein heeft voldoende capaciteit (ca. 180 parkeerplaatsen) voor de bestaande discotheek.

Op het perceel nr. 178 stond een vml. boerderij die jaren geleden is afgebrand. Omdat na al die jaren geen herbouwplannen zijn ingediend, is in het voorontwerp-plan een groenbestemming aan deze grond gegeven.

In het geldende bestemmingplan heeft deze grond een bedrijfsbestemming met daarbij een bedrijfswoning. In verband met de discotheek (geluidscontour) is een bedrijfswoning hier niet meer mogelijk. Continueren van de geldende bedrijfsbestemming is redelijk (bestaande rechten) temeer nu de eigenaar aangeeft dat er inderdaad gebouwd gaat worden. Het verdient daarbij wel de voorkeur dat het gebouw aan deze zijde van de Rijksstraatweg meer in dezelfde lijn komt te staan. Daarom zal het bouwvlak in zuidelijke richting worden verschoven in dezelfde lijn als de aangrenzende bebouwing.

In het ontwerp-bestemmingsplan zullen deze wijzigingen worden opgenomen.

3. Wijziging/ aanvulling bestemming Woudweg 7-11 te Noardburgum

In het voorontwerp-plan heeft dit perceel de (specifieke) bestemming "Detailhandel - 2" voor volumineuze detailhandel. Nu geldt een ruimere bedrijfsbestemming voor categorie 1 en 2 bedrijven. Daarom zal nu de ruimere bedrijfsbestemming weer op dit perceel worden gelegd met een aanduiding dat volumineuze detailhandel is toegestaan. Verder zal het aanwezige recht op een bedrijfswoning hier worden hersteld.

4. Wijziging bestemming perceel Rijksstraatweg 58 te Noardburgum

In het pand op dit perceel zat tot voor kort de kinderopvang. Die zit nu in het nieuwe MFC. De huidige bestemming "Maatschappelijk - Sociaal Cultureel" op dit perceel is dan ook niet meer actueel. Gelet op de ligging van dit perceel, grenzend aan het bedrijventerrein, en de grootte van het pand zullen wij voor aan dit perceel een bedrijfsbestemming geven voor categorie 1 en 2 bedrijven.

5. Inbestemmen van de Burgerfeansterfeart

Achter de woningen Oude Commissieweg 25 t/m 41 is de Burgerfeansterfeart. Het gedeelte van deze feart dat in het buitengebied ligt, heeft de bestemming “water”. Het verdient de voorkeur het gedeelte binnen dit bestemmingsplan ook de bestemming “water” te geven zodat wordt aangesloten bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2013”.

9.4 Behandeling notitie Inspraak en Overleg in de gemeenteraad en het vervolg daarop

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 20 februari 2014 het voorontwerp-bestemmingsplan “Noardburgum e.o. 2015” en de notitie inspraak en overleg behandeld. Naar aanleiding van die behandeling heeft wethouders Schippers het volgende naar voren gebracht.

- a. Nieuwbouwlocatie Veldmansweg naast nr. 47 zal heroverwogen worden;
- b. Ontwikkelingen van de Centrale As en de hoogspanningsleiding zullen in het plan worden verwerkt;
- c. Over de inbreidingslocaties zal overleg gepleegd worden met dorpsbelangen en met het dorp;
- d. Situatie koekfabriek Visser is schrijnend als het bedrijf op slot komt/ onbereikbaar wordt, dan zal de provincie daarop worden aangesproken;
- e. Er zal positief gekeken worden naar de mogelijkheden op het bedrijventerrein aan de Swarte Mar.

Ad a. Heroverweging nieuwbouwlocatie Veldmansweg naast nr. 47.

Deze locatie is opnieuw bekeken. Het perceel is ongeveer 17 m breed en zo’n 73 m diep. Dit is op zich voldoende voor een vrijstaande woning. Het bijzondere in deze situatie is dat de woning op het naastgelegen perceel (nr. 47) nagenoeg op de grens met deze bouwlocatie staat met ramen van de woonkamer en keuken aan die zijde.

Zoals in de notitie Inspraak en Overleg is aangegeven, zijn de invullocaties ter plaatse nader bekeken. De bouwvlakken (omvang en situering) zijn nader bepaald. In de bouwregels is voor een aantal locaties het bouwen buiten het bouwvlak beperkt tot maximaal 60 m² in plaats van 100 m². Vergunningsvrij is daarnaast nog maximaal 30 m² mogelijk. Verder zijn per locatie aanvullende palingen in de welstandsnota opgenomen.

Voor deze locatie is, rekening houdende met de bestaande woning ernaast, het bouwvlak (waarbinnen de woning gebouwd moet worden) verkleind, naar achteren en in westelijke richting geschoven. In het voorontwerp-bestemmingsplan was het bouwvlak 10 m x 15 m (standaard). Gelet op de plaatselijke situatie is dit verkleind naar 6 m x 10 m. Met de verschuiving komt de voorgevel van de nieuwe woning achter de ramen in de westgevel van de woning nr. 47 en op een afstand van ca. 8 m van de westgevel van die woning (uitspringende gedeelte). De afstand tussen het bouwvlak en de westelijke perceelsgrens zal ca. 3 m bedragen. In het ontwerp-bestemmingsplan is bij de inbreidingslocaties (uitgezonderd de locatie aan de Westersingel) de totale oppervlakte dat buiten het bouwvlak mag worden gebouwd verkleind van 100 m² naar 60 m². Verder is vergunningsvrij ten hoogste nog 30 m² mogelijk.

In de aanvulling op de welstandsnota zijn voor deze locatie speciale bepalingen opgenomen over materiaal- en kleurgebruik.

Aan het maatwerk voor deze locatie ligt de volgende stedenbouwkundige motivering ten grondslag.

Inventarisatie van de huidige situatie laat zien dat er aan de Veldmansweg één oude, karakteristieke woning staat (nummer 47) en twee meer recentelijk gebouwde, grotere woningen (nummers 49 en 51). Ten noorden van voornoemde bouwnummers staan nog twee, enigszins solitaire, woningen (bouwnummers 43 en 45).

De nieuwe woning krijgt een rooilijn die stedenbouwkundig op ruime afstand vanaf de openbare weg is gelegen. Deze rooilijn is enerzijds gerelateerd aan de rooilijn van de meest recente woningbouw Veldmansweg, bouwnummer 49. Stedenbouwkundig is het wenselijk de nieuwbouw sterk naar achteren te rooien. Het terugplaatsen van de nieuwbouw (overigens nog steeds in lijn met de woningen 49 en 51) geeft een betere aansluiting bij de woningen Veldmansweg 45 en Veldmansweg 43 die op deze manier meer deel uit gaan maken van de stedenbouwkundige rand van het dorp. Het terugrooien van de nieuwbouw geeft zo een betere overgang (trapsgewijs) naar voornoemde woningen.

De situering van een nieuwbouwwoning achter de hoofdmassa van Veldmansweg 47 heeft daarnaast het praktisch voordeel voor het uitzicht voor nummer 47 dat daardoor grotendeels intact blijft. Het woongenot wordt hierdoor niet significant beperkt. Primair blijft de stedenbouwkundige structuur van het dorp leidend in de positionering van de nieuwbouw.

Met dit maatwerk wordt voor deze locatie een in ruimtelijke/ stedenbouwkundige zin acceptabele situatie gecreëerd. Ook wordt hiermee rekening gehouden met de belangen van omwonenden c.q. hun leefomgeving.

Over een aantal reacties van omwonenden over dit maatwerk wordt het volgende opgemerkt. Onduidelijk is waarom op het naastgelegen weiland geen paarden meer zouden kunnen lopen. Ook nu kan er op dit perceel beplanting komen die het uitzicht belemmert. Het gaat hier om een particulier initiatief m.a.w. hier wordt wel een woning gebouwd en deze zal ook bewoond worden. De initiatiefnemer kan zich vinden in het maatwerk. Dit perceel had in het bestemmingsplan 1978 een agrarische bestemming. Uit het cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat dit perceel in het verleden voor een langere periode bebouwd is geweest. Gelet op het voorgaande achten burgemeester en wethouders deze inbreidingslocatie toelaatbaar.

Ad b. Ontwikkelingen Centrale As en de hoogspanningsleiding.

Centrale As.

In de plantoelichting is aandacht aan dit punt besteed (hoofdstuk 5 Ontwikkelingen, onderdeel 5.3 Aanleg Centrale As).

Nieuwe hoogspanningsleiding.

De nieuwe 380 kV hoogspanningsleiding tussen Groningen en de Noordoostpolder die over een klein gedeelte aan de zuidzijde van dit bestemmingsplan zou komen, wordt niet aangelegd. Dit als gevolg van ontwikkelingen op de electriciteitsmarkt. In de vergadering van 15 mei 2014 is de gemeenteraad hierover geïnformeerd. In de plantoelichting is daarom aan dit punt geen aandacht besteed.

Ad c. Overleg met dorpsbelangen en met het dorp over de inbreidingslocaties.

Toegezegd is dat voor de inbreidingslocaties maatwerk geleverd zal worden. Dit proces is als volgt gegaan. Per locatie is, na een bezoek ter plaatse, een ambtelijk voorstel gemaakt over de situering en omvang van het bouwvlak, de maximale oppervlakte van bebouwing buiten het bouwvlak. Verder is een ambtelijk voorstel per locatie gemaakt over aanvulling van de welstandsnota. Dus ook maatwerk op welstandsnivo.

Die voorstellen zijn eerst in een gesprek voorgelegd aan de initiatiefnemers/grondeigenaren. Daarna zijn gesprekken gevoerd met omwonenden per locatie. Daarbij is een toelichting gegeven op de voorstellen en zijn vragen beantwoord. Een aantal omwonenden heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om schriftelijk te reageren op het ambtelijke voorstel. De ambtelijke voorstellen en de gespreksverslagen zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Wethouder Schippers heeft daarna een gesprek gehad met het bestuur van dorpsbelangen over het maatwerk voor de inbreidingslocaties. In dat gesprek is eveneens per locatie een toelichting gegeven op het ambtelijke voorstellen voor het maatwerk.

Dorpsbelangen heeft hierop schriftelijk gereageerd in hun brief van 18 juli 2014.

Zij schrijven dat 5 woningen voor de komende 10 jaren voor Noardburgum erg summier is. Daarbij wordt aangetekend dat het terrein van de vml. gereformeerde kerk nog mogelijkheden heeft maar dat dit afhankelijk is van particulier initiatief. Afgevraagd wordt in hoeverre dorpsbelangen of gemeente hier nog invloed op hebben.

Dorpsbelangen is niet per definitie tegen inbreiding maar plaatst daarbij de volgende zwaarwegende kanttekeningen:

- Noardburgum is een vml. heidedorp met karakteristieke open bebouwingsstructuur (dorpsvisie pag. 12 en 16);
- In bestemmingsplan van 2006 is aangegeven dat de losse bebouwingsstructuur bewaard dient te blijven (plantoelichting pag. 14);
- Bij aanvragen voor inbreiding dient karakteristiek van heidedorp niet te worden aangetast, daarbij ook de belangen van omwonenden zorgvuldig meewegen;
- Locatie Fokkemastraat (feestterrein) weer aanwijzen als toekomstig in- of uitbreidingsgebied. Zonder deze locatie wordt woningbouw enkel bepaald door particuliere eigenaren.
- Invulling gebied vml. gereformeerde kerk dient hoge prioriteit te krijgen.

De door dorpsbelangen naar voren gebrachte kanttekeningen bij inbreiding zijn begrijpelijk. Inbreiding mag niet zover gaan dat daarmee het karakter van het dorp wordt aangetast. Daarom is bij de totstandkoming van de inbreidingslocaties een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd om in beeld te krijgen welke locaties in aanmerking kunnen komen. Daarbij rekening houdend met het karakter van het dorp. De resultaten van dat onderzoek zijn destijds besproken met het bestuur van dorpsbelangen. De aangewezen locaties zijn daarna nog eens beoordeeld aan de hand van cultuurhistorisch en morfologische belangen in dit gebied.

Met het maatwerk dat nu per locatie (6 locaties i.p.v. 5 zoals dorpsbelangen aangeven) wordt gegeven over de bouw mogelijkheden zijn de belangen van omwonenden zorgvuldig meegewogen.

Het weer aanwijzen van de locatie Fokkemastraat (in eerdere plannen is dit gebied als mogelijke toekomstige verdere uitbreiding aangegeven) is nu te vroeg. Een uitbreiding wordt actueel als er een concrete vraag hiertoe is en woningbouw binnen het dorp geen soelaas meer biedt. Wanneer die situatie zich hier voordoet is nu niet te zeggen. Als dat binnen de bestemmingsplanperiode van dit bestemmingsplan is, zal een uitbreidingslocatie apart planologisch geregeld worden.

De invulling van de locatie van de vml. gereformeerde kerk hangt af van het particulier initiatief. De gemeente heeft hierop geen invloed. Recent heeft de initiatiefnemer, bouwbedrijf Swart uit Eastermar, voor deze locatie een schets ingediend voor de bouw van 4 twee-onder één-kap woningen op deze locatie. Bij het punt "Overige planaanpassingen (9.5)" wordt hierop nader ingegaan.

Ad d. Koekfabriek Tjeerd Visser, Rijksstraatweg 239, Hurdegaryp.

De gemeente, zowel ambtelijk als bestuurlijk, en ook het projectbureau De Centrale As (DCA) zijn de afgelopen maanden in gesprek met de familie Visser van koekfabriek Tjeerd Visser.

Naar aanleiding van het punt over de bereikbaarheid van dit bedrijf is contact opgenomen met het projectbureau DCA. Die heeft een ontwerp gemaakt voor de inritsituatie van dit bedrijf. Op basis van rijssimulatie van drie verschillende lengtes vrachtauto's die door het bedrijf kenbaar zijn gemaakt, is aangetoond dat met dat ontwerp het bedrijf bereikbaar is. Deze inritsituatie past binnen het ontwerp-bestemmingsplan.

Als reactie hierop heeft het bedrijf aangegeven dat zij een optimalere ontsluiting van het bedrijf willen laten onderzoeken. In overleg tussen DCA en het bedrijf zal er een definitief ontwerp voor de ontsluiting/ inrit van het bedrijf komen.

Verder is bekeken of de verkeersveiligheid verbeterd kan worden. Tot nu toe verlaten de vrachtauto's achteruit het bedrijf en komen dus achteruit de Rijksstraatweg op. Dit is vanuit verkeersveiligheidsoogpunt geen goede situatie.

Om dit verbeteren is gekeken naar de mogelijkheid dat de vrachtauto's die bij dit bedrijf komen achter de koekfabriek kunnen zwaaien zodat zij het terrein vooruit kunnen verlaten en dus vooruit de Rijksstraatweg kunnen oprijden. Deze zwaaimogelijkheid is in hetzelfde ontwerp van de inritsituatie van DCA opgenomen en betekent dat het bedrijfsterrein hiervoor met 50% van de huidige bedrijfsbestemming uitgebreid moet worden.

Het bedrijf heeft aangegeven een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing te willen voor meer opslag. Een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is mogelijk wanneer de verkeerssituatie bij het bedrijf is verbeterd met een zwaaimogelijkheid achter het bedrijf.

Het bedrijf zal een concreet plan opstellen voor meer opslagruimte en een zwaaimogelijkheid met daarbij een onderbouwing/ motivatie. Over dat concrete plan zal een afzonderlijk besluitvormingstraject worden gevolgd. Onderdeel daarvan zal o.a. zijn een (bestuurlijk) overleg met de provincie in verband met de Verordening Romte. Ingeval van planologische medewerking zal voor dit bedrijf een apart bestemmingsplan (een zogenaamd postzegelplan) in procedure worden gebracht.

In verband met het voorgaande is in het ontwerp-bestemmingsplan "Noardburgum e.o. 2014" voor dit bedrijf dezelfde situatie opgenomen als in het voorontwerp-bestemmingsplan.

Ad e. Mogelijkheden bedrijventerrein aan de Swarte Mar.

We hebben opnieuw gekeken naar de inspraakreactie van Enviso namens Cobra, Swarte Mar 21 in Noardburgum. Die reactie heeft betrekking op drie percelen aan de Swarte Mar, te weten nr. 19 van Houtbouw Tijsma, nr. 21 van afbouwtechniek Cobra en het perceel achter Swarte Mar 17 en 19 voor het op te richten bedrijf Handel & Houtbouw. Het plan is dat op perceel nr. 19 de productie plaatsvindt in de vorm van het lossen van rondhout en zagen tot basismateriaal o.a. balken en planken. Op perceel nr. 21 vindt de eindafwerking plaats zoals schaven, frezen en zagen en op het achterliggende terrein zal het eindproduct worden gestald en voor de verkoop worden aangeboden.

Geconcludeerd is dat met dit plan sprake zal zijn van één bedrijf (functionele, technische en organisatorische binding) van ca. 4650 m² (excl. bestaande bedrijfswoningen).

Met de inspreker zijn wij van mening dat dit een categorie 3 bedrijf zal zijn (timmerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout). Volgens de VNG-gids “Bedrijven en Milieuzonering – handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk” valt dit bedrijf onder milieucategorie 3.2. De richtafstand bij deze milieucategorie is, uitgaande van een gemengd gebied, 50 m. De richtafstand is de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de gevel van de dichtst bijzijnde woning van derden (“gevoelig object”). In deze situatie staat de dichtst bijzijnde woning van een derde (Swarte Mar 17) op zo’n 5 m van de perceelsgrens van het bedrijf van Houtbouw Tijsma (nr. 19). De woning Swarte Mar 13 staat op circa 14 m vanaf de perceelsgrens.

Dit gedeelte van het bedrijventerrein is destijds aangelegd als een terrein waar de combinatie wonen/ werken mogelijk is. Het gaat hier om relatief smalle bedrijfskavels (gemiddeld zo’n 30 m breed). Dit betekent dat de bedrijfswoningen ook op relatief korte afstand van het naastgelegen bedrijf staan. Daarom zijn op dit bedrijventerrein categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Een categorie 3 bedrijf past hier niet.

Afgezien van de planologische beperkingen zijn er in de huidige situatie maatwerkvoorschriften op het gebied van milieu voor het houtbouwbedrijf op nr. 19. Deze situatie biedt geen mogelijkheden om hier een zwaardere bedrijfsvorm (categorie 3 bedrijf) toe te staan.

9.5 Overige planaanpassingen.

a. Locatie vml. gereformeerde kerk, Zevenhuisterweg 2 te Noardburgum.

De eigenaar van deze locatie, bouwbedrijf Swart uit Eastermar, heeft een schetsplan ingediend voor de bouw van 4 twee-onder-één kap woningen. Hiervoor is ook een strook gemeentegrond aan de zuidzijde van deze locatie nodig. Met dit initiatief wordt aangesloten op de recent gebouwde twee-onder-één kap woningen ter vervanging van de “reade hûskes” aan de Zevenhuisterweg. De geldende wijzigingsbevoegdheid naar een adequate woonbestemming is beperkt tot het gebied van de vml. kerk en is dus niet toereikend voor dit bouwplan.

Om op korte termijn planologische medewerking te kunnen verlenen aan dit bouwinitiatief is deze bouwlocatie met een (directe) woonbestemming meegenomen in dit ontwerp-bestemmingsplan. Voor deze planologische wijziging heeft geen officiële inspraakronde op grond van de Algemene Inspraakverordening plaatsgevonden. De initiatiefnemer heeft omwonenden van deze locatie geïnformeerd over deze wijziging.

Ten aanzien van de omgevingsaspecten voor deze locatie is in hoofdstuk 6 Omgevingsaspecten ingegaan.

b. Rijksstraatweg 2 te Noardburgum (discotheek Prins).

De eigenaar van dit pand heeft te kennen gegeven dat hij afziet van het plan dat hij kenbaar heeft gemaakt in het kader van dit bestemmingsplan. In verband hiermee is de geldende planologische situatie voor dit perceel gehandhaafd.

g. Regeling voor houtsingels in het plangebied.

Aanleiding

In 2013 is een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied gemaakt. Daarin worden de houtsingels en houtwallen beschermd. Onderscheid is gemaakt tussen niet- vergunbare singels en wel vergunbare singels. Alle houtwallen zijn niet- vergunbaar. Voor de vergunbare singels moet een omgevingsvergunning, type aanlegvergunning (dus niet een kapvergunning) worden aangevraagd. De niet- vergunbare singels kunnen door een wijziging van het bestemmingsplan worden verwijderd, mits een landinrichtingsplan of andere grootschalige ingreep (bijv. wegaanleg of uitbreiding bebouwde kom) betreft. Door de soms grillige begrenzing van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kommen van de dorpen en bebouwingsclusters liggen delen van het buitengebied niet in het bestemmingsplan Buitengebied, maar binnen de grenzen van een dorpsbestemmingsplan.

Niet – vergunbare singels langs wegen (Rood 1)

De singels in deze stukken buitengebied worden analoog aan het bestemmingsplan Buitengebied verdeeld in vergunbare en niet- vergunbare singels (rood aangeduid). Analooq aan het bestemmingsplan Buitengebied zijn (structuurbepalende) singels langs wegen en paden (die groeien op de bermen en/of op de randen van aan de weg grenzende landbouwpercelen niet- vergunbaar. In principe geldt dit voor alle singels langs wegen en paden in het buitengebied. Meestal lopen de perceelsgrenzen niet in één lijn over de weg heen, zodat de weg een blok met percelen begrensd. Soms lopen de perceelgrenzen wel over de weg heen door omdat het een nieuwe weg betreft, maar ook dan beschouwen we dit als een de begrenzing van een verkavelingsblok.

Onderbrekingen in de singels langs wegen of paden voor een (bij) woning (en)

Bij een woning of bedrijf langs de weg mag (mits een uitritvergunning is verkregen) een onderbreking van de singel gemaakt worden van maximaal 10 m breed. Voor deze onderbreking hoeft geen aanlegvergunning te worden aangevraagd. Het is een recht analoog aan het recht in het bestemmingsplan Buitengebied om een “dam” (= onderbreking) in een singel te maken om 2 landbouwpercelen met elkaar te verbinden. De voorwaarde in het bestemmingsplan Buitengebied, dat dit recht alleen geldt als 75% van de lengte van de singel blijft bestaan moet naar de “geest” worden nageleefd. Bij kleine bouwpercelen is de singel wellicht te kort om 75% van de lengte in stand te houden. De onderbreking wordt dan beperkt tot minimaal 5 m. schrappen: (In lange singels mogen maximaal 2 onderbrekingen (en uitritten) worden gemaakt, mits 75% van de singel in stand wordt gehouden.)

Doorzicht van singels langs wegen of paden voor een (bij) woning (en)

Een dichte singel kan ter plaatse van de woning het uitzicht op de weg belemmeren. In zulke gevallen mag door het rooien van struiken en/of door het tot 1/3 van de stamlengte op snoeien van de bomen ter plaatse van de woning een doorzicht gemaakt worden.

Niet vergunbare singels langs dorpsranden (rood 2)

Voor het rooien van singels, die een belangrijke visuele functie hebben, bijvoorbeeld als afscherming van (veel) bebouwing, opslag van materialen o.i.d. zal geen vergunning worden verleend. Dit geldt ook voor singels, die een belangrijke ecologische functie hebben, bijvoorbeeld als (enige) dwarsverbinding tussen vele in één richting opstreckende singels. Door dergelijke singels in het bestemmingsplan niet- vergunbaar te maken wordt dit voor een ieder duidelijk.

Wel vergunbare singels (Groen)

Naast de niet-vergunbare singels zijn er vergunbare singels (groen aangeduid) en singels zonder aanduiding. Voor het verwijderen van vergunbare singels moet een omgevingsvergunning type aanlegvergunning aangevraagd worden. De singels zonder aanduiding vallen onder het regiem van de kapvergunning. Het verschil in waardering tussen beide categorieën komt voort uit de verkavelingstructuur en de aard van de singel. De singels, die onderdeel zijn van de verkavelingstructuur (zie onderstaande voorbeelden) en die door de soortensamenstelling als singel herkenbaar zijn, krijgen de sterkere bescherming van de aanlegvergunning.

Voorbeelden van verschillende verkavelingstructuren (bijlage 6 van het bestemmingsplan Buitengebied)

De verkaveling in het Elzensingellandschap kenmerkt zich door opstrek, waarbij de percelen in de lengterichting achter elkaar liggen. De lengte-breedte verhouding van de percelen is 5 : 1

De verkaveling in het Jonge heide-ontginningslandschap kenmerkt zich door een blokachtige structuur zonder duidelijke hoofdrichting en een verhouding van de lengte tot de breedte van de percelen 2:1 (ook 3:1 is ook nog een blokstructuur).

Op percelen kleiner dan ca. 1 ha zijn deze kenmerken niet meer van toepassing.