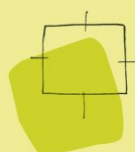


**Bestemmingsplan Hillebrandsreed 1a in  
Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en  
98a in Harkema**



**ONTWERP**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Hillebrandsreed 1a in  
Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en  
98a in Harkema**

O N T W E R P

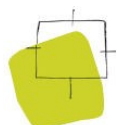
Inhoud

---

Toelichting + bijlagen  
Regels  
Verbeelding

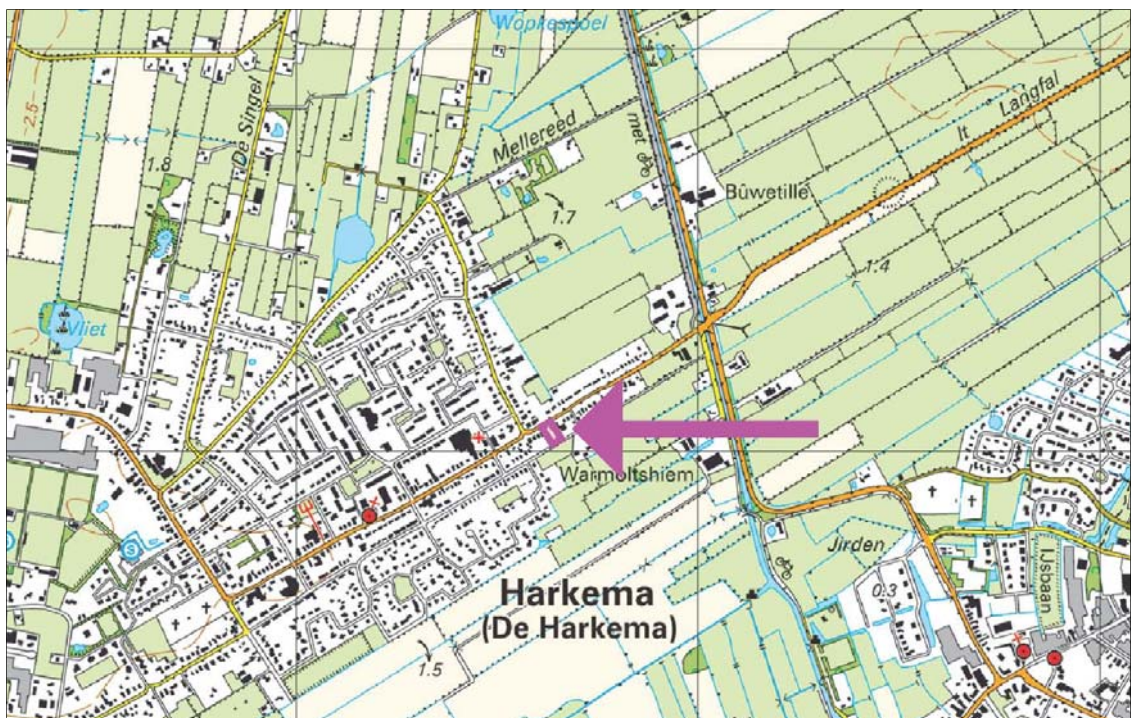
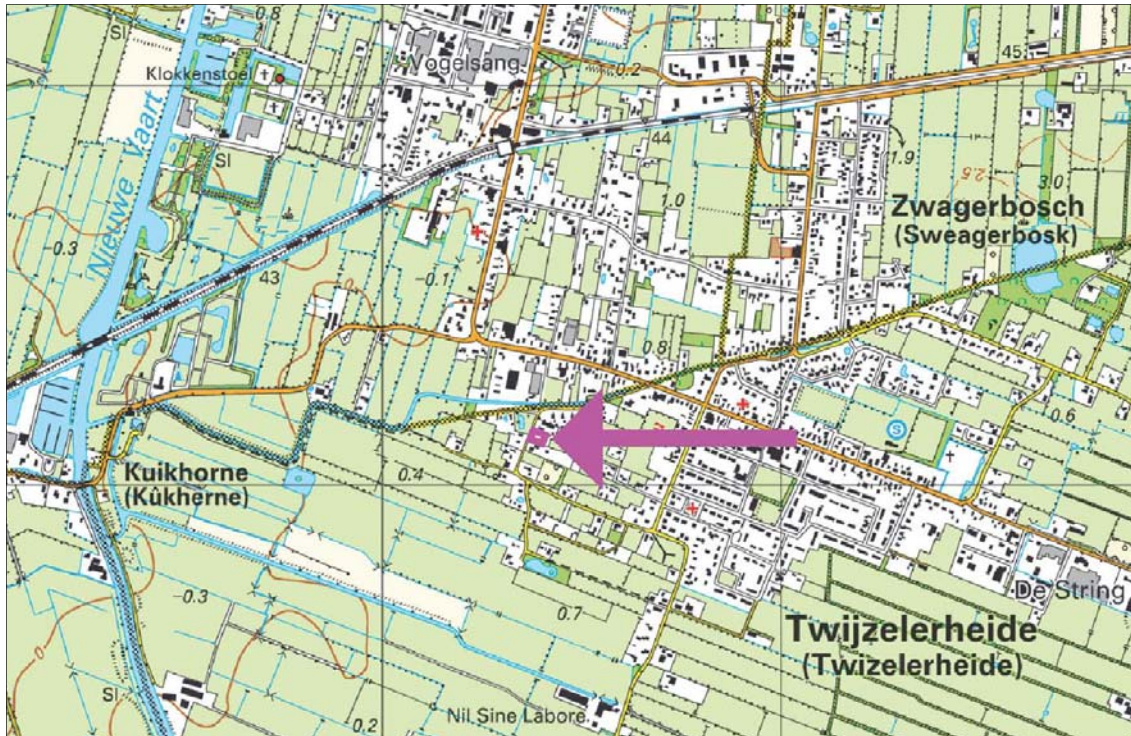
6 mei 2014

Projectnummer 005.00.07.49.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaarten



# Toelichting

# Inhoudsopgave

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                    | <b>7</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie   | 7         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                                       | 10        |
| 2.3      | Relatie met vigerend plan                                  | 12        |
| <b>3</b> | <b>Beleid</b>  | <b>15</b> |
| 3.1      | Provinciaal beleid   | 15        |
| 3.1.1    | Streekplan Fryslân 2007                                    | 15        |
| 3.1.2    | Provinciale Verordening Romte Fryslân                      | 15        |
| 3.2      | Gemeentelijk beleid  | 17        |
| 3.2.1    | Structuurvisie Achtkarspelen 2013                          | 17        |
| 3.2.2    | Concept-woonvisie (Wonen voor jong en oud, september 2013) | 18        |
| 3.3      | Conclusie  | 18        |
| <b>4</b> | <b>Milieuaspecten</b>                                      | <b>19</b> |
| 4.1      | Hinder van bedrijvigheid                                   | 19        |
| 4.2      | Archeologie en cultuurhistorie                             | 19        |
| 4.3      | Bodem  | 20        |
| 4.4      | Ecologie   | 21        |
| 4.5      | Externe veiligheid   | 22        |
| 4.6      | Geluidhinder   | 23        |
| 4.7      | Luchtkwaliteit   | 24        |
| 4.8      | Water  | 24        |
| <b>5</b> | <b>Juridische toelichting</b>                              | <b>27</b> |
| 5.1      | Bestemmingsplanprocedure                                   | 28        |
| 5.2      | Bestemmingen   | 29        |
| <b>6</b> | <b>Overleg en Inspraak</b>                                 | <b>31</b> |
| 6.1      | Inspraak   | 31        |
| 6.2      | Overleg  | 34        |
| <b>7</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                         | <b>35</b> |

## Bijlagen

# Inleiding



Het voorliggende bestemmingsplan vormt de planologische regeling die de bouw mogelijk maakt van een vrijstaande woning tussen Hillebrandsreed 1 en 3 in Twijzelerheide en een twee-onder-een-kapwoning op de plaats van een vrijstaande woning aan de Warmoltsstrjitte 98 in Harkema. De drie woningen worden als huurwoningen gerealiseerd door de Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Met het voorliggende plan wordt een deel van de bestemmingsplannen Twijzelerheide en Harkema-Dorp herzien. Deze plannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Achtkarspelen op resp. 5 juni 2008 en 13 december 2007.

## **Situatie Twijzelerheide**

De locatie tussen Hillebrandsreed 1 en 3 heeft momenteel wel een woonbestemming, maar hier is geen bouwvlak opgenomen. Het perceel is in de huidige situatie in gebruik als tuin. Het voorliggende bestemmingsplan maakt hier de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk.

## **Situatie Harkema**

Het perceel Warmoltsstrjitte 98 in Harkema heeft eveneens een woonbestemming, maar met een bouwvlak voor de aanwezige kleine woning. Deze woning wordt binnenkort gesloopt. Daardoor ontstaat de mogelijkheid voor de realisatie van twee woningen onder één kap. Het voorliggende plan maakt dit bouwplan op de voorgestelde locatie mogelijk.

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de huidige en toekomstige situatie en de relatie met het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische vormgeving van het plan en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitkomsten van overleg en inspraak. In het laatste hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

LEESWIJZER





# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Huidige situatie

#### Twijzelerheide, Hillebrandsreed 1-3

TWIJZELERHEIDE

Het plangebied is gelegen aan de westkant van het dorp Twijzelerheide, binnen de bebouwde kom. De bebouwing in de omgeving betreft voornamelijk vrijstaande woningen in een open en informele bebouwingsstructuur. Op de erven in de omgeving komen vaak veel bijgebouwen voor, soms een restant van vroegere agrarische en andere bedrijfsbebouwing. Deze ruimten worden nu (onder meer) benut voor bedrijvigheid aan huis, hobby en opslag.

Het perceel Hillebrandsreed 1a is momenteel in gebruik als tuin bij de woning Hillebrandsreed 1. Op het perceel bevond zich een grote boom, die echter is gekapt. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een weiland. De weilanden in de omgeving zijn, zoals op veel plaatsen in de Friese Wouden, in veel gevallen omringd door (elzen)singels. Figuur 1 geeft een beeld van de huidige situatie.



Figuur 1. Situering plangebied Twijzelerheide (globale begrenzing) (bron: Bing Maps)





Figuur 2. Situatie bouwkaavel Twijzelerheide Hillebrandsreed  
(bron: Google Streetview)

HARKEMA

### **Harkema, Warmoltsstrjitte 98**

Het beoogde nieuwe woonperceel bevindt zich aan de oostzijde van Harkema. De Warmoltsstrjitte is de oostelijke uitvalsweg van Harkema. Langs deze weg staan overwegend woonhuizen. Het naastgelegen pand aan de Warmoltsstrjitte 96 had een detailhandelsbestemming, maar deze is inmiddels gewijzigd in een woonbestemming. De woningen aan de weg staan allen in een min of meer vaste rooilijn, waarbij het meestal gaat om vrijstaande woningen met één bouwlaag met een kap, die dwars op de weg staat. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Harkema, maar grenst aan de zuidzijde aan het landelijk gebied.

Op het perceel staat een kleine, verouderde woning, die zal worden gesloopt. De tuin bij de woning (grasland en groentetuin) wordt benut voor de bouw van de nieuwe woningen (zie figuur 3 en 4).



Figuur 3. Situering plangebied Harkema (globale begrenzing)  
(bron: Bing Maps)



Figuur 4. Situatie bouwkaavel Harkema  
(bron: Google Streetview)



## 2.2

### Toekomstige situatie

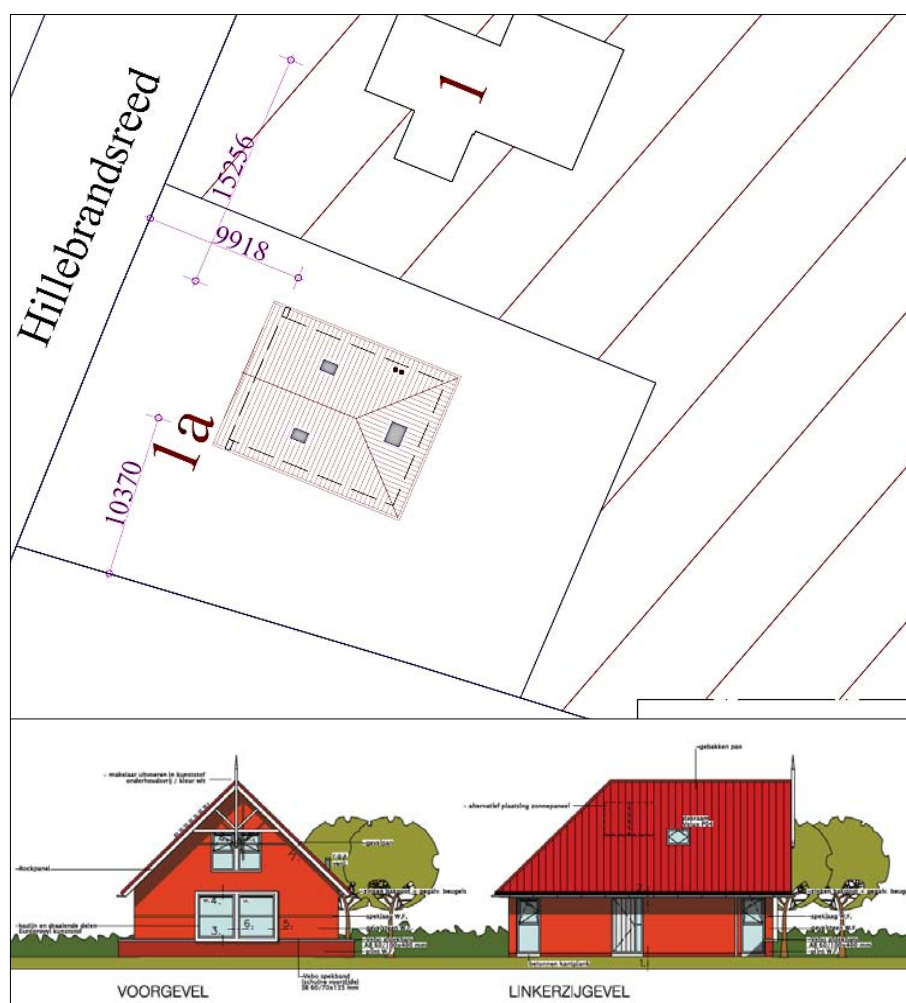
ALGEMEEN

De woningen in Twijzelerheide en Harkema worden ontwikkeld op initiatief van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen. Het betreft het toevoegen van corporatiewoningen in de sociale huursector. Naar dit type woning is voldoende vraag in de betreffende dorpen. Dit blijkt uit de wachtlijst voor een woning bij de Stichting Woningbouw Achtkarspelen en bovendien is de verwachting dat de vraag naar betaalbare huurwoningen de komende jaren licht zal toenemen. Daarnaast worden de woningen levensloopgeschikt uitgevoerd, waardoor deze een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van de groeiende groep senioren in de gemeente.

TWIJZELERHEIDE

#### Twijzelerheide, Hillebrandsreed 1a

Het plan voor de Hillebrandsreed betreft de bouw van één nieuwe huurwoning. De voorgevel van de nieuwe woning komt in dezelfde rooilijn als die van de woningen Hillebrandsreed 1 en 3.



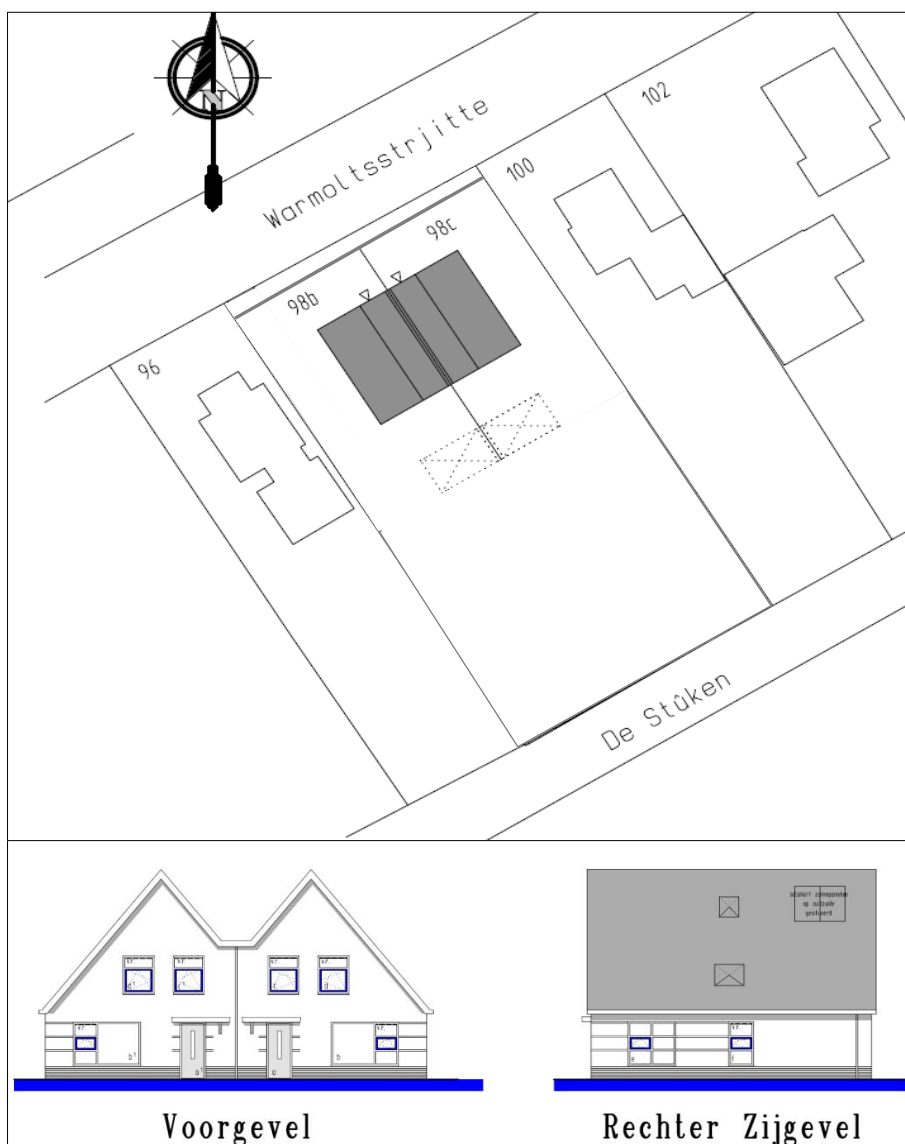
Figuur 5. Vormgeving nieuwe woning Hillebrandsreed  
(bron: Visser Ontwerpburo, in opdracht van SWA)

De woning krijgt, conform de omringende bebouwing, één bouwlaag met een kap, die haaks op de weg wordt gesitueerd. De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan één op de begane grond. Het huis heeft zowel op de begane grond als op de verdieping een badkamer. Daarmee is de woning “levensloopbestendig”. De woning wordt uitgerust met een zonneboiler, waarmee wordt bijgedragen aan de behoefte aan warm water van de bewoners.

### Warmoltsstrjitte 98, Harkema

HARKEMA

De twee aaneengebouwde woningen aan de Warmoltsstrjitte zijn ruime eengezinswoningen met vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond. De woningen komen met de voorgevel in de rooilijn van de aangrenzende woningen en hebben in lijn daarmee een kap haaks op de weg. Ook deze woningen hebben één bouwlaag met een kap. Deze kap biedt ruimte voor een extra zolderverdieping (zie figuur 5).



Figuur 6. Vormgeving nieuwe woningen Warmoltsstrjitte  
(bron: Bouwbedrijf Kootstra Van der Veen, in opdracht van SWA)

Ook deze woningen worden voorzien van een zonneboiler. Op het (diepe) achtererf is ruimte voor een berging.

### **2.3**

#### **Relatie met vigerend plan**

De in 2007 en 2008 vastgestelde en van kracht zijnde bestemmingsplannen Twijzelerheide en Harkema-Dorp, geven qua analyse en onderzoek en planbeschrijving de basis voor het hier voorliggende bestemmingsplan. Onder verwijzing naar dit plan wordt hier alleen ingegaan op de afwijkingen en benodigde aanvullende onderzoeken:

##### **1. Gewijzigde situatie**

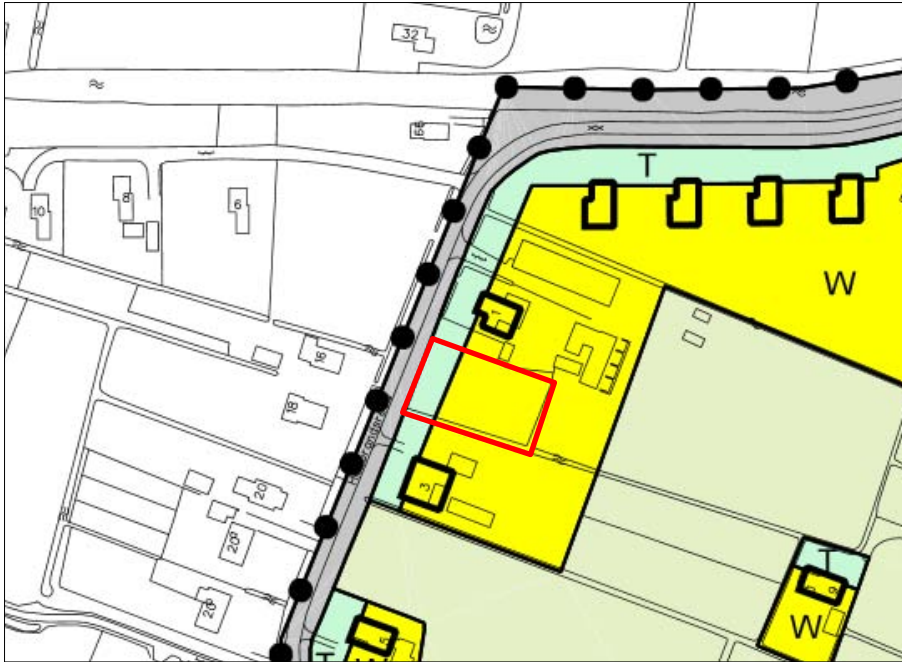
De plannen voor de twee locaties leiden tot de noodzaak van toevoeging of vergroting van bouwvlakken op de verbeelding (zie figuur 5 en 6). Voor de regels wordt aangesloten op die van de vigerende plannen, maar deze moeten wel worden aangepast aan de huidige normen voor (digitale) bestemmingsplannen. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

##### **2. Actualisering beleid**

In de periode tussen de vaststelling van de twee geldende bestemmingsplannen en het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is een aantal provinciale en gemeentelijke beleidsstukken geactualiseerd. De relevante beleidsstukken voor het voorliggende plan zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

##### **3. Actualisering onderzoeksaspecten**

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de geactualiseerde wet- en regelgeving en wordt ingegaan op de gevolgen voor de geplande woningbouw.



Figuur 7. Uitsnede vigerend plan Twijzelerheide (globale planbegrenzing)



Figuur 8. Uitsnede vigerend plan Harkema (globale planbegrenzing)





## **3.1**

### **Provinciaal beleid**

#### **3.1.1**

##### **Streekplan Fryslân 2007**

In december 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. Een streekplan vormt de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen. Het streekplan is dus zowel sturend en ontwikkelingsgericht als toetsend.

Het uitgangspunt van de provincie voor het in het streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is “een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit”. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij de instandhouding en verdere ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren. Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

In het streekplan vallen Twijzelerheide en Harkema onder de “overige kernen”. In de hiërarchie van het streekplan zijn dit de kleinste dorpen, zonder volwaardig voorzieningenniveau. Bij de toekomstige ontwikkeling van de provincie ligt de nadruk op de steden en de regionale centra, zoals Dokkum, Buitenpost en Surhuisterveen. In dorpen als Twijzelerheide en Harkema zijn ontwikkelingen toegestaan voor zover die passen bij de schaal en ruimtelijke karakteristiek van het dorp.

#### **3.1.2**

##### **Provinciale Verordening Romte Fryslân**

Door het college van Gedeputeerde Staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelij-

ke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.



Figuur 9. Bestaand stedelijk gebied Twijzelerheide (boven) en Harkema (onder) (plangebied globaal rood begrensd)

In de huidige woningbouwafspraken met de provincie wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw binnen en buiten het stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied kan op basis van deze afspraken 'plafondloos' worden gebouwd.

De locatie Hillebrandsreed 1a valt buiten het stedelijk gebied. Daarom komt de woning ten laste van het richtgetal. Na het niet doorgaan van de herontwikkeling van de locatie van het kassencomplex aan de Jeltingalaan in Buitenpost, is hiervoor nog ruimte. De woning maakt onderdeel uit van een herstructureringsproject in Twijzelerheide waarbij verscheidene verouderde woningen worden vervangen en onderhavige woning wordt toegevoegd.

Het realiseren van een vrijstaande woning tussen de woningen Hillebrandsreed 1 en 3 past in het straatbeeld langs de Hillebrandsreed. Het bebouwingslint langs deze weg is door de jaren heen al verdicht en omdat de locatie ruimtelijk gezien in het dorp valt (bestemmingsplan Twijzelerheide), is het ruimtelijk aanvaardbaar om hier een woning toe te voegen. De vormgeving van de woning is passend in dit dorp en sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving en de ligging aan de rand van het dorp.

De locatie Warmoltsstrjitte 98-98a valt binnen de contour stedelijk gebied waar plafondloos gebouwd kan worden. Het betreft de toevoeging van één woning (de bestaande woning zal worden gesloopt). De nieuw te bouwen woningen worden levensloopgeschikt uitgevoerd. Hierdoor levert het plan een bijdrage aan het opvangen van de groeiende vraag naar seniorgeschikte woningen. De herstructurering van de locaties draagt bovendien bij aan een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in Harkema en Twijzelerheide.

De woningen worden aangeboden in de betaalbare huur onder de huurtoeslaggrens. Zowel in Twijzelerheide als in Harkema is voldoende vraag in dit segment om medewerking te verlenen aan de toevoeging van de twee woningen.

## **3.2**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **3.2.1**

##### **Structuurvisie Achtkarspelen 2013**

In de structuurvisie (vastgesteld op 24 januari 2013) wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Bij de toevoeging van woningen aan de woningvoorraad wordt er vooral op gelet dat er sprake is van een juiste afstemming tussen behoefte en aanbod waarbij duurzaamheid en levensloopgeschiktheid belangrijke factoren zijn. Nadruk ligt hierbij op de bouw van (betaalbare) woningen en woningen voor starters en senioren.

### 3.2.2

#### **Concept-woonvisie (Wonen voor jong en oud, september 2013)**

In de concept-woonvisie wordt onder meer ingegaan op de gevolgen van de krimp in de regio. Dit betekent dat vanaf 2022 te verwachten is dat een overschot op de woningmarkt ontstaat. Tot 2022 zijn nog 200-250 woningen noodzakelijk. De behoefte aan seniorgeschikte woningen neemt nog toe, maar er zijn voldoende gezinswoningen en woningen voor starters. Er vindt een lichte verschuiving plaats van de koop- naar de huursector. Een en ander betekent dat sterk wordt ingezet op versterking van kwaliteit van het woningaanbod, het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad voor senioren en verbetering van de woonomgeving. Binnen de woningbouw ligt de nadruk op het bouwen in Surhuisterveen, Buitenpost en Harkema. In de andere dorpen is ruimte voor kleinschalige initiatieven.

### 3.3

#### **Conclusie**

De voorgenomen woningbouw in Twijzelerheide en Harkema vindt plaats binnen de kaders die provincie en gemeente aan de woningbouw in de dorpen in de gemeente hebben gesteld. Het gaat om woningen die levensloopbestendig en "seniorgeschikt" zijn. De woning aan de Hillebrandsreed in Twijzelerheide wordt weliswaar buiten "bestaand stedelijk gebied" gebouwd, maar deze woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en wordt stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast.

# Milieu aspecten

# 4

## 4.1

### Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Noch in Twijzelerheide, noch in Harkema zijn in de nabijheid van de te bouwen woningen bedrijven gevestigd die nadelige effecten zouden kunnen ondervinden van de woningbouw. Andersom wordt het woongenot van de bewoners van de nieuwe woningen niet negatief beïnvloed door de aanwezigheid van bedrijven. Zoals eerder aangegeven, is de bestemming ‘Detailhandel’ op het naastgelegen pand aan de Warmoltsstrjitte 96 inmiddels gewijzigd in een woonbestemming.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

CONCLUSIE

## 4.2

### Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het ver-

WET- EN REGELGEVING



drag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

De provincie Fryslân heeft de zogenoemde Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2, 2009) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHK, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

#### ONDERZOEK ARCHEOLOGIE

Op basis van de provinciale FAMKE-kaart kan worden geconstateerd dat voor de periode steentijd-bronstijd zowel voor de locatie in Twijzelerheide als die in Harkema geldt dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Voor de periode ijzer-tijd-middeleeuwen is onderzoek noodzakelijk bij “grote ingrepen”: ingrepen van meer dan 2,5 ha. Daarvan is in de twee plangebieden geen sprake.

#### ONDERZOEK CULTUURHISTORIE

Het plangebied in Twijzelerheide ligt in een gebied dat een uitbreiding is van het oorspronkelijke heidedorp en dat wordt gekenmerkt door een “opstrekende verkaveling van jonge veen- en heideontginningen”. Het plangebied in Harkema is onderdeel van een wederopbouwgebied uit de jaren ‘50 en ‘60 van de vorige eeuw. Ook deze locatie ligt in een voormalig (heide)ontginningsgebied. De beide locaties hebben vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen hoge waarde. In de omgeving van de twee gebieden komen geen monumenten of karakteristieke gebouwen of bouwwerken voor. De twee gebieden hebben geen aardkundige waarde.

#### CONCLUSIE

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische en cultuurhistorische waarden.

### 4.3

#### **B o d e m**

#### WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als

blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Op de locatie Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn opgenomen in de nota “Verkennend bodemonderzoek Hillebrandsreed 1a” (Terra Bodemonderzoek, 27 maart 2013). Deze nota is opgenomen als bijlage 1a bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat “de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek”. Eventueel vrijkomende grond is waarschijnlijk vrij toepasbaar.

ONDERZOEK BODEM

Wat betreft de locatie Warmoltsstrjitte 98 zijn de resultaten van het bodemonderzoek verwerkt in de rapportage ‘Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het perceel Warmoltsstrjitte 98 te Harkema’ (WMR, 16 april 2014). Hieruit blijkt dat er geen reden is voor vervolgonderzoek naar de kwaliteit van de bodem. Er hoeven ook hier geen milieuhygiënische beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie. Voor het toepassen van vrijkomende grond elders gelden de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Het betreffende rapport is opgenomen als bijlage 1b bij deze toelichting.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen voor de locatie Hillebrandsreed 1a te Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 te Harkema.

CONCLUSIE

#### 4.4

### **Ecologie**

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet- en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze verkregen kunnen worden.

WET- EN REGELGEVING

De twee plangebieden liggen op grote afstand van gebieden waar de Natuurbeschermingswet van kracht is (Alde Feanen, Lauwersmeer) of die onderdeel zijn van de Ecologische Hoofdstructuur (Burgumermar en omgeving, De Leijen). De te bouwen woningen hebben geen effecten voor deze natuurgebieden. Ook is het plan niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

ONDERZOEK

Beide locaties zijn nu in gebruik als tuin. De boom op het perceel in Twijzelerheide is gekapt. Het opgaande groen rond het perceel in Twijzelerheide blijft bestaan. Hier zijn geen negatieve effecten voor flora en fauna te verwachten.

In Harkema is de situatie iets gecompliceerder, in die zin dat hier de bestaande woning wordt gesloopt. Op deze locatie is mede in dit licht een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Aanbevolen wordt om in het kader van de Flora- en faunawet nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van de huismus. Van deze soort is de nestplaats jaarrond beschermd. Onder het dak van de te slopen woning zijn nesten van de huismus aangetroffen. Voor iedere vernietigde nestplaats moeten minimaal twee nieuwe nestplaatsen worden gerealiseerd. De ecologische inventarisatie is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Door de SWA worden in dit kader compenserende maatregelen genomen, in die zin dat bij de onderdakconstructie nestgelegenheden worden geboden onder de onderste rij pannen van de nieuwe woningen. Daarmee worden naar schatting 44 nestlocaties gecreëerd, aanzienlijk meer dan het vermoedelijke aantal nesten onder de kap van de huidige woning (circa 10) en ook meer dan wordt voorgeschreven op basis van het bovengenoemde criterium (twee nieuwe nestplaatsen per nestplaats die verloren gaat). Daar komt bij dat door de gekozen kapvorm de nestplaatsen rustiger zijn gelegen dan de bestaande nestgelegenheden onder het pannendak van de te slopen woning.

Door de SWA worden verder standaard gierzwaluwnestkasten in nieuwbouwplannen opgenomen. Deze kasten zijn ook geschikt voor andere vogels.

Per saldo worden dus de broedmogelijkheden voor huismussen en andere vogels verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie. Dit temeer daar de sloop- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen zullen plaatsvinden. Door een korte bouwtijd en de daarna gedurende een lange reeks van jaren onderhoudsarme dakconstructie, wordt op termijn de nestgelegenheden sterk verbeterd.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet belemmerd door ecologische waarden.

#### **4.5**

### **Externe veiligheid**

WET- EN REGELGEVING

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen

die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Op de Risicokaart van de provincie Fryslân staan in de omgeving van de twee bouwlocaties geen risicovolle inrichtingen aangegeven. De plangebieden liggen niet binnen een PR-contour of invloedsgedebiet van een risicobron. Ook is er geen sprake van routes voor gevaarlijke stoffen die een risico vormen voor het plangebied.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet belemmerd door risico's vanwege het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen.

CONCLUSIE

#### 4.6

### Geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

WET- EN REGELGEVING

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Ditzelfde geldt voor spoorweglawaaai.

Beide locaties liggen binnen de 30 km-zone die van toepassing is in de bebouwde kommen van Twijzelerheide en Harkema. Dat betekent dat akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Gezien de te verwachten verkeersintensiteiten op de wegen waaraan de woningen worden gebouwd, is aannemelijk dat kan worden voldaan aan het vereiste van een "goede ruimtelijke ordening". Het op basis van het Bouwbesluit vereiste binnenniveau van 33 dB moet haalbaar worden geacht.

WEGVERKEERSLAWAAI

De locatie in Twijzelerheide ligt op ruim 700 meter van de spoorlijn Leeuwarden-Buitenpost en daarmee ruimschoots buiten de invloedssfeer van deze spoorlijn.

SPOORWEGLAWAAI

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

CONCLUSIE

## 4.7

### Luchtkwaliteit

|                     |  |
|---------------------|--|
| WET- EN REGELGEVING | Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL, in werking sinds 1 augustus 2009). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die “niet in betekenende mate” (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m <sup>3</sup> NO <sub>2</sub> of PM <sub>10</sub> ) als “niet in betekenende mate” wordt beschouwd. |
| ONDERZOEK           | Voorliggend plan betreft de bouw van in totaal 3 woningen. In de praktijk zijn gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten als een ruimtelijke ontwikkeling meer dan 1400 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal genereert. Dit is in het geval van de woningen in Twijzelerheide en Achtkarspelen niet aan de orde. De plannen zijn “niet in betekenende mate” van invloed op de luchtkwaliteit.  |
| CONCLUSIE           | De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door verslechtering van de luchtkwaliteit.   |

## 4.8

### Water

|                     |  |
|---------------------|--|
| WET- EN REGELGEVING | Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”. |
| ONDERZOEK           | De plannen voor de bouw van woningen in Twijzelerheide en Harkema zijn door de gemeente voorgelegd aan Wetterskip Fryslân. Wetterskip geeft in beide gevallen aan dat kan worden volstaan met de korte procedure. De reacties van het Wetterskip zijn als bijlage 3 bij voorliggende toelichting opgenomen.  |

Het Wetterskip geeft de volgende adviezen:

- Laat regenwater langzaam weglopen door het toepassen van grasstenen en onverharde oppervlakken.
- Voer regenwater af naar een sloot en niet naar het vuilwaterriool.
- Gebruik schone bouwmaterialen en geen chemische bestrijdingsmiddelen.
- Breng vloeren minimaal een meter boven het grondwater aan.
- Vraag vergunningen aan als dat nodig is (onder meer bij het onttrekken of het lozen van grondwater, het graven of dempen van sloten en de aanleg van dammen en duikers).

Deze adviezen zullen voor zover toepasbaar ter harte worden genomen. Er vindt geen aanleg of demping van water plaats.

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet belemmerd door nadelige gevolgen voor de waterhuishouding.

CONCLUSIE





# Juridische toelichting

# 5

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging van een woning en aanpassing van het bijbehorende bouwvlak mogelijk.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008, en de RO-standaarden, op 1 juli 2013, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de genoemde wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRIZ2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

HET DIGITALE  
BESTEMMINGSPLAN

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

INHOUD  
BESTEMMINGSPLAN

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. 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. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook 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.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE  
VOORZIENINGEN

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht

WET ALGEMENE BEPALINGEN  
OMGEVINGSRECHT

zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo. In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld.

## **5.1**

### **Bestemmingsplanprocedure**

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

#### **Vorbereidingsprocedure**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

#### **Vaststellingsprocedure**

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

#### **Beroepsprocedure**

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de Inspectie leefomgeving en transport (voormalige VROM-inspectie) of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de Inspectie leefomgeving en transport of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

## 5.2

### Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent twee bestemmingen: 'Wonen' en 'Tuin'. Voor de regels wat betreft deze bestemmingen is aansluiting gezocht bij de regels van de bestemmingsplannen Twijzelerheide en Harkema-dorp. Deze regels zijn geactualiseerd op basis van de regels zoals die in vergelijkbare plannen in de gemeente zijn opgenomen (onder meer wat betreft internetverkoop) en naar aanleiding van nieuwe regels voor digitale bestemmingsplannen.

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor de maatvoering van de gebouwen en bouwwerken is aangesloten bij de regels in de genoemde plannen. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.

BESTEMMING 'WONEN'

De bestemming 'Tuin' heeft betrekking op de ruimte voor de woning. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, met uitzondering van erkers en omgevingsvergunning-vrije bouwwerken.

BESTEMMING 'TUIN'

De overige bepalingen in de regels zijn eveneens zo veel mogelijk overgenomen uit de twee vigerende plannen en recente plannen in de gemeente. De regels voor de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bor.

OVERIGE BEPALINGEN



# Overleg en Inspraak



In het kader van de inspraakprocedure zijn de bewoners van Twijzelerheide en Harkema en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan Hillebrandsreed 1a in Twijzelerheide en Warmoltsstrjitte 98 en 98a in Harkema (hierna voorontwerp) kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden aan de betreffende overlegpartners. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg vermeld.

## 6.1

### **Inspraak**

In overeenstemming met de Inspraakverordening Achtkarspelen is op het voorontwerp inspraak verleend. Het voorontwerp heeft van 24 december 2013 tot en met 20 januari 2014 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is één inspraakreactie ingediend met betrekking tot de locatie Warmoltsstrjitte 98. De reactie is hieronder samengevat en vervolgens is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven. De reactie is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

De inspraakreactie van reclamant A is op 17 januari 2014 ontvangen. In de inspraakreactie verzoekt reclamant A de bouwplannen met hem te bespreken. Er is contact opgenomen met reclamant A om een overleg te plannen. Reclamant A heeft hier op 29 januari 2014 telefonisch op gereageerd en aangegeven dat het niet lukt een moment te prikken waarop hij en zijn adviseur aanwezig kunnen zijn. In overleg is besloten om af te zien van het overleg en reclamant A is de mogelijkheid geboden zijn inspraakreactie tot begin week 6 van 2014 aan te vullen. Hiervan heeft hij geen gebruik gemaakt.

#### **Inhoud van de reactie**

Reclamant A heeft bezwaar tegen de bouw van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel Warmoltsstrjitte 98 in Harkema om de volgende redenen:

1. Door het realiseren van twee bouwpercelen wordt het straatbeeld vernield waardoor horizonvervuiling ontstaat.
2. Door de realisatie van het plan ontstaat schade, die bestaat onder andere uit:
  - a. verminderde privacy als gevolg van extra woondruk;
  - b. de nieuwe inrit naast de woning geeft extra lawaai en overlast;

- c. het bouwplan wordt te hoog in verhouding tot de woning van reclamant A;
  - d. de woning wordt dichterbij de erfgrans van reclamant A gebouwd waardoor meer schaduw ontstaat.
3. De realisatie van het plan betekent een verminderd woongenot en een vermindering van de waarde van de woning van reclamant A.

#### Reactie gemeente

##### Ad 1.

Wij zijn het niet eens met het bezwaar van reclamant A dat door de bouw van de twee-onder-een-kapwoning op het perceel Warmoltsstrjitte 98 het straatbeeld wordt vernield en er horizonvervuiling ontstaat. Het realiseren van de twee-onder-een-kapwoning in plaats van de bestaande vrijstaande woning is naar onze mening passend in het straatbeeld. De Warmoltsstrjitte wordt gekenmerkt door lintbebouwing met gevarieerde bebouwing van vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijenwoningen. Daarnaast is met het ontwerp aansluiting gezocht bij de bebouwing in de omgeving. De nieuwe twee-onder-een-kapwoning krijgt een noord-zuidgerichte kaprichting, die veel voorkomend is aan deze zijde van de Warmoltsstrjitte.

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de (onafhankelijke) welstandscommissie die het plan aan de van toepassing zijnde welstandscriteria heeft getoetst. De commissie heeft het plan beoordeeld en positief geadviseerd.

##### Ad 2.a.

Door het toevoegen van een woning zal het gebruik van het perceel toenemen. Of hierdoor de privacy, als gevolg van extra woondruk, van reclamant onevenredig wordt aangetast, is de vraag.

Het perceel Warmoltsstrjitte 98 ligt midden in het dorp Harkema met volop woningbouw aan beide zijden van de weg. De woning is op 5,5 meter van de erfgrans van reclamant gepland. Op grond van het bestemmingsplan moeten woningen ten minste 2,5 meter van de erfgrans worden gebouwd. Het bouwplan voldoet hier ruimschoots aan.

Privacy en woongenot zijn een subjectieve beleving, omdat ieder deze op eigen wijze ervaart. Door de woningbouw ontstaat er een andere waarneming voor wat betreft de beleving van privacy. Om het enigszins te objectiveren is wettelijk getracht het recht op privacy te regelen. De inbreuk op privacy kent een zekere bescherming via het Burgerlijk Wetboek in artikel 5:50, lid 1. Dit artikel regelt dat het niet geoorloofd is om binnen 2 meter van de grenslijn van het naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op dit erf.

Er wordt voldaan aan de afstand genoemd in artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Wij zijn van mening dat de privacy, als gevolg van extra woondruk, van reclamant niet onevenredig wordt aangetast.

Ad 2.b.

Door het realiseren van een extra woning, met waarschijnlijk een inrit, zal het gebruik van het perceel inderdaad toenemen. Op het perceel komen immers twee woningen in plaats van één. Of er sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van lawaai en overlast, is de vraag. Een woning (met inrit) met een vergelijkbare afstand komt in de nabije omgeving van het perceel en in het dorp Harkema veel vaker voor.

Het is niet aannemelijk dat bij normaal gebruik van de inrit dit zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor reclamant.

Ad 2.c.

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' mogen woningen gebouwd worden met een goothoogte van maximaal 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het bouwplan voldoet hier ruimschoots aan. De huidige woning op het perceel Warmoltsstrjitte 98 en de woning van reclamant zijn lager. Echter, in de nabijheid van de percelen staan ook hogere woningen. De bouwhoogte van het bouwplan wijkt niet in die mate af van de woningen in de Warmoltsstrjitte waardoor deze niet zal passen in het straatbeeld. Zoals onder Ad 1 al is aangegeven, is het bouwplan ter advisering voorgelegd aan de (onafhankelijke) welstandscommissie. De commissie heeft het plan beoordeeld en positief geadviseerd.

Ad 2.d.

De zon komt op in het oosten en gaat onder in het westen. De woning van reclamant ligt ten zuidwesten van de geplande bebouwing op het perceel Warmoltsstrjitte 98. Hierdoor zal er geen of nauwelijks sprake zijn van het ontstaan van schaduw door de bouw van de twee-onder-een-kapwoning.

Ad 3.

Reclamant geeft in de inspraakreactie aan dat de realisatie van het plan een vermindering van zijn woongenot betekent. Zoals hierboven al aangegeven, verandert de situatie. Wij zijn echter van mening dat dit niet zal leiden tot een onaanvaardbare vermindering van het woongenot van reclamant.

Indien reclamant A van mening is dat door een veranderend ruimtelijk regime schade wordt geleden, kan er een beroep gedaan worden op de mogelijkheden die artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt. Dit artikel stelt belanghebbenden in de gelegenheid om bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om tegemoetkoming in schade in te dienen, wanneer men meent schade (zoals waardevermindering van een woning) te lijden als gevolg van onder andere de vaststelling van een bestemmingsplan.

Een onderzoek of er sprake is van een tegemoetkoming in schade valt buiten de besluitvorming rondom dit bestemmingsplan.

In bepaalde gevallen is het mogelijk dat de gemeente een tegemoetkoming in schade toekent. Om de omvang van de schade te bepalen wordt een onafhankelijke schadebeoordelingscommissie ingeschakeld. Deze commissie vergelijkt



wat er in het oude en het nieuwe bestemmingsplan mogelijk is. Er wordt dus niet gekeken naar de feitelijke situatie, maar wat volgens het oude en nieuwe bestemmingsplan mogelijk was en is.

Voor het indienen van een verzoek om een tegemoetkoming in schade kan een aanvraagformulier worden gebruikt (zie [www.achtkarspelen.nl](http://www.achtkarspelen.nl), zoeken op “planschade”). Voordat dit verzoek in behandeling wordt genomen, moet er eerst een zogenoemd “drempelbedrag” worden betaald (€ 300,00). Wanneer de aanvraag wordt toegewezen, wordt het bedrag terugbetaald. Overigens moet er rekening mee gehouden worden dat niet alle schade wordt vergoed. De wetgever heeft een zogenoemde “forfaitregeling” ingevoerd. Dit betekent, dat 2% van de waarde van de woning in de oude situatie voor eigen rekening blijft. De wetgever noemt dat het normaal maatschappelijk risico. We leven in Nederland met veel personen op een relatief kleine oppervlakte. Door deze situatie moet iedereen volgens de wetgever accepteren dat er bepaalde ontwikkelingen in de omgeving plaatsvinden.

## **6.2**

### **Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp toegezonden aan Wetterskip Fryslân. Op 8 januari 2014 hebben wij een e-mail van het waterschap ontvangen waarin staat dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Deze e-mail is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

# Economische uitvoerbaarheid



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt, dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Dit tenzij de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn.

In het voorliggende geval zullen de kosten die samenhangen met het opstellen en de onderzoeken van het bestemmingsplan, de uitvoering van het plan en eventuele planschadekosten op grond van artikel 6.1 van de Wro, door de initiatiefnemer worden gedragen. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding die bij de initiatiefnemer in rekening zijn gebracht.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied, bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor wordt voor de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan tussen de gemeente Achtkarspelen en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De datum van het ondertekenen van de planschadeovereenkomst zal te zijner tijd worden ingevoegd.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

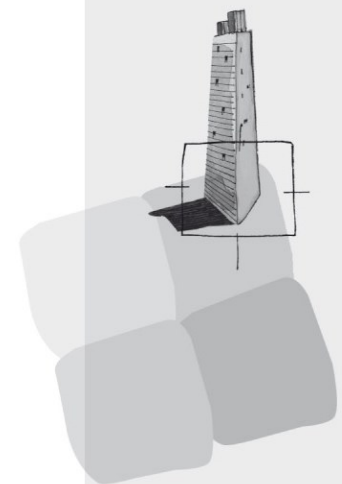
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Achtkarspelen

Contactpersoon  
Mevrouw M. Streefkerk

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
005.00.07.49.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort