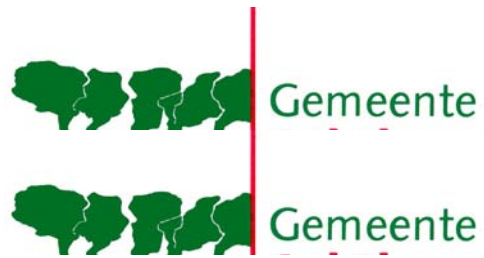




Bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos
Oude Vaart



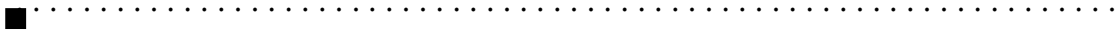
Bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Inhoud:

Toelichting + bijlagen
Voorschriften
Plankaart

BügelHajema
ADVISEURS

Buitenpost/Leeuwarden
Plannummer: 005.00.06.35.00
VASTGESTELD: 26 april 2007
GOEDGEKEURD: 2 oktober 2007



Toelichting



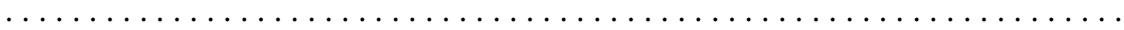
Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Herziening	3
1.3	Planbegrenzing	4
1.4	Leeswijzer	4
2	De bestaande situatie	5
2.1	Historie/ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Bestaande situatie	5
3	Beleidskaders	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
4	Beperkingen	13
4.1	Wegverkeerslawaaï	13
4.2	Hinder van bedrijven	13
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Archeologie	16
4.6	Bodemkwaliteit	17
4.7	Ontgrondingen	18
4.8	Vaarwegenverordening	19
4.9	Ecologie	20
	4.9.1 Inleiding	20
	4.9.2 Wettelijk kader	20
	4.9.3 Inventarisatie flora en fauna	20
	4.9.4 Toetsing aan de Flora- en faunawet	21
4.10	Water	22
	4.10.1 Inleiding	22
	4.10.2 Nationaal beleid	22
	4.10.3 Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer	24
	4.10.4 Water in het plangebied	25
	4.10.5 Watersport	25
4.11	Economische uitvoerbaarheid	25



5	Planbeschrijving	27
5.1	Stedenbouwkundige structuur	27
5.2	Welstandscriteria	27
6	Juridische toelichting	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Bestemmingen	31
7	Overleg en inspraak	33
7.1	Inspraak	33
7.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	46

Bijlagen



Inleiding

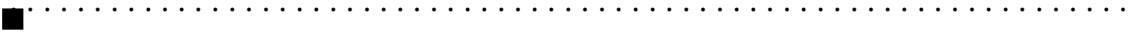
1.1 Aanleiding

Het tweelingdorp Gerkesklooster-Stroobos wacht al geruime tijd op de bouw van nieuwe woningen. In het dorpsplan 'Het dorp dat leeft Gerkesklooster-Stroobos Op weg naar 2010' van eind 1998 is hier reeds aandacht aan besteed. In dit plan is de voorkeur uitgesproken om het tussengebied tussen Stroobos en Gerkesklooster te bebouwen waardoor de twee kernen meer met elkaar zullen worden verbonden. Inmiddels zijn er enkele jaren verstreken zonder dat invulling aan deze locatie is gegeven. Het probleem is dat dit gebied binnen de geluidszone van de scheepswerf Barkmeijer ligt waardoor woningbouw niet kan worden toegestaan. De afgelopen jaren is, in het kader van de procedure rond de vereiste nieuwe provinciale milieubeheervergunning, regelmatig overleg gevoerd over het terugleggen van de zone. Tot concrete resultaten heeft dit vooralsnog niet geleid.

De problemen rond de invulling van het gebied ten zuiden van de Lege Finne is voor Plaatselijk Belang aanleiding geweest om te zoeken naar alternatieve locaties. Na verplaatsing van de loonbedrijfsactiviteiten van het perceel De Flaphoek 2 naar een locatie buiten het dorp kwam de locatie tussen dit voormalige bedrijf en de ijsbaan in beeld. Het plan, waarbij als het ware een inham aan de De Oude Vaart wordt gecreëerd en waarbij een open perceel aan de noordkant van De Flaphoek wordt ingevuld, is begin 2004 door Plaatselijk Belang, de grondeigenaar en de lokale ontwikkelaars aan het college gepresenteerd. Het college heeft besloten aan de plannen medewerking te verlenen. Het nu voorliggende bestemmingsplan is hiervan het resultaat.

1.2 Herziening

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Gerkesklooster-Stroobos', vastgesteld door de raad op 25 september 1975 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 21 december 1976. Het grootste gedeelte van de gronden (zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de weg De Flaphoek) hebben in dit plan de bestemming Agrarische Doeleinden, categorie AG (agrarisch gebied). In het zuidoosten van het plangebied bevindt zich een perceel met de bestemming Doeleinden van handel en bedrijf, categorie VAB (verzorgend en ambachtelijk bedrijf).



1.3 Planbegrenzing

Gerkesklooster-Stroobos bevindt zich aan de oostzijde van de gemeente Achtkarspelen, vlak tegen de grens met de Groningse gemeente Grootegast. Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van het dorp en wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door De Oude Vaart. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de weg De Flaphoek. De woningen die ten noorden van deze weg zijn geprojecteerd grenzen aan het buitengebied.

1.4 Leeswijzer

Naast deze inleiding kent het bestemmingsplan nog een zestal hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt (het ontstaan van) de bestaande situatie beschreven. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op het huidige rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk vier is ingegaan op de beperkingen die in en om het plangebied een rol spelen. In hoofdstuk 5 wordt het plan beschreven waarbij wordt ingegaan op de uitgangspunten, het ontwerp en de gewenste beeldkwaliteit. In het zesde hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de bij het plan behorende voorschriften. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van het overleg en de inspraak.



2.1 Historie/ontstaansgeschiedenis

Het tweelingdorp Gerkesklooster-Stroobos neemt in verschillende opzichten een bijzondere plaats in. Het dorp ligt in de noordoosthoek van de gemeente. Dit is een kleigebied dat het typische karakter van de Wouden mist. Hier geen dykswâlen maar een open landschap. Tot 1993 werd het dorp Stroobos doorsneden door de grens met de gemeente Grootegast, die ook de grens met de provincie Groningen vormde. Omdat dit allerlei praktische bezwaren gaf is het Groningse deel van Stroobos naar de gemeente Achtkarspelen overgegaan. De ligging aan het Prinses Margrietkanaal is al zeer lang van groot belang voor deze dorpen. De industrie kreeg daardoor al vroeg een kans en in deze twee dorpen zijn dan ook enkele grote bedrijven gevestigd.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de noordkant van Gerkesklooster. De omgeving van het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de Oude Vaart, de weg De Flaphoek en het ijsbaanterrein. Aan de noordzijde van De Flaphoek komen verder verspreid een aantal woningen voor, deze vormen als het ware de grens met het daarachter gelegen buitengebied.

Het gebied wordt verder gekenmerkt door percelen grasland die agrarisch zijn bestemd en ook als zodanig worden gebruikt. Op het perceel De Flaphoek 2 was tot voor kort een agrarisch loonbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is inmiddels verhuisd naar een locatie buiten het dorp. Bedrijfsmatige activiteiten worden ter plaatse niet meer uitgevoerd, en de op dit perceel aanwezige bedrijfswoning wordt nu regulier bewoond.

De oudste bebouwing van Gerkesklooster bevindt zich in de omgeving van het vroegere klooster. Het klooster bevond zich iets ten noorden van de N.H. kerk. Langs de Kerkeboeren, De Flaphoek / Poorthoek en De Voorstreek bevindt zich de oorspronkelijke lintbebouwing. Naoorlogse dorpsuitbreidingen vonden plaats ten zuiden van de Oude Vaart, in de richting van Stroobos (Hoogstraten/Wibrandstraat e.o.). De bebouwing langs De Flaphoek is dan ook traditioneel. Het bebouwingsbeeld is verder afwisselend met verspreide bebouwing. De woningen direct ten noorden van het plangebied kennen vrij brede gevels (voormalige dubbele woningen) en staan vrij dicht op de weg. Ook kan worden geconstateerd dat de woningen in de omgeving overwegend een lage goot kennen.

3

Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 23 april 2004 is de *Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling* in de Ministerraad vastgesteld. Deze nota geeft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden voor gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

In het beleid dat wordt voorgestaan door het kabinet is het de verantwoordelijkheid van provincie en gemeente om dit algemene ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en lokale infrastructuur.

Op 17 januari 2005 vond in de Tweede Kamer het Nota-overleg over de Nota Ruimte plaats. Geconstateerd kan worden dat de overgrote meerderheid van de Tweede Kamer kan instemmen met de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte: centraal wat moet, decentraal wat kan en meer sturing op rijksdoelen.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Friesland 1994

In het Streekplan Friesland 1994 is Gerkesklooster-Stroobos aangeduid als een plattelandskern. Friesland telt vele plattelandskernen. Elke kern heeft zijn eigen karakteristiek waar het gaat om de omvang, de ligging, de schaal en het karakter. Ook hun ontwikkelingsperspectieven kunnen sterk variëren. Tezamen bepalen zij voor een niet onaanzienlijk deel de ruimtelijke structuur van onze provincie. Hun functioneren is een belangrijke factor voor de leefbaarheid van het platteland.



Voor de plattelandskernen is het provinciaal beleid er op gericht dat zij zich binnen het perspectief van de plaatselijke verhoudingen verder kunnen ontwikkelen. Passend binnen de aard, karakter en schaal van de kern kunnen woningbouw en bedrijvigheid gerealiseerd worden, alsmede voorzieningen ten behoeve van die kern of de directe omgeving.

Kadernota Om de kwaliteit fan de romte

In de kadernota “Om de kwaliteit fan de romte” wordt deze lijn voortgezet. Woningbouw bij de kernen op het platteland dient zich zoveel mogelijk te richten op de plaatselijke woningbehoefte. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat op het platteland nog voldoende kwantitatieve ruimte is voor opvang van de plaatselijke woningbehoefte. Het is vervolgens aan gemeenten om, eventueel in goed overleg met de woningbouwcorporaties, de plaatselijke woningbehoefte van het platteland te verdelen over de bestaande kernen.

De provincie vraagt hierbij van gemeenten voldoende aandacht voor het reserveren van voldoende capaciteit om toekomstige onvoorziene kansen en mogelijkheden op lokaal niveau te kunnen benutten, bijvoorbeeld wanneer er in een dorpskom een invullocatie beschikbaar komt die geschikt is voor woningbouw.

Wanneer het kwantitatieve en het kwalitatieve woningaanbod op het platteland zoveel mogelijk wordt gericht op de plaatselijke behoefte, verwacht de provincie dat dergelijke dorpsgerichte woningbouw verantwoord kan worden ingepast in de ruimtelijke karakteristiek van het betreffende dorp.

Voorontwerp Streekplan Fryslân 2006

Op 19 april 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Voorontwerp Streekplan Fryslân 2006 vastgesteld. De vaststelling van het definitieve nieuwe streekplan door Provinciale Staten wordt medio 2006 verwacht. Al is het voorontwerp streekplan nog geen bindend provinciaal beleidsplan, het geeft wel meer duidelijkheid over de te verwachten inhoud van het nieuwe streekplan voor Fryslân.

In het voorontwerp geeft de provincie aan in te zetten op concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden van stedelijke centra zoals Dokkum en Drachten. Daarnaast geeft de provincie aan dat er voor gemeenten ruimte bestaat woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf en die wordt bepaald door de huishoudenontwikkeling van de aanwezige bevolking. Deze woningbouw dient qua aard en schaal inpasbaar te zijn in de ruimtelijke karakteristiek van de kleine kern.





De provincie geeft aan dat, om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen dienen te worden opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

Wenjen yn Fryslân

In het rapport “Wenjen yn Fryslân - woningbouwbeleid 1998 – 2010” is het woningbouwbeleid geformuleerd. De volgende beleidskeuzes zijn in de nota gemaakt:

- de in 1996 vastgestelde richtgetallen blijven gehandhaafd, het woningbouwbeleid richt zich dus op een uitbreiding van het aantal woningen door nieuwbouw met 18% tussen 1993 en 2010;
- er wordt een strategische pot van 3200 woningen gehanteerd welke voor steden maar ook voor regionale kernen mogelijkheden kan bieden;
- meer aandacht voor de woningbouw in de steden, maar ook zorg dragen voor een vitaal platteland;
- het aan gemeenten vragen om een meer integrale visie en beleid op de ontwikkeling van de woningvoorraad door het in samenwerking met de corporaties en buurgemeenten opstellen van volkshuisvestingsplannen (woonplannen).

Voor nieuwbouwplannen is het van belang dat gekeken wordt naar toegekende richtgetallen, restcapaciteit in bestemmingsplannen, gestelde faseringseisen en de gemeentelijke prestaties ten aanzien van de herstructureringsopgave / leegstand.

Wenjen 2000+

Het rapport “Wenjen 2000+: Fan mear nei better” is een herijking van het hierboven omschreven 'Wenjen yn Fryslân' en bevat het beleid voor de periode 2002-2010. Voor de regio Noordoost is aangegeven dat er spanning bestaat tussen het richtgetal van 1998 en de prognose. Het gaat om een totaal van 344 woningen. Er is in deze regio een lage leegstand en er bestaan wachtlijsten voor huurwoningen. Wanneer er goede (inter)gemeentelijke plannen aan ten grondslag liggen kan sprake zijn van oplussen voor de gemeenten in deze regio. Verder is het beleid met name gericht op het bereiken van een hogere woonkwaliteit in Fryslân.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie NOF

De vier gemeenten in noordoost Fryslân (Achtkarspelen, Dantumadeel, Dongeradeel en Kollumerland c.a.) hebben op 28 augustus 2003 de Regiovisie Noordoost Fryslân “Sterk op eigen wijze” opgesteld voor de periode tot 2015, mede in reactie op de



startnotitie voor het nieuwe streekplan. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en werkgelegenheid; sociaal-economische ontwikkeling met behoud van kwaliteit. Ten aanzien van de functie wonen worden twee doelen nagestreefd. Enerzijds zal aanbod voor de traditionele markt gerealiseerd moeten worden, hiermee wordt beoogd dat de bewoners van de regio ook in de regio blijven wonen. Anderzijds wordt gestreefd naar het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus die ook mensen van buiten de regio naar de regio zouden kunnen trekken.

Voor Gerkesklooster-Stroobos - als kleine kern - richt het beleid zich op het faciliteren van de natuurlijke aanwas in de regio. Dit betekent dat ook kleine kernen in principe de mogelijkheid moeten hebben voor de lokale behoefte te bouwen.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan
Achtkarspelen 1995-2010

Op 28 oktober 1999 heeft de gemeenteraad het Structuurplan Achtkarspelen 1995-2010 vastgesteld. In het structuurplan is het ruimtelijk beleid verwoord voor de periode tot 2015. Het structuurplan vormt dan ook als leidraad voor het ruimtelijk beleid ten aanzien van uitbreidingslocaties. Voor Gerkesklooster-Stroobos is in dit plan aangegeven dat de gemeente minimaal naar stabilisatie van het inwonertal op het huidige niveau streeft. Als woningbouwlocatie is het gebied tussen Sarabos en de Oude Vaart (De Lege Finne) genoemd. Zo kan de relatie tussen van het voormalige groninger deel van het dorp met de rest van het dorp worden versterkt.

Het gebied dat nu in aanmerking komt voor woningbouw is in het structuurplan niet van een aanduiding voorzien. Dit betekent dat men er toen vanuit is gegaan dat het toenmalige agrarische gebruik in de toekomst zou worden voortgezet.

Woonplan

De gemeenteraad van Achtkarspelen heeft op 28 februari 2002 het woonplan vastgesteld. Hoewel de aandacht tot nu toe altijd is uitgegaan naar woningbouw in het gebied 'De Lege Finne' moet er op worden gewezen dat de locatie aan 'De Flaphoek' - gelegen binnen de dorpsgrenzen - zich in principe goed leent voor woningbouw. Wel heeft de keuze voor deze locatie tot gevolg dat de locatie aan 'De Lege Finne' pas na 2010 in beeld komt als woningbouwlocatie. Dit heeft alles te maken met het totale aantal beschikbare woningcontingenten voor Gerkesklooster-Stroobos. In het woonplan zijn voor de inbreidingslocatie (De Lege Finne) 9 woningcontingenten gereserveerd. Voor de locatie Molenstraat - Klaarkamp (De Haan zonwering) zijn verder 6 woningen gereserveerd. Beide locaties vallen echter binnen de huidige geluidszone van Barkmeijer. Dit betekent dat



deze plannen voorlopig niet gerealiseerd kunnen worden. Het inzetten van deze contingenten (15 in totaal) voor woningbouw op de locatie aan De Flaphoek is dan ook goed te rechtvaardigen.



4

Beperkingen

4.1 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

In 1982 is de Wet geluidhinder in werking getreden. Het doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger dan een in de wet bepaalde norm mag zijn. In veel gevallen is deze norm 50 dB(A).

Op 1 maart 1993 is een wijziging van de wet van kracht geworden. De meest ingrijpende verandering door deze wetswijziging betreft de zonering van wegen. Bij deze wijziging is onder meer artikel 74 ingrijpend gewijzigd. Daarin is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is.

Sinds 1 maart 1993 is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de Gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

De Flaphoek

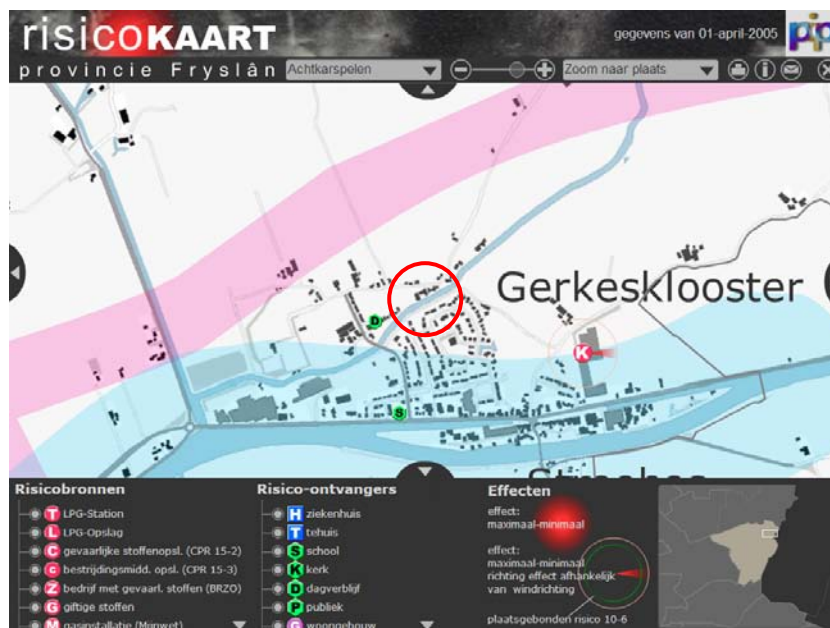
Door het plangebied loopt één bestaande weg, De Flaphoek. Voor deze weg geldt in de toekomst een snelheidregime van 30 km/uur. Ook voor de in het plangebied aan te leggen ontsluitingen zal dit snelheidregime gaan gelden. Op basis van de lage verkeersintensiteit (uitsluitend bestemmingsverkeer) zal de voorkeursgrenswaarde niet worden overschreden). Een akoestisch onderzoek is daarom achterwege gebleven.

4.2 Hinder van bedrijven

Na beëindiging van de loonbedrijfsactiviteiten op het perceel De Flaphoek 2 zijn er geen bedrijven in de directe omgeving die de invulling van het plangebied als woongebied belemmeren. Het perceel Voorstreek 29 kent in het vigerende bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos de bestemming VAB (verzorgend en ambachtelijk bedrijf). Het perceel wordt echter al sinds jaar en dag zonder bedrijfsvoering bewoond. Aan dit perceel zal een woonbestemming worden toegekend. Op dit moment is er geen milieubeheervergunning van kracht.

4.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat in het dorp Gerkesklooster-Stroobos een aantal risicobronnen op het gebied van externe veiligheid aanwezig zijn. Het gaat om een hoofdaardgastransportleiding, een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, namelijk het Prinses Margrietkanaal en een ammoniak koelinstallatie.



Figuur 1: Risicokaart voor Gerkesklooster-Stroobos (bron: provincie Fryslân, 03-06-05)
De ligging van het plangebied is globaal met de rode cirkel aangegeven

Deze risicobronnen liggen alle op een dusdanige afstand van het plangebied, dat zij geen belemmering vormen voor de geplande woningbouw.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het Besluit Luchtkwaliteit verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen de grenswaarden uit dit besluit in acht te nemen. Het doel van het Besluit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit worden de richtlijnen van de Europese Unie geïmplementeerd. Het besluit betreft een zestal verontreinigende stoffen, waarvoor normen zijn gesteld (grenswaarden en plandrempels). Het gaat om stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), koolmonoxide (CO) en benzo(a)pyreen (BaP). Voor Nederland zijn stikstofoxide en fijn stof het belangrijkste.



Concentraties van fijn stof worden hoofdzakelijk veroorzaakt door emissies afkomstig van het buitenland. Voor fijn stof ligt, gelet op het grensoverschrijdend karakter van de problematiek, de verantwoordelijkheid bij het Rijk. Het beleid dat moet leiden tot vermindering van de concentraties fijn stof wordt in EU-verband uitgevoerd.

Voor stikstofdioxide (NO₂) zijn de vervuilingbronnen meer plaatselijk van aard. Wegverkeer vormt de belangrijkste bron van lokale luchtverontreiniging (RIVM, 2004). Het verkeer samen met de bedrijvigheid in een regio bepalen in algemene zin de concentraties NO₂. Met name stedelijke en industriële clusters kennen een verhoogde NO₂ waarde.

Rekenmodel

Servicebureau De Friese Wouden heeft met het rekenmodel CAR II, versie 4.0, voor De Flaphoek vastgesteld of grenswaarden en plandrempels worden overschreden (*Onderzoek luchtkwaliteit tgv wegverkeer, De Flaphoek te Gerkesklooster, Servicebureau De Friese Wouden, 24 mei 2005*). In het genoemde rekenmodel wordt rekening gehouden met de gemiddelde concentraties van een vervuilende stof in een gebied. Daarnaast is het aantal motorvoertuigen en de voertuigverdeling van belang (lichte en zware motorvoertuigen) en wordt rekening gehouden met omgevingskenmerken.

Voor de berekening is uitgegaan van een waarneempunt ter hoogte van de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen. Dit waarneempunt ligt op 10 meter uit de weg. Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van het jaar 2015 als prognosejaar.

Uitkomsten

Uit het model blijkt dat er in het jaar 2005 alleen een overschrijding is van het 24 uursgemiddelde van de grenswaarde betreffende fijn stof. Dit gemiddelde mag 35 keer per jaar worden overschreden. In het geval van de Flaphoek wordt deze maar 1 keer per jaar overschreden. Deze overschrijding heeft derhalve geen consequenties. In het prognosejaar 2015 blijkt dat er geheel geen overschrijdingen meer zijn, ook niet voor fijn stof. Dit resultaat komt voort uit het feit dat er landelijk vanuit wordt gegaan dat het verkeer in de toekomstige situatie minder schadelijke stoffen zal gaan uitstoten.

Conclusie

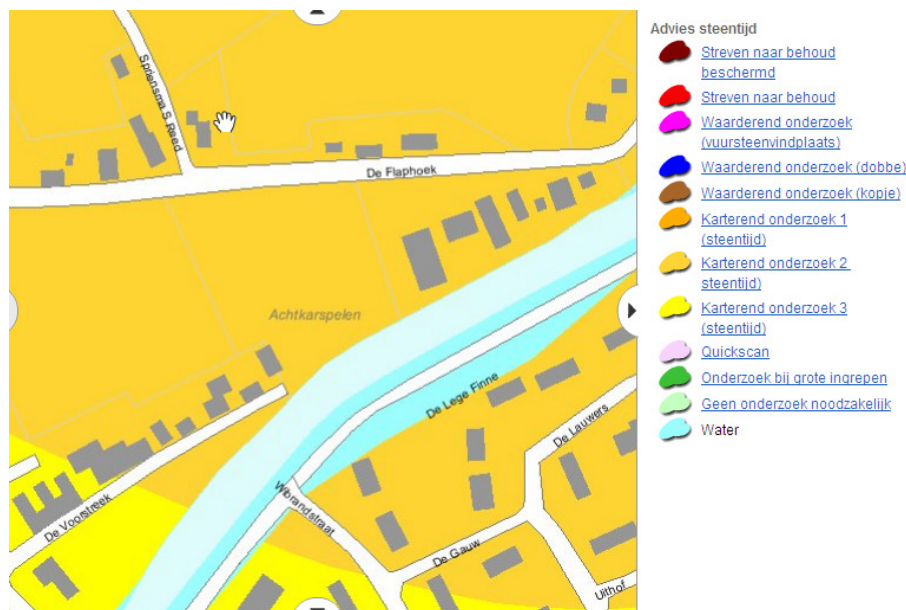
Voor de weg De Flaphoek zijn er geen consequenties voor het plangebied met betrekking tot de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in het Besluit luchtkwaliteit.



4.5 Archeologie

FAMKE

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra. Voor Gerkesklooster-Stroobos geeft FAMKE het volgende weer.



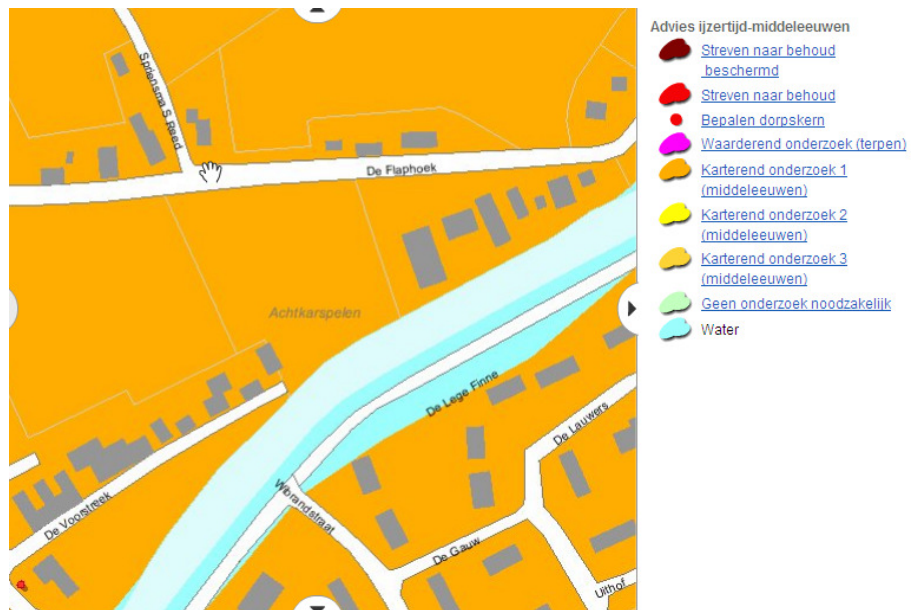
Figuur 2: Advieskaart steentijd-bronstijd (bron: provincie Fryslân, 03-06-05)

steentijd-bronstijd

Ten aanzien van de periode steentijd-bronstijd geldt dat voor het plangebied een karterend onderzoek dient te worden uitgevoerd. In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

ijzertijd-middeleeuwen

Ten aanzien van de periode ijzertijd-middeleeuwen is voor het plangebied Karterend onderzoek 1 nodig. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd – vroege middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 3: Advieskaart ijzertijd-middeleeuwen (bron: provincie Fryslân, 03-06-05)

Inventariserend
archeologisch
veldonderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande gegevens heeft het archeologische onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (*Een inventariserend archeologisch veldonderzoek te Gerkesklooster, Flaphoek, Gemeente Achtkarspelen locaties, januari 2005, rapportnummer 2005-01/22*). Dit onderzoek is uitgevoerd voor het deel van het plangebied ten zuiden van De Flaphoek. In juni 2005 heeft een aanvullend archeologisch onderzoek plaatsgevonden voor het deelgebied ten noorden van de Flaphoek. Op basis van de afwezigheid van archeologische indicatoren in de boringen, luidt de conclusie dat er voor het gehele plangebied geen aanleiding is tot archeologisch vervolgonderzoek.

4.6 Bodemkwaliteit

Verkendend
bodemonderzoek

Eind 2004 heeft De Lauwers Bodemonderzoek een verkendend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied zowel ten noorden van De Flaphoek (*Rapport Verkendend bodemonderzoek, Flaphoek 25 A, Gerkesklooster 4 januari 2005, nummer 412131.AK*), als ten zuiden van De Flaphoek (*Rapport Verkendend bodemonderzoek, Flaphoek 2, Gerkesklooster 4 januari 2005, nummer 41213.2.AK*).

Noordelijke deel plangebied

In het gebied ten noorden van De Flaphoek is een aantal licht verhoogde gehalten gemeten. In de bovengrond gaat het om PAK's, in de ondergrond om olie en PAK's. In het grondwater gaat het om licht verhoogde waarden aan koper en zink. Bij de verhoging van de gehalten koper en zink in het grondwater gaat het waarschijnlijk om

.....

een natuurlijk verschijnsel. De gemeten gehalten liggen ruim beneden de tussenwaarden, zodat er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Alle overige gemeten concentraties in de bovengrond, ondergrond en het grondwater liggen onder de streefwaarde of onder de detectiegrens waar deze hoger ligt dan de streefwaarde.

Op basis van de onderzoeksgegevens is de kwaliteit van de bodem ter plaatse dusdanig dat deze milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de voorgenomen bestemming (wonen). Eventueel af te voeren grond is niet geschikt voor multifunctioneel hergebruik buiten de locatie.

Zuidelijke deel plangebied

In het gebied ten zuiden van De Flaphoek is een aantal licht verhoogde gehalten gemeten. In de bovengrond gaat het om EOX en olie (oostzijde plangebied) en zink (westzijde plangebied), in de ondergrond om koper. In het grondwater gaat het om licht verhoogde waarden aan arseen en zink (peilbuis oostzijde plangebied) en koper (westzijde plangebied). Bij de verhoging van de gehalten arseen, koper en zink in het grondwater gaat het waarschijnlijk om een natuurlijk verschijnsel. De gemeten gehalten liggen ruim beneden de tussenwaarden, zodat er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Alle overige gemeten concentraties in de bovengrond, ondergrond en het grondwater liggen onder de streefwaarde of onder de detectiegrens waar deze hoger ligt dan de streefwaarde.

Op basis van de onderzoeksgegevens is de kwaliteit van de bodem ter plaatse dusdanig dat deze milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de voorgenomen bestemming (wonen). Eventueel af te voeren grond is niet geschikt voor multifunctioneel hergebruik buiten de locatie. De aangetroffen olie betreft geen dieselolie. Op basis hiervan is geconcludeerd dat nabij de dieseltank geen dieselolie in de grond aanwezig is.

4.7 Ontgrondingen

In het plangebied zal een ontgroning plaatsvinden in verband met de aanleg van de waterpartij / insteekhaven. De grond die hierdoor beschikbaar komt zal in het plangebied worden gebruikt voor de ophoging van het terrein. De verwachting is dat er geen grond aangevoerd of afgevoerd hoeft te worden (gesloten grondbalans).

Gelet op de diepte van de aan te leggen haven (niet meer dan 2.00 meter beneden het oppervlaktewaterpeil) is een vergunning in het kader van de Ontgrondingsverordening Friesland 1996 niet meer noodzakelijk en valt deze vorm van ontgroning binnen de uitzonderingen van de vergunningsplicht (artikel 2, lid f, Ontgrondingsverordening Friesland).



Deze uitzondering is van toepassing als:

- in de bij het bestemmingsplan behorende planvoorschriften (beschrijving in hoofdlijnen) uitdrukkelijk is aangegeven dat de verwerkelijking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit;
- de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2.00 meter beneden het maaiveld of, wanneer de ontgroning plaatsvindt ten behoeve van de aanleg van een haven 2.00 meter beneden het oppervlaktewaterpeil;
- bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

De provincie kan op deze wijze in het ruimtelijke kader een voldoende afweging maken met betrekking tot het ontgrondingsaspect.

4.8 Vaarwegenverordening

Vaarwegenverordening
Friesland

In 1990 is de provinciale Vaarwegenverordening Friesland (VVF) vastgesteld met als doel de bescherming, instandhouding en bruikbaarheid van de bij de provincie in beheer zijnde vaarwegen, waterstaatswerken en oevers te waarborgen. Deze verordening bevat zowel verbods- als beheersbepalingen. De VVF is het juridisch instrument van de provincie Fryslân voor de uitoefening van haar beheerstaak als vaarwegbeheerder.

De provincie verleent of weigert ontheffingen in het kader van de Vaarwegenverordening Friesland. De provincie adviseert over de verordening en draagt zorg voor de uitvoering van toezicht op de naleving van de verordening.

In de provinciale vaarwegenverordening is de Oude Vaart aangeduid als een categorie 00 vaarweg. Voor de Oude Vaart geldt daarom een zone, afgebakend door de zogenoemde beheersgrens, waarbinnen het verboden is om zonder ontheffing van de vaarwegenverordening "een werk te maken, op te richten, of te hebben". Ook wijzigingen in de bestaande bebouwing zijn niet zonder toestemming van de provincie als vaarwegbeheerder toegestaan. Tenslotte mag binnen een afstand van 3 meter van de waterlijn op zomerpeil geen houtgewas worden geplant. Voor de Oude Vaart is een beheersafstand van 10 meter en een bebouwingsvrije afstand binnen de bebouwde kom van 5 meter en buiten de bebouwde kom van 10 m van toepassing.

Voorzover werken binnen de genoemde zones worden gedacht, zal ontheffing door de initiatiefnemer worden aangevraagd bij de provincie.





4.9 Ecologie

4.9.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig vooraf onderzoek te verrichten naar het vóórkomen van beschermde planten- en diersoorten en naar de mogelijke effecten van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Dit geldt ook voor de beoogde nieuwbouw in het plangebied. Het gaat hierbij in het bijzonder om toetsing aan de Flora- en faunawet en de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Dit noodzakelijke onderzoek is in de vorm van een quick-scan verricht door Tonckens Ecologie (*Flora en Fauna onderzoek 'De Flaphoek' te Gerkesklooster, maart 2005*).

4.9.2 Wettelijk kader

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet is bepaald dat een ieder voldoende zorg in acht dient te nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Daarnaast is in deze wet een aantal verbodsbepalingen opgenomen. De verbodsbepalingen die samenhangen met ruimtelijke projecten, plannen en ingrepen, zijn opgenomen in artikel 8 (betreffende planten op hun groeiplaats) en 9 tot en met 12 (betreffende dieren in hun natuurlijke leefomgeving).

Rode lijst

Daarnaast moet aandacht worden besteed aan het vóórkomen van de zogenaamde Rode Lijst-soorten. De minister van LNV heeft lijsten vastgesteld van met uitroeiing bedreigde of speciaal gevaar lopende planten- of diersoorten die in ons land van nature voorkomen.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzocht worden of er in de omgeving van het plangebied gebieden aanwezig zijn die zijn aangemeld in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De aanwezigheid van een gebied betekent dat plannen en projecten getoetst moeten worden om te kijken of er ten gevolge van de uitvoering significante effecten optreden op de wezenlijke kenmerken van die beschermde gebieden.

De afstand van het plangebied tot de dichtstbij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden is zo groot, in relatie tot de geplande ingreep dat effecten op deze gebieden zijn uit te sluiten.

4.9.3 Inventarisatie flora en fauna

Het vóórkomen van beschermde planten is niet vastgesteld. Op grond van verspreiding van beschermde plantensoorten in de omringende kilometerhokken, kunnen wel enkele algemene soorten, zoals Zwanebloem of Dotterbloem verwacht worden.



.....

In het plangebied is een aantal beschermde diersoorten zeker en een aantal mogelijk in het plangebied aanwezig.

Zeker aanwezig zijn:

- mol;
- woelrat;
- veldmuis;
- bosmuis.

Mogelijk aanwezig zijn:

- laatvlieger (mogelijk fouragerend in plangebied);
- dwergvleermuis (mogelijk fouragerend in plangebied);
- gewone pad;
- bruine kikker;
- middelste groene kikker;
- kleine watersalamander.

De aanwezigheid van vogels is niet bekend. Het plangebied zelf is niet van betekenis voor vogels, rond de bebouwing, in tuinen en in de beplanting langs de weg bestaat wel broedgelegenheid voor vogels. Langs de Oude Vaart broeden waarschijnlijk watervogels.

4.9.4 Toetsing aan de Flora- en faunawet

Overtreding van de verbodsbepalingen

De werkzaamheden die uitgevoerd zullen worden, bestaan uit het bebouwen van een deel van het terrein. Mollen en muizen kunnen verstoord en gedood worden bij graafwerkzaamheden. Broedvogels kunnen verstoord worden indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld als oevers worden ontgraven en beplantingen worden verwijderd. Wanneer werkzaamheden aan watergangen tijdens het voortplantingsseizoen van amfibieën worden verricht, kan schade aan deze soorten worden toegebracht. Indien er beschermde planten aanwezig zijn, bijvoorbeeld dotterbloem langs de oever van de Oude Vaart, bestaat kans op ontwortelen daarvan.

Voor vleermuizen worden de verbodsbepalingen niet overtreden, doordat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt het leefgebied (fourageergebied, vliegroutes) van de vleermuizen niet wezenlijk beïnvloed, omdat het gebied slechts een klein deel vormt van een groter leefgebied. Er zijn voldoende uitwijkmogelijkheden.

Mogelijkheden ter voorkoming van schade

Om overtreding van de verbodsbepalingen tegen te gaan, kunnen de volgende richtlijnen worden aangehouden:

- geen versturende werkzaamheden uitvoeren in het broedseizoen van vogels, met name werkzaamheden aan oevers uitvoeren buiten het broedseizoen;



- bij graafwerkzaamheden rekening houden met het voorkomen van amfibieën, geen werkzaamheden uitvoeren aan sloten en slootkanten in de voortplantingsperiode en de periode dat er larven zijn;
- tijdens de werkzaamheden alert zijn op het vóórkomen van beschermde planten en dieren, en zonodig gepaste maatregelen nemen.

Noodzaak tot ontheffing van de verbodsbepalingen

Indien de bovengenoemde richtlijnen worden gevolgd, zal het niet noodzakelijk zijn ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen aan te vragen. De schade die ondanks het opvolgen van de richtlijnen optreedt, is relatief gering. Daarnaast zijn de soorten, uitgezonderd vogels, ten aanzien waarvan mogelijke overtreding van de verbodsbepalingen plaats vindt, zogenaamde algemene soorten. Aangezien de werkzaamheden in het plangebied te karakteriseren zijn als ruimtelijke inrichting/ontwikkeling, geldt voor deze soorten een vrijstelling voor de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Volgens het ministerie van LNV geldt voor vogels dat, wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zal zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21^e eeuw” dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient uiteengezet te worden wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets die sinds 1 november 2003 is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

4.10.2 Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op



wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en in tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden – scheiden – zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

■

4.10.3 Rol van de gemeente en van het waterschap in het waterbeheer

Tegenwoordig wordt veelal de lijn gevolgd dat het waterschap primair verantwoordelijk is voor de (oppervlakte-)waterhuishouding, zoals waterkwaliteit, beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. (Het grondwater wordt beheerd door de provincie). Per 1 januari 2004 zijn de Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân. Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan en in de Keur.

Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen

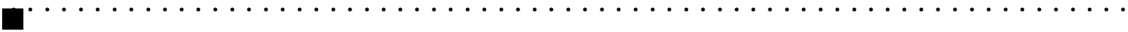
De zes voormalige Friese waterschappen hebben samen een Integraal Waterbeheerplan (IWBP) opgesteld. Het bestaat uit een algemeen deel en zeven deelplannen voor afzonderlijke gebieden. In het Integraal Waterbeheerplan geven de voormalige waterschappen aan hoe zij de komende jaren hun doelstellingen van het integraal waterbeheer willen bereiken. Daarbij wordt aandacht besteed aan ondermeer veiligheid, afwatering, peilbeheer, oevers, eutrofiëring, emissies, waterbodems en onderhoud.

Keur

Het Wetterskip Fryslân heeft inmiddels een Keur opgesteld. De keur is een verordening die strekt tot bescherming van de werken in beheer bij het waterschap. De keur bevat een stelsel van gebods- en verbodsbepalingen ten aanzien van de waterkeringen, waterkwaliteit en de waterkwantiteit.

Gemeentelijke taken liggen bij de aanleg en het beheer van riolering, vaarwegenbeheer, bescherming van landschappelijke waarden van wateren, verlenen en handhaven van vergunningen op basis van het bestemmingsplan, en momenteel ook nog het onderhoud van watergangen (hoewel deze laatste taak meer en meer in de richting van het waterschap wordt geschoven).

Uit het vorenstaande blijkt dat, ondanks de verschillende rollen, de gemeente en het waterschap elkaars natuurlijke partner zijn bij het voeren van het waterbeheer. Dat betekent dat beide partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheden een rol spelen in de uitvoering van het waterbeheer én elkaar daarbij zoveel mogelijk informeren en bijstaan in gevallen waarbij dit vanuit het perspectief van het waterbeheer van belang is. Concreet: het waterschap handhaaft de regels die in de Keur zijn opgenomen; de gemeente handhaaft de gemeentelijke verordeningen (waaronder het bestemmingsplan) en daar waar er sprake is van gemeenschappelijk belang of gemeenschappelijke betrokkenheid zoeken partijen elkaar op om tot afstemming te komen.



4.10.4 Water in het plangebied

Het voorliggende plan heeft ingrijpende effecten voor de waterhuishouding in het plangebied. Met het Wetterskip Fryslân is daarom reeds in een vroeg stadium overleg gevoerd. Het Wetterskip staat in principe positief tegenover de plannen. Wel heeft het waterschap gewezen op het volgende:

- Het waterpeil ter plaatse is NAP -0.5 meter is. Ter hoogte van de kade/oever zal dit NAP +0.0 meter en ter hoogte van de woningen NAP +0.5 meter moeten bedragen. Het terrein zal als het ware een geleidelijk verloop van de woningen richting het water moeten krijgen.
- Mogelijk zal een provinciale ontgrondingsvergunning moeten worden aangevraagd. Verder moet door het waterschap een peilbesluit worden genomen en dient het waterschap ontheffing van de keur te verlenen.
- Voor de walbeschoeiing mag alleen milieuvriendelijk verduurzaamd hout worden gebruikt.
- Het hemelwater dient op het oppervlaktewater te worden afgevoerd.
- Tot slot wordt opgemerkt dat aan de noordzijde van het plangebied (bouw twee dubbele woningen) moet worden gezorgd voor voldoende compensatie van het te verhardende oppervlakte door het realiseren van extra waterberging. De in het kader van de ruilverkaveling aan de achterzijde aangelegde sloot kan voor voldoende waterberging zorgen.

Met deze opmerkingen van het Wetterskip Fryslân is bij het opstellen van het plan rekening gehouden. Ook bij de verdere planuitvoering zal hier rekening mee worden gehouden.

4.10.5 Watersport

De Oude Vaart verbindt Gerkesklooster-Stroobos via het water met Zoutkamp. De Oude Vaart heeft een toeristisch-recreatieve functie voor boten met een maximale doorvaarhoogte van circa 2.30 m. Dit houdt in dat uit oogpunt van het afmeren van boten in de inham met een boxmogelijkheid voor kleinere boten, rekening moet worden gehouden.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 9 Bro moet onder andere onderzoek worden gedaan naar de (economische) uitvoerbaarheid van een plan. In onderhavig geval is door de planontwikkelaar een uitvoerige exploitatieopzet opgesteld. Hierin zijn alle kosten die met de



■
exploitatie zijn gemoeid opgenomen. Deze exploitatieopzet is aan de gemeente overhandigd.

Zowel de kosten van de diverse onderzoeken, vergunningen en ontheffingen, de grondexploitatie (waaronder de vrij kostbare aanleg van het water en het aanbrengen van de walbeschoeiing), het bouwen woonrijpmaken tot aan de beoogde verkoopprijs van de kavels (deels inclusief woning) is in deze exploitatie opgenomen.

Naast deze door de ontwikkelaar opgestelde exploitatieopzet is er tussen de gemeente en de ontwikkelaar een samenwerkings-overeenkomst gesloten. De reden hiervan is dat een deel van de gronden in eigendom is van de gemeente. Een deel zal worden uitgegeven als bouwterrein, de rest zal worden ingericht conform de door de gemeente gestelde eisen. Een deel van de gronden zal vervolgens aan de gemeente worden overgedragen en bij de gemeente in beheer komen. In deze overeenkomst is verder afgesproken dat de ontwikkelaar zich zal conformeren aan de gemeentelijke voorrangsregeling. Dit wil zeggen dat de kavels / woningen in eerste instantie alleen verkocht mogen worden aan degenen met een sociale en/of economische binding met het dorp. Tot slot zijn er afspraken gemaakt over de afwikkeling van (eventuele) verzoeken om planschade.

Al met al kunnen de uitvoeringskansen van het plan positief worden beoordeeld.

5.1 Stedenbouwkundige structuur

Het bestemmingsplan voorziet in een regeling ten aanzien van de bouw van de woningen. Voor de woningen zijn bouwvlakken aangegeven. Verder is een heldere maatvoering in de voorschriften opgenomen. Eén en ander heeft geresulteerd in een vrij gedetailleerde plankaart waar middels bouwvlakken de stedenbouwkundige opzet van het plan in voldoende mate wordt gewaarborgd.

Het plan maakt - op speelse wijze - het wonen aan het water mogelijk. De aftakking aan de Oude Vaart in de vorm van een 'paddenstoel' biedt ruimte voor de seriematige bouw van in totaal vier dubbele woningen. De kavels die direct aan de Oude Vaart grenzen zijn ruim opgezet en bieden ruimte voor een meer op de locatie toegesneden ontwerp. Ook op de locatie aan de noordzijde van de weg De Flaphoek zullen twee dubbele woningen worden gerealiseerd. De grens met het achterliggende agrarische gebied zal worden gevormd door een in het kader van de ruilverkaveling aangelegde sloot.

5.2 Welstandscriteria

Zoals gezegd voorziet het bestemmingsplan in een regeling ten aanzien van de bouw van de woningen; er zijn bouwvlakken aangegeven en er is een heldere maatvoering in de voorschriften opgenomen. De gemeente beschikt over een Welstandsnota. Het onderhavige plangebied is in de huidige situatie ingeschaald als gebiedsnummer: 16 Buitengebied (woudengebied). Het onderhavige plan moet meer als een uitbreiding en invulling worden gezien, dan als een voortzetting van een lint in het buitengebied. Er kan daarom aansluiting worden gezocht bij de Welstandsnota en het toekomstige woongebied kan worden aangemerkt met de gebiedsnaam: Seriematige bouw (gebiedsnummer 9). Er behoeft derhalve geen apart welstandskader te worden gecreëerd. Deze wijziging moet wel als aanpassing van de Welstandsnota door de gemeenteraad worden vastgesteld.

6

Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Wettelijk kader

Ingevolge artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) moet een bestemmingsplan worden vervat in:

- a. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden worden aangegeven, alsmede in het voorkomende geval een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;
- b. één of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen;
- c. voor zover nodig, voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen;
- d. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

Voorts dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak.

Digitale Leest

De actualisering, de digitalisering, de uitwisseling en de raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen vormen een nieuwe aanleiding voor het opstellen van een set standaard-bestemmingen met standaard aanduidingen en met standaardvoorschriften. Deze standaardisering is van belang, omdat het bestemmingsplan steeds meer op digitale wijze wordt vervaardigd, de actualisering van de plannen kan worden versneld en de communicatiefunctie van het bestemmingsplan (uitwisseling en raadpleegbaarheid) kan worden verbeterd. Het bestemmingsplan is in de toekomst gedurende 24 uur en door mensen uit het gehele land opvraagbaar. De potentiële gebruikersgroep van een bestemmingsplan wordt aanzienlijk vergroot. Het voorliggende bestemmingsplan is geschoeid op *Op de Digitale Leest* dat door het NIROV is opgesteld. Hiermee is in belangrijke mate aangesloten bij de wens naar standaardisering, zoals deze ook in andere bestemmingsplannen reeds is toegepast.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermten, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de



waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Criteria bij nadere eis, vrijstelling en wijziging

In de voorschriften zijn criteria opgenomen die als toetsingskader dienen bij de in het plan opgenomen nadere eisen en vrijstellings- en wijzigingsbepalingen. Het gaat dan met name om kwalitatieve criteria als de woonsituatie (o.a. privacy), de milieusituatie (o.a. hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking), de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid (o.a. voorkomen van onoverzichtelijke, onherkenbare en niet sociaal controleerbare ruimtelijke situaties), de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het straat- en bebouwingsbeeld. Bij dit laatste criterium moet worden gedacht aan een goede verhouding tussen bouwmassa en openbare ruimte, een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen bebouwing onderling, een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Afhankelijk van de betreffende vrijstellingsbepaling, wijzigingsbepaling of nadere eis zijn één of meerdere van deze criteria opgenomen.

Saneringsregeling

Het is nu vaak niet aantrekkelijk om bestaande bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken omdat geen mogelijkheden tot herbouw worden geboden. Door sloop en herbouw kan ruimtelijk echter vaak een betere situatie worden gecreëerd. In het plan is een saneringsregeling opgenomen op grond waarvan het aantrekkelijker wordt om de bebouwing die onder het overgangsrecht valt af te breken. Om er voor zorg te dragen dat bestaande afwijkingen naar de aard en omvang worden verkleind mag ten hoogste 60% van de gesloopte oppervlakte worden teruggebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de oppervlakte die op grond van de geldende voorschriften mag worden gerealiseerd.

Om het één en ander te verduidelijken, volgt hieronder een rekenvoorbeeld:

Op een perceel is 350 m² aan bijgebouwen aanwezig. Hiervan mag 150 m² bij recht worden gerealiseerd en valt een oppervlakte van 200 m² onder het overgangsrecht. Wanneer men een (bouwvallige) schuur en een overkapping afbreekt van in totaal 240 m² dan zou men op grond van de geldende voorschriften ten hoogste 40 m² aan bijgebouwen mogen terugbouwen. Zoals gezegd valt van de 240 m² die men afbreekt 200 m² onder het overgangsrecht. Van deze oppervlakte mag ten hoogste 60% worden teruggebouwd. Dit betekent dat in totaal op het perceel 110 m² (het deel dat niet wordt afgebroken) + 40 m² (het deel dat op grond van de geldende voorschriften kan worden gerealiseerd) + 120 m² (60% van het te



.....

slopen gedeelte dat onder het overgangsrecht valt) aan bijgebouwen mag worden opgericht.

6.2 Bestemmingen

In het bestemmingsplan is voorzien in een vijftal bestemmingen:

- woondoeleinden;
- tuin;
- groenvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- water.

Woondoeleinden

De bestemming "woondoeleinden" omvat het grootste gedeelte van het plangebied en is gericht op het wonen. Aan huis-verbonden beroepen of bedrijven zijn in de bestemming begrepen.

In de bebouwingsbepalingen is aansluiting gezocht bij het bebouwingsbeeld in de omgeving van het plangebied. Bij recht is twee bouwlagen met kap toegestaan voor vrijstaande woningen en voor de overige geldt dat bij recht één bouwlaag met kap is toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het maximale aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal, dan wel het op de plankaart aangegeven aantal.

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen worden opgericht tot een maximale oppervlakte van 75 m² per bouwperceel (voor percelen van meer dan 500 m² bedraagt de maximale oppervlakte bijgebouwen en aan- en uitbouwen 100 m²), waarbij overigens niet meer dan 50% van het bouwperceel bebouwd (het bouwvlak daarbij niet meegerekend) mag worden. De gemeente acht een duidelijk onderscheid tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen wenselijk. De ondergeschiktheid blijkt vooral uit de hoogte van de gebouwen. In de voorschriften is dan ook vastgelegd dat de hoogte van een bijgebouw (c.q. aan- of uitbouw) tenminste 1 meter lager dient te zijn dan de hoogte van het hoofdgebouw. Om dit onderscheid verder te benadrukken mogen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen uitsluitend worden opgericht op de gronden die zijn gelegen achter de aan de openbare weg en/of de waterzijde grenzende gevel(s) van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan. Op de plankaart is dit tot uitdrukking gebracht met de bestemming "tuin", waarop geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Het is uitdrukkelijk in de bestemming verboden om de vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning en voor een aan-huis verbonden beroep of bedrijf en/of daarvoor benodigde opslagruimte.

.....



.....

	<p>De regeling voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf is gericht op een oppervlakte van ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen (tot een maximum van 45m²). Alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voorzover ondergeschikt aan en voortvloeiende uit het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik.</p>
Tuin	<p>De voor "tuin" bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen, met uitzondering van erkers geen gebouwen worden gebouwd. Ook mogen er (met uitzondering van vlaggenmasten en vergunningvrije bouwwerken) geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Dit betekent dat er uitsluitend bouwvergunningvrije bouwwerken mogen worden opgericht. Dit houdt ondermeer in dat er uitsluitend erf- en terreinafscheidingen mogen worden geplaatst van ten hoogste 1 meter.</p>
Verkeers- en verblijfsdoeleinden en Groenvoorzieningen	<p>De wegen, alsmede het openbare gebied, zoals groenvoorzieningen, speelplekken, parkeervoorzieningen, paden en dergelijke zijn bestemd als "verkeers- en verblijfsdoeleinden", dan wel als "groenvoorzieningen".</p>
Water	<p>Het water aan de achterzijde van de kavels is bestemd voor "water".</p>

.....

Overleg en inspraak

In het kader van de inspraakprocedure zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerp-bestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro toegezonden aan een aantal instanties.

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 10 Bro vermeld.

7.1 Inspraak

Overeenkomstig de inspraakverordening Achtkarspelen en de 'Standaardprocedure inspraak voorontwerp-bestemmingsplannen' is op het voorontwerp-bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos inspraak verleend. Het voorontwerp-plan heeft daartoe met ingang van 18 januari 2006 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn ingezetenen en andere in de gemeente een belang hebbende natuurlijke- en rechtspersonen in de gelegenheid gesteld hun zienswijze over het ontwerp kenbaar te maken. Hoewel ons vanuit het dorp positieve geluiden bereiken zijn er vanuit de directe omgeving tien reacties (vijf mondeling en vijf schriftelijk) binnengekomen. Van iedere mondelinge reactie is een verslag gemaakt dat ter goedkeuring aan de betreffende inspreker is toegezonden. De volgende partijen hebben gesproken:

	Naam / organisatie	Adres
A	Joh. Veenstra	Oosterboeren 10, 9873 TG, Gerkesklooster-Stroobos
B	IJclub Gerkesklooster-Stroobos	De Lauwers 33, 9873 RV, Gerkesklooster-Stroobos
C	Fam. Niekerk	De Flaphoek 4, 9873 PM, Gerkesklooster-Stroobos
D	B. van Kammen	De Lege Finne 8, 9873 RA, Gerkesklooster-Stroobos
E	Fam. Pilat	De Flaphoek 21, 9873 PM, Gerkesklooster-Stroobos
F	Fam. Geertsma	De Flaphoek 25, 9873 PM, Gerkesklooster-Stroobos
G	CNV-Rechtshulp namens Familie Geertsma & familie Pilat	Postbus 2475, 3500 GL, Utrecht De Flaphoek 25 & 21, 9873 PM, Gerkesklooster-Stroobos
H	Fam. Luimstra	De Flaphoek 15, 9873 PM, Gerkesklooster-Stroobos
I	Fam. Reitsma	De Flaphoek 13, 9873 PM, Gerkesklooster-Stroobos
J	SRK Rechtsbijstand namens Familie Hofstra	Postbus 3020, 2700 LA, Zoetermeer De Voorstreek 29, 9873 PJ, Gerkesklooster-Stroobos

De reacties zijn onderstaand samengevat weergegeven. Per reactie is het commentaar van het gemeentebestuur weergegeven.

ad A. Joh. Veenstra, Oosterboeren 10, 9873 TG Gerkesklooster-Stroobos

Opmerking 1

De heer Veenstra geeft aan niet tegen woningbouw op deze locatie te zijn. Gelet op de ontwikkelingen rondom Barkmeijer komen echter ook andere locaties in beeld voor woningbouw. Denk bijvoorbeeld aan invulling van het gebied 'De Lege Finne', verplaatsing van de school naar dit gebied, woningbouw op de locatie van de school en invulling van de locatie hoek Molenstraat-Klaarkamp. Hij heeft er dan ook moeite mee dat alle tot 2010 beschikbare contingenten voor het dorp worden ingezet voor de locatie aan De Flaphoek en vreest dat de andere ontwikkelingen hierdoor vertraging zullen oplopen.

Reactie

Zo'n twee jaar geleden is een start gemaakt met het voorliggende bestemmingsplan. In die periode is veelvuldig over de geluidsproblematiek rond de scheepswerf van Barkmeijer gesproken. Tot dusver heeft dit niet tot tastbare resultaten in de vorm van bijvoorbeeld een ontwerp-beschikking tot verlening van een milieubeheervergunning geleid.

Het doorlopen van een vergunningprocedure, het doorvoeren van de (eventueel) te treffen maatregelen, het vervolgens in planologische zin terug leggen van de geluidszone en het opstellen van een bestemmingsplan voor de invulling van het gebied tussen Stroobos (Sarabos) en (de huidige oostrand van) Gerkesklooster vraagt nog de nodige tijd en inspanningen. Op korte termijn zal in dit gebied dan ook geen woningbouw kunnen plaatsvinden. Besloten is om de voor het dorp tot 2010 beschikbare contingenten in te zetten voor de ontwikkeling van het gebied nabij de Oude Vaart en De Flaphoek. Deze locatie is door Plaatselijk Belang tezamen met een lokale ontwikkelaar in beeld gebracht. Het is voor het dorp van belang om te voorkomen dat de tot 2010 beschikbare contingenten worden 'verspeeld'. Het niet benutten van de beschikbare contingenten kan nadelige gevolgen hebben voor het contingent dat in de toekomst (na 2010) door de provincie zal worden toegekend.

Opmerking 2

De heer Veenstra heeft moeite met de gekozen planopzet. Aan de noordzijde zouden beter twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Verder acht de heer Veenstra de locatie aan de

zuidzijde van De Flaphoek geschikter voor het voortzetten van de bebouwing aan De Voorstreek (3-4 woningen aan het water). De overige bebouwing in het plangebied vindt hij niet passen in de landelijke omgeving.

Reactie

In het voorliggende plan dat in overleg met Plaatselijk Belang en de ontwikkelaar tot stand is gekomen wordt ons inziens een aantrekkelijke woonvorm aan het water gecreëerd. Door het realiseren van zowel twee-onder-één-kapwoningen (waarvan een aantal aan het water) als vrijstaande woningen is de verwachting gerechtvaardigd dat een vrij brede vraag kan worden bediend. Het karakter van dit deel van De Flaphoek zal inderdaad veranderen. Om er voor zorg te dragen dat de bebouwing wordt afgestemd op de bebouwing in de omgeving wordt in het plan voor de twee-onder-één-kapwoningen een lage goot voorgeschreven. Verder zullen de bouwaanvragen worden voorgelegd aan Hûs en Hiem die de plannen op zichzelf en in relatie tot de omgeving zal beoordelen.

Opmerking 3

De heer Veenstra merkt op dat er geruchten gaan over een voet-/fietsverbinding van De Voorstreek naar het nieuw te ontwikkelen gebied. In de tijd dat hij voorzitter was van Plaatselijk Belang is echter overeengekomen dat het openbare voetpad langs de Oude Vaart zou komen te vervallen.

Reactie

Er zal geen voet-/fietsverbinding worden gerealiseerd. Gebleken is dat het betreffende voetpad langs de noordoever van de Oude Vaart in 1993 aan de openbaarheid is onttrokken.

*ad B. IJclub Gerkesklooster-Stroobos, De Lauwers 33, 9873 RV
Gerkesklooster-Stroobos*

Opmerking

De heer Terpstra (voorzitter van de IJclub Gerkesklooster-Stroobos) merkt op dat men niet tegen woningbouw is maar dat men vreest dat de bebouwing problemen zal opleveren bij het volpompen van het ijsbaanterrein. De pomp die nu op de plaats staat waar de woningbouw is gepland kan niet blijven staan. Men vraagt zich af of over een alternatief is nagedacht. Om te voorkomen dat men in de toekomst van anderen afhankelijk is zou men graag zien dat de sloot naast het ijsbaanterrein middels een ondergrondse buis wordt aangesloten op de Oude Vaart. Hierdoor (en door plaatsing van een dammetje verderop in deze sloot) krijgt de sloot hetzelfde peil als de

.....

Oude Vaart en kan het ijsbaanterrein vanuit de sloot worden volgepompt.

Reactie

Het gaat hier om een uitvoeringskwestie. In het kader van de planologische procedure is dit niet relevant. Overigens gaan wij er vanuit dat in het verleden afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van de gronden over het plaatsen van de pomp. Voor het zoeken van een oplossing wordt dan ook verwezen naar de huidige eigenaar van de gronden c.q. de ontwikkelaar van de plannen. Eventueel zou de pomp op eigen terrein kunnen worden geplaatst. Wij kunnen ons niet voorstellen dat tegen het uitrollen van een slang langs één van de bestaande of één van de toekomstige woningen veel bezwaren zullen bestaan.

ad C. Fam. Niekerk, De Flaphoek 4, 9873 PM Gerkesklooster-Stroobos

Opmerking 1

De fam. Niekerk merkt op hier zo'n 10 jaar terug te zijn komen wonen in verband met de landelijke ligging en de nauwe relatie (via het bruggetje) met het dorp. Men woont nu nog landelijk. Als de plannen doorgaan wordt het een gewone straat en gaat het landelijke en agrarische karakter verloren. De bouw van 15 woningen vindt men een te grote toename voor de omgeving. Ook heeft men moeite met het contrast tussen de traditionele bebouwing enerzijds en de nieuwbouwwoningen anderzijds. Een kleiner aantal en een ruimere opzet zou beter zijn. Ook is men van mening dat de waterpartij meer een flinke vijver is. Uit ervaring weet men dat de aanleg van walbeschoeiing relatief kostbaar is. Men vraagt zich dan ook af of het wel om betaalbare woningen gaat.

Reactie

De gemeente heeft geen invloed op de prijs die voor de woningen gevraagd zal worden. Wel is afgesproken dat de woningen in eerste instantie alleen mogen worden verkocht aan degenen met een sociale en/of economische binding met het dorp. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat hij zich conformeert aan de 'Voorrangsregeling voor de uitgifte van bouwgrond voor particuliere woningen in de gemeente Achtkarspelen'. Door het realiseren van zowel twee-onder-één-kapwoningen (seriematige bouw, waarvan een deel aan het water) als vrijstaande woningen is de verwachting dat een vrij brede vraag kan worden bediend. Zie verder onze reactie onder A.2.

■

Opmerking 2

Men geeft aan het idee te hebben dat je als dorp je kruis verschieft daar hard wordt gewerkt aan de situatie rondom Barkmeijer. Dit zou kunnen betekenen dat er meer mogelijkheden komen voor woningbouw in het dorp. In dit kader wordt gewezen op een mogelijke verplaatsing van de school naar het gebied tussen de twee dorpen. Wanneer dit niet door zou kunnen gaan omdat er voor bijvoorbeeld woningbouw op de huidige locatie van de school geen contingenten zijn dan zou dat een kwalijke zaak zijn.

Reactie

Zie onze reactie onder A.1

Opmerking 3

Zelf ondervindt men met name nadeel van de woningbouw op het perceel aan de noordzijde van De Flaphoek. Gelet op het bebouwingsbeeld aan de noordzijde van De Flaphoek leent deze locatie zich hoogstens voor de bouw van 1 of 2 vrijstaande woningen. Woningbouw op dit perceel gaat sowieso ten koste van hun uitzicht en privacy.

Reactie

De locatie leent zich in principe prima voor de bouw van 2 twee-onder-één-kapwoningen. De bouwvlakken bijvoorbeeld zijn nauwelijks breder dan de gevels van de reeds aanwezige woningen aan de noordkant van De Flaphoek (nr. 21 en 25). Verder is een lage goot voorgeschreven.

Ook worden de bouwaanvragen voorgelegd aan welstandsadviesering en monumentenzorg Hûs en Hiem die de plannen op zichzelf en in relatie tot de omgeving zal beoordelen. Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Of de privacy onevenredig zal worden aangetast wordt betwijfeld. Een afstand tussen (voorgevels van) woningen van zo'n 16 meter is veelvoorkomend en achten wij aanvaardbaar.

Daar waar men van mening is dat door het veranderde uitzicht en de afname van de privacy schade, bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van de woning, zal ontstaan kan men een beroep doen op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Artikel 49 WRO biedt belanghebbenden de mogelijkheid om bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek om planschade in te dienen, indien men meent schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan danwel een eventueel vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO onherroepelijk is geworden.

.....
■
*ad D. B. van Kammen, De Lege Finne 8, 9873 RA Gerkesklooster-
Stroobos*

Opmerking 1

De heer Van Kammen geeft aan het huis in 1988 te hebben gekocht, met name vanwege de ligging aan de Oude Vaart en met prachtig uitzicht naar het noorden. Toen men de woning kocht is bij de gemeente geïnformeerd naar nieuwbouwplannen in de omgeving. Op dat moment is aangegeven dat dit niet de verwachting was. De afgelopen jaren is men echter geconfronteerd met een grote schuur schuin tegenover het huis, is naast hun woning aan de Lege Finne een nieuwe woning gebouwd en is aan de oostzijde van hun woning een grote garage geplaatst. Dit heeft men zonder problemen geaccepteerd. Wanneer de woningbouwplannen doorgaan is men het mooie uitzicht kwijt en ziet men zich genoodzaakt te verhuizen naar een ander woning. Hij stelt de gemeente dan ook aansprakelijk voor de te maken verhuis- en inrichtingskosten en de waardedaling van de huidige woning aan de Lege Finne.

Reactie

Wanneer men zich door de woningbouw op zo'n 60 meter van het perceel genoodzaakt voelt te moeten verhuizen dan is dat een eigen keuze. Een vergoeding van de met een eventuele verhuizing gepaard gaande kosten is wat ons betreft niet aan de orde. Voor wat betreft het verloren gaan van het vrije uitzicht en de eventuele waardedaling van de woning verwijzen wij naar het tweede deel van onze reactie onder C.3

Opmerking 2

De heer Van kammen is van mening dat er regelmatig huizen lang te koop staan. Hij concludeert hieruit dat de vraag niet hoog is. De te bouwen huizen zijn volgens hem in de duurdere prijsklasse en hij vraagt zich dan ook af of deze betaalbaar zijn voor starters. Verder vraagt hij zich af of alleen inwoners van het dorp de woningen mogen kopen. Het lijkt wel een nobel streven maar de ontwikkelaars zijn natuurlijk enkel uit op puur winstbejag.

Reactie

Zie onze reactie onder C.1

ad E. Fam. Pilat, De Flaphoek 21, 9873 PM Gerkesklooster-Stroobos

Opmerking 1

De familie Pilat geeft aan voor de tweede keer te worden geconfronteerd met het verloren gaan van het landelijke en rustige

.....

.....

■

karakter van hun woonomgeving (eerder al in Surhuizum aan de Bartermerwei 26). Men zal wederom moeten omzien naar een woning met vrij uitzicht en een landelijke ligging.

De gemeente wordt dan ook aansprakelijk gesteld voor de te maken verhuis- en inrichtingskosten van de nieuwe woning en de waardedaling van de huidige woning.

Reactie

Wanneer men zich door de woningbouw genoodzaakt voelt te moeten verhuizen dan is dat een eigen keuze. Een vergoeding van de met een eventuele verhuizing gepaard gaande kosten is wat ons betreft niet aan de orde. Voor wat betreft een eventuele waardedaling van de woning verwijzen wij naar het tweede deel van onze reactie onder C.3

Opmerking 2

Men vindt de plannen niet passen in de landelijke omgeving. Op hun verzoek enkele jaren geleden om de eigen woning te mogen stukadoren is, juist in verband met die landelijke omgeving, negatief geadviseerd. Het gaat ten koste van een stuk natuur waar eenden en watervogels en kikkers thuishoren. De invulling past totaal niet in het landschap van het oude 'Klooster'.

Reactie

Zie onze reactie onder A.2

Opmerking 3

De familie Pilat merkt op dat de weg De Flaphoek een doodlopende weg is waardoor al het verkeer hun woning twee keer passeert. De weg is smal en de vele landbouwmachines die passeren zijn groot. Een aantal bedrijven die van de weg gebruik maken worden genoemd. De woning heeft al vele scheuren opgelopen door al het landbouwverkeer en men vraagt zich af wat met de woning zal gebeuren als er toch wordt gebouwd.

Reactie

Indien men vreest dat er schade aan de woning zal ontstaan als gevolg van de bouwwerkzaamheden dan dient men een zogenaamde 'staat van opname' van de woning te laten maken door een beëdigd taxateur. Mocht er sprake zijn van aantoonbare schade aan de woning als gevolg van de werkzaamheden binnen het plangebied dan kan de ontwikkelaar aansprakelijk worden gesteld.

Opmerking 4

Men vraagt zich af of er wel gebouwd kan worden op korte afstand van de boerderij van Van der Weg (De Flaphoek 1) in verband met eventuele hindercirkels.

.....

■

Reactie

De betreffende boerderij bevindt zich op meer dan 110 meter afstand van de geprojecteerde woningbouw. Op kortere afstand bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen welke in het kader van de milieuwetgeving maatgevend zijn. Het agrarisch bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan. Omgekeerd vormt de beoogde woningbouw ook geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Opmerking 5

De familie Pilat geeft aan dat men graag landelijk wil blijven wonen. Er wordt nu op korte afstand van hun woning gebouwd. Ook worden er veel woningen gebouwd. Hierdoor verliest men het mooie uitzicht, gaat dit ten koste van hun privacy, de mooie plek 'Oud Gerkesklooster' en de parkeerruimte voor hun woning. Ten slotte vreest men voor geluidhinder.

Reactie

Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Aan de noordkant behoudt men overigens een riant uitzicht. Of de privacy onevenredig zal worden aangetast wordt betwijfeld.

Een afstand tussen (voorgevels van) woningen van zo'n 16 meter is veelvoorkomend en achten wij aanvaardbaar. Overigens zijn er pal tegenover de woning geen woningen geprojecteerd. Er wordt verwacht dat het parkeren voor een groot deel op het eigen erf zal gaan plaatsvinden. Ook het parkeren langs de weg De Flaphoek blijft mogelijk. Verder wordt een viertal parkeervakken aangelegd. Voor wat betreft de vrees voor geluidhinder kan worden opgemerkt dat voor de weg in de toekomst een snelheidsregime van 30 km/uur zal gelden. Voor wegen met een dergelijke maximum snelheid is wettelijk bepaald dat deze geen geluidszone kennen.

ad F. Fam. Geertsma, De Flaphoek 25, 9873 PM Gerkesklooster-Stroobos

De familie Geertsma komt met een groot aantal punten op basis waarvan men van mening is dat de nieuwbouwplannen niet moeten doorgaan. Gerubriceerd kunnen de volgende opmerkingen worden genoteerd:

Opmerking 1

Men woont nu rustig en landelijk met mooi uitzicht zowel aan de voor- als aan de achterkant van de woning. Het rustige landelijke karakter zal verloren gaan. Ook het uitzicht op het water van de Oude Vaart,

.....

de grazende schapen met lammetjes en de eenden, smienten en waterhoentjes raakt men straks kwijt. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt zo'n 16 -20 meter en aan de zijkant zo'n 14 meter. Dit gaat ten koste van de privacy en het woongenot. Ook gaat woningbouw ten koste van een mooie plek 'oud Gerkesklooster'. De woning zal in waarde verminderen daar men nu landelijk woont en straks midden in de nieuwbouw.

Reactie

Het uitzicht zal inderdaad veranderen. Er bestaat echter niet zoiets als een recht op blijvend vrij uitzicht. Aan de noordkant behoudt men overigens een riant uitzicht. Of de privacy onevenredig zal worden aangetast wordt betwijfeld. Een afstand tussen de (voorgevels van) woningen van zo'n 20 meter is veelvoorkomend en achten wij aanvaardbaar. Ditzelfde geldt voor de woningbouw die op zo'n 14 meter uit de zijgevel is geprojecteerd. In het voorliggende plan dat in overleg met Plaatselijk Belang en de ontwikkelaar tot stand is gekomen wordt ons inziens een aantrekkelijke woonvorm aan het water gecreëerd. Door het realiseren van zowel twee-onder-één-kapwoningen (waarvan een aantal aan het water) als vrijstaande woningen is de verwachting dat een vrij brede vraag kan worden bediend. Niet ontkend zal worden dat het karakter van de streek zal wijzigen. Om er voor zorg te dragen dat de bebouwing wordt afgestemd op de bebouwing in de omgeving is in het plan voor de twee-onder-één-kapwoningen een lage goot voorgeschreven. Verder zullen de bouwaanvragen worden voorgelegd aan Hûs en Hiem die de plannen op zichzelf en in relatie tot de omgeving zal beoordelen. Voor wat betreft een eventuele waardedaling van de eigen woning verwijzen wij naar het tweede deel van onze reactie onder C.3.

Opmerking 2

Men heeft niet om de woningbouwplannen op deze locatie gevraagd. Eerder is altijd gesproken over wonen aan het water aan de zuidzijde van de Oude Vaart. Hier zijn inmiddels de straten De Gauw en De Lauwers aangelegd. Daarna is altijd gesproken over bebouwing in aansluiting op de nieuwbouw bij Stroobos. Dorpsuitbreiding moet volgens de familie Geertsma op deze locatie en niet aan De Flaphoek worden gerealiseerd. Men plaatst sowieso vraagtekens bij de woningnood. In dit kader wijst men ook op de stiekeme totstandkoming van het project. De plannen waren al in mei 2003 bekend en pas op de informatieavond van 19 juni 2004, toen het plan al rond was, kon worden gereageerd. Men vreest dat er straks in het gebied, dat nu nog binnen de zone van Barkmeijer ligt, mag worden gebouwd. Als de plannen aan De Flaphoek toch doorgezet worden dan is het voor hen te laat en wordt men geconfronteerd met woningen op korte afstand.

■

Reactie

De voorgestelde invulling is op 26 maart 2004 door Plaatselijk Belang en de lokale ontwikkelaars aan ons college gepresenteerd. Eerder waren de nu voorliggende plannen bij ons niet bekend. Zie verder onze reactie onder A.1.

Opmerking 3

De familie Geertsma geeft aan hinder te vrezen van zonweerskaatsing wanneer eventueel geglazuurde dakpannen worden gebruikt.

Reactie

Door de ontwikkelaar is aangegeven dat de twee-onder-één kapwoningen van 'gewone' sneldekkers zullen worden voorzien.

Opmerking 4

Men vraagt zich af of er rond de woningen niet tevens sprake is van een cirkel / bepaalde afstand waarbinnen niet gebouwd mag worden, zoals dit ook bij boerderijen het geval is.

Reactie

Van een soort 'hindercirkel' rondom bestaande woningen is geen sprake. De omliggende agrarische bedrijven vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouw. Zie ook onze reactie onder E.4

Opmerking 5

Men merkt op dat de sloot, welke voor de helft eigendom is van de fam. Geertsma, zal worden gedempt zonder dat hierover overleg is geweest. Men vreest wateroverlast als gevolg van de demping van deze en andere sloten. Ook vreest men problemen met de waterafvoer (problemen in de spitsuren).

Reactie

De exacte eigendomsgrenzen zullen door het kadaster moeten worden bepaald. Navraag bij de ontwikkelaar leert dat er geen sprake is van demping van de sloot aan de oostkant van het perceel. Het voorontwerp-bestemmingsplan is in een vroeg stadium besproken met Wetterskip Fryslân. Wetterskip Fryslân heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met het plan. Het hemelwater zal via het oppervlaktewater worden afgevoerd (gescheiden stelsel). Problemen t.a.v. de capaciteit van de riolering worden op voorhand niet verwacht. Bij de uitvoering van de plannen zal dit verder moeten worden bekeken.

■

Opmerking 6

Door realisering van de nieuwbouw zal men verder worden geconfronteerd met verlies van parkeerruimte voor de woning. Ook wijst men op de hinder van de koplampen van auto's van bewoners die linksaf slaan. Verder vreest men voor schade aan de woning door het zware bouwverkeer. In de woning zitten reeds scheuren welke waarschijnlijk zijn veroorzaakt door het jarenlang passeren van zware landbouwmachines en voertuigen in verband met de aanleg van het dubbelspoor in 1996. Men vraagt zich af wie hiervoor aansprakelijk is.

Reactie

In een bebouwde omgeving komen vanzelfsprekend meerdere hoeklocaties/bochten voor waardoor men lichtschijnsel van koplampen van auto's kan waarnemen. In casu gaat het om een relatief beperkt aantal auto's (4 woningen) en zal men alleen bij vertrek hinder ondervinden. Voor zover men schade aan de woning vreest als gevolg van de uitvoeringswerkzaamheden verwijzen wij naar de reactie onder E.3

*ad G. CNV-Rechtshulp, Postbus 2475, 3500 GL namens
fam. Geertsma en Pilat, De Flaphoek 25 & 21, 9873 PM
Gerkesklooster-Stroobos*

Daar de zienswijze inhoudelijk overeenstemt met de reacties die de families zelf hebben ingediend behoeft deze zienswijze geen inhoudelijke behandeling.

*ad H. Fam. Luimstra, De Flaphoek 15, 9873 PM Gerkesklooster-
Stroobos*

Opmerking 1

De familie Luimstra geeft aan niet tegen woningbouw te zijn. Waar men moeite mee heeft is de manier waarop die zal worden gerealiseerd. Men woont nu landelijk, dit landelijke karakter zal door de woningbouwplannen verdwijnen. Het voortzetten van de bebouwing langs de Oude Vaart en de bouw van de woningen aan de noordzijde acht men nog acceptabel. Met name de bouw van 4 dubbele woningen georiënteerd op De Flaphoek op korte afstand van hun woning vormt een bezwaar. Men had nog liever gezien dat het perceel ten oosten van hun woning zou worden bebouwd.

Reactie

Zie onze reactie onder A.2. Invulling van het perceel ten oosten van de woning van betrokkenen maakt geen onderdeel uit van het door

.....

■
Plaatselijk Belang en de ontwikkelaar gepresenteerde plan en is dan ook niet door ons beoordeeld. Dit perceel, dat aan de noordzijde van de weg De Flaphoek is gesitueerd, mist verder de aantrekkelijkheid van het wonen aan het water.

Opmerking 2

Men vraagt zich af wanneer er, na eventuele realisering van dit plan, eventueel weer gebouwd kan worden in het dorp.

Reactie

Zie onze reactie onder A.1

ad I. Fam. Reitsma, De Flaphoek 13, 9873 PM Gerkesklooster-Stroobos

Opmerking

De heer Reitsma merkt op niet tegen woningbouw te zijn en geeft aan dat er, nu dit op een andere locatie niet lukt, toch ergens gebouwd moet worden. Hij heeft moeite met de bouw van de dubbele woningen direct voor de eigen woning. Door de realisering van deze woningen zal de privacy afnemen en gaat het uitzicht verloren. Ook wordt het drukker en zal het verkeer voor zijn deur keren waarvan hij hinder zal ondervinden. Door bijvoorbeeld alleen de bouw van 4 woningen aan de Oude Vaart zou het landelijke / agrarische karakter niet verloren gaan. Hij merkt op dat wanneer de plannen doorgaan de eigen woning minder aantrekkelijk zal zijn. Hij vreest dan ook waardevermindering.

Reactie

Zie onze reactie onder F.1

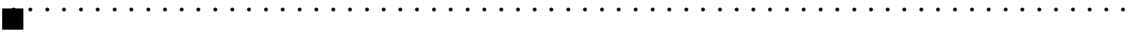
ad J. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA, Zoetermeer namens Fam. Hofstra, De Voorstreek 29, 9873 PJ Gerkesklooster-Stroobos

Opmerking 1

Men is verheugd dat het oude in onbruik geraakte pad langs de woning is opgeheven.

Reactie

-



Opmerking 2

Verzocht wordt om een ontsluiting op de nieuw te realiseren ontsluitingsweg aan de achterzijde (noordkant) van het perceel De Voorstreek 29. Hierdoor zou de bereikbaarheid van het perceel (nu alleen via de weg De Voorstreek bereikbaar) verbeteren.

Reactie

De bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' staat de aanleg van uitritten niet in de weg. Voor het aanleggen van een uitrit dient een uitritvergunning te worden aangevraagd (middels het aanvraagformulier Uitritvergunning). In dat kader - dus los van de planologische procedure - zal moeten worden beoordeeld of de uitrit aan de achterzijde (noordkant) kan worden vergund.

Opmerking 3

Opgemerkt wordt dat het eigen perceel niet goed is ingetekend op de plankaart. In werkelijkheid loopt het perceel nog een stukje door. Hierdoor zou een deel van het perceel zelfs buiten de plangrens vallen wat planologisch onwenselijk is. Er wordt naar de bij de brief gevoegde kadastrale tekening verwezen.

Reactie

De plankaart is op dit onderdeel aangepast.

Opmerking 4

Men verzoekt om aan het perceel een gemengde bestemming toe te kennen (wonen/werken). Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming en op het perceel bevinden zich een grote loods en een woning. In het voorontwerpbestemmingsplan is een zuivere woonbestemming opgenomen. Dit zal de gebruiksmogelijkheden en daarmee de verkoopbaarheid van het perceel beperken. Wanneer dit niet in de gemeentelijke visie past dan verzoekt men om op het perceel een extra woning toe te staan. Het gaat om een groot perceel. Indien de loods niet meer voor bedrijfsdoeleinden zou mogen worden gebruikt betekent dit een aanzienlijke waardedaling van het perceel. Dit zou kunnen worden gecompenseerd indien in, of in plaats van, de loods woningbouw zou mogen plaatsvinden.

Reactie

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plaatse verzorgende en ambachtelijke bedrijven toegestaan. Op het perceel vinden al jaren geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaats. In een rustige woonomgeving (in de toekomst nog meer dan nu het geval is) achten wij het onwenselijk om verzorgende en/ of ambachtelijke bedrijven toe te staan. Er is dan ook voor gekozen om het perceel van



de bestemming Woondoeleinden te voorzien. Overigens is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen op grond waarvan een deel van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden aangewend voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.

Het compenseren van de gewijzigde gebruiksmogelijkheden door het toestaan van een extra woning is, los van het feit dat er op dit moment geen contingenten beschikbaar zijn en los van de vraag of het perceel zich uit stedenbouwkundig oogpunt wel leent voor de bouw van een extra woning, niet aan de orde. Daar waar men van mening is dat men door het veranderde planologische regime schade, bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van de eigendommen, ondervindt kan men een beroep doen op de mogelijkheden die artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt. Artikel 49 WRO biedt belanghebbenden de mogelijkheid om bij het college van Burgemeester en Wethouders een verzoek om planschadevergoeding in te dienen, indien men meent schade te lijden als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan of het besluit tot het verlenen van vrijstelling. Dit is pas mogelijk nadat het bestemmingsplan danwel een eventueel vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO onherroepelijk is geworden.

Opmerking 5

Afsluitend wordt verzocht om de aankoop van een stukje grond van de gemeente (nu nog bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden).

Reactie

Tegen de verkoop bestaat in principe geen bezwaar. Aan het betreffende strookje grond zal de bestemming Tuin worden toegekend.

7.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Wetterskip Fryslân;
2. UPC Nederland;
3. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek;
4. KPN Telecom B.V.;
5. NUON;
6. N.V. Nederlandse Gasunie;
7. Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.;
8. Vitens Watertechnologie;
9. ENECO Netbeheer Noord-Oost Friesland B.V.;
10. Commissie van Overleg.

De hiervoor onder 2, 5 en 9 genoemde instanties hebben geen reactie gegeven op het toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan. De overige instanties hebben dat wel gedaan (zie bijlagen). De onder 1, 3 en 7 genoemde instanties hebben te kennen gegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

De overige instanties hebben als volgt gereageerd:

ad 4. KPN Telecom B.V.

Opmerking

Verzocht wordt om bij de uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN. Genoemd wordt: het creëren van leidingtracés aan beide zijden van de straat, het handhaven van bestaande tracés en het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting, het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten en het vrijhouden van straalverbindingspaden door er geen hoge objecten te plaatsen.

Reactie

Bij de uitvoering zal met de belangen van KPN Telecom B.V. rekening worden gehouden.

ad 6. N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking

Door de Gasunie wordt aangegeven dat zich binnen de "worst case afstanden" zoals gehanteerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) een 24"- een 30"- en een 42" gastransportleiding van het bedrijf bevinden. Teneinde te kunnen anticiperen op het nieuwe externe veiligheidsbeleid wordt door de Gasunie aangegeven dat gemeenten het RIVM dienen te raadplegen voor vragen over de veiligheidsafstanden. De leidinggegevens die het RIVM nodig heeft voor het berekenen van de maximaal aan te houden afstanden zijn door de Gasunie bij de brief gevoegd.

Reactie

Het RIVM heeft ons voorzien van de maximaal aan te houden afstanden rond de aardgastransportleidingen. Hieruit blijkt dat de maximaal aan te houden afstand 300 meter is. Daar de woningbouw op grotere afstand dan de genoemde maximale afstand van 300 meter is geprojecteerd zal de aanwezigheid van de gastransportleidingen geen belemmering vormen voor invulling van het gebied.

.....

ad 8. Vitens Watertechnologie

Opmerking

Door Vitens wordt er op gewezen dat zich binnen het plangebied hoofdwaterleidingen van het bedrijf bevinden. Er wordt verzocht om bij de definitieve invulling van het plangebied rekening te houden met de aanwezigheid van de hoofdleidingen, en indien mogelijk, wijziging ervan te voorkomen. Voor de aanleg van eventuele nieuwe hoofdleidingen vraagt Vitens een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir en/of grasstrook met een breedte van tenminste 1.80 meter. Deze strook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Reactie

Bij de uitvoering zal met de belangen van Vitens Watertechnologie rekening worden gehouden.

ad 10. Commissie van Overleg

De Commissie van Overleg heeft bij brief van 10 mei 2006 (verzonden 12 mei 2006) op het voorontwerp-bestemmingsplan gereageerd. De Commissie kan in zijn algemeenheid instemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan doch heeft wel enkele opmerkingen (kwaliteitspunten - categorie 3).

Opmerking 1, categorie 3 (kwaliteitspunten)

De Commissie constateert dat een insteekhaven en woningen zijn geprojecteerd langs de Oude Vaart. Op deze vaarweg is de Vaarwegenverordening Friesland van toepassing. Voor de Oude Vaart geldt een beheergrens van 10 meter en een bebouwingsvrije zone binnen de bebouwde kom van 5 meter. Voor werken en werkzaamheden is binnen de beheergrens een ontheffing nodig op grond van de provinciale Vaarwegenverordening. De Commissie merkt op dat in plannen als deze er in het algemeen wel aandacht is voor de keur van het waterschap, maar niet voor de provinciale Vaarwegenverordening. De Commissie verzoekt om in de toekomst in voorkomende gevallen ook aandacht aan genoemde vaarwegenverordening te geven.

Reactie

Er wordt terecht opgemerkt dat in het plan geen aandacht is besteed aan de provinciale Vaarwegenverordening. In de plantoelichting zal aan dit aspect alsnog aandacht worden besteed. De ontheffing zal te zijner tijd door de ontwikkelaar worden aangevraagd.

■

Opmerking 2

De Commissie merkt ter informatie op dat er in het gebied tussen de Oude Vaart en de weg De Flaphoek, volgens de kaart met potentiële locaties met mogelijke bodemverontreiniging, geen dempingen liggen. Het agrarisch loonbedrijf dat er tot voor kort zat verdient wel de nodige aandacht. Deze locatie is potentieel ernstig verontreinigd en nog niet onderzocht. Bij de ontwikkeling van het gebied zal rekening moeten worden gehouden met bodemonderzoek op deze locatie.

Reactie

In het plangebied is eind 2004 door De Lauwers Bodemonderzoek een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook in de loods die zal worden afgebroken en in de nabijheid van een vroegere gasolietank zijn monsters genomen. Geconcludeerd is dat de bodem milieuhygiënisch gezien geschikt is voor de beoogde woningbouw. De bedrijfswoning behorende bij het voormalig loonbedrijf (Flaphoek 2) wordt, sinds de beëindiging van het agrarisch loonbedrijf enkele jaren geleden, regulier bewoond. Dit deel van het perceel zal dan ook een bestemming krijgen in overeenstemming met het huidige gebruik (Woondoeleinden). Los van deze bestemmingswijziging worden op dit perceel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderzoek van dit perceel is dan ook niet aan de orde.



Bijlagen





Bijlage 1: Inspraakreacties



Voorontwerp-bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Inspraakreactie d.d. 20 januari 2006, 9.30 uur.

dhr. Joh. Veenstra, Oosterboeren 10, 9873 TG Gerkesklooster-Stroobos
dhr. M.F.C. van Deutekom - Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen (verslag)

Korte weergave van het besprokene:

Dhr. Veenstra stelt vooraf dat hij in principe niet tegen woningbouw is op deze locatie. Hij geeft aan nauw betrokken te zijn bij het dorp en zet zich op dit moment in voor het vinden van een oplossing voor de problematiek rondom scheepswerf Barkmeijer. Volgens de laatste contacten kan de ontwerp-beschikking binnenkort ter inzage worden gelegd. Het is de bedoeling dat er in maart gesprekken met de omwonenden zullen plaatsvinden. Er zit wat dat betreft eindelijk schot in de zaak waardoor ook andere locaties in beeld komen voor woningbouw. De volgende ontwikkelingen worden genoemd: woningbouw in het gebied 'De Lege Finne' tussen Gerkesklooster en Stroobos, de verplaatsing van 'De Claercamp' naar deze locatie in combinatie met woningbouw op de huidige locatie van de school en invulling van de locatie op de hoek Molenstraat - Klaarkamp (voormalig bedrijfspand van De Haan zonwering).

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat deze ontwikkelingen inderdaad samenhangen met de geluidszone rondom scheepswerf Barkmeijer. Deze problematiek is er mede de aanleiding toe geweest om het gebied aan De Flaphoek, dat buiten de zone ligt, te gaan ontwikkelen.

Dhr. Veenstra heeft moeite met de gekozen planopzet. Hij is in principe niet tegen woningbouw op deze locatie maar vindt het voorliggende plan niet passen op deze locatie. Aan de noordzijde zouden, gelet op de aanwezige vrijstaande woningen, beter twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd. Aan de zuidzijde van De Flaphoek zou moeten worden gedacht aan het voortzetten van de bebouwing van De Voorstreek. Hier zou dan ruimte kunnen worden geboden voor 3 a 4 woningen aan het water. De overige bebouwing in het plangebied vindt hij niet passen in deze landelijke omgeving.

Dhr. Veenstra geeft verder aan - dit in relatie met de ontwikkelingen rondom Barkmeijer - dat hij er moeite mee heeft dat alle tot 2010 beschikbare contingenten voor het dorp worden ingezet voor deze locatie. Dit kan als consequentie hebben dat een eventuele nieuwbouw voor de school in het gebied tussen Gerkesklooster en Stroobos mogelijk vertraging zal oplopen omdat er voor zowel de vrijkomende locatie als in de omgeving van de nieuw te bouwen school geen woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor zou de verplaatsing wellicht financieel niet haalbaar zijn.

Dhr. Veenstra merkt op dat er sprake zou zijn van een voet-/fietsverbinding van De Voorstreek naar het nieuw te ontwikkelen gebied, dit ter compensatie van het verloren gaan van het openbare voetpad langs de Oude Vaart. Dit verbaast hem omdat er in het verleden - bij de realisering van het bruggetje - met Plaatselijk Belang (hij was destijds voorzitter van Plaatselijk Belang) was overeengekomen dat het openbare voetpad dat formeel op deze gronden aanwezig was zou komen te vervallen.

Dhr. Van Deutekom geeft aan niet van deze afspraak op de hoogte te zijn. Op zich doet dat er ook niet langer toe daar het college inmiddels heeft besloten om het pad aan de openbaarheid te onttrekken. Er zal verder geen alternatief worden gerealiseerd. Binnenkort zal voor de onttrekking een afzonderlijke procedure worden opgestart.

Dhr. Van Deutekom merkt afsluitend op dat de reactie van de heer Veenstra als inspraakreactie bij de verdere planvorming zal worden betrokken. Te zijner tijd zal de heer Veenstra bericht ontvangen op zijn inspraakreactie.

Voorontwerp-bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Inspraakreactie IJclub Gerkesklooster-Stroobos, d.d. 23 januari 2006, 13.15 uur.

dhr. P. Terpstra, De Lauwers 18, Gerkesklooster - voorzitter
dhr. P. Pilat, De Voorstreek 25, Gerkesklooster - penningmeester
corr. adres: dhr. H. Plantinga, De Lauwers 33, 9873 RV, Gerkesklooster - secretaris
dhr. M. van Deutekom - Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen (verslag)

Korte weergave van het besprokene:

Dhr. Terpstra geeft aan dat IJclub Gerkesklooster-Stroobos niet tegen de woningbouw is maar dat men bang is dat de woningbouw problemen op zal leveren bij het volpompen van het ijsbaanterrein. Op het perceel waarop nu woningbouw is gepland staat permanent een pomp opgesteld. Deze kan op het moment dat er huizen worden gebouwd niet blijven staan. Men vraagt zich af of de gemeente over een alternatief heeft nagedacht.

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat bij het opstellen van het plan niet is nagedacht over de gevolgen voor het volpompen van het ijsbaanterrein. Hij vraagt zich af of hierover met de ontwikkelaar van het gebied danwel met eventuele nieuwe bewoners geen afspraken kunnen worden gemaakt?

Dhr. Terpstra geeft aan dat er in de toekomst een verre van ideale situatie ontstaat, omdat men altijd afhankelijk is van anderen. Op voorhand is ook lastig te zeggen of toekomstige bewoners moeilijk zullen doen. Er is nagedacht over een oplossing. Voorgesteld wordt om vanuit het te realiseren water ondergronds een buis aan te leggen en deze aan te laten sluiten op de sloot naast het ijsbaanterrein. Deze krijgt dan hetzelfde peil als de Oude Vaart. Het ijsbaanterrein kan dan vanuit de sloot worden volgepompt.

Dhr. Pilat merkt aanvullend op dat het water in deze sloot middels een dammetje op peil kan worden gehouden. Zo heeft dit geen gevolgen voor het peil in de andere sloten.

Dhr. Van Deutekom geeft aan hier nu geen antwoord op te kunnen geven. De reactie van de IJclub zal als inspraakreactie bij de verdere planvorming worden betrokken. Te zijner tijd zal de vereniging bericht ontvangen op de inspraakreactie.

Voorontwerp-bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Inspraakreactie d.d. 27 januari 2006, 10.00 uur.

dhr. en mw. Niekerk, De Flaphoek 4, 9873 PM, Gerkesklooster
dhr. M.F.C. van Deutekom - Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen (verslag)

Korte weergave van het besprokene:

Mw. Niekerk geeft aan geen moeite te hebben met woningbouw in dorp. Waar men moeite mee heeft is de manier waarop men dit nu wil realiseren. Zelf zijn ze hier zo'n 10 jaar geleden komen wonen. Een belangrijke reden was de landelijke ligging in combinatie met een - via het bruggetje - nauwe relatie met het dorp. Men woont nu landelijk. Straks wordt De Flaphoek een 'gewone' straat, de landelijke uitstraling gaat verloren.

Dhr. Niekerk benadrukt dat de bouw van 15 woningen een te grote toename is voor deze omgeving. Het landelijke en agrarische karakter van het streekje gaat door de nieuwe plannen verloren. Er ontstaat ook een groot contrast. Aan de ene kant de traditionele, oude bebouwing en daar tegenover de realisatie van wat in hun ogen toch een nieuwbouwwijk is. In dit verband vraagt men zich ook af of er al bekend is wat voor woningtype wordt gebouwd.

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat dit nog niet bekend is. Wel wordt, gelet op de bebouwing langs De Flaphoek, uitgegaan van een lage goot voor de dubbele woningen. Voor de woningen langs het water geldt deze voorwaarde niet.

De familie Niekerk heeft het idee dat je als dorp als het ware je kruit verschiet. Uit de kranten begrijpen zij dat er hard wordt gewerkt aan de milieubeheervergunning van Barkmeijer. Dit zou kunnen betekenen dat er binnenkort wellicht meer mogelijkheden zijn voor woningbouw in het dorp. Mw. Niekerk geeft aan dat met name de verplaatsing van de school naar het gebied tussen de twee dorpen van belang is omdat het huidige pand niet meer voldoet. Het zou een kwalijke zaak zijn als de verplaatsing niet mogelijk is of vertraging zou oplopen. Men vreest dat wanneer er geen contingenten beschikbaar zijn voor woningbouw in de omgeving van de te bouwen school of voor invulling van de huidige locatie van de school de verplaatsing van de school voorlopig financieel niet haalbaar zal zijn.

Dhr. Niekerk geeft aan wanneer hij kijkt naar het plan waarop kan worden ingesproken dat het wel wat minder mag. In het streekje staat nu 8-9 woningen. De toevoeging van 15 woningen (zo'n 35 nieuwe bewoners) vinden ze te veel. Een kleiner aantal en een ruimere opzet, zou beter zijn. Het wonen aan het water kan hij ook moeilijk serieus nemen omdat het meer om een flinke vijver gaat. Verder weten ze uit ervaring dat het aanbrengen van walbeschoeiing vrij duur is. De aanleg van het water is dan ook een vrij dure oplossing. Men vraagt zich af of het nog wel om betaalbare woningen gaat.

Dhr. Van Deutekom beaamt dat de aanleg van het water inderdaad relatief kostbaar is maar wel iets toevoegt aan het plan. Het streven van de ontwikkelaar is er op gericht om betaalbare woningen te bouwen en een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren. Dit is ook de reden om twee-onder-één-kap woningen te realiseren. De twee dubbele woningen aan de noordzijde kunnen met relatief geringe investeringen worden gerealiseerd.

De familie Niekerk geeft aan dat ze met name nadelen ondervinden van de woningbouw op de locatie aan de noordzijde, direct tegenover hun woning. Deze locatie leent zich, wanneer wordt gekeken naar de bebouwing aan de noordzijde van De Flaphoek, niet voor de bouw van twee dubbele woningen. Hoewel één of twee vrijstaande woningen beter zou zijn gaat woningbouw op deze locatie sowieso ten koste van het zicht vanuit de eigen woning. Ook zal woningbouw op dit perceel ten koste gaan van de privacy.

Dhr. Niekerk begrijpt dat er ook sprake is van een aanpassing van de welstandsnota.

Dhr. Van Deutekom ligt toe dat de bouwaanvragen straks worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Door de gemeenteraad is een welstandsnota vastgesteld. Hierbij is geen rekening gehouden met dit bestemmingsplan. Er zijn dan ook criteria opgesteld die door Hûs en Hiem als kader worden gehanteerd bij de beoordeling van de bouwplannen.

Dhr. Van Deutekom merkt afsluitend op dat de reactie van de familie Niekerk als inspraakreactie bij de verdere planvorming zal worden betrokken. Te zijner tijd zal men bericht ontvangen op de inspraakreactie. Hij geeft verder een korte toelichting op de verdere procedure.

Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. de heer M. van Deutekom
postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Gemeente Achtkarspelen	
ingekomen d.d.	
02 FEB 2006	
No. <i>dx00098</i>	Afd. <i>RPB</i>
<input type="checkbox"/> B. en W.	

Gerkesklooster, 02-02-2006

Betreft nieuw bestemmingsplan Oude Vaart te Gerkesklooster

Geachte heer Van Deutekom,

Graag wil ik mijn reactie geven op boven genoemd plan.

Wij hebben in 1988 ons huis gekocht aan De Lege Finne 6-8 te Gerkesklooster. Het meest aantrekkelijke van het huis is de ligging in landelijk gebied, aan de vaart met een prachtig uitzicht naar het noorden, met tegen de avond de meest mooie lichten met ondergaande zon.

Voor ik het kocht heb ik bij uw gemeente gevraagd of er ook plannen waren om in de nabijheid van mijn woning nieuwbouw te plegen.

Op deze vraag is negatief geantwoord door uw gemeente en dat er geen bestemmingsplan in dichte omgeving lag of in de toekomst zou komen. We zijn nu een aantal jaren verder, er is een nieuwe grote schuur geplaatst schuin tegen over ons huis, naast ons op de Lege Finne is een nieuw woonhuis gezet en op de oost zijde is een grote garage geplaatst, ik heb dit zonder problemen geaccepteerd.

In ons dorp zijn regelmatig huizen te koop die meestal langere tijd te koop staan, hier uit kan je volgens mij afleiden dat de vraag niet hoog is. De te bouwen huizen in het nieuwe plan zijn in de duurdere prijsklasse en vraag me of ze betaalbaar zijn voor starters.

Staat er ook een clausule in het plan dat alleen inwoners van Gerkesklooster en Stroobos de te bouwen woningen mogen kopen? Want de bedenkers komen hiermee via plaatselijk belang met een heel nobel streven, maar de bedenkers zijn alleen uit op puur winstbejag.

U zult begrijpen als de woningbouw door gaat, zijn we onze hele mooie uitzicht kwijt. Dit betekend dat wij moeten gaan verhuizen naar een soortgelijke woning met vrij uitzicht.

Ik stel de gemeente aansprakelijk voor de gemaakte verhuis- en inrichtingskosten van onze nieuwe woning en de waarde daling, door de nieuwbouw, van ons huis aan De Lege Finne.

Graag hoor ik uw reactie.

Alvast bedankt voor uw medewerking, met vriendelijke groet,

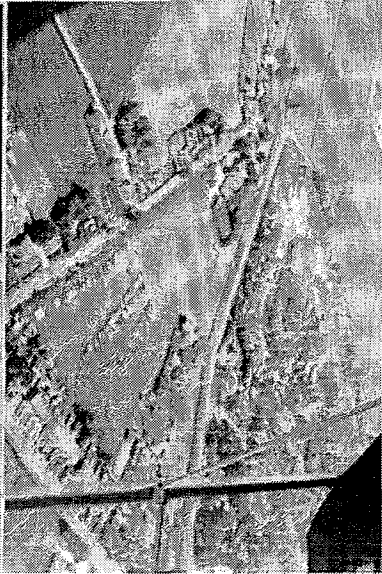
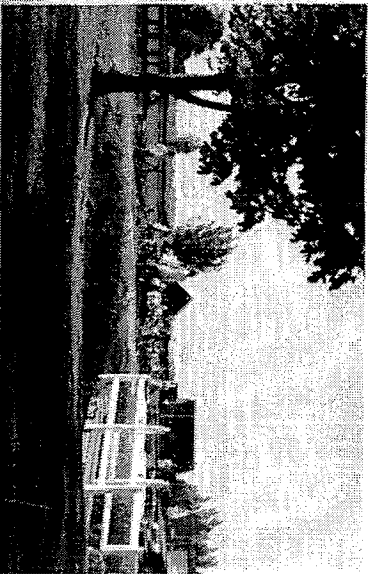
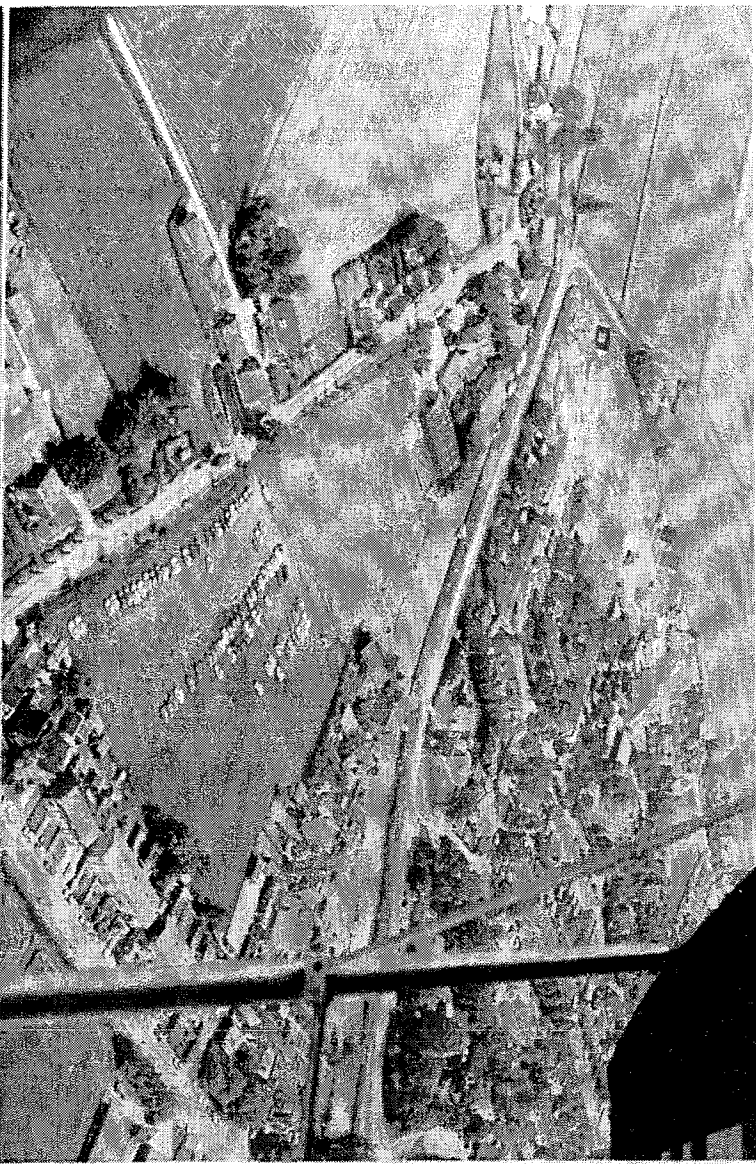
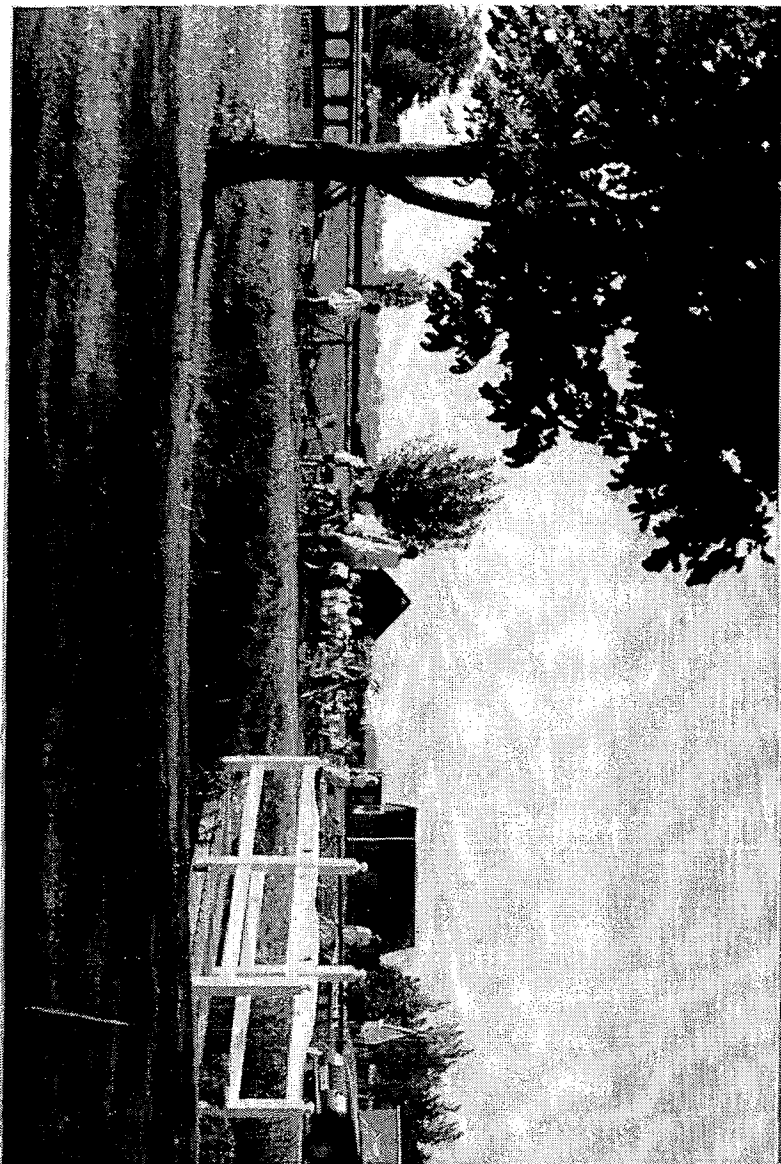
Bennie van Kammen
De Lege Finne 8
9873 RA Gerkesklooster

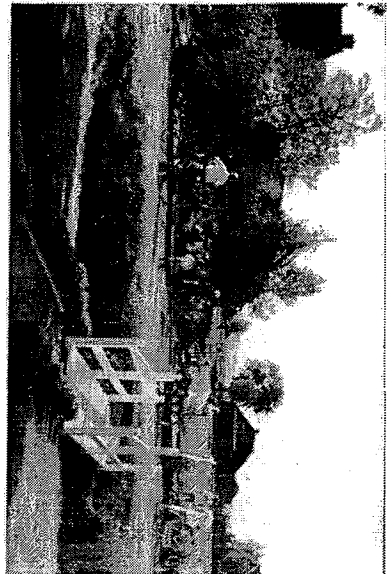
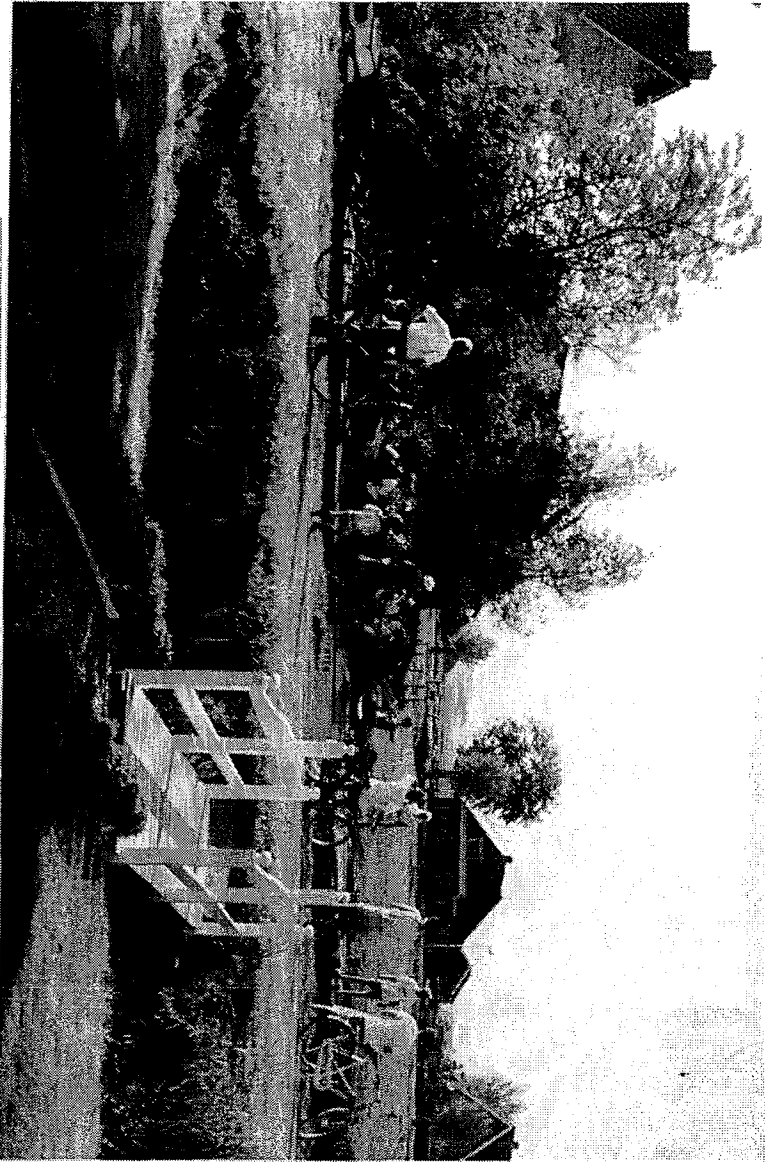
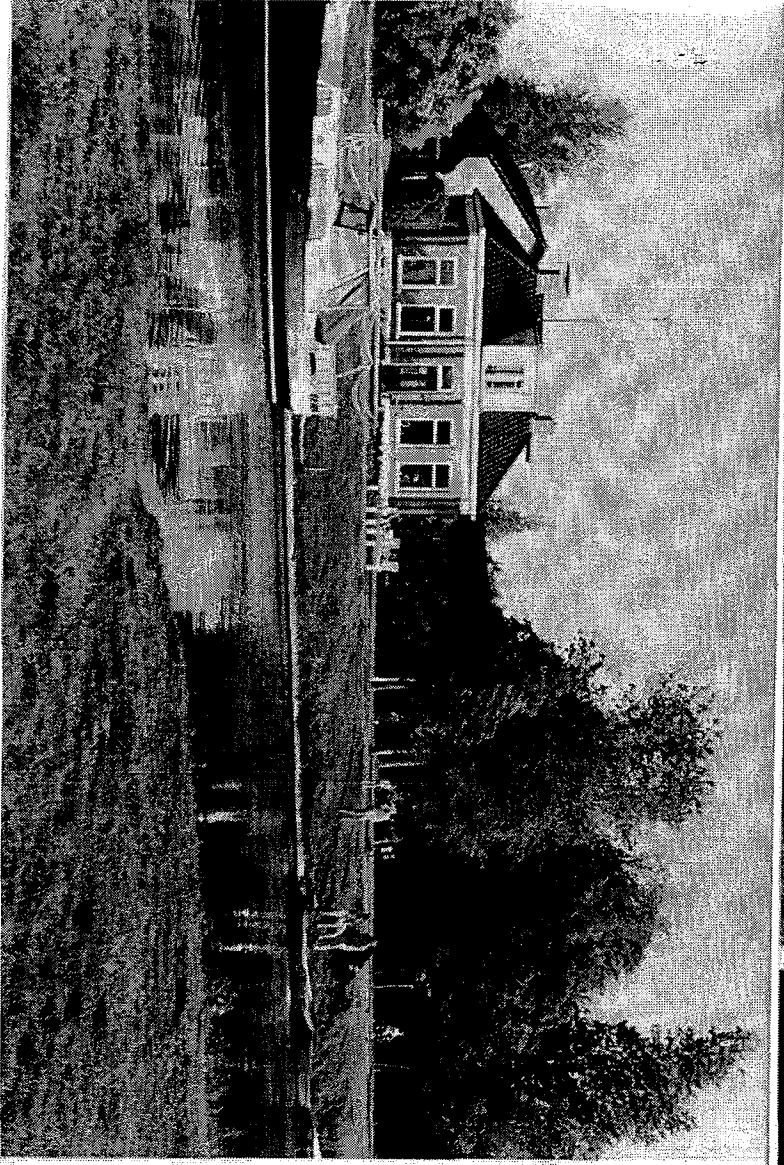


Voor ontvangst Gemeente Achtkarspelen,



M. van Deutekom





Bericht ontvangst
d.d.

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

09 FEB 2006

No. 000122 Afd. RPB
 B. en W.

Gerkesklooster, 08 februari 2006

Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. de heer M. van Deutekom
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan "Wonen aan het water" te Gerkesklooster waartegen het bezwaar is gericht. De gronden van het bezwaar is voor ons het volgende:

Geachte heer Van Deutekom,

Wij wonen nu 14 jaar hier op De Flaphoek 21.

Daarvoor woonden wij 7 jaar in Surhuizum en wel op Bartemerwei 26: landelijk met vrij uitzicht.

Toen werd er gebouwd naast ons, achter ons en zijn we gaan zoeken omdat we weer landelijk en rustig wilden wonen.

Dit is voor ons dus de tweede keer dat we weer moeten omzien naar een soortgelijke woning met vrij uitzicht en landelijk gelegen.

Wij stellen te zijner tijd de gemeente aansprakelijk voor de gemaakte verhuis- en inrichtingskosten van onze nieuwe woning en de waardedaling van ons huis.

In mei 2003 hebben wij bij de gemeente aanvraag gedaan om ons huis en garage te stucadoren. Dat is toen afgewezen door "Hûs en Hiem" omdat het niet paste in het landelijk wonen. Onze vraag blijft! Hoe past een nieuwbouwwijk dan wel in het landelijk en agrarisch gebied waar op het stuk land nu nieuwbouw wordt bedacht en waar voorheen koeien en schapen liepen.

Voor ons een stuk natuur, dat betekent eenden en watervogels, en wonen aan het water.

Wij vinden het totaal niet passen in het landschap van het oude "Klooster".

De sloot wordt gedempt in het nieuwe plan: waar blijven de kikkers die er in grote getale aanwezig zijn?

Wij wonen 1 meter van de weg omdat het voorheen een boerenweggetje was.

Ook is de Flaphoek een doodlopende weg, alle verkeer passeert dus 2 keer wat het nodige gevaar oplevert: vuile weg, loslopend vee.

De weg is smal en de machines groot: landbouwmachines en tractoren en is er veel woon en werkverkeer.

Bedrijven die gebruikmaken van De Flaphoek zijn:

P. van der Weg, boerenbedrijf. J. van Maassen, boerenbedrijf. K. Spriensma, boerenbedrijf.

P. Verboom, boerenbedrijf. J. Brandsma, schapenhouderij.

M. Reitsma, agrarische verzorging. J. Veenstra, hovenier.

En verder nog diverse toeleveringsbedrijven.

Mag er wel een bestemmingsplan in de buurt van een boerderij komen.

Boerderijen hebben ook een cirkel. P. van der Weg op nr. 1 van de Flaphoek zit volgens ons heel dicht bij het bestemmingsplan.

Ook heeft ons huis al vele scheuren opgelopen door al het boeren- en landbouwverkeer.

We vragen ons dan ook af wat er met ons huis gaat gebeuren als er toch wordt gebouwd!!

Verder vinden we het bestemmingsplan veel te dichtbij en veel te veel huizen en hebben we hierdoor verlies van ons mooie uitzicht. Ook op het water van de oude vaart/de lauwers.

Verlies van privacy

Verlies van woongenot.

Geluidshinder

Verlies van een mooie plek oud Gerkesklooster

Verlies van parkeerruimte voor onze woning.

Wij sinds 3 jaar vutters zijn die nu, na jaren werken, willen genieten van een welverdiende rust en graag landelijk willen blijven wonen.

Wij vinden dat een mooi stukje natuurgebied verloren gaat, een stukje oud Gerkesklooster wordt opgeofferd aan nieuwbouw en daar maken wij bezwaar tegen.

Graag horen wij uw reactie.

P. Pilat

A. Pilat-Wouda

De Flaphoek 21

9873 PM Gerkesklooster

0512 351676

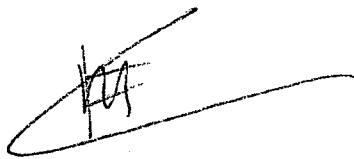
P. Pilat.

A. Pilat. Wouda.

Voor ontvangst

Gemeente Achtkarspelen

M. van Deutekom



Bericht ontvangst
d.d.

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.

09 FEB 2006 A

No. 0600121 Afd. RPB
 B. en W.

Gerkesklooster, 8 februari 2006

Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. de heer M. van Deutekom
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Betreft: Voorontwerp-bestemmingsplan "Wonen aan het water" te Gerkesklooster
waartegen het bezwaar is gericht. Gronden van het bezwaar:

Geachte heer Van Deutekom,

Waarom wij, familie Geertsma, vinden dat dit grootschalige nieuwbouwplan aan de Flaphoek niet door moet gaan:

- **Een niet-geringe waardevermindering van onze woning, nu landelijk, straks midden in de nieuwbouw**
- Wij niet om deze uitbreiding hebben gevraagd, uitbreidingsplan ligt bij Stroobos
- Er in ons dorp absoluut geen sprake is van woningnood, huizen staan soms jarenlang te koop. Huurhuizen die leegkomen worden dikwijls weer bewoond door mensen van elders, vaak alleenstaanden
- Wij sinds twee jaar vutters zijn die, na 45 jaren van hard werken, nu willen genieten van een welverdiende rust. Met die rust is het straks gedaan
- **De stiekeme totstandkoming van dit grootschalige project. Was in mei 2003 al bekend bij huidige eigenaar/eigenaren. Pas 1^o informatieavond Plaatselijk Belang op 29 juni 2004, toen was het plan al rond. Veel tegenstanders op 29 juni 2004**
- **Er in 2003 geen rekening is gehouden c.q. overleg is geweest met ons als direct betrokkenen**
- **Geld is macht, want het draait hier absoluut om geld!!, desnoods over de rug van de kleine man**
- **Wij zijn er absoluut zeker van dat, als dit nieuwbouwplan wordt goedgekeurd, er straks óók bij Stroobos (binnen de geluidszone van Barkmeijer) mag worden gebouwd, maar dan is het voor ons TE LAAT!! en hebben we te zijner tijd overburen op 16 meter afstand**
- Er straks op slechts 16-20 meter afstand voor onze woning en op 14 meter afstand naast de woning wordt gebouwd, sinds wanneer mag dit?
- Dit gebied geen bestemmingsplan voor woningbouw is, deze grootschalige nieuwbouw past niet in het landschap
- De Flaphoek gaat over in de Oosterboeren, dit is een landweggetje, doodlopend en alle verkeer passeert dus 2 maal de Flaphoek. Veel bedrijven maken gebruik van deze smalle weg
- Onze woning staat pal aan de weg: voortuin met biels 1.70m van de weg, dan een verharde strook van 70 cm, weg 4m breed, berm ca. 4 m, sloot
- Nieuwe situatie: tuin, strook 70cm, weg 4 meter breed, voetpad 2 m. tuin nieuwe bewoners
- Het is nu al bekend dat de sloot naast ons wordt gedempt, hierover is geen overleg geweest. De helft van deze sloot is ons eigendom, toch?
- Verlies van ons mooie uitzicht: **óók op het water van de Oude Vaart/De Lauwers** Grazende schapen en in het voorjaar lammetjes en 's winters is het er een gezellig samenzijn van eenden, smienten en waterhoentjes

- Verlies van privacy
- Verlies van woongenot
- Verlies van een mooie plek oud-Gerkesklooster
- Verlies van parkeerruimte voor onze woning
- Hinderlijk lichtschijnsel van koplampen auto's bewoners die linksaf slaan, onze woning staat op minder dan 2 meter van de weg
- Mogelijk geglazuurde dakpannen, hinder van ernstige zonweerskaatsing in en naar onze woning
- Woonhuizen hebben tegenwoordig ook een cirkel waarin niet gebouwd mag worden, net als boerderijen, of geldt dat niet voor de huizen aan de Flaphoek?
- Riol- en leidingwatertoevoer; problemen in spitsuren (nu al, laat staan straks)
- Wateroverlast in de straat omdat de sloten zijn gedempt
- Jarenlange bouwactiviteiten, de bouw wordt niet in een kort tijdsbestek afgerond
- Er te zijner tijd veel zwaar bouwverkeer voor onze woning bouwmaterialen moet lossen, wie betaalt straks de schade aan onze woning welke hierdoor dan weer (aantoonbaar) ontstaat?

In onze woning zitten scheuren, waarschijnlijk veroorzaakt door jarenlang passeren van zware landbouwmachines en de aanleg van het dubbelspoor in 1996 (vrachtauto's zwaar beladen met zand en ander bouwmaterieel).

Toen wij in 1968 hier kwamen wonen was van dergelijk zwaar materieel geen sprake. Waar kunnen wij de schade in rekening brengen? Bij de Gemeente? Hierop willen we graag een antwoord!!

Het loonbedrijf dat jarenlang op deze plaats was gevestigd is er niet meer.

Toch blijft er nog genoeg zwaar verkeer over, dat gebruik maakt van deze weg, en passeert vaak met een hogere dan toegestane snelheid.

In de jaren zeventig/begin tachtig was het plan "Wonen aan het water" in Gerkesklooster al bekend.

Jannie Geertsma-Hamstra (geboren en getogen in Gerkesklooster, 1948) zat toen in een commissie (dorpsactiviteiten) waarin onder andere dit mooie plan is besproken. Men hoopte toen dit plan te kunnen realiseren aan de zuidzijde van de Oude Vaart.

Helaas werd op de daarvoor bestemde plek in Gerkesklooster, door de gemeente Achtkarspelen, de straten De Lauwers/De Gauw aangelegd.

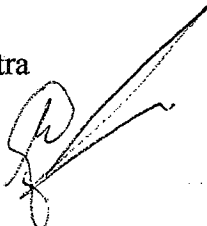
Nieuwbouw is goed voor een dorp en daar staan wij helemaal achter, maar dan wel op een plek welke daarvoor al jaren bestemd is en aansluiting vindt bij de huidige nieuwbouw bij Stroobos en niet hier aan De Flaphoek.

Daarom vinden wij dat dit plan niet door moet gaan.

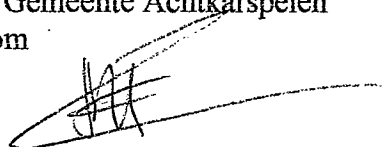
Met belangstelling zien wij uw reactie tegemoet.

Met een hartelijke groet,

Wiebe en Jannie Geertsma-Hamstra
De Flaphoek 25
9873 PM Gerkesklooster
0512 352142



Voor ontvangst Gemeente Achtkarspelen
M. van Deutekom





Vakcentrale

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.
09 FEB 2006
No. 0600120 Afd.
 B. en W.

POSTADRES
Postbus 2475
3500 GL Utrecht
BEZOEKADRES
Ravellaan 1
3533 JE Utrecht
TELEFOON
030 291 39 26
FAX
030 291 37 76
INTERNET
www.cnv.nl
E-MAIL
rechtshulp@cnv.nl

POSTREKENING
1098832
BANKREKENING
69.91.13.598

Gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Bericht ontvangst
d.d.

AFDELING
Rechtshulp
DOORKIESNUMMER
030-2913926
E-MAIL
rechtshulp@cnv.nl

PLAATS
Utrecht
DATUM
8 februari 2006

ONS KENMERK
JP/Geertsma/D75503
UW KENMERK

BETREFT
Zienswijze voorontwerp-bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Geachte heer / mevrouw,

Namens mijn cliënten, de familie Geertsma, alsmede namens hun burens, de familie Pilat, stuur ik u bij deze hun zienswijze inzake het voorontwerp-bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
CNV Rechtshulp

mf J.K. van de Poel

Gerkesklooster, 25 januari 2006

Zienswijze omtrent het voorontwerp-bestemmingsplan "Wonen aan het water" te Gerkesklooster (in willekeurige volgorde)

WAAROM WIJ, FAMILIE GEERTSMA EN PILAT, VINDEN DAT DIT GROOTSCHALIGE NIEUWBOUWPLAN AAN DE FLAPHOEK NIET DOOR MOET GAAN:

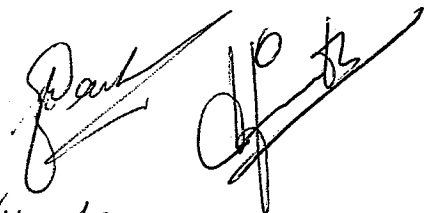
- Een niet-geringe waardevermindering van onze woning, nu landelijk, straks midden in de nieuwbouw
- Wij niet om deze uitbreiding hebben gevraagd, uitbreidingsplan ligt bij Stroobos
- Wij sinds twee jaar vutters zijn die na jaren van hard werken nu willen genieten van een welverdiende rust
- De stiekeme totstandkoming van dit grootschalige project, was in mei 2003 al bekend bij huidige eigenaar/eigenaren. Pas 1^e informatieavond Plaatselijk Belang op 29 juni 2004, toen was het plan al rond
- Er geen rekening is gehouden c.q. overleg is geweest met ons als direct betrokkenen
- Geld is macht, desnoods over de rug van de kleine man
- Er straks op slechts 16-20 meter afstand voor onze woning en op 14 meter afstand naast de woning van familie Geertsma wordt gebouwd, sinds wanneer is dit geoorloofd?
- Dit gebied geen bestemmingsplan voor woningbouw is, deze grootschalige nieuwbouw past niet in het landschap
- De Flaphoek gaat over in de Oosterboeren, dit is een landweggetje, doodlopend en alle verkeer passeert dus 2 maal de Flaphoek (zie bijlage: lijst met namen bedrijven)
- Onze woning staat pal aan de weg: Fam. Geertsma voortuin met biels 1.70m v.d. weg, dan een verharde strook van 70 cm, dan weg 4m breed, berm 4 m, sloot. Fam. Pilat voortuin met biels 1m van de weg, verharde strook 70cm, weg 4m breed, berm 4m, sloot.
- De sloot wordt gedempt in nieuwe situatie.
- Nieuwe situatie: tuin, strook 70cm, weg 4 meter breed, voetpad 2 m, tuin nieuwe bewoners
- Het is nu al bekend dat de sloot naast familie Geertsma wordt gedempt, hierover is geen overleg geweest. De helft van deze sloot is ons eigendom, toch?
- Verlies van ons mooie uitzicht: **óók op het water van de Oude Vaart/De Lauwers**
- Verlies van privacy
- Verlies van woongenot
- Verlies van een mooie plek oud-Gerkesklooster
- Verlies van parkeerruimte voor onze woning
- Hinderlijk lichtschijnsel van koplampen auto's bewoners die linksaf slaan, onze woning staat op minder dan 1.70 meter van de weg
- Wellicht geglazuurde dakpannen, hinder van ernstige zonweerkaatsing in en naar onze woning
- Woonhuizen hebben ook een cirkel waarin niet gebouwd mag worden, net als boerderijen
- Riool- en leidingwatertoevoer; problemen in spitsuren (nu al, laat staan straks)
- Wateroverlast in de straat omdat de sloot is gedempt
- Jarenlange bouwactiviteiten, de bouw wordt niet in een kort tijdsbestek afgerond
- Er straks veel zwaar bouwverkeer voor onze woning bouwmaterialen moet lossen, wie betaalt straks de schade aan onze woning welke hierdoor ontstaat?

Wiebe en Jannie Geertsma-Hamstra
De Flaphoek 25
9873 PM Gerkesklooster, tel. 0512 352142

Pieter en Anneke Pilat-Wouda
De Flaphoek 21
9873 PM Gerkesklooster, tel. 0512 351676

P. Pilat

A. Pilat Wouda



Voorontwerp-bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Inspraakreactie d.d. 13 februari 2006.

dhr. en mw. Luimstra, De Flaphoek 15, 9873 PM, Gerkesklooster
dhr. M.F.C. van Deutekom - Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen (verslag)

Korte weergave van het besprokene:

Dhr. en mw. Luimstra geven aan geen moeite te hebben met woningbouw in dorp. Waar men moeite mee heeft is de manier waarop men dit nu wil realiseren. Men woont nu landelijk. Straks wordt het perceel tegenover hun woning helemaal volgebouwd. Het landelijke karakter gaat verloren. Het zal ook een stuk drukker worden.

Dhr. Luimstra benadrukt dat men niet tegen woningbouw is. Ook begrijpt men dat er vanuit het dorp een behoefte aan de bouw van nieuwe woningen is. Het min of meer voortzetten van de bebouwing aan De Voorstreek (kavels langs de Oude Vaart) en de bouw van de woningen aan de noordzijde zou op zich nog acceptabel zijn. Met name de 4 dubbele woningen georiënteerd op de weg De Flaphoek op korte afstand van hun woning vormen een bezwaar.

Mevr. Luimstra geeft aan dat het mooie uitzicht op de Oude Vaart sowieso verloren gaat. Wat dat betreft hadden zij nog liever gezien dat er op het perceel ten oosten van hun woning gebouwd zou worden.

Dhr. Luimstra vraagt zich tenslotte nog af wanneer er in het dorp - na realisering van dit plan - weer gebouwd kan worden.

Dhr. Van Deutekom geeft aan dat de contingenten die nu worden ingezet als het ware 'nog op de plank lagen'. Omdat andere locaties in het dorp niet kunnen worden ingevuld is besloten de contingenten voor deze locatie in te zetten. Dit heeft voor de toekomst geen nadelen. Juist om in de toekomst weer een beroep te kunnen doen op nieuwe contingenten is het zaak om de beschikbare contingenten voor 2010 te benutten.

Dhr. Van Deutekom merkt afsluitend op dat de reactie van de familie Luimstra als inspraakreactie bij de verdere planvorming zal worden betrokken. Te zijner tijd zal men bericht ontvangen op de inspraakreactie.

Voorontwerp-bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Telefonische inspraakreactie d.d. 13 februari 2006.

dhr. M. Reitsma, De Flaphoek 13, 9873 PM, Gerkesklooster
dhr. M.F.C. van Deutekom - Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen (verslag)

Korte weergave van het besprokene:

Dhr. Reitsma geeft aan niet tegen woningbouw te zijn. Ook snapt hij wel dat er ergens gebouwd moet worden nu een aantal andere locaties voorlopig niet bebouwd kunnen worden. Hij is met name tegen de manier waarop men dit nu wil realiseren en dan met name tegen de woningen direct gericht naar zijn woning.

Dhr. Reitsma geeft aan dat als gevolg van deze woningen de privacy afneemt en het mooie uitzicht op de Oude Vaart verdwijnt. Het wordt veel drukker, al het verkeer komt straks voor zijn woning langs. Verder draaien zij direct voor zijn woning. Ook hier zal men hinder van ondervinden.

Dhr. Reitsma begrijpt dat er behoefte aan de bouw van nieuwe woningen is. De bouw van bijvoorbeeld 4 woningen langs de Oude Vaart vindt hij minder bezwaarlijk. Zo zou het agrarische karakter niet geheel verloren gaan. Men woont straks midden in het dorp en is als het ware de vrijheid kwijt.

Dhr. Reitsma geeft aan dat zijn woning hierdoor straks minder aantrekkelijk wordt. Hij vreest waardevermindering.

Dhr. Van Deutekom ligt toe dat er - zodra de woningbouw definitief is - verzocht kan worden om planschadevergoeding. Hiervoor is een formulier beschikbaar dat ingevuld dient te worden. Ook dienen leges te worden betaald. Vervolgens zal door de gemeente een onafhankelijk adviseur worden ingeschakeld die het verzoek zal beoordelen.

Dhr. Van Deutekom merkt afsluitend op dat de reactie van de familie Reitsma als inspraakreactie bij de verdere planvorming zal worden betrokken. Te zijner tijd zal men bericht ontvangen op de inspraakreactie.

**AANTEKENEN
MET ONTVANGSTBEVESTIGING**

Gemeente Achtkarspelen
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Gemeente Achtkarspelen	
ingekomen d.d.	
16 FEB 2006	
No. 0600137	Afd.
<input type="checkbox"/> B. en W.	RAB

cc. Geif.

TEVENS PER FAX: 0511 – 548 110

Bericht ontvangst d.d.

Zoetermeer, 13 februari 2006

Uw kenmerk:

Ons dossiernummer: 1044282 WO1 CLE

Doorkiesnummer: 079-330 34 82 (secretariaat)

E-mail: cle@srk.nl

Betreft: **INSPRAAKREACTIE** namens de familie H. Hofstra naar aanleiding van uw voorontwerpbestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Geacht college,

Namens cliënte, de familie H. Hofstra woonachtig aan de Voorstreek 29 (9873 PJ) te Gerkesklooster, maak ik hierbij graag de volgende inspraakreactie kenbaar naar aanleiding van uw voorontwerpbestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart". Dit voorontwerpbestemmingsplan ligt thans voor inspraak ter inzage.

Allereerst wil ik namens cliënte opmerken dat zij verheugd is uit het plan te vernemen dat het oude in onbruik geraakte pad langs haar woning wordt opgeheven.

Ontsluiting perceel

Verder zou zij uw college willen vragen of het mogelijk is om haar een uitweg te verlenen vanaf haar perceel op de nieuw te realiseren ontsluitingsweg. Deze ontsluitingsweg, een doodlopende autoweg, dient ter ontsluiting van de twee nieuw geplande woningen naast de woning van cliënte. Het perceel van cliënte is nu slechts met de auto bereikbaar via De Voorstreek. De bereikbaarheid van haar perceel zou daarom verbeteren, indien zij haar perceel ook via De Flaphoek en genoemde ontsluitingsweg zou kunnen bereiken. Graag verneemt zij van uw college of deze mogelijkheid in uw ontwerpbestemmingsplan kan worden opgenomen.

Planbegrenzing

Verder is cliënte van mening dat haar perceel niet goed is ingetekend op uw plankaart. Uw plankaart lijkt af te wijken van de kadastrale tekening (bijlage 1). In werkelijkheid loopt haar perceel nog een stukje door. Hierdoor valt bovendien een deel van haar perceel buiten het plangebied van uw voorontwerpbestemmingsplan. Dit is planologisch gezien niet wenselijk, omdat het perceel van cliënte op deze manier in twee bestemmingsplannen komt te liggen.

Bestemming

In de derde plaats zou zij uw college willen verzoeken om voor haar perceel een gemengde bestemming (wonen/bedrijven) op te nemen. Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan een bedrijfsbestemming en hierop bevinden zich onder meer een grote loods en woning. In uw voorontwerpbestemmingsplan is echter thans voor het perceel een zuivere woonbestemming opgenomen. Het is duidelijk dat dit de gebruiksmogelijkheden en daarmee de verkoopbaarheid van het perceel aanzienlijk beperkt. Cliënte is het hiermee daarom niet eens. Zij verzoekt u om haar perceel een gemengde bestemming bedrijven/wonen toe te kennen.

Indien dit niet in uw visie past, zou cliënte u secundair willen vragen om in het ontwerpbestemmingsplan te bepalen, dat er zich meerdere woningen op het perceel van cliënte mogen bevinden. Het gaat hier immers om een groot perceel. Indien de loods niet meer voor bedrijfsdoeleinden zou mogen worden gebruikt, betekent dit een aanzienlijke waardedaling van het perceel. Dit zou wellicht kunnen worden gecompenseerd indien in, of in plaats van, de loods woningbouw zou mogen plaatsvinden.

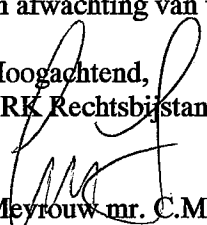
Aankoop strookje grond voor de woning

Als laatste verzoekt cliënte u om het stukje grond (strook met bestemming "VV" voor haar woning op de plankaart) aan haar te verkopen. Zij verneemt graag van u of uw gemeente hiertoe bereid zou zijn en onder welke voorwaarden.

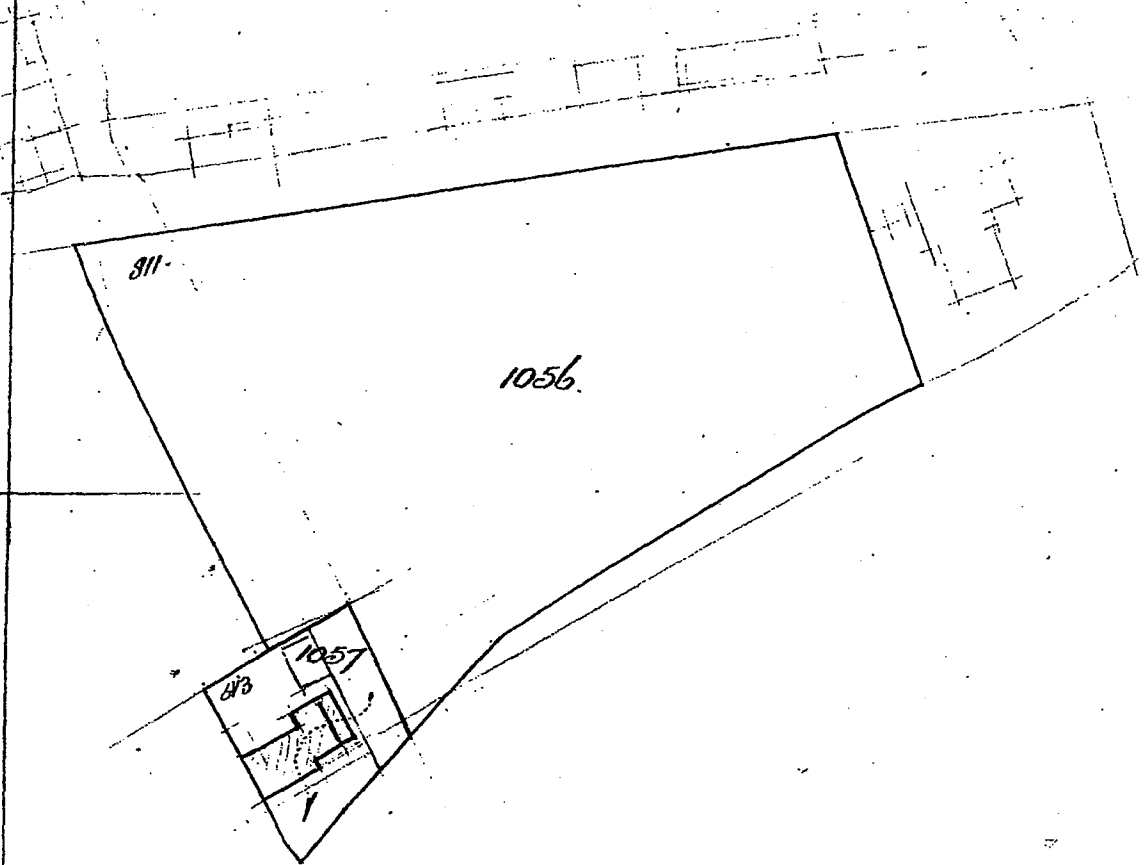
Cliënte is tot nadere toelichting van haar inspraakreactie graag bereid.

In afwachting van uw berichten verblijf ik,

Hoogachtend,
SRK Rechtsbijstand


Mevrouw mr. C.M. Leliveld
Advocaat

S.



449 .251.310








Uittreksel kadastrale kaart

XX

De legenda staat weergegeven onder het laatste kaartje

Legenda

	bebouwing	36	huisnummer	Kadaster Directie Noord Vestiging Leeuwarden
	kadastrale grens	1045	perceelnummer	
	heersend erf			
	dienend erf			
	zowel heersend als dienend erf			



Bijlage 2: Overlegreacties



commissie van overleg

ex artikel 10 van het Bro. 1985

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 NH BUITENPOST

Leeuwarden, 10 mei 2006
Verzonden, **12 MEI 2006**

Ons kenmerk : 641039
Primair nummer : 627267
Afdeling : Ruimte
Telefoon : 058-2925360/D. Jansen
Uw kenmerk :

Onderwerp:
Ontwerpbestemmingsplan
"Gerkesklooster-Stroobos, Oude Vaart".

Geacht College,

De Commissie van Overleg heeft het ontwerpbestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos, Oude Vaart" in haar vergadering d.d. 6 april 2006 behandeld.

De Commissie kan in zijn algemeenheid instemmen met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, doch heeft nog enkele opmerkingen, die in de vorm van dit schriftelijke advies worden doorgegeven.

Om duidelijk te maken wat het gewicht van de opmerkingen is, wordt in het advies de categorie-indeling gehanteerd, zoals omschreven in de Handleiding Gemeentelijke Plannen, waarnaar voor de verklaring korthedshalve wordt verwezen.

Categorie 3 (Kwaliteitspunten).

Vaarwegenverordening:

In het plan zijn een insteekhaven en woningen geprojecteerd langs de Oude Vaart. Op deze vaarweg is de Vaarwegenverordening Friesland van toepassing. Voor de Oude Vaart geldt een beheergrens van 10 meter en een bebouwingsvrije zone binnen de bebouwde kom van 5 meter. Voor werken en werkzaamheden is binnen de beheergrens een ontheffing nodig op grond van de provinciale Vaarwegenverordening.

GEMEENTE ACHTKARSPLEN
Ingekomen d.d.

15 MEI 2006

No. 000000 Afd. RPB

B. en W.

Bericht ontvangst
d.d.

provinsje fryslân
provincie fryslân

secretariaat:
afdeling ruimtelijke plannen
postbus 20120
8900 hm leeuwarden
telefoon: (058) 292 52 31
telefax: (058) 292 51 23

provinsje fryslân

Overig.

De Commissie merkt op, dat in plannen als deze er in het algemeen wel aandacht is voor de keur van het Waterschap, maar niet voor de provinciale Vaarwegenverordening. De Commissie wil verzoeken om in de toekomst in voorkomende gevallen ook aandacht aan genoemde Vaarwegenverordening te geven.

Tenslotte merkt de Commissie ter informatie op, dat er in het gebied tussen de Oude Vaart en de weg De Flaphoek, volgens de kaart met potentiële locaties met mogelijke bodemverontreiniging, geen dempingen liggen. Het agrarische loonbedrijf dat er tot voor kort zat verdient wel de aandacht. Deze locatie is potentieel ernstig verontreinigd en nog niet onderzocht. Bij de ontwikkeling van het gebied zal rekening moeten worden gehouden met bodemonderzoek op deze locatie.

Verklaring ex artikel 19 lid 2 WRO.

De CvO is van mening dat GS voor het conceptbestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos, Oude Vaart", de verklaring ex artikel 19 lid 2 WRO kunnen afgeven.

De CvO is bereid, indien daartoe behoefte bestaat, tot nader overleg.

Hoogachtend,

Namens de Commissie van Overleg,



(T. de Jong, secretaris)

Gemeente Achtkarspelen
ingekomen d.d.
27 JAN 2006
No. Afd. RPB
 B. en W.



Gemeente Achtkarspelen
T.a.v. de heer/mevrouw M.F.C. van Deutekom
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Vitens Fryslân
Snekertrekweg 61
8912 AA Leeuwarden
Postbus 400
8901 BE Leeuwarden
Telefoon (058) 294 55 94
Fax (058) 294 53 00
www.vitens.nl

Behandeld door	dhr. J. Deli	Datum	26 januari 2006
Doorkiesnummer	(058) 294 53 38	Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2006/567 DIS-O/avdk	Email	
Onderwerp	Voorontwerp bestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart"		

Geachte heer/mevrouw Van Deutekom,

Hierbij danken wij u voor de toezending van het voorontwerp bestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart".


Na doorneming van het plan is duidelijk geworden dat zich binnen het bestemmingsplan hoofdleidingen van ons bedrijf bevinden.

Bij de definitieve invulling van het plan verzoeken wij u rekening te houden met de aanwezigheid van de hoofdleidingen, en indien mogelijk, wijzigingen ervan te voorkomen. Voor de aanleg van eventuele nieuwe hoofdleidingen, vragen wij u een nutsstrook te creëren in de vorm van een trottoir en/of een grasstrook met een breedte van tenminste 1,80 m¹. De grasstrook dient vrij te worden gehouden van bomen en/of diepwortelende struiken.

Voor de goede gang van zaken doen wij u nog toekomen onze leidingbeheerkaart 209-5840, waarop in geel het tracé van de aan te leggen wegen is aangegeven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en danken u alvast voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,


ing. J. Groen
manager Distributie

Bijlage leidingbeheerkaart

deutekom van, m.f.c.

Van: gemeente
Verzonden: vrijdag 27 januari 2006 10:22
Aan: deutekom van, m.f.c.
Onderwerp: FW: tav. M.F.C. van Deutekom

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Johan Hager [mailto:jhager@weterskipfryslan.nl]
Verzonden: vrijdag 27 januari 2006 10:21
Aan: gemeente
Onderwerp: tav. M.F.C. van Deutekom

Goedemorgen Mark,

Hierbij laat ik je weten dat Weterskip Fryslân geen verdere aanvullingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan ""Gerkesklooster- Stroobos Oude Vaart"

Succes met het afronden van de verdere procedure.

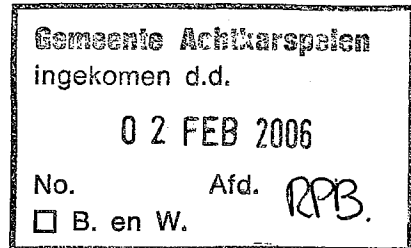
met vriendelijke groet,

Johan Hager
Weterskip Fryslân
Afdeling Watersysteembeheer, District Zuidoost
058 292 2701 / 06 4617 2701

Aan digitaal berichtenverkeer met Weterskip Fryslan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien u prijs stelt op een schriftelijke reactie van Weterskip Fryslan kunt u hierom vragen.



Gemeente Achtkarspelen
Afdeling Ruimte, team Plannen en Beleid
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost



Uw ref:

Onze ref: LSEP-E-L
EP200601210959

Doorkiesnr: (0592) 363451

Assen, 1 februari 2006

Onderwerp: **Voorontwerp-bestemmingsplan "Gerkesklooster - Stroobos Oude Vaart"**

Geachte heer/mevrouw,

Bij brief van 20 januari 2006 hebben wij – in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening – het voorontwerp-bestemmingsplan "Gerkesklooster – Stroobos Oude Vaart" ontvangen. Genoemd plan geeft voor ons geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

Het ons toegezonden voorontwerpbestemmingsplan zenden wij u bij deze weer retour.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijven wij,

hoogachtend,
Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

E.J. Rotman
Afdeling Vergunningen en Grondzaken

Bijlage: Voorontwerp-bestemmingsplan "Gerkesklooster – Stroobos Oude Vaart"

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Gemeente Achtkarspelen

Ingekomen d.d.

15 FEB 2006

No.

Afd. RPB

B. en W.

Datum
14-02-2006
Onderwerp
Voorontwerp-bestemminsplan
"Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart".

Briefnummer
U06-233/AvZ
Contactpersoon \ doorkiesnummer
a.van.zalinge@archis.nl tel: 033-4227670

Geacht College,

Onder dankzegging voor het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart" in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro, maak ik van de gelegenheid gebruik te reageren.

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor de bouw van nieuwe woningen op een perceel gelegen aan de zuidkant van de Flaphoek, aan een inham aan de Oude vaart en een open perceel aan de noordkant van de Flaphoek.

Ik kan u mededelen dat er vanuit het rijksbelang voor de archeologie geen opmerkingen zijn bij dit bestemmingsplan. De inhoudelijke beoordeling van de archeologische paragraaf in de Toelichting en van het uitgevoerde archeologisch onderzoek laat ik over aan de archeologen van de provincie Fryslân.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

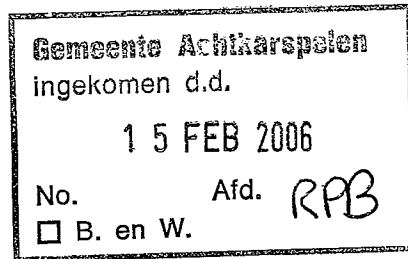
Hoogachtend,
De waarnemend directeur van de RDMZ en de ROB,
namens deze,



Drs. A.C. van Zalinge
Regiomedewerker Noord
Planvorming en ruimtelijke ordening.

cc. Provincie Fryslân, Afdeling Ruimtelijke Plannen, t.a.v. dr. G.J. de Langen
Provincie Fryslân, Secretaris Commissie van Overleg
Steunpunt Monumentenzorg Fryslân, t.a.v. drs. D. Bloemhof
Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Noord, t.a.v. ir. J.O.D. Kloosterman
VROM-inspectie, Regio Noord, t.a.v. mr. Ir. N.K. Tilstra

Kerkstraat 1 · 3811 cv Amersfoort
Postbus 1600 · 3800 BP Amersfoort
tel 033 422 77 77 · fax 033 422 77 99
<http://www.archis.nl> · info@archis.nl



Aan het college van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

N.V. Nederlandse Gasunie
Gebied Deventer
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
T (0570) 69 69 11
F (0570) 69 64 11
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
14 februari 2006
Ons kenmerk
TOGO 06.0982

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 09
Uw kenmerk

Onderwerp
Voorontwerp-bestemmingsplan "Gerkesklooster-Stroobos Oude Vaart

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 20 januari j.l., waarmee u ons bovengenoemd ontwerp-
bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985 deed
toekomen, delen wij u het volgende mede.

Buiten het plangebied doch binnen de worst case afstanden van het RIVM liggen een 24"-
een 30"- en een 42 " gastransportleiding van ons bedrijf.

Tot voor kort adviseerden wij u op basis van de circulaire VROM getiteld "zoning rondom
hoge druk aardgastransportleidingen" uit 1984. Het ministerie van VROM is echter doende
het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen
veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984.

Teneinde te kunnen anticiperen op dit nieuwe externe veiligheidsbeleid heeft het ministerie
van Verkeer en Waterstaat de gemeenten en provincies per brief van 2 februari 2005
kenmerk DGG/V-05/000698/VL verzocht het RIVM te raadplegen voor vragen over
veiligheidsafstanden. Het RIVM zal u de maximaal aan te houden afstand verstrekken.
(contactpersoon RIVM: Gerald Laheij Postbus 1 postcode 3720 Bilthoven, tel: 030-2743829,
e-mail: Gerald.Laheij@rivm.nl)

Bijgaand treft u de leidinggegevens aan die het RIVM hiervoor nodig heeft.

Leidingnummer: A-541-KR-057/058	Diepteligging: 1.00 - 2.00 m
Diameter: 42"	Staalsoort: X60
Wanddiktes: 13.69 mm	Kerfslagwaarde: niet bekend
Ontwerpdruk: 66,2 bar	Tracébenaming: Ten Boer - Oldenboorn

Leidingnummer: A-601-KR-070/071	Diepteligging: 1.00 - 2.00
Diameter: 30"	Staalsoort: X60
Wanddiktes: 11.60 mm	Kerfslagwaarde: niet bekend
Ontwerpdruk: 78.8 bar	Tracébenaming: Garreweer-Harlingen

Datum: 14 februari 2006

Ons kenmerk: TOGO 06.0982

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan "Gerkesklooster"

Leidingnummer: A-603-KR-005/006	Diepteligging: 1.50 - 2.00
Diameter: 24"	Staalsoort: X60
Wanddiktes: 9.30 mm	Kerfslagwaarde: niet bekend
Ontwerpdruk: 78,8 bar	Tracébenaming: Lutjegast-Kootstertille

Tevens doen wij u de betreffende tekeningen toekomen.

Wij verzoeken u met klem ons op de hoogte te houden van de verdere voortgang van uw voornemens. Het is van belang dat wij gekend worden in de door RIVM opgegeven afstand en de mogelijk te treffen maatregelen ter verdere bescherming van de leiding tijdens bijv. de uitvoering e.e.a. ter waarborging van een veilig aardgastransport. Voor nadere informatie hieromtrent kunt u contact opnemen met de heer G. Pater, telefoon 0570 696422

Hoogachtend,



G. Nijhoff-van Vliet

Bijlagen: als genoemd



Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM)
t.a.v. de heer G. Laheij
Postbus 1
3720 BA BILTHOVEN



afdeling : RPB
behandeld door : M.F.C. van Deutekom
doorkiesnummer : (0511) 548223
e-mail : gemeente@achtkarspelen.nl

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk	bijlage(n)
-	-	-	

onderwerp

Bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos - Oude Vaart
(worst case afstanden gastransportleidingen)

Buitenpost, 21 februari 2006

Geachte heer Laheij,

Momenteel zijn wij in onze gemeente bezig met de ontwikkeling van een bestemmingsplan voor woningbouw aan de noordkant van het dorp Gerkesklooster-Stroobos. In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro - 1985 hebben wij dit plan toegezonden aan de N.V. Nederlandse Gasunie. Bij brief van 14 februari jl. wezen zij ons op de aanwezigheid van een 24", een 30" en een 42" gastransportleiding.

Daar het ministerie momenteel bezig is het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen verwezen zij ons naar het RIVM (u wordt als contactpersoon genoemd) voor meer informatie over de maximaal aan te houden veiligheidsafstanden.

Bij deze brief hebben wij de reactie van de Gasunie gevoegd. Ook hebben wij een overzichtskaartje bijgevoegd waarop globaal de ligging van de leidingen en van het plangebied is aangegeven. Dit kaartje (dat wij van de Gasunie ontvingen) heeft een afwijkende schaal, voor de goede orde: de afstand van de meest zuidelijk gelegen leiding tot aan de geprojecteerde woningbouw bedraagt circa 325 meter. Omdat het wellicht leuk is om een idee te krijgen van het plan waarover het concreet gaat is tevens een kopie van het plangebied bijgevoegd.

Graag zouden wij van u vernemen wat de maximaal aan te houden afstanden zijn.

Postadres : Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost	Gemeentehuis geopend:	Postgiro	: 87 28 98
Bezoekadres: Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost	ma en vr : 9.00 - 12.00 uur	Bank	: B.N.G, Den Haag
Telefoon : (0511) 548111	di en wo : 9.00 - 16.00 uur	Rek.nr.	: 28.50.00.101
Fax : (0511) 548110	do : 9.00 - 20.00 uur		
Internet : www.achtkarspelen.nl			

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer M. van Deutekom, tel. 0511-548223, e-mail: mfc.vandeutekom@achtkarspelen.nl.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Achtkarspelen,
namens dezen,



M.F.C. van Deutekom
Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen

deutekom van, m.f.c.

Van: Gerald Laheij [Gerald.Laheij@rivm.nl]
Verzonden: vrijdag 24 februari 2006 15:14
Aan: deutekom van, m.f.c.
CC: Maarten.vanleest@minvrom.nl; r.w.j.zanting@gasunie.nl
Onderwerp: Afstanden aardgastransportleidingen

Geachte heer van Deutekom,

Naar aanleiding van uw brief (d.d 21 februari) over de maximaal aan te houden afstanden rond aardgastransportleidingen bij het bestemmingsplan Gerkesklooster-Stroobos-Oude Vaart kan ik u het volgende melden

De vaststelling van de nieuwe afstanden is nog niet volledig afgerond op dit moment. Wel is er al meer duidelijkheid over waar de minimaal aan te houden afstand, maximaal komt te liggen. De gegeven afstand komt overeen met de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar of de huidige bebouwingsafstand.

Voor een 42 inch leiding (druk 66,2 bar, wanddikte 13,69 mm en een diepteligging van 1,0 meter) bedraagt de maximale afstand, 295 meter. Bij een diepteligging van 2 meter bedraagt de maximale afstand 45 meter.

Voor een 30 inch leiding (druk 78,8 bar, wanddikte 11,60 mm en een diepteligging van 1,0 meter) bedraagt de maximale afstand, 300 meter. Bij een diepteligging van 2 meter bedraagt de maximale afstand 170 meter.

Voor een 24 inch leiding (druk 78,8 bar, wanddikte 9,3 mm en een diepteligging van 1,5 meter) bedraagt de maximale afstand, 215 meter. Bij een diepteligging van 2 meter bedraagt de maximale afstand 165 meter.

Momenteel vindt bestuurlijk overleg plaats over de definitieve afstanden. Voor nadere informatie hierover verwijst ik naar de VNG <http://www.vng.nl/smartsite.dws?ID=54436>

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gerald Laheij

Gerald Laheij, Centre for External Safety (CEV), RIVM
Building A8 - 119, PO-box 1, 3720 BA Bilthoven, the Netherlands
Tel: ..(31)30-2743829, Fax: ..(31)30-274 4442, E-mail:
Gerald.Laheij@rivm.nl

DISCLAIMER: <http://www.rivm.nl/disclaimer.htm>



N.V. Nederlandse Gasunie
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD DEVENTER



afdeling : RPB
behandeld door : M.F.C. van Deutekom
doorkiesnummer : (0511) 548223
e-mail : gemeente@achtkarspelen.nl

uw kenmerk	uw brief van	ons kenmerk	bijlage(n)
TOGO 06.0982	14 februari 2006	-	1

onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Gerkesklooster-Stroobos - Oude Vaart'

Buitenpost, 27 februari 2006

Geachte heer/mevrouw,

Op 15 februari jongstleden ontvingen wij in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro - 1985 uw reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gerkesklooster-Stroobos - Oude Vaart'.

U wees ons op de aanwezigheid van een drietal gastransportleidingen van uw bedrijf. U adviseerde ons om bij het RIVM te informeren naar de maximaal aan te houden afstanden rond deze aardgastransportleidingen. Verder verzocht u ons om u op de hoogte te houden.

Via de e-mail hebben wij bijgevoegde reactie van het RIVM ontvangen.

De woningbouw is op grotere afstand dan de genoemde maximale afstand van 300 meter geprojecteerd. wij komen dan ook tot de conclusie dat de gastransportleidingen geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Achtkarspelen,
namens dezen,


M.F.C. van Deutekom
Juridisch Beleidsmedewerker Bestemmingsplannen

Postadres : Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost	Gemeentehuis geopend:	Postgiro	: 87 28 98
Bezoekadres: Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost	ma en vr : 9.00 - 12.00 uur	Bank	: B.N.G. Den Haag
Telefoon : (0511) 548111	di en wo : 9.00 - 16.00 uur	Rek.nr.	: 28.50.00.101
Fax : (0511) 548110	do : 9.00 - 20.00 uur		
Internet : www.achtkarspelen.nl			



Gemeente Achtkarspelen	
ingekomen d.d.	
01 FEB 2006	
No.	Afd. RPB
<input type="checkbox"/> B. en W.	

Datum
31-1-2006

Onderwerp
Gerkesklooster - Stroobos
Oude Vaart

Uw brief van
20-1-2006

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
T3-012484 \BU-0005890

Contactpersoon
B. van Dijk

Telefoon
050 - 582 63 63

E-mail
b.vandijk04@kpn.com

Bijlage(n)

Gemeente Achtkarspelen
t.a.v. M.F.C. van Deutekom
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost

Geachte heer/mevrouw,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het bestemmingsplan Gerkesklooster – Stroobos Oude Vaart in uw gemeente.

Bij nadere uitwerking van dit plan verzoek ik u rekening te houden met de belangen van KPN. In hoofdlijnen bestaan deze uit de volgende zaken:

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van de bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN;
- het vrijhouden van straalverbindingsspaden van KPN van hoge objecten. Om te controleren of voor dit gebied beperkingen gelden, verzoek ik u vriendelijk contact op te nemen met: KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen, Postbus 9107, 7300 HR Apeldoorn, E-mail h.j.j.nieuwenhuis@kpn.com, telefoonnummer (050) 5820625.

Voor nadere informatie of voor het beantwoorden van vragen kunt u contact opnemen met de contactpersoon van KPN. Zijn / haar naam en telefoonnummer staan vermeld in het briefhoofd.

Bij correspondentie of navraag verzoek ik u ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

B. van Dijk
Adviseur Infrastructuur

Wholesale Services &
Operations

KPN WSO AS RNO VM&B
Parkstraat 1
Zwolle

Telefoon (050) 582 44 61

Fax (050) 582 55 73
www.kpn.com

Correspondentieadres:

Postbus 10013
8000 GA Zwolle

Koninklijke KPN N.V.
Handelsregister
K.v.K. Haaglanden
27124701
NL 008849225B02