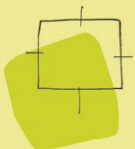
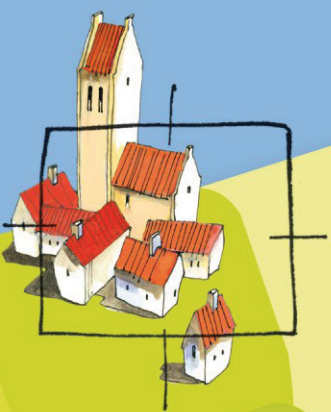


Bestemmingsplan Bûtlânswei 6 in Tersoal

ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Bûtlânswei 6 in Tersoal

ONHERROEPELIJK

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

23 januari 2013

Projectnummer 025.66.00.73.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleidskader	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid	8
3	Het plan	11
3.1	Huidige situatie	11
3.2	Nieuwe situatie	12
4	Randvoorwaarden	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Bedrijven en (milieu)hinder	15
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Water	19
4.6	Bodem	19
4.7	Ecologie	20
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.9	Verkeer en parkeren	21
4.10	Conclusie	21
5	Juridische toelichting	23
5.1	Bestemmingsplanprocedure	23
5.2	Juridische vormgeving	24
5.3	Toelichting op de bestemmingen	25
6	Economische haalbaarheid	27
7	Overleg en inspraak; zienswijzen	29

Bijlagen

Inleiding



Door de initiatiefnemer is een plan ontwikkeld voor de realisatie van een tweede wooneenheid in een voormalig agrarisch bedrijf, in de vorm van een zogenoemde ‘kangoeroewoning’ met daarin een ‘buidelwoning’ op het adres Bùtlânswei 6 in Tersoal. Een kangoeroewoning is een woning waar een zorgbehoevende relatie van de eigenaar van de ‘hoofdwoning’ kan wonen in een zogenoemde ‘buidelwoning’. De buidelwoning is geen zelfstandige woning, maar is ondergeschikt aan de hoofdwoning. De buidelwoning is wel voorzien van eigen woonvoorzieningen, waardoor deze wel als zelfstandige woning kan worden gebruikt door de zorgbehoevende.

In het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2008, vastgesteld door de gemeenteraad op 10 maart 2009, van kracht. Het bestemmingsplan is 17 november 2009 gedeeltelijk door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de omzetting van agrarische bedrijven in woonboerderijen. Voorwaarde hiervoor is onder meer dat één woning in de woonboerderij wordt ondergebracht. Omdat niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan, kan niet worden volstaan met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, maar is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan de omzetting in een woonboerderij en een buidelwoning. In paragraaf 2.2 wordt hierop nader ingegaan.

In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een agrarische bestemming. Middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim, kan deze bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Aan de voorwaarden uit dit bestemmingsplan voor de omzetting naar een woonboerderij wordt grotendeels voldaan:

- De nieuwe bestemming wordt ‘Wonen - Woonboerderij’.
- De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd.
- Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd.

Niet voldaan wordt aan de voorwaarde dat niet meer dan één woning wordt gebouwd. Bij realisatie van een buidelwoning in de woonboerderij worden twee wooneenheden gerealiseerd. Om die reden kan niet worden volstaan met een wijzigingsplan, maar moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. De gemeente heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan de beoogde bestemmingswijziging (woonboerderij met buidelwoning).

In het hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet wat de kenmerken van het plan zijn. In hoofdstuk 4 komen de randvoorwaarden voor het plan aan de orde. De juri-

dische toelichting is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 komen te zijner tijd de overleg- en inspraakreacties aan de orde.

2.1

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid wat betreft de ruimtelijke ordening is opgenomen in het Streekplan Fryslân 2007, 'Om de kwaliteit fan de romte'. Hierin geeft de provincie aan te streven naar concentratie van de woningbouw in de 'stedelijke bundelingsgebieden'. Anderzijds streeft de provincie naar een vitaal platteland, onder meer door 'het vergemakkelijken van de combinatie van arbeid en zorg op het platteland'. Door een afname van het aantal agrarische bedrijven staat de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland onder druk. Achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit kan worden voorkomen door onder meer het creëren van 'passende mogelijkheden voor functies en bebouwing'. Dit kan onder meer via zogenoemde 'kwaliteitsarrangementen', waarbij (beperkte) uitbreiding van de woonfunctie acceptabel kan zijn. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van zorgfuncties is één van de mogelijkheden in dit verband. Daarbij moet behoedzaam worden omgegaan met landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het platteland.

De doelen van de provincie zijn vervolgens vertaald in concrete regelingen in de Verordening Romte Fryslân (2010). Daarin is onder meer het volgende aangegeven (artikel 1.2.1): 'In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen'. Daarbij geeft de provincie verder aan: 'Aan het gebruik, de verbouw en vervanging van bebouwing, en aan aanvullende nieuwbouw, stelt de gemeente op basis van lokaal maatwerk nadere regels om ongewenste situaties te voorkomen. Bij het stellen van nadere regels moeten enkele kwalitatieve criteria in acht worden genomen. (...) Centraal staat de silhouet van een erf (de compositie van meerdere gebouwen) die in belangrijke mate de waarden van het erf voor het landschap bepaalt. Behoud van de (boeren)maat van het erf is hiervoor van belang'.

Het voorliggende plan past binnen deze uitgangspunten.

2.2

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

In het geldende Bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel een agrarische bestemming. Middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim, kan deze bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Aan de voorwaarden uit dit bestemmingsplan voor de omzetting naar een woonboerderij wordt grotendeels voldaan:

- De nieuwe bestemming wordt 'Wonen - Woonboerderij'.
- De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd.
- Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd.
- Er wordt in grote lijnen voldaan aan de eisen die bij de bestemming 'Woonboerderij' zijn geformuleerd.

Niet voldaan wordt aan de voorwaarde dat niet meer dan één woning mag worden gerealiseerd. Bij realisatie van een buidelwoning in de woonboerderij worden twee wooneenheden gerealiseerd. Om die reden kan niet worden volstaan met een wijzigingsplan, maar moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Randvoorwaarden kangoeroewoningen

Door de gemeente Boarnsterhim zijn de provinciale regels voor wonen en zorg vertaald in gemeentelijke randvoorwaarden. Eén van de mogelijkheden voor herinvulling van vrijkomende agrarische bebouwing is invulling met een kangoeroewoning. De gemeente stelt daaraan de volgende eisen:

- Er is sprake van een in omvang ondergeschikte, in pandige één- of tweepersoonswoning, die deel uitmaakt van een grotere woning (in dit geval een woonboerderij), maar als zelfstandige wooneenheid is aan te merken.
- De zogenoemde kleinere buidelwoning krijgt geen eigen woonadres.
- Er moet wat betreft de bewoner(s) sprake zijn van een aantoonbare zorgbehoefte op basis van een indicatiebesluit van een bevoegde instantie.
- Maximaal één buidelwoning is toegestaan.
- Het geheel van de (oorspronkelijke) woonboerderij/kangoeroewoning past binnen de maatvoering zoals die is opgenomen in de bouwvoorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- De op grond van het bestemmingsplan bij één woonboerderij toegestane oppervlakte aan aan-, uit- en bijgebouwen wordt niet overschreden.
- De voor de kangoeroewoning benodigde parkeervoorzieningen dienen op eigen erf te worden gerealiseerd.
- Het plan dient voorzien te zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

- Als de zorgbehoefte eindigt als gevolg van verhuizing of overlijden, of bij beëindiging van de mantelzorg (de zorgverlener kan of wil de zorg niet langer leveren) dient het geheel door hoofdbewoner in gebruik te worden genomen.
- De gemeente treedt handhavend op bij oneigenlijk zelfstandig gebruik van de buidelwoning.

De kangoeroewoning moet als zodanig in de begrippen bij de regels worden opgenomen en op de verbeelding (plankaart) te worden vermeld.

Aan deze eisen kan worden voldaan. De woonoppervlakte van de buidelwoning is circa 40% van de totale woonoppervlak. De buidelwoning is dus circa 50% kleiner dan de hoofdwoning en daarmee ondergeschikt aan de hoofdwoning. In het navolgende hoofdstuk wordt ingegaan op de inhoud van het plan.

Het plan 3

3.1

Huidige situatie

In de huidige situatie staat op de hoek van de Bûtlânswei en de Wiersterwei een agrarisch bedrijfsgebouw met bedrijfswoning. De bebouwing omvat een stelpboerderij met haaks daaraan vastgebouwd een lagere melkveestal. De boerderij heeft zijn agrarische functie verloren. De figuren 1 en 2 geven een beeld van de situatie.



Figuur 1. Huidige situatie (luchtfoto Google Maps)



Figuur 2. Bestaande bebouwing

3.2

Nieuwe situatie

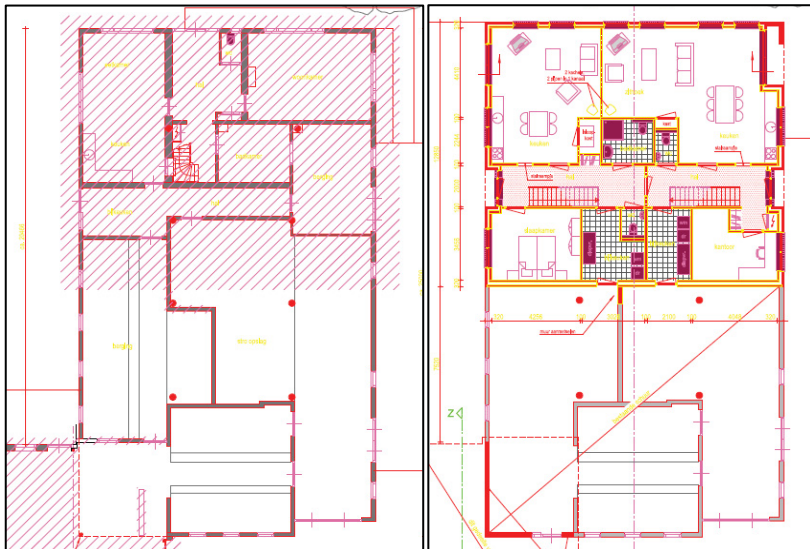
Het plan voorziet in een andere indeling van de bestaande boerderij, waarbij de stallen deels worden verbouwd tot woonruimte (zie figuur 3, 4 en 5). De bestaande veestal verliest zijn functie. De bestaande verbinding tussen het hoofdgebouw en de stal haaks op het hoofdgebouw wordt verbroken.

Belangrijkste onderdeel van het plan is de splitsing van het hoofdgebouw in een grotere woning voor de hoofdbewoner (de kangoerewoning) en een kleinere 'buidelwoning'. De buidelwoning is een kleine zelfstandige wooneenheid ten behoeve van 'wonen-met-zorg'. Deze zorg wordt verleend door de bewoner(s) van de hoofdwoning. Binnen het hoofdgebouw zijn op deze wijze twee zelfstandige woonruimten toegestaan. De twee zelfstandige woonruimten krijgen een eigen ingang, maar zijn ook binnen het gebouw met elkaar verbonden. Het woondeel van de voormalige boerderij wordt vergroot op zowel de begane grond als de eerste verdieping, maar de bestaande bouwvorm van de boerderij blijft gehandhaafd. De buidelwoning krijgt op de begane grond ten behoeve van de bewoner een woonkamer met keukenblok, slaapkamer, badkamer, apart toilet en bijkeuken. Op de verdieping bij de buidelwoning komen twee logeer-/slaapkamers. De bijgebouwen bij de bestaande boerderij blijven gehandhaafd.

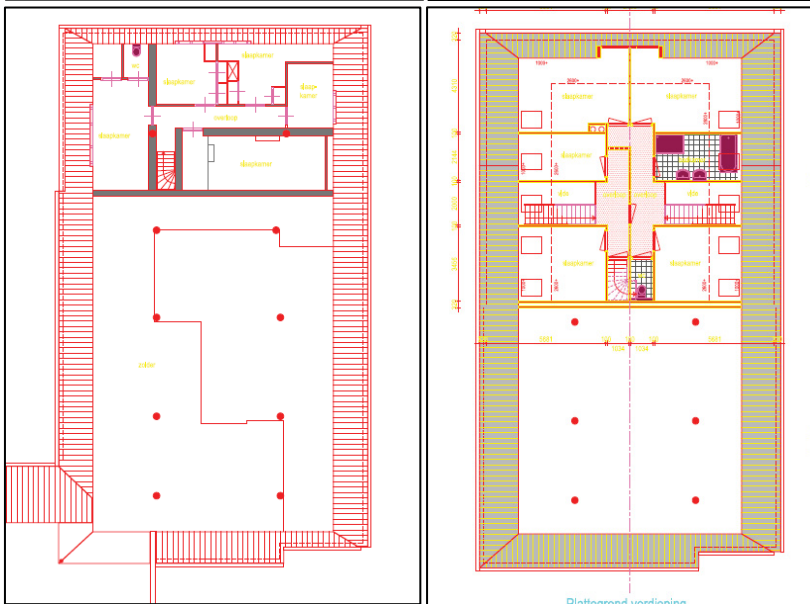
Met de gekozen inrichting voldoet het plan aan de eisen van de gemeente ten aanzien van kangoeroe- en buidelwoningen, waarbij uitgangspunt blijft dat één woning per bestemmingsvlak is toegestaan.



Figuur 3. Bestaande situatie (gearceerd de te veranderen delen van het gebouw) en de beoogde toekomstige situatie



Figuur 4.
Huidige situatie, begane
grond, bestaand en
nieuw



Figuur 5.
Huidige situatie, eerste
verdieping, bestaand en
nieuw

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat het geluidniveau aan de gevel van woningen in verband met wegverkeer niet meer mag bedragen dan 48 dB. In het geval van de Bûtlânswai blijft de woonfunctie binnen de contouren van het bestaande gebouw. De nieuwe woning komt aan de 'geluidluwe' westzijde van de woning. Daar komt bij dat de verkeersintensiteit op de Bûtlânswai en de Wiersterwei laag is, omdat deze wegen geen doorgaande functie hebben. In bijlage 1 is bij wijze van voorbeeld aangegeven wat het geluidniveau aan de gevel is, uitgaand van een verkeersintensiteit van 1000 motorvoertuigen per etmaal op werkdagen op de Bûtlânswai en 500 op de Wiersterwei. In werkelijkheid zal de verkeersintensiteit aanzienlijk lager zijn. Daarbij wordt bovendien geen rekening gehouden met afscherming door de bestaande bebouwing. Ook dan blijft het geluidniveau aan de gevel ruim onder het wettelijk maximum.

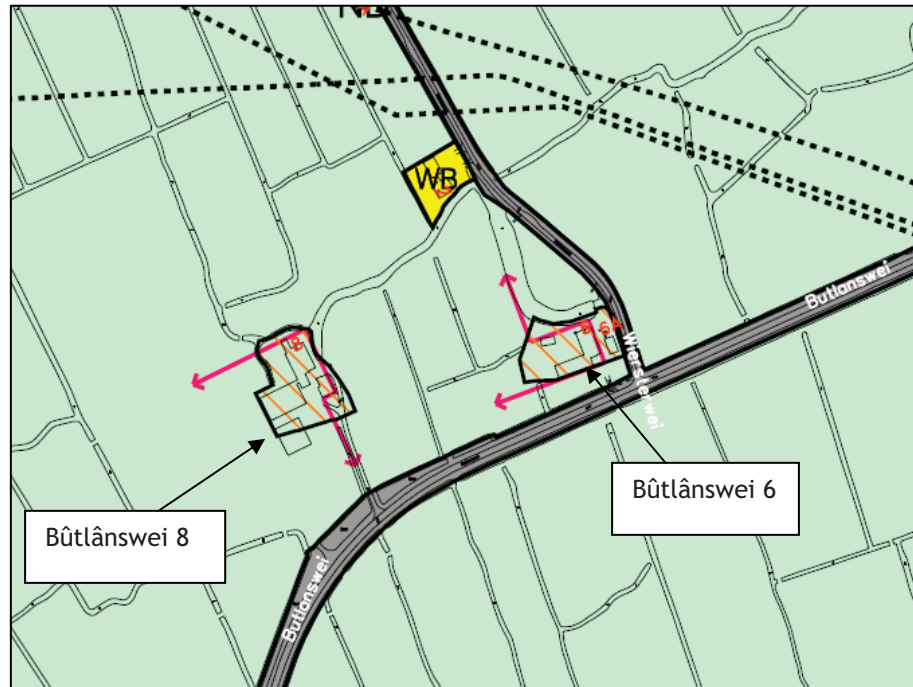
Wat betreft wegverkeerslawaaï moet het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven in de directe omgeving van woningen kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid en gevaar veroorzaken. Andersom kunnen nieuwe woningen de ontplooiingsmogelijkheden van bedrijven belemmeren. In dat licht is het noodzakelijk om een voldoende afstand tussen bedrijven en woningen in acht te nemen.

Ten westen van het perceel Bûtlânswai 6 is een melkveehouderij gevestigd aan de Bûtlânswai 8. Het bedrijf mag op basis van het Bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Boarnsterhim (2008) in westelijke richting worden vergroot (zie figuur 6). Het bouwvlak van dit bedrijf ligt op circa 200 meter van de nieuwe woning, terwijl volgens de nota Bedrijven en Milieuzonering tussen een veehouderij en een woning een afstand van 100 meter wenselijk is. De nieuwe woning levert dus geen belemmeringen op voor het functioneren van dit bedrijf en evenmin is te verwachten dat het woongenot door de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf wordt aangetast.



Figuur 6. Uitsnede kaart Bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim 2008

De uitvoerbaarheid van het plan wordt niet door milieuhinder van of voor bedrijven belemmerd.

4.3

Externe veiligheid

Het beleid van de rijksoverheid, zoals opgenomen in het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Een en ander is onder meer geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) en de circulaire Zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen.

Landelijk is de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In de omgeving van het plangebied komen geen risicobronnen voor, met uitzondering van een aantal hogedrukaardgastransportleidingen ten noordoosten van het plangebied (zie de gestippelde lijnen in figuur 6). De nieuwe woning komt op ruim 160 meter van de dichtstbijzijnde leiding.

De leidingen waar het om gaat zijn de leidingen A-545 met een doorsnee van 42", A-546 met 36" en A-652.

Voor deze leidingen zijn de volgende gegevens van belang:

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft inzicht in de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof (zoals aardgas) is betrokken. De Gasunie geeft het volgende aan:

- De 1%-letaliteitsgrens (de grens van het gebied waar 1% van de blootgestelde aanwezigen ten gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongewoon voorval overlijdt) van de leidingen bij Tersoal ligt op resp. 520, 470 en 580 meter van de genoemde leidingen. De planontwikkeling vindt plaats binnen de invloedsfeer van deze leiding.
- De 100%-letaliteitsgrens (35 kW/m²-contour) ligt op respectievelijk 200, 190 en 220 meter van de leiding. Het plangebied ligt ook binnen deze grens.

Voor het groepsrisico zijn geen harde normen vastgelegd, alleen oriënterende waarden. Door de voorgenomen activiteit (toevoeging buidelwoning) neemt het aantal personen binnen de genoemde zones toe met 1 à 2. Dit is een zodanig geringe toename dat geen noemenswaardige effecten voor het groepsrisico zijn te verwachten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een risicovolle activiteit. De kans op een ongeval mag niet groter zijn dan 1 op de 1 miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar). De Gasunie geeft aan dat de 10⁻⁶-contour van de leidingen bij Tersoal nagenoeg op deze leidingen ligt. Het plangebied van het voorliggende plan ligt dus ruimschoots buiten deze contour.

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

4.4

Luchtkwaliteit

Op basis van de bepalingen in de Wet milieubeheer (Wm) over luchtkwaliteit moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt van de Wet milieubeheer is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In het NSL is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In Noord-Nederland is geen sprake van overschrijdingen van de normen voor de luchtkwaliteit.

WET- EN REGELGEVING

In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet ‘in betekenende mate’ (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ (stikstofdioxide) of PM₁₀ (fijn stof).

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde nibm-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een ‘in betekenen- de mate’ afname van de luchtkwaliteit.

Als gevolg van de toevoeging van een zelfstandige wooneenheid zal de verkeersintensiteit toenemen met maximaal 7 bewegingen door motorvoertuigen per etmaal¹. Uit figuur 7 blijkt dat van het extra verkeer niet in betekenende mate effecten zijn te verwachten op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7. Berekening van het effect voor de luchtkwaliteit van de bouw van een woning op basis van het nibm-tool versie 08-06-2011

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

¹ CROW-publicatie nr. 256 ‘Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden’ (oktober 2007).

4.5

Water

Het (rijks)beleid ten aanzien van de waterhuishouding is onder meer vastgelegd in de (Europese) Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan en de Waterwet. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Daartoe is in de nota 'Anders omgaan met water' onder meer aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht moet worden gegeven in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Waterskip Fryslân. Via de digitale watertoets is het effect van het plan op de waterhuishouding onderzocht. De conclusie van de digitale watertoets luidt: De initiatiefnemer heeft Waterskip Fryslân geïnformeerd over het *Bestemmingsplan Bûtlânswei 6, Tersoal* via de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Waterskip Fryslân is niet nodig. Waterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

4.6

Bodem

Als wordt gebouwd, dient te worden onderzocht of de bodem verontreinigd is dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging. Op grond van artikel 8 Woningwet, 2.4 Regeling Omgevingsrecht (Mor) en artikel 2.1.5 Bouwbesluit dient bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen een rapportage van een bodemonderzoek te worden toegevoegd, waaruit blijkt dat er niet op verontreinigde grond wordt gebouwd. In het volgende geval kan hiervan ontheffing worden verleend:

1. uit inventariserend onderzoek is gebleken dat de locatie niet bekend staat als een verdachte locatie, en;
2. de te verwezenlijken nieuwe bebouwingsoppervlakte bedraagt ten hoogste 50 m² (aan verblijfsruimten).

In de huidige stalruimte wordt een slaapkamer (circa 16 m²) en een kantoor (16 m²) gerealiseerd. Er is dus sprake van een uitbreiding van maximaal 32 m². De beide bijkeukens die gerealiseerd worden en samen een oppervlakte kennen van eveneens 16 m², worden niet als verblijfsruimte aangemerkt. Hiermee valt de uitbreiding onder de 50 m².

Gelet op voorgaande is er daarom geen noodzaak voor bodemonderzoek.

4.7

Ecologie

Ecologische waarden worden beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) en de Flora- en faunawet (Ffw). De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is het Sneekermeergebied, dat op minimaal circa 1600 meter van de woonboerderij ligt. Gezien deze afstand en het karakter van het plan zijn geen negatieve effecten op ecologische waarden van het Sneekermeergebied te verwachten.

Onderzoek op basis van de Flora- en faunawet is noodzakelijk als is te verwachten dat door de ontwikkeling van een ruimtelijk plan 'de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving' in het geding is. Omdat het in dit geval gaat om een grotendeels interne verbouwing, is niet te verwachten dat hiervan sprake zal zijn.

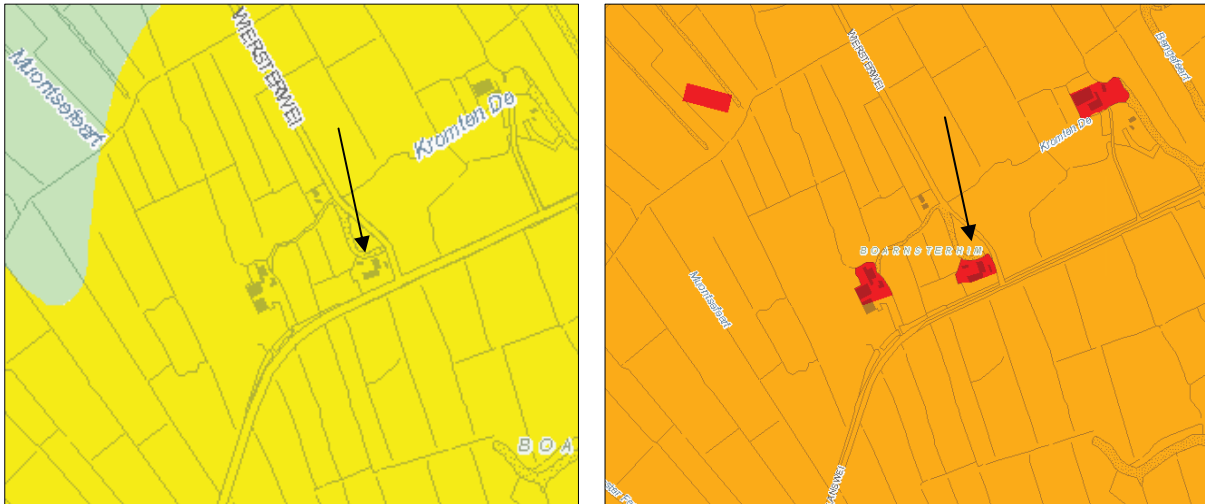
De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door ecologische waarden belemmerd.

4.8

Cultuurhistorie en archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) en de Monumentenwet (Monw) zijn onder meer gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Bij de opstelling van ruimtelijke plannen als een bestemmingsplan moet, als dat plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, in principe archeologisch onderzoek plaatsvinden. Degene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort is financieel verantwoordelijk voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van eventuele archeologische waarden.

De provincie Fryslân heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden.



Figuur 8. FAMKE-kaarten Steentijd-Bronstijd (links: advies; karterend onderzoek 3) en IJzertijd-Middeleeuwen (rechts: advies; streven naar behoud)

Uit de informatie blijkt dat, wat betreft de steentijd-bronstijd, het noordelijke deel van het plangebied op de FAMKE is aangeduid als 'karterend onderzoek 3'. Dit betekent dat bij ingrepen van meer dan 5.000 m² nader archeologisch onderzoek wordt aanbevolen. Voor de IJzertijd-Middeleeuwen geldt 'streven naar behoud': de woonboerderij ligt op een plek die al lang wordt bewoond. Hier is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ingrepen met een oppervlak van meer dan 50 m².

Het voorliggende plan omvat een voornamelijk inpandige verbouwing. Een klein deel van de stal (ca. 80 m²) wordt afgebroken, maar daarbij vinden geen ingrepen in de ondergrond plaats.

Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door archeologische waarden wordt belemmerd.

4.9

Verkeer en parkeren

De realisatie van een extra woning zal niet leiden tot een zodanige toename van de verkeersintensiteit op de omringende wegen dat hiervan problemen zijn te verwachten. Parkeren vindt plaats op eigen grond.

4.10

Conclusie

De randvoorwaarden van het plannen leiden niet tot beperkingen voor de uitvoering van het plan.

Juridische toelichting

5

5.1

Bestemmingsplanprocedure

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bepalingen voor de bestemmingsplanprocedure opgenomen. Hierin zijn de onderstaande fasen te onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan moet de gemeente onderzoek uitvoeren naar bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen in de voorliggende periode en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Bro met de in dit artikel bedoelde besturen en diensten. Ook wordt het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor inspraak ter inzage gelegd.

De gemeente geeft een reactie op de mogelijke overleg- en inspraakreacties. De resultaten van het overleg en de inspraak worden in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na de bekendmaking in de Staatscourant en in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad wordt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Binnen 12 weken direct na deze 6 weken stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan, mogelijk gewijzigd, vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en wordt het vastgesteld bestemmingsplan ter inzage gelegd. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de zienswijzen van Gedeputeerde Staten (GS) en/of de VROM-inspectie voldoende in het bestemmingsplan zijn betrokken wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad ten hoogste 2 weken na de vaststelling bekend gemaakt. Wanneer de zienswijze van GS of de VROM-inspectie niet voldoende in het bestemmingsplan zijn betrokken, wordt het vaststellingsbesluit ten hoogste 6 weken na de vaststelling bekend gemaakt.

Het vaststellingsbesluit moet ook ten hoogste 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden gemaakt wanneer het bestemmingsplan in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Na dat het vaststellingsbesluit bekend is gemaakt kan er tot ten hoogste 6 weken na de bekendmaking beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2

Juridische vormgeving

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwste wet- en regelgeving toegepast. De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een zogenoemde GML. Daarin zijn de regels en toelichting digitaal gekoppeld aan de verbeelding. Het ontwerpplan en het vastgestelde plan moeten worden gepubliceerd op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het digitale plan heeft voorrang op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden, die bestaan uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, 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 zijn vermeld.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan een bestemmingsplan afwijkingsregels bevatten. Deze afwijkingen van de bestemmingsplanregels kunnen worden verleend via een omgevingsvergunning.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn in de eerste plaats bestemd als 'Wonen - Woonboerderij'. Daarbij gelden in grote lijnen de regels voor deze bestemming uit het Bestemmingsplan Buitengebied Boarnsterhim 2008. Op grond van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor wonen, in de vorm van een woonboerderij. De realisatie van twee zelfstandige woonruimten is uitsluitend in het bestaande hoofdgebouw van het voormalig agrarisch bedrijf toegestaan. De kangoeroewoning is als zodanig aangeduid en in de regels is bepaald dat bij beëindiging van de zorgbehoefte of bij beëindiging van de mantelzorg de twee zelfstandige woonruimten worden samengevoegd. Per bestemmingsvlak is opgenomen dat slechts één woning is toegestaan ten behoeve van het wonen. Het begrip wonen is niet afzonderlijk gedefinieerd in het bestemmingsplan. Binnen een woning mogen ruimten worden gebruikt voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij het bepalen van één huishouden zijn de continuïteit in de samenstelling van een huishouden en de onderlinge verbondenheid de bepalende elementen². Bij minder traditionele woonvormen en huishoudens is het voorgaande van belang bij de uitleg van het begrip 'woning', indien de term 'wonen' in het bestemmingsplan niet nader is gedefinieerd en niet naar enig voorschrift is verwezen. Het voorgaande brengt mee de kangoeroewoning, waar de buidelwoning een ondergeschikt deel van is, wordt aangemerkt als één huishouden. Er is sprake van een continue samenstelling, waarbij de zorgbehoefte het bindende element is.

De maatvoering voor de toegestane bebouwing sluit aan bij de bestaande maatvoering. Voor de maatvoering van de bijgebouwen is eveneens aangesloten bij de bestaande maten.

Nadat de zorgbehoefte is beëindigd, moet de woonruimte van de buidelwoning bij de hoofdwoning worden gevoegd. Verder is het gebruik als recreatiewoning of als zelfstandige woning uitgesloten.

Voor het perceel geldt verder een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in verband met de verwachte archeologische waarde. Bij ingrepen van meer dan 50 m² is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Die omgevingsvergunning wordt slechts verleend als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast dan wel adequaat worden beschermd.

² Vz Rb 's-Hertogenbosch, d.d. 30 januari 2006, Helmond AV0571.

E c o n o m i s c h e h a a l b a a r h e i d



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de initiatiefnemer om in de bestaande bebouwing op het perceel aan de Bûtlânswei 6 een voormalig agrarisch bedrijf een kangoeroewoning te realiseren. De noodzakelijke kosten voor het plan voor de realisatie van een extra zelfstandige woonruimte in de vorm van een 'buidelwoning' zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

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

Op basis van deze overweging mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De realisatie van een tweede zelfstandige woonruimte is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Overleg en inspraak; zienswijzen

Het plan is aangeboden aan diverse overleginstanties en heeft in de periode juni-juli 2012 voor inspraak ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Van de volgende overleginstanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Fryslân;
- Wetterskip Fryslân;
- Gasunie.

De eerste twee instanties hebben laten weten geen opmerkingen bij het plan te hebben. De Gasunie geeft aan dat de nieuwe ontwikkeling binnen de invloedssfeer van de gasleidingen ten zuiden van de Bûtlânswei komt te liggen en verzoekt aandacht te besteden aan het groeps- en plaatsgebonden risico van deze buisleidingen. Daartoe geeft de Gasunie een overzicht van de benodigde gegevens. Deze gegevens zijn toegevoegd in paragraaf 4.3 van deze toelichting (externe veiligheid). Groeps- en plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

De genoemde reacties zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

In de ontwerpfase van het plan zijn geen zienswijzen ingediend.