

Bestemmingsplan
Damwâld- Koekoeksblom
toelichting

Mei 2016



GEWOAN BYSÛNDER

Bestemmingsplanlocatie

(Vogelvlucht in zuidelijke richting)



Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Dorpsstructuur en ontstaansgeschiedenis	6
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4.	Milieu- en overige randvoorwaarden	9
4.1	Bodem	9
4.2	Archeologie	9
4.3	Cultuurhistorie	10
4.4	Ecologie	11
4.5	Geluidshinder	11
4.6	Externe veiligheid	12
4.7	Luchtkwaliteit	12
4.8	Water	13
5.	Juridische toelichting	14
5.1	Algemeen	14
5.2	Bestemmingsplanprocedure	14
5.3	Inhoud bestemmingsplan	15
5.4	Afzonderlijke bestemmingen	16
	<i>Tuin</i>	16
	<i>Wonen</i>	16
	<i>Waarde - Archeologie</i>	16
6.	Uitvoerbaarheid	17
	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7.	Overleg	17

Bijlagen

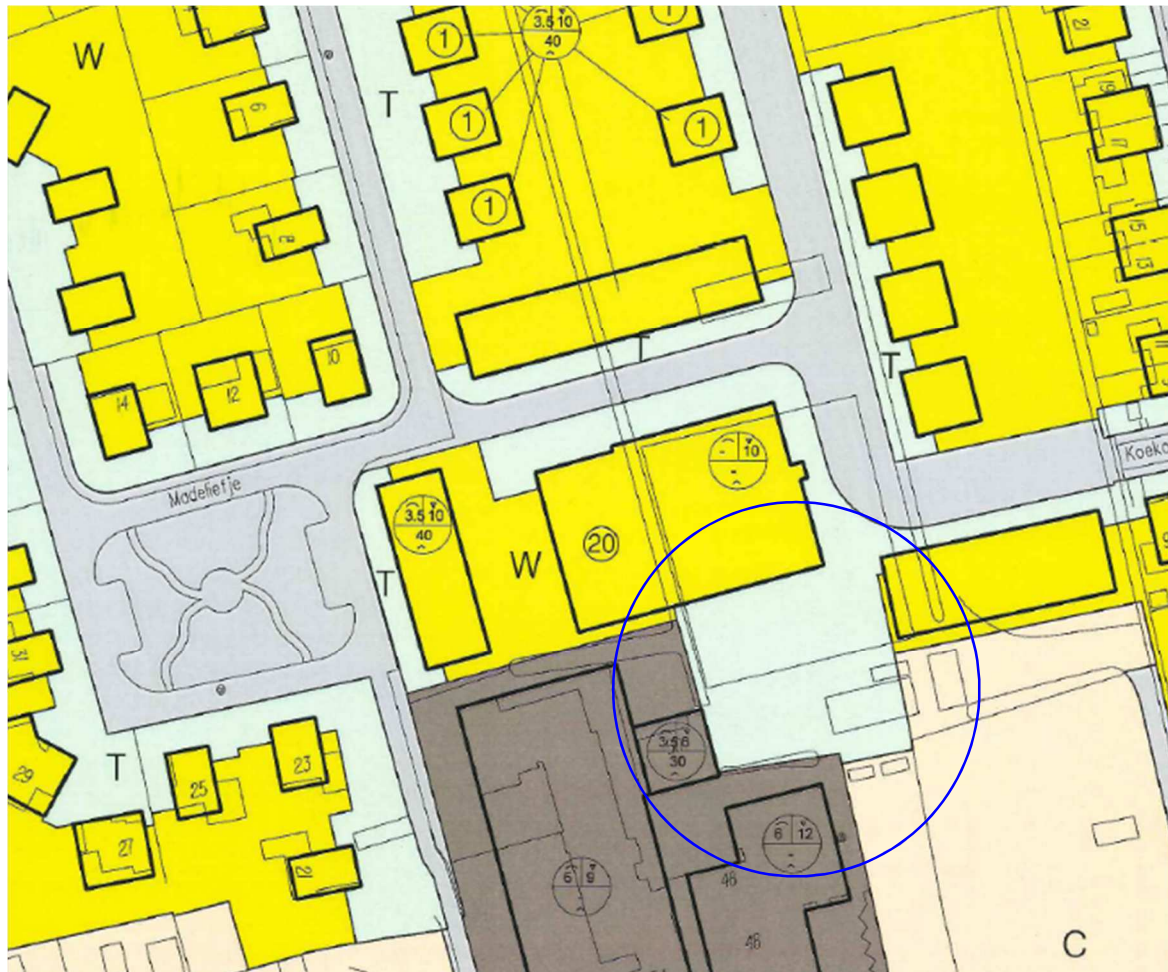
Bijlage 1: Bodem

Bijlage 2 Geluidsrapport 't Honk

Bijlage 3 Watertoets

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor de locatie Koekoeksblom gelegen in de bebouwde kom van Damwâld. Het vervangt op deze plaats het bestemmingsplan Damwoude-kom, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Fryslân op 6 april 2005. Het bestemmingsplan Damwoude-kom blijft voor het plangebied Koekoeksblom gelden zolang het nieuwe bestemmingsplan nog geen rechtskracht heeft.



Afbeelding 1: Fragment vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van een nieuwbouwwijk met vrijstaande en 2^{de} kapwoningen aan de noordrand van Damwâld. In het vigerende bestemmingsplan Damwoude-kom heeft nieuwbouwwijk als belangrijkste bestemming Woondoeleinden. Hierbinnen zijn 20 woningen toegestaan. Het deel dat nu als plangebied aan de orde is, bestaat grotendeels uit de bestemming Tuin en voor een klein deel de bestemming Woondoeleinden (zie afbeelding 1). Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen het grotere gebied met de bestemming 'Woondoeleinden' zijn woningen toegestaan, al dan niet met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep; een minimum aantal woningen is niet voorgeschreven. Volgens de bouwvoorschriften mogen de hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Het oorspronkelijke plan voor het huidige plangebied voorzag in een appartementencomplex op deze locatie. Later is voor de locatie een omgevingsvergunning (inclusief afwijking van het bestemmingsplan) verleend voor de bouw van vier twee-onder-een-kap woningen. Deze woningen zijn echter niet gebouwd en het perceel is hierna in de verkoop gebracht en verkocht (inclusief de omgevingsvergunning) aan de huidige eigenaar. Deze is niet van plan om de vier woningen (op basis van de omgevingsvergunning) op het perceel te realiseren, maar wil ter plaatse één vrijstaande of een twee-onder-een-kap woning realiseren. De omgevingsvergunning voor de vier woningen is om deze reden daarom op verzoek van de huidige eigenaar ingetrokken. Na het wegvallen van de omgevingsvergunning resteert nu dat het huidige plan, het realiseren van een of twee woningen in het plangebied, in strijd is met het bestemmingsplan vanwege de bestemming Tuin voor het grootste deel van het plangebied.

Om het plan voor de bouw van één of twee woningen te realiseren, heeft de initiatiefnemer verzocht om een woonbestemming voor het hele perceel. Met de situering van het bouwblok is in verband met een geluidscontour rekening gehouden met de verplichte afstand tot een jeugdhonk dat aan de zuidwestzijde van het plangebied is gesitueerd.

De woning(en) kom(t)en te liggen aan een nieuw aan te leggen inrit die aansluit op de bestaande infrastructuur (zie afbeelding 2). Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich de (diepe) achtertuinen van de woningen aan Foarwei.

De maatvoering van het gewenste bouwblok is gebaseerd op de aanwezigheid van maximaal twee woningen. De gangbare praktijk binnen de gemeente is om bij nieuwbouwwoningen een bouwblok van 10 bij 15 meter toe te staan. Uitgaande van het maximale woningaantal van twee wordt daarom een bouwblok van 20 bij 15 meter in het plan vormgegeven.



Afbeelding 2: Huidige situatie gezien vanaf de perceelssontsluiting in zuid-oostelijke richting
(bron: Google streetview)

2. Dorpsstructuur en ontstaansgeschiedenis

Damwâld, het dorp waarin het plangebied is gesitueerd, kent een dorpsstructuur die in belangrijke mate bepaald wordt door de bebouwingslinten van Foarwei/Doniawei in oost-westelijke richting en het haaks hierop staande bebouwingslint van de Haadwei. Deze lintbebouwing kent vanaf het lint gezien diepe percelen. Direct achter deze percelen bevinden zich de delen van het dorp die na het ontstaan van de lintbebouwing later aan de dorpsbebouwing zijn toegevoegd. Ook de plaats van het huidige bestemmingsplangebied is ten zuiden van het lint gelegen, direct aansluitend aan de percelen die behoren tot de lintbebouwing langs de Foarwei.

De zojuist beschreven dorpsstructuur is in belangrijke mate bepaald door de occupatiegeschiedenis van de hogere zandgronden in de regio die tot uitdrukking komt in het streekdorpenlandschap (zie afbeelding 3), waarvan de lintbebouwing gelegen op de hogere delen het meest in het oog springende kenmerk is. Daarnaast heeft voor het dorpsgebied van Damwâld de opstreckende verkaveling in het landschap om het dorp een belangrijke beeldbetekenis, dit vooral ten gevolge van het voorkomen van elzensingels op de perceelsranden.



Afbeelding 3: Streekdorpenlandschap met de lintbebouwing van Foarwei en Achterwei in 1849. (Bron Eekhof-atlas)

De van west naar oost lopende lintbebouwing langs de Foarwei en Achterwei wordt gekenmerkt door een eenvoudig straatprofiel met daarlangs individuele bebouwing die overwegend bestaat uit woningen (1 bouwlaag met kap). Het oorspronkelijk agrarische karakter van de weg bepaald door boerderijen in een losse lintvormige setting, is in de afgelopen decennia vrijwel geheel verdwenen. Opvallend is ter hoogte van het plangebied, dat op deze plaats langs het lint maatschappelijke voorzieningen een plaats hebben gekregen zoals een school en een kerk. Het plangebied grenst aan het achtererf van de kerk. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is ten zuiden van de lintbebouwing van de Foarwei, rondom het plangebied, een zone met voornamelijk woonfuncties tot ontwikkeling gekomen. De laatste open plek in deze zone, een kwekerijterrein, is de meest recente inbreidingsontwikkeling in de woonzone ten zuiden van de Foarwei.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Piekten in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân vastgesteld door Provinciale Staten. Dit integraal-ruimtelijke beleidsplan heeft betrekking op de periode 2006 tot 2016. Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaal-economische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op het instandhouden en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. Samen met Rinsumageast, Driezum en Wâlterswâld, maakt Damwâld deel uit van het bundelingsgebied van Dokkum. In bundelingsgebieden ligt de grootste woningbouwopgave bij de stedelijke centra zelf, in casu Dokkum. De bijdrage van de overige kernen is beperkt. Niettemin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van kleine kernen in stedelijke bundelingsgebieden groter dan in de plattelandsgebieden daarbuiten.

Verordening Romte Fryslân

Op 18 juni 2015 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening richt zich hoofdzakelijk op ontwikkelingen die gelegen zijn buiten het in de verordening afgebakende bestaande stedelijk gebied. Het bestemmingsplangebied Koekoeksblom te Damwâld is gelegen binnen het in de verordening afgebakende bestaande stedelijk gebied. Er behoeft dan ook geen afweging plaats te vinden op basis van de vereisten van de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Op 16 februari 2014 heeft de gemeenteraad de "Woonvisie Dantumadiel" vastgesteld. Hierin is het woonbeleid van de gemeente tot 2016 concreet ingevuld en wordt een doorzicht tot 2020 gegeven. In Dantumadiel zal de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte grotendeels binnen de bestaande woningvoorraad van de dorpen worden opgevangen. Het doel is een toekomstbestendig gedifferentieerde woningvoorraad en een woonomgeving die zijn afgestemd op de woonwensen van de inwoners. Transformeren en herstructureren zal daarom de komende jaren prioriteit krijgen. Om de dorpen in de gemeente Dantumadiel levendig te houden, is het belangrijk dat het voor inwoners aantrekkelijk is en blijft om in het dorp te wonen. Ook als er steeds minder voorzieningen zijn. Daarom is een divers woningaanbod van belang zodat de bewoners hun (veranderende) woonwensen kunnen vervullen en tegelijkertijd in hun eigen dorp kunnen blijven wonen, ook als ze ouder worden en zorg nodig hebben. Belangrijke doelgroepen zijn senioren en starters. Voor het woningaanbod geldt als belangrijkste doelstelling de herstructurering, in het bijzonder de opwaardering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

De herontwikkeling van het voormalige kwekerijterrein is opgenomen in het beleidsplan 'routekaart naar vitale dorpen'. De 'Routekaart naar vitale dorpen' gaat over de toekomst van de kernen in Dantumadiel. Het doel van dit document is om een ontwikkelingsperspectief voor de kernen in de gemeente Dantumadiel te geven. Door een integrale benadering wordt de samenhang tussen de verschillende projecten en activiteiten in een dorp versterkt. Het project voor de realisatie van één of twee woningen in het plangebied ter afronding van de bebouwing van het voormalige kwekerijterrein past dan ook in de gemeentelijke visie.

4. Milieu- en overige randvoorwaarden

4.1 Bodem

Door DVJ is een bodemonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie (zie bijlage 1). Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Het bouwplan kan dan ook doorgang vinden.

4.2 Archeologie

Voor wat betreft het aspect archeologie zijn de provinciale kaarten van FAMKE geraadpleegd. Voor de periode steentijd-bronstijd geeft FAMKE aan dat in deze gebieden archeologische resten uit de steentijd zich vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.



bron: FAMKE

Uit de boorprofielen die voor het bodemonderzoek op deze locatie zijn gemaakt, blijkt dat de mogelijke archeologische waarden op een diepte van 1,50 meter en dieper (ten opzichte van het maaiveld) te verwachten zijn. Omdat de bodem niet dieper dan 1,50 meter verstoord wordt, is geen nader archeologisch onderzoek gevraagd.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geeft de kaart aan dat het hier gaat om een gebied waar een karterend onderzoek 3 nodig is. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn.

De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Omdat de ruimtelijke ingreep kleiner is dan 5000 m², is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

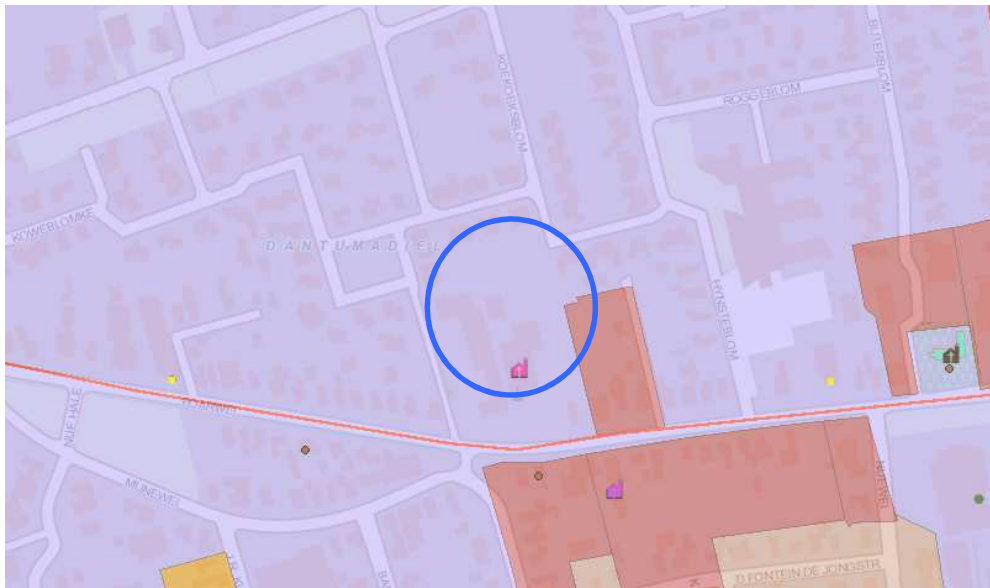


bron: FAMKE

4.3 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder bestemmingsplan dient vanaf dat moment in de toelichting een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Er wordt een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In de belangenafweging moet ook de historische (steden)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal historische boerderijplaatsen. Deze boerderijen vormen de eerste bebouwing langs de Foarwei, de oude weg waarlangs de bebouwing van Damwâld zich heeft ontwikkeld. De boerderijplaatsen vormen de kern van de oude agrarische samenleving en bieden daardoor veel kennis over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap. De ligging van de boerderijplaatsen biedt veel houvast om meer te weten te komen over de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en haar omgeving.



Het plangebied zelf bevindt zich in het achterland van een historische boerderijlocatie, maar heeft door de bebouwingsontwikkeling van Damwâld op deze plaats, zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarde, waar rekening mee gehouden dient te worden bij de uitvoering van het plan. Het plan mag wat betreft cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Ecologie

Het plangebied is een restant van een groter, nu bebouwd, bouwterrein. Na het bouwrijp maken en de bouwactiviteiten in de afgelopen periode is in het plangebied alleen het voorkomen van algemene soorten te verwachten. In het kader van de Flora- en Faunawet is alleen de zorgplicht van toepassing en behoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.5 Geluidshinder

Geluidshinder door wegverkeer

De planlocatie bevindt zich niet binnen zones van wegen waarin geluidsgevoeligheid van objecten een rol spelen. Ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt daarmee voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals neergelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder staat een aanpassing van het bouwvlak niet in de weg.

Geluidshinder door bedrijven

In Damwâld functioneert een aantal bedrijven. Op grond van de Wet geluidhinder dient de gemeenteraad voor terreinen, die een bestemming hebben waarop de vestiging van inrichtingen als bedoeld in artikel 40 in samenhang met artikel 1 van de Wet geluidhinder mogelijk is, rond die terreinen een zone vast te stellen, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege het terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan komen dergelijke inrichtingen echter niet voor.

Geluid jeugdsoos 't Honk

De milieuadviesdienst te Leeuwarden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de jeugdsoos 't Honk (zie bijlage 2). Conclusie uit dit rapport is dat aan de geldende geluidsnormen kan voldaan als de gevels van de nieuw te bouwen woningen met eventuele vergunningvrije aan- of uitbouwen aan de westzijde van de woningen op een afstand van 16 meter vanuit de oostgevel van 't Honk blijft. Aangezien het bouwplan zo is gepland, dat de gevels van de geplande woningen op een afstand van 18,5 meter vanuit de oostgevel van 't Honk staan, wordt aan deze voorwaarde voldaan. Het plan voldoet daarmee aan de wettelijke geluidsnormen.

4.6 Externe veiligheid

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

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

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten en is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

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

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

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

Binnen of buiten het bestemmingsplan zijn volgens de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden binnen het plangebied vallen. De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Tegelijkertijd zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' en bijbehorende ministeriële regeling in werking getreden. Getoetst moet worden aan de normen voor luchtkwaliteit, gebaseerd op de Europese richtlijn voor luchtkwaliteit zoals fijn stof (PM10) en stikstofmonoxide (NO2). Als aannemelijk is gemaakt dat een project 'niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht' mag het bevoegd gezag haar bevoegdheden uitoefenen. Met andere woorden: als de schaal van een project (en dan met name gericht op de verkeersinvloed van het project op het omliggende wegennet) binnen bepaalde grenzen blijft hoeft niet getoetst te worden aan luchtkwaliteitsnormen. De grenzen die hiervoor gehanteerd moeten worden zijn aangegeven in het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen en bijbehorende ministeriële regeling.

Het gaat hier om de toevoeging van maximaal 2 woningen op de plaats waar 4 woningen waren gepland. Het bouwplan zal daarom nog beperkter van invloed zijn op het aantal verkeersbewegingen dan in de situatie zoals die voorzien was in het nu vigerende bestemmingsplan. Een verslechtering van de luchtkwaliteit (1% grens) is niet aan de orde. Er hoeft geen (vervolg)onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

4.8 Water

Op 5 oktober 2015 is voor het plangebied de Watertoets (zie bijlage 3) uitgevoerd om te onderzoeken of er maatregelen zijn vereist in het kader van de waterhuishouding. Via een mailbericht heeft Wetterskip Fryslân op 5 oktober 2015 geadviseerd dat er sprake is van de zogenaamde korte procedure. Dit houdt in dat volstaan wordt met een standaard advies ten aanzien van de planlocatie:

- Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen
- Regenwater niet op het riool lozen
- Gebruik schone bouwmaterialen en geen chemische onkruidbestrijding
- Vloerpeil van de woning(en) minimaal een meter boven grondwaterniveau
- Informatie t.a.v. vergunningen op de site van het Wetterskip
- Contact met Wetterskip als sprake is van koude- en warmteopslag.

Het Wetterskip gaat er van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Zij geven dan ook een positief wateradvies.

5. Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Damwâld-Koekoeksblom is opgesteld op basis van de regelgeving in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die vanaf 1 juli 2008 van kracht zijn. De regels van het bestemmingsplan zijn ook afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning.

In aansluiting op de invoering van de Wro en het Bro zijn op 1 januari 2010 de RO-standaarden ingevoerd. Deze RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012 (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

In de Wro zijn de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wabo. In de Bro zijn formuleringen opgenomen ten aanzien van de antidubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn wel neergelegd in de regels.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

Om het bestemmingsplan te kunnen vaststellen wordt een procedure gevolgd waarin verschillende fasen zijn te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een bestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen de gemeente. In deze fase wordt het bestemmingsplan voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak, door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan bekend. Indien Gedeputeerde Staten of de minister een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmakingen terinzagelegging (op grond van artikel 3.8, lid 4 Wro uiterlijk 6 weken na vaststelling).

Uiterlijk 6 weken na de terinzagelegging van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de minister wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan voor beroep ter inzage gelegd.

5.3 Inhoud bestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

- bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Verder zijn de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro in de toelichting opgenomen en ook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

Leidingen en dergelijke

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen e.d. in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Ten aanzien van de planologische belangenafweging is een nadere regeling in het algemeen niet nodig. Voor zover uitsluiting of een nadere regeling gewenst is, kan dit uitdrukkelijk in de planregels worden vermeld. Indien dergelijke voorzieningen beperkingen met zich meebrengen, kan dit in onderling overleg tussen belanghebbenden worden geregeld. Onder de zogenaamde getolereerde activiteiten zijn ingevolge Kroonjurisprudentie niet begrepen grootschalige voorzieningen, zoals het landelijke net van aardgasleidingen met een druk van 20 bar en meer. Voor dergelijke leidingen dient in bestemmingsplannen een regeling te worden opgenomen. In het plan komt een dergelijke leiding echter niet voor.

Geluid jeugdsoos 't Honk

De milieuadviesdienst te Leeuwarden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de jeugdsoos 't Honk. Conclusie uit dit rapport is dat aan de geldende geluidsnormen kan voldaan als de gevels van de nieuw te bouwen woningen met eventuele vergunningvrije aan- of uitbouwen aan de westzijde van de woningen op een afstand van 16 meter vanuit de oostgevel van 't Honk blijft. Aangezien het bouwplan zo is gepland, dat de gevels van de geplande woningen op een afstand van 18,5 meter vanuit de oostgevel van 't Honk staan, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Bouwperceel

In de regels is het begrip bouwperceel als volgt omschreven: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Ter toelichting kan het volgende worden opgemerkt. Een bouwperceel is fundamenteel iets anders dan een bouwvlak. Het bouwvlak is bijvoorbeeld noodzakelijk wanneer men binnen een bestemmingsvlak de situering van gebouwen nader wenst aan te geven. Het is een bestuursrechtelijke term.

In feite is het bouwperceel het stuk grond dat bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet worden aangemerkt als behorende bij de aangevraagde bebouwing. Het begrip 'bouwperceel' kan nodig zijn om het toelaatbare bebouwingsareaal rechtvaardig per vestiging, per bedrijf, per beheerseenheid of per wooneenheid etc. te verdelen. Zowel een bestemmingsvlak als een bouwvlak kan dan ook meerdere bouwpercelen omvatten.

Wijzigingsbevoegdheid

Kenmerk van een wijzigingsbevoegdheid is dat hieraan door het gemeentebestuur medewerking kan worden verleend. Er is daarmee geen sprake van een verplichting tot realisatie. Indien een initiatiefnemer een passende ontwikkeling bij de gemeente indient, kan een wijzigingsprocedure worden gestart. De wijzigingsprocedure is opgenomen in de Wro. Het wijzigingsplan doorloopt een wettelijke procedure die de mogelijkheid biedt zienswijzen aan het bevoegd gezag kenbaar te maken. Dit houdt in dat belanghebbenden hun mening aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar mag maken. Op deze zienswijzen wordt gereageerd en de reactie van het college van burgemeester en

wethouders wordt aan de belanghebbenden kenbaar gemaakt. Hierna vindt besluitvorming plaats over de vaststelling van het wijzigingsplan, met de mogelijkheid van beroep.

5.4 Afzonderlijke bestemmingen

Tuin

De voortuinen in de woongebieden zijn bestemd als 'Tuin'. De bestemming is gericht op de instandhouding van de beeldkwaliteit van het bebouwingsfront van het hoofdgebouw. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel of 1/3 van de breedte van de zijgevel en tot een diepte van ten hoogste 1 meter en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt, zijn toegestaan. Op deze manier blijven de voortuinen van de woningen vrij van bebouwing.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze omgevingsvergunningvrij zijn.

Wonen

De bestemming is gericht op woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep. De toegestane beroepen zijn gelimiteerd aan de bij de regels opgenomen bijlage. In de gebruiksregels is expliciet aangegeven dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet gebruikt mogen worden ten behoeve van bewoning, een aan-huisverbonden beroep, winkel en bedrijfsruimten. Daarnaast is niet-permanente bewoning uitgesloten.

De huidige stedenbouwkundige structuur is uitgangspunt. De juridische vormgeving is zodanig dat veranderingen van woningen en ondergeschikte bouwwerken mogelijk is, zolang de hoofdstructuur en het woonklimaat in het algemeen niet worden aangetast.

Waarde - Archeologie

Voor de periode steentijd-bronstijd is er in het plangebied de mogelijkheid dat archeologische resten uit de steentijd zich vlak onder de oppervlakte kunnen bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. Bij ingrepen van meer dan 500m² dient een karterend (boor)onderzoek uitgevoerd te worden, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. Dit is echter gezien de diepte van de mogelijke vonstlaag, alleen noodzakelijk wanneer de ingreep op een diepte van 1,50 meter beneden het huidige maaiveld plaatsvindt.

6. Uitvoerbaarheid

Planschade

Met initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Hierdoor loopt de gemeente geen financieel risico als gevolg van planschade.

Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat in een aantal gevallen een exploitatieplan in de procedure moet worden opgenomen. In een exploitatieplan is het kostenverhaal van een plan geregeld, zodat de gemeente niet alle kosten van een planontwikkeling op zich hoeft te nemen.

In dit geval behoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitgebreide procedure van de omgevingsvergunning, zoals bepaald in artikel 2.12, lid 1 sub a derde sub jo. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), is de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze over het bouwplan geven. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Ingebrachte zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming.

7. Overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan Damwâld – Koekoeksblom heeft van 28 januari 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is een ambtshalve een wijziging doorgevoerd. De ambtshalve wijziging betreft het laten vervallen van artikel 4.2.2.a. van de Regels teneinde, gezien de specifieke situatie, de bouw van bijgebouwen op het perceel ook voor de voorgevelrooilijn bij recht mogelijk te maken.

Het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep kan instellen.

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, door een ieder beroep worden ingesteld tegen de wijziging die na het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan is aangebracht.