

Gemeente het Bildt

Bestemmingsplan

St.-Annaparochie - Grietmanshof

**Bestemmingsplan
St.-Annaparochie - Grietmanshof**

Code 08-99 -55 / 03-06-09

GEMEENTE HET BILDT 08-99-55 / 03-06-09
BESTEMMINGSPLAN ST.-ANNAPAROCHIE - GRIETMANSHOF

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
3. PLANUITGANGSPUNTEN	6
3. 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten	6
3. 2. Uitgangspunten beeldkwaliteit	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Archeologie	9
4. 2. Water	9
4. 3. Ecologie	10
4. 4. Bodem	11
4. 5. Luchtkwaliteit	12
4. 6. Externe veiligheid	12
4. 7. Wegverkeerslawaaï	13
4. 8. Milieu	13
4. 9. Kabels en leidingen	13
5. JURIDISCHE VORMGEVING	14
5. 1. Juridisch systeem	14
5. 2. Bestemmingen	16
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Kostenverhaal	19
7. INSPRAAK EN OVERLEG	20
7. 1. Inspraak	20
7. 2. Overleg	22

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Ecologische beoordeling
Bijlage 2:	Bodemonderzoek
Bijlage 3:	Exploitatie-opzet
Bijlage 4:	Inspraak
Bijlage 5:	Overlegreacties

1. INLEIDING

Woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland heeft samen met VDM Woningen uit Drachten overeenstemming bereikt over de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie van Wonen Noordwest Friesland aan de Grietmansstraat te St.-Annaparochie. Het plan bestaat uit de bouw van 23 woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters op de woningmarkt. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Binnen het geldende bestemmingsplan St. Annaparochie, door de raad vastgesteld op 22 december 2005 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Fryslân bij besluit van 18 juli 2006, heeft de betreffende locatie de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", voorzien van de aanduiding "bouwbedrijf toegestaan". Met de voorgestane ontwikkeling krijgt de bedrijfsbestemming, gelegen temidden van een woonwijk, een woonbestemming. Dit is ruimtelijk-functioneel gezien een kwalitatieve opplussing van het gebied. Het realiseren van woningen binnen de bedrijfsbestemming is echter in strijd met de betreffende bestemming.

Voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Grietmansstraat ten behoeve van woningbouw is derhalve een planherziening noodzakelijk. Het voorliggende 'postzegelplan' voorziet daarin. Ter onderscheiding met de bestaande woningen aan de Grietmansstraat is er voor gekozen het plangebied "Grietmanshof" te noemen.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleidskader waarin de herinvulling mogelijk wordt gemaakt. Hoofdstuk 3 bevat de planuitgangspunten voor de herinvulling van het gebied en in hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving en in hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid verantwoord. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met de resultaten van de Inspraak en het Overleg.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Het provinciaal beleid is vastgelegd in het *Streekplan Fryslân 2007*.

Stedelijke ontwikkelingen dienen op grond van dit streekplan plaats te vinden in de bundelingsgebieden van de zes stedelijke centra die gezamenlijk het stedelijk netwerk van Fryslân vormen: Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Doel van deze bundeling is onder meer om voldoende schaal en massa te realiseren voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Ook een vermindering van de woningvraag op het platteland, waardoor er in de kleine kernen meer ruimte over is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte en het behoud van de landschappelijke openheid, zijn belangrijke argumenten voor het bundelingsbeleid.

Voor woningbouw buiten de bundelingsgebieden hanteert de provincie woningbouwrichtgetallen per regio (en daarvan afgeleid) per gemeente. Doel hiervan is een evenwichtige verdeling van woningen en woningbouw over de (zeven) regio's in de provincie en daarnaast in te spelen op de te verwachten demografische ontwikkelingen. Het grootste deel van de woningbehoefte buiten de bundelingsgebieden moet worden opgevangen in de regionale centra, waaronder St.-Annaparochie, en daarnaast op locaties in/bij kernen die goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. In het kader van het woonbeleid worden de richtgetallen voor de woningbouw periodiek geactualiseerd. De huidige richtgetallen voor woningbouw zijn vastgelegd in de beleidsnotitie *Wenjen 2000+* (2002).

Voor knelpuntsituaties - zoals aan de orde kan zijn bij herstructurering - en daarnaast om stagnering in de woningbouw te doorbreken biedt de provincie de gemeenten ruimte voor maatwerk.

Voor de gemeente het Bildt betekent het provinciale beleid concreet dat in de komende jaren circa 260 nieuwe woningen aan de woningvoorraad mogen worden toegevoegd. De gemeente heeft een zekere vrijheid om dit aantal - op basis van het gemeentelijke Woonplan - nader over de diverse dorpen te verdelen.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is verwoord in diverse beleidsnota's. Voor dit bestemmingsplan is het volgende beleid relevant.

2.2.1. Woonplan

Het woonbeleid van de gemeente is gericht op het versterken van de positie op de woningmarkt. De uitgangspunten ten aanzien van de kwaliteit en de kwantiteit van het wonen zijn primair vastgelegd in het Woonplan het Bildt (vastgesteld in 2001).

Het doel van het woonplan is te komen tot een duurzaam en dynamisch evenwicht op de woningmarkt.

Van belang daarbij is het zorgdragen voor een goede balans tussen vraag naar en het aanbod van woningen op zowel de korte als lange termijn en daarnaast het bewaken van de kwaliteit van de bestaande voorraad. Daarvoor moet duidelijk zijn hoe de woningmarkt vandaag de dag in elkaar steekt, waar de overschotten en behoeften zich voordoen en waar deze in de toekomst verwacht kunnen worden.

Inmiddels heeft een getalsmatige actualisering van het woonplan plaatsgevonden, welke op 27 september 2007 door de raad is vastgesteld. In deze actualisatie was reeds rekening gehouden met een ontwikkeling op deze locatie ten behoeve van 19 woningen. De ontwikkeling van 23 woningen op deze locatie passen overigens ook binnen de het richtgetal van het geldende woonplan.

Voorts is op 26 juni 2008 door de raad besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de onderhavige voormalige bedrijfslocatie voor woningbouw.

2.2.2. Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota gemeente het Bildt*. De welstandsbeoordeling van bouwplannen vindt plaats op grond van de criteria die in deze nota zijn opgenomen.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria voor het bestaande bebouwde gebied. De criteria zijn niet alleen gebaseerd op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de gebieden; ze zijn ook ontstaan om per gebied in te kunnen spelen op het heersende ruimtelijk beleid. Onderlegger van de gebiedsindeling zijn - onder meer - de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke verschijningsvorm en de cultuurhistorische waarden. Voor elk onderscheiden deelgebied is een toetsingskader voor redelijke eisen van welstand van toepassing waarbinnen nieuwe bouwplannen dienen te passen. De locatie Grietmanshof valt onder gebied 3 (Woonwijken).

Met behulp van de gebiedsgerichte criteria wordt aangegeven welke beeldaspecten van belang zijn voor de welstandstoetsing. Deze aspecten zijn gebiedseigen en moeten gezien worden als een nadere aanvulling op de algemene welstandscriteria.

2.2.3. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)

Het gemeentelijk verkeersbeleid is neergelegd in het *Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan* (1999). In dit plan wordt invulling gegeven aan de landelijke principes van Duurzaam Veilig.

Dit door maatregelen te benoemen die in het Bildt uiteindelijk moeten leiden tot een duurzaam veilig verkeers- en vervoerssysteem. Hoofddoelstelling van het GVVP is het verbeteren van de verkeersveiligheid en de leefbaarheid, waarbij als randvoorwaarde geldt dat de bereikbaarheid van de voorzieningen in de gemeente gewaarborgd blijft.

Daartoe is voor de planperiode tot 2020 een categoriseringsplan ontwikkeld. In dit plan zijn voor alle wegen in de gemeente functies toegekend. De volgende drie wegfuncties worden onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

De straten in en rond de Grietmansstraat zijn aangewezen als erftoegangsweg en hebben een duidelijke verblijfsfunctie met een 30 km/uur regiem. Vanuit dit beleid zullen de aan te leggen straten ten behoeve van de ontsluiting van de woningen ook als erftoegangsweg worden aangelegd en als zodanig worden ingericht.

3. PLANUITGANGSPUNTEN

3. 1. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Locatie

De voormalige bedrijfslocatie aan de Grietmansstraat is gelegen in het noordoostelijke kwadrant van St.-Annaprochie, te midden van woonstraten waarin voornamelijk woningen in twee bouwlagen met kap zijn gebouwd, welke stammen uit de jaren tachtig. De locatie wordt volledig begrensd door woningbouw langs de Wieringerstraat, de Steven Huygenstraat, de Westfrisestraat en de Grietmansstraat en heeft een oppervlakte van circa 0,65 hectare. Het kantoor met werkplaats, dat inmiddels is gesloopt, vormde dan ook een dissonant in de ruimtelijk-functionele structuur van het gebied, waardoor woningbouw een voor de hand liggende keuze is naar aanleiding van de bedrijfsverplaatsing.

Woningen

Het plan bestaat uit de bouw van 23 woningen in 3 verschillende woontypen:

- 6 woningen in één platte bouwlaag;
- 5 rijtjeswoningen in twee bouwlagen met kap;
- 10 rijtjeswoningen in één bouwlaag met kap;
- 2 woningen onder één kap in één bouwlaag.

Met deze ontwikkeling wordt beantwoord aan de behoefte aan woningen voor huishoudens die starten op de koopwoningmarkt en voor huishoudens die de overstap van een huur- naar een koopwoning willen maken. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in een behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad geschikt voor senioren (levensloopbestendig).

Ontwerp

Gelet op de beschikbare ruimte van het perceel en de vorm van het terrein, is gekozen voor een woonhof, waarbij de situering en bouwmassa van de woningen zijn afgestemd op de (inmiddels gesloopte) bebouwing van de woningcorporatie.

De centrale ruimte van het woonhof wordt begrensd door woningen. Deze centrale ruimte, welke groen van opzet is, zal worden ingericht ten behoeve van een aantal parkeerplaatsen en mogelijk een speelterreintje.

De ruimte wordt ontsloten door een woonstraatje vanaf de Grietmansstraat, waarbij het interne ontsluitingspatroon is gebaseerd op een rondgaande verbinding rond het hofje, met ten zuiden daarvan een tweetal insteekweggetjes met daaraan twee blokjes rijenwoningen in één bouwlaag met kap aan de oost- en westrand van het plangebied. Tussen beide insteekweggetjes komt een blokje rijenwoningen in twee bouwlagen met kap, gericht op het hofje. Voorts komt aan de oostzijde van het hofje een blokje met twee woningen onder één kap in één bouwlaag.

Tussen de nieuwe woonstraat en de Grietmansstraat bevindt zich een strook die benut wordt voor 3 blokjes 'rug-aan-rug'-woningen.

Deze locatie, de plaatsing van de woningen en de afzonderlijke benadering van woningen zal zowel vanuit de nieuwe woonstraat als vanaf de Wieringerstraat leiden tot een efficiënt grondgebruik. De woningen laten zich door de typische benaderingswijze niet of nauwelijks herkennen als een twee-aaneen-gebouwde woning.

Ten oosten van deze strook is een langzaamverkeersverbinding voorzien vanuit het hofje naar de Wieringerstraat.

Hoewel het gehele project beperkt van omvang is, is de diversiteit aan typen woningen en de daarmee samenhangende verschijningsvorm groot.

Beplanting

In deze opzet is het niet mogelijk om de bestaande beplanting in het plangebied te handhaven. Er wordt voorzien in nieuwe beplanting. Deze zal zorgen voor een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte.

Parkeren

Voor het aantal parkeerplaatsen in het gebied is uitgegaan van circa 1,5 parkeerplaats per woning. Dat is inclusief het parkeren op het eigen erf. De (openbare) parkeerplaatsen bevinden zich langs de ontsluitingsweg, in het hofje en langs de twee insteekweggetjes die de rijenwoningen aan de oost- en westkant ontsluiten.



Figuur 2. *Indicatieve verkavelingsschets 'Grietmanshof'*

Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling staat ook duurzaamheid centraal. De starterswoningen hebben een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,7 die optioneel naar 0,0 gebracht kan worden.

De wettelijk voorschreven EPC voor woningen bedraagt 0,8. Deze duurzame woningen sluiten aan bij de energie- en klimaatsaspecten van het gemeentelijk milieubeleid en ligt eveneens in de lijn met het op 25 maart 2008 gesloten Energieakkoord Noord-Nederland.

Verkavelingstekening

Een indicatieve inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.

3. 2. Uitgangspunten beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit wordt gevormd door het bebouwingsbeeld en het visuele niveau van de inrichting van de openbare ruimte en de voortuinen. Voor het gebied gelden de algemene beeldkwaliteitsrichtlijnen van de in juli 2004 vastgestelde Welstandsnota.

Het gebied waarin de locatie Grietmanshof ligt, valt in de Welstandsnota onder het gebied "Woonwijken" (gebied 3).

Voor dit gebied gelden derhalve de in de Welstandsnota opgenomen gebiedscriteria en behoeven er geen specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen te worden vastgesteld.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier rekening is gehouden met de omgevingsaspecten die in het onderhavige bestemmingsplan een rol spelen. Het gaat hierbij om het minimaliseren van de invloeden vanuit het plangebied op de omgeving en omgekeerd. Met betrekking tot de omgevingsaspecten in het plangebied, zijn de volgende aspecten van belang: archeologie, water, ecologie, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, wegverkeerslawaaï, milieu en kabels en leidingen.

4. 1. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), die deel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

FAMKE

In dit kader is voor het plangebied onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn. Hierbij is gebruik gemaakt van de FAMKE, de *Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra* die door de provincie Fryslân is opgesteld.

Op deze kaart zijn zowel de aanwezige archeologische monumenten aangegeven, alsook adviezen voor gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde. Er wordt gewerkt met twee kaarten, één voor de Steentijd - Bronstijd en één voor de periode IJzertijd - Middeleeuwen.

Voor beide genoemde perioden blijkt dat er voor het plangebied geen onderzoek nodig is, ook niet in het geval van een nieuwe ontwikkeling. Archeologie levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

4. 2. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de belangen van het water.

Concreet betekent dit dat vooroverleg plaatsvindt met het betrokken waterschap (in dit geval Wetterskip Fryslân) en dat ruimtelijke plannen een waterparagraaf bevatten waarin de effecten van geplande ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding in beeld worden gebracht. Beide vereisten zijn wettelijk vastgelegd in het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

Het terrein van de voormalige bedrijfslocatie is tot voor kort vrijwel volledig verhard en er is geen sprake van de aanwezigheid van oppervlaktewater of van een open verbinding met water. Het realiseren van waterpartijen dan wel een verbinding met open water creëren is, gelet op de ligging van het plangebied dat omsloten wordt door een woonwijk, niet realistisch. De hervulling voorziet echter in een aanzienlijke vermindering van het verharde oppervlak door de aanleg van (openbaar) groen en de aanwezigheid van tuinen bij de woningen. Hierdoor wordt de infiltratie sowieso aanmerkelijk verbeterd.

Voorts kan gesteld worden dat het 'duurzaam waterbeheer' gericht is op het afvoeren van vuil oppervlaktewater en het in het plangebied vasthouden van 'schoon' water, teneinde de kwaliteit van het oppervlakte- en bodemwater te verbeteren. In het omliggende gebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. In het plangebied wordt gekozen voor een gescheiden rioolstelsel. Het vervuilde water wordt op het bestaande rioolstelsel afgevoerd. Het hemelwater zal apart worden opgevangen in een buizenstelsel en via een centrale buis worden afgevoerd naar het oppervlaktewater ten oosten van het plangebied.

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Het waterschap komt tot een positief wateradvies. Dit is opgenomen in bijlage 5. Over de exacte uitwerking van het rioleringsplan is overleg gaande. De resultaten hiervan zullen, voorzover relevant, bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden verwerkt.

4. 3. Ecologie

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Het meest nabij St.-Annaparochie gelegen natuurgebied is de Waddenzee, wat is aangewezen als Natura 2000-gebied, Ecologische Hoofdstructuur, Vogelrichtlijngebied én Habitatrichtlijngebied.

Gezien de grote afstand tot het plangebied en de ligging in een bestaande woonwijk, wordt aangenomen dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de ecologische waarden van de Waddenzee.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hopen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk.

Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn de ontheffingsvoorwaarden (zeer) streng.

De Flora- en faunawet is *altijd onverkort* van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, kan de betreffende activiteit pas plaatsvinden na het verkrijgen van een ontheffing.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het onderhavige project is een ecologische beoordeling opgesteld ¹⁾. Deze is opgenomen in bijlage 1. Hieruit blijkt dat er voor wat betreft de beschermde gebieden (Natura 2000 en Ecologische Hoofdstructuur) geen negatieve effecten en geen knelpunten worden verwacht met de betreffende regelgeving. Voor wat betreft beschermde soorten wordt aanbevolen om nader onderzoek te doen naar de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. Verder wordt aangegeven dat rekening moet worden gehouden dat de werkzaamheden geen verstoring mogen opleveren voor broedvogels.

De voorliggende herinrichting heeft tot gevolg gehad dat de aanwezige bedrijfsgebouwen op het terrein inmiddels zijn gesloopt, waardoor onderzoek naar verblijfplaatsen (en daarmee aanwezigheid) van vleermuizen niet meer relevant is.

4. 4. Bodem

Ten behoeve van het plan voor de woningbouw is inzicht nodig in de bodemkwaliteit.

Het uitgangspunt met betrekking tot de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan.

¹⁾ Ecologische beoordeling van bouw woningen Grietmansstraat te St.-Annaparochie, Altenburg & Wymenga Ecologisch onderzoek BV, 1 oktober 2008.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ²⁾. Dit is opgenomen in bijlage 2. Door middel van het onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied.

Uit het onderzoek is gebleken dat de gemeten gehalten en concentraties in de grond en het grondwater van dien aard zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het te realiseren plan voor de bouw van woningen op deze locatie. Gebaseerd op de onderzoeksgegevens is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

4. 5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit (Wlk) van kracht geworden, als onderdeel van de Wet milieubeheer. Op grond hiervan dienen gemeenten, bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM₁₀), benzeen, zwaveldioxide, lood, koolmonoxide en benzo(a)pyreen.

In een bijlage bij de wet worden de grenswaarden van de verschillende stoffen concreet genoemd. Als blijkt dat grenswaarden uit het besluit zijn overschreden of naar verwachting worden overschreden, moeten er maatregelen worden getroffen.

Dit geldt evenwel niet als aannemelijk is dat door het project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate vermindert. Dit wordt onder meer verder uitgewerkt in de "regeling niet in betekenende mate" (rnibm). In de rnibm staat dat o.a. geen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is voor nieuwbouwwijken met één ontsluitingsweg en ten hoogste 500 woningen. Het nieuwbouwplan bevat aanzienlijk minder woningen, de luchtkwaliteit vermindert hierdoor dus niet in betekenende mate. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4. 6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen.

In het najaar van 2004 is het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI), waarin het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen is vastgelegd, van kracht geworden.

Een belangrijke consequentie van deze AMvB voor het onderhavige bestemmingsplan is dat er bij het opstellen van het plan rekening moet worden gehouden met het feit dat er geen kwetsbare functies binnen een 10⁻⁶ risico-contour van een gevaarzettende functie worden gepland.

²⁾ Arcadis Regio BV, 19 oktober 2006, projectnummer 110315/NA6/1M4/000116/003.

Bovendien moet gekeken worden naar de beperkt kwetsbare functies binnen zo'n contour. Dit aspect vormt echter geen belemmering aangezien enerzijds blijkens de risicokaart van de provincie, er geen risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Anderzijds bevinden zich in het plangebied geen nieuwe (beperkt) kwetsbare functies. Ook is geconstateerd dat er in of nabij het plangebied geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen.

4. 7. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder*, zoals gewijzigd op 1 januari 2007, hebben alle wegen wettelijk een geluidzone, met uitzondering van wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Wanneer (delen van) het plangebied binnen deze geluidzones vallen, dient de geluidsbelasting vanwege de wegen in beeld te worden gebracht.

Gelet op het feit dat er in en rond het plangebied uitsluitend erftoegangswegen met een 30 km/uur-regiem aanwezig zijn, behoeft er strikt genomen geen rekening gehouden te worden met (planologische) geluidbeperkende regelingen en maatregelen. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. De (aan te leggen) woonstraten zijn uitsluitend bedoeld als toegangsweg voor de nieuwe woningen. Er is geen sprake van doorgaande verbindingen. Op deze erftoegangswegen zijn de verkeersintensiteiten zodanig laag dat er vanwege het wegverkeer geen aantasting zal zijn van het woon- en leefklimaat.

4. 8. Milieu

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aangezien het gaat om de integratie van een woonlocatie in een woonwijk, waar in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven gesitueerd zijn, is er ook geen sprake van milieuhinder van bedrijvigheid. Vanwege het verdwijnen van de bedrijfslocatie wordt de milieusituatie voor de bestaande woningen in de omgeving zelfs verbeterd.

4. 9. Kabels en leidingen

In het plan zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor de nieuwe woonlocatie.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en de van toepassing zijnde regels. Het bestemmingsplan heeft uitsluitend als doel de gewenste situatie juridisch-planologisch vast te leggen.

5. 1. Juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in een verbeelding. Regels en verbeelding zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

5.1.1. SVBP 2008

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is, is vanaf 1 juli 2009 verplicht. Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de plankaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de plankaart en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving zal het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie worden uitgevoerd en zal het voldoen aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal naast het digitale plan een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan.

Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 overigens verplicht.

5.1.2. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast is, met inachtneming van de recentelijk in werking getreden nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze zijn opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn bouwregels, aanlegvergunningen en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen, etc. van gebouwen en bouwwerken.

5.1.3. Nadere eisen en ontheffingen

Verder bevatten de regels een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van ontheffingen en nadere eisen. Deze bepalingen maken het mogelijk veranderingen mogelijk te maken en uitzonderingen toe te staan. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid zijn aan de flexibiliteitsbepalingen procedurele waarborgen en/of voorwaarden verbonden. Bij de beoordeling van ontheffingen en nadere eisen dienen de volgende criteria in acht te worden genomen:

Bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Woonsituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

Sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

5. 2. Bestemmingen

5.2.1. Groen

Deze bestemming is een verzamelbestemming voor de essentiële groenelementen in het plangebied. Onder deze bestemming vallen onder meer ook paden en speelvoorzieningen. Binnen de bestemming mag niet gebouwd worden.

5.2.2. Tuin

Deze bestemming geldt ter plaatse van de voortuinen bij de woningen en in een aantal gevallen voor delen van zij- en/of achtertuinen. Het doel van deze bestemming is te voorkomen dat op bepaalde plekken erfbebouwing ontstaat. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de uitgangspunten van de woonlocatie in dié zin dat met name de straatzijde(s) niet worden gedomineerd met erfbebouwing.

Via toepassing van een ontheffing is incidenteel binnen deze bestemming de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Hierbij blijven de bebouwingsbepalingen van de woonbestemmingen onverkort van toepassing.

5.2.3. Verkeer - Verblijf

Deze bestemming heeft betrekking op de centrale ontsluitingsstraat c.q. de woonstraat van de woonlocatie, alsook op de voorziene langzaamverkeersverbinding. De verblijfsfunctie van de straat is belangrijk. Ook groenen parkeervoorzieningen zijn in de bestemming opgenomen, evenals de bijhorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde (ten behoeve van het verkeer).

5.2.4. Wonen - 1 tot en met Wonen - 3

De in het plan opgenomen woonbestemmingen regelen de woningen en het bijbehorende perceel. In de regels is onderscheid gemaakt tussen drie woonbestemmingen. Het onderscheid vloeit voort uit de verschillende bouwmassa van de woningen. De woningen aan de Wieringerstraat worden in één platte bouwlaag opgericht. Deze woningen zijn als "Wonen -1" bestemd.

Voor de rijtjeswoningen die in het zuidelijk deel van de locatie zijn geprojecteerd, geldt langs de oost- en westrand dat deze uit maximaal één bouwlaag met kap mogen worden opgericht. Dit is geregeld in de bestemming "Wonen - 2". Deze bestemming wordt ook gelegd op de voorziene twee woningen onder één kap aan de oostzijde van het plangebied.

De woningen aan de zuidrand mogen uit twee bouwlagen (met kap) bestaan. Hiervoor is de bestemming "Wonen 3" opgenomen.

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken zijn bouwregels opgenomen. Onder de *hoofdgebouwen* worden de woonhuizen verstaan die vrijstaand, halfvrijstaand of in een rijtje zijn gebouwd. Het stedenbouwkundige patroon van de hoofdgebouwen is vastgelegd door de bouwvlakken in combinatie met de bepalingen in de regels. De diepte van de bouwvlakken is afgestemd op de gewenste situatie.

In de regels zijn - naast de toegestane goothoogte en de situering - verder bepalingen opgenomen ten aanzien van een plat dak (Wonen - 1) c.q. de dakhelling (Wonen - 2 en 3). Ook zijn bepalingen opgenomen over het aantal aan één te bouwen hoofdgebouwen. Dit aantal is per bouwvlak op de kaart aangegeven.

Ook voor het bouwen van *aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen* bij woonhuizen zijn bouwregels opgenomen. Deze hebben betrekking op de oppervlakte (maximaal 60 m² tot 50% van het erf), de goothoogte (3 meter) en de dakhelling (ten hoogste 60°). Voor de bestemming "Wonen - 1" geldt dat ook de bijgebouwen moeten worden voorzien van een plat dak.

Daar waar één gebouwen mogen worden gebouwd (voor- en zijtuinen) is de bestemming "Tuin" gelegd.

De woonfunctie mag gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep. In de begripsbepalingen is een aantal randvoorwaarden gesteld aan de aard en omvang van een aan-huis-verbonden beroep.

Naast bebouwingsbepalingen bevatten de regels ook een aantal ontheffingsbepalingen van de bouw- en gebruiksregels. Zo mag in bepaalde gevallen het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd of mag de oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen vergroot worden tot 100 m² of 150 m².

Daarnaast is het mogelijk de woonfunctie te combineren met een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. In de regels een specifieke lijst opgenomen van de hierbij toegestane activiteiten.

In de begripsbepalingen is bovendien een aantal randvoorwaarden gesteld aan de aard en omvang van de bedrijfsactiviteit.

Om in te kunnen spelen op een (onverwachte) vraagverandering, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het veranderen van woningtypen. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast over een gehele straatwand en geldt dus niet voor een individueel perceel. Eventuele aanpassing van de woningtypen mag geen afbreuk doen aan het in het voorliggende plan opgenomen stedenbouwkundige concept.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij het totstandkomen van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de omwonenden. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak worden geboden. Ook heeft in deze fase het overleg met de betrokken instanties plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn in het onderhavige bestemmingsplan verwerkt.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de beoordeling van de economische uitvoerbaarheid is een exploitatieopzet opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 3. Hieruit blijkt een tekort op de exploitatie. Gezien de sociale doelstelling van de woningcorporatie en het gegeven dat deze haar oude bedrijfslocatie op een verantwoorde wijze achter wil laten, is deze bereid het tekort op de ontwikkeling voor haar rekening te nemen vanuit haar reserves. Daarmee zijn de kosten gedekt en is het plan economisch uitvoerbaar. Voorts kan worden geconstateerd dat met dit plan wordt ingespeeld op de actuele vraag naar betaalbare starterswoningen.

6. 3. Kostenverhaal

Per 1 juli 2008 is, als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening, de Grondexploitatiewet (Gew) in werking getreden. In de Gew wordt het voor gemeenten mogelijk gemaakt kosten te verhalen op ontwikkelaars. Het gaat hierbij om kosten die de gemeente maakt om deze gronden exploitabel te maken. Hierbij gaat het onder meer om de kosten van onderzoek en om de kosten van de aanleg van voorzieningen. Hiervoor heeft de gemeente de keuze om dit kostenverhaal middels een voorafgaande overeenkomst of een exploitatieplan te doen.

Voor dit plan zal voor de vaststelling een overeenkomst tussen de gemeente en Wonen Noordwest Friesland worden gesloten, waarin onder meer een vergoeding voor de gemeentelijke kosten is afgesproken.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak

Op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening heeft het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan met ingang van donderdag 20 november 2008 gedurende een termijn van vier weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te St.-Annaparochie. De publicatie van de terinzagelegging in het huis-aan-huisblad 'De Bildtse Post' is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Tevens is in het kader van de Inspraakprocedure op woensdag 3 december 2008 een Inspraakmiddag georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst konden inwoners, belanghebbenden en belangstellenden een reactie geven op het voorontwerp. Deze bijeenkomst is door 17 belangstellenden bezocht. Het verslag van de Inspraakbijeenkomst is eveneens opgenomen in bijlage 4.

In het navolgende wordt kort ingegaan op de opmerkingen die tijdens de Inspraakbijeenkomst naar voren zijn gekomen, voor zover relevant voor het bestemmingsplan.

Van de bewoners van de woningen aan de Steven Huygenstraat 41 en 43 kwam de opmerking dat de geplande woningen dicht op hun kavels zijn gesitueerd.

Naar aanleiding hiervan kan het volgende worden opgemerkt. De geplande woningen zijn inderdaad op een korte afstand van de betreffende kavels gesitueerd, maar wel zódanig dat het hier een afstand betreft ten opzichte van een zijgevel van één woning. De afstand van het bouwvlak van de geplande woning tot aan de achterzijde van de woningen (hoofdgebouwen) aan de Steven Huygenstraat 41 en 43 bedraagt circa 23 meter.

Gelet op het vorenstaande en gelet op de diepte van de achtertuinen van de woningen aan de Steven Huygenstraat 41 en 43, vindt er geen onevenredige aantasting van de woonsituatie (privacy en woongenot) plaats vanwege de nieuw geplande woningen. De afstand tussen de woningen is vergelijkbaar met de afstanden tussen woningen die met de achtertuinen aan elkaar grenzen uit de directe omgeving (o.a. Gideon Boekerboogenstraat, Wieringerstraat). Bovendien is de hoogte van de oorspronkelijk op die plek gesitueerde woningen verlaagd, wat de visuele impact verkleint (zie ook hierna).

Daarnaast kan nog worden opgemerkt dat de achtertuinen zijn gesitueerd op het noorden, waardoor de nieuw te bouwen geen invloed hebben op de bezonning van beide woningen.

Voorts is, mede naar aanleiding van deze opmerking van omwonenden, er door Wonen Noordwest Friesland voor gekozen om de hoge en de lage goot starterswoningen om te wisselen (zie ook hierna). De gemeente kan hiermee instemmen.

Dit betekent dat in het betreffende bouwvlak alleen woningen in één bouwlaag met kap zullen kunnen worden gebouwd. Hiermee wordt de (visuele) impact van de woningen ook wat kleiner.

Verder wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid ter plaatse van de hoeksituatie tegenover de Wieringerstraat 30. Ten aanzien hiervan kan worden opgemerkt dat de verkeerssituatie op de genoemde plek buiten de werking van het bestemmingsplan valt. Ten overvloede kan wel worden gesteld dat bij de inpassing van nieuwe woonlocatie, rekening is gehouden met verkeersveilige oplossingen, zoals onder meer het aanbrengen van een 'fietsluisje' op de kruising tussen de geplande langzaamverkeersroute en de oversteek op de Wieringerstraat ter hoogte van nummer 30.

Ten slotte worden door een aantal bewoners twijfels geuit aan de noodzaak van een speelvoorziening en daarmee samenhangend de aanleg van het fiets- en wandelpad. Ten aanzien hiervan kan worden opgemerkt dat de gepresenteerde inrichtingsschets indicatief is. Bij de definitieve plannen zal worden bekeken of er ook daadwerkelijk een speelvoorziening zal worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt in ieder geval wel de mogelijkheid hiervoor. Met de aanleg van een fiets- en wandelpad wordt een extra verbinding gecreëerd naar het omliggende woongebied. Tevens draagt een dergelijke voorziening in combinatie met groen, bij aan een versterking van de stedenbouwkundige inrichting van het gebiedje.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke Inspraakreacties ontvangen.

Wel is in februari 2009 nog een brief binnengekomen van Wonen Noordwest Friesland waarin onder meer wordt gereageerd op de opmerkingen vanuit de Inspraak, alsook op het advies van de Welstandscommissie Hûs en Hiem. Naar aanleiding hiervan wordt het door Wonen Noordwest Friesland het voorgenomen project nog wat aangepast. De betreffende brief is eveneens opgenomen in bijlage 4. De gemeente kan instemmen met de daarin genoemde wijzigingen. De situering van hoge en lage goot starterswoningen wordt omgewisseld. Voor het bestemmingsplan heeft dit tot gevolg dat de bestemming "Wonen - 2" (1 bouwlaag met kap) op de beide blokjes aan de zuidoost- en zuidwestzijde van het plan komt te liggen (was Wonen - 3) en dat op het middelste blokje aan de zuidzijde (waar eerst laagbouw was voorzien) de bestemming "Wonen - 3" wordt gelegd (2 bouwlagen met kap).

Voorts komt de voorziene vrijstaande bungalow (bestemd als Wonen - 1) aan de oostzijde te vervallen. Deze wordt vervangen door twee woningen onder één kap. Hier komt nu ook de bestemming "Wonen - 2" op te liggen. Voorts is de mogelijkheid van verdichting onderzocht. Thans wordt uitgegaan van 23 woningen in plaats van 21. In verband hiermee wordt de grootte en ligging van de bouwvlakken iets gewijzigd.

7. 2. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is er een schriftelijke reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan ontvangen van de volgende instanties:

1. de provincie Fryslân, Afdeling Ruimte, Leeuwarden;
2. het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, VROM-Inspectie regio Noord, Groningen;
3. de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Zeist;
4. het waterleidingbedrijf Vitens Fryslân;
5. de NV Nederlandse Gasunie;
6. het Ministerie van Defensie, Defensie Interservice Commando DGW&T, Directie Noord / Ruimtelijke ordening en Milieu;
7. KPN Telecom BV;
8. Brandweer het Bildt Noordwest-Fryslân;
9. Wetterskip Fryslan.

De betreffende reacties zijn opgenomen in bijlage 5. De instanties onder 3, 5 en 6 lieten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan te hebben. De overige overlegreacties zijn in het kort samengevat en van gemeentelijk commentaar voorzien.

Ad 1. Provincie Fryslân, Afdeling Ruimte

De afdeling geeft te kennen dat de provinciale belangen op een juiste wijze zijn verwerkt en heeft derhalve geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Reactie: De gemeente is verheugd in het feit dat de provincie zich kan vinden in de te realiseren invullocatie in St.-Annaparochie en heeft de reactie ter kennisgeving aangenomen.

Ad 2. Ministerie VROM

De VROM-Inspectie geeft bij brief van 22 december 2008 haar reactie op het onderhavige bestemmingsplan.

Er wordt aangegeven dat er in het kader van het onderwerp 'externe veiligheid' aandacht wordt besteed aan de BEVI-inrichtingen en buisleidingen. Er wordt in dat kader geen aandacht besteed aan transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De VROM-Inspectie verzoekt de toelichting hierop aan te vullen.

Reactie: De toelichting zal hierop worden aangevuld. Zoals de VROM-Inspectie al opmerkt, is in de toelichting geconstateerd dat er in of nabij het plangebied geen transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen.

Ad 4. Vitens Fryslân

Vitens stuurt de leiding-/kabelinformatie die betrekking heeft op het plangebied. Er liggen hoofdleidingen en distributieleidingen in het plangebied. Vitens vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de hoofd- en/of distributieleidingen, en indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen.

Reactie: Bij de uitvoering van de plannen zal, zoals gebruikelijk, rekening worden gehouden met de belangen van Vitens.

Ad 7. KPN Telecom BV

KPN zou graag de nadere uitwerking van het bestemmingsplan bespreken. KPN geeft aan dat het van belang is dat bestaande tracés gehandhaafd blijven en dat deze vrij worden gehouden van bomen en beplanting. Verder zou KPN de ligging van de nieuwe tracés en de kabelverdeelkasten willen bespreken.

Reactie: Bij de uitvoering van de plannen zal, zoals gebruikelijk, rekening worden gehouden met de belangen van KPN.

Ad 8. Brandweer het Bildt - Noordwest-Fryslân

De Brandweer geeft bij brief van 14 januari aan dat centraal in het plangebied een brandkraan moet worden geplaatst. Verder wordt aandacht gevraagd voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Reactie: Bij de definitieve inrichting van het woongebied zal rekening worden gehouden met de wensen van de Brandweer.

Ad 9. Wetterskip Fryslân

Het waterschap constateert dat in de plantoelichting wordt aangegeven dat het verhard oppervlak afneemt. Voor dit plan hoeft daarom geen verhard oppervlak gecompenseerd te worden.

Omdat er een nieuw rioelstelsel wordt aangelegd wordt gevraagd om een rioleringsplan op te stellen. Verzocht wordt dit rioleringsplan zo spoedig mogelijk te voltooiën zodat de resultaten hiervan nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen.

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Tot slot geeft het waterschap aan dat het komt tot een positief wateradvies. De watertoets is hiermee afgerond.

Reactie: De gemeente is verheugd over het positieve wateradvies. Over het rioleringsplan is overleg gaande tussen de gemeente, Wonen Noordwest Fryslân en het waterschap.

Naar verwachting zal het rioleringsplan inhoudelijk gereed zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De resultaten hiervan zullen dan zonedig bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden meegenomen.

De bescherming van de waterkwaliteit wordt niet primair geregeld in het bestemmingsplan. Wel zal dit bij het rioleringsplan aan de orde kunnen komen.

===