

---

# **GEMEENTE HET BILDT**

## **BESTEMMINGSPLAN ST. JACOBIPAROCHIE - MIDDELWEG-WEST 243**

Status: Vastgesteld  
Datum: 19 februari 2015





**BESTEMMINGSPLAN ST. JACOBIPAROCHIE -  
MIDDELWEG-WEST 243**

**CODE 130505/ 19-02-15**



## TOELICHTING

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                           | <b><u>blz</u></b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                   | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding                                      | 1                 |
| 1. 2. Plangebied                                      | 1                 |
| 1. 3. Geldende regeling                               | 2                 |
| 1. 4. Leeswijzer                                      | 2                 |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF</b> | <b>3</b>          |
| 2. 1. Huidige situatie                                | 3                 |
| 2. 2. Beschrijving initiatief                         | 4                 |
| 2. 3. Landschappelijke inpassing                      | 5                 |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                | <b>6</b>          |
| 3. 1. Rijksbeleid                                     | 6                 |
| 3. 2. Provinciaal beleid                              | 6                 |
| 3. 3. Gemeentelijk beleid                             | 8                 |
| <b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>                | <b>10</b>         |
| 4. 1. Milieuzonering                                  | 10                |
| 4. 2. Geluid                                          | 10                |
| 4. 3. Water                                           | 11                |
| 4. 4. Bodem                                           | 11                |
| 4. 5. Cultuurhistorie                                 | 12                |
| 4. 6. Ecologie                                        | 12                |
| 4. 7. Externe veiligheid                              | 15                |
| 4. 8. Luchtkwaliteit                                  | 15                |
| 4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen                 | 16                |
| <b>5. JURIDISCHE REGELING</b>                         | <b>17</b>         |
| 5. 1. Algemeen                                        | 17                |
| 5. 2. Toelichting op de bestemming                    | 17                |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                             | <b>18</b>         |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                | 18                |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid                     | 18                |
| 6. 3. Grondexploitatie                                | 18                |

## BIJLAGE

|           |                          |
|-----------|--------------------------|
| Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek     |
| Bijlage 2 | Standaard waterparagraaf |
| Bijlage 3 | Ecologische quickscan    |
| Bijlage 4 | Overlegreacties          |



## 1. INLEIDING

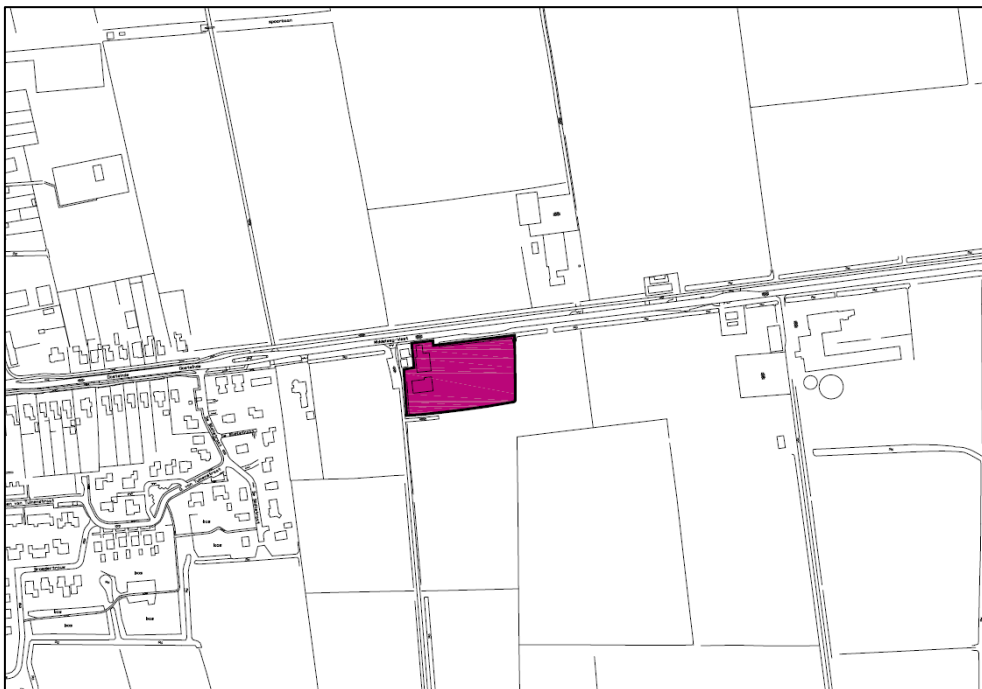
### 1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied, op korte afstand ten oosten van St.-Jacobiparochie, staat een oude boerderij op een ruim perceel. De boerderij werd gebruikt als multicultureel cursuscentrum met cultuurtuin, maar is nu buiten gebruik. Bij de gemeente Het Bildt is het verzoek ingediend om de boerderij en een groot deel van de schuren op het perceel te slopen en centraal op het perceel een nieuw woonhuis te bouwen.

De gewenste situatie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk (zie paragraaf 1.3). De gemeente heeft ingestemd met een bestemmingsplanprocedure voor de gewenste ontwikkeling. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader voor de realisatie van het nieuwe woonhuis.

### 1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Middelweg-West 243, dat op circa 150 meter vanaf de kom van St.-Jacobiparochie ligt. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

### **1. 3. Geldende regeling**

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 12 mei 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in gebouwen ten behoeve van het multicultureel cursuscentrum. Tevens is een bedrijfswoning mogelijk, welke is vastgelegd binnen een bouwvlak.

Het gebruik van het perceel voor in hoofdzaak het wonen is op grond de van de bestemming niet toegestaan. Bovendien is het verplaatsen van de woning buiten het bouwvlak niet mogelijk. Binnen de bestemming is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de functie, maar niet voor het verplaatsen van de woning. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op het perceel geldt verder de aanduiding 'geluidszone – weg', waarbinnen het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige functies wordt tegengegaan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inpassing van de nieuwe woning in de geluidszone.

### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de voorgestelde ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het plan. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

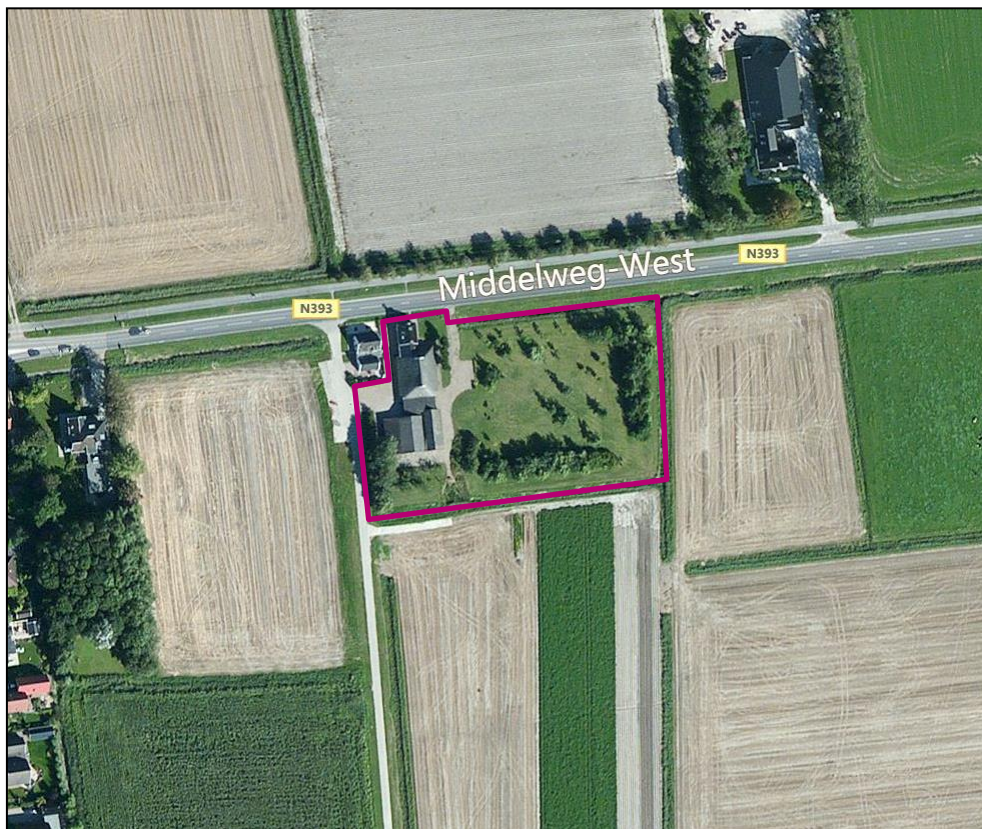


## 2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de provinciale weg N393, tussen St.-Jacobiparochie en St.-Annaparochie. Aan deze weg ligt een ruim opgezet bebouwingslint, hoofdzakelijk bestaande uit agrarische bedrijven en woonhuizen. Schuin tegenover het perceel is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Direct ten westen staat een woonhuis.

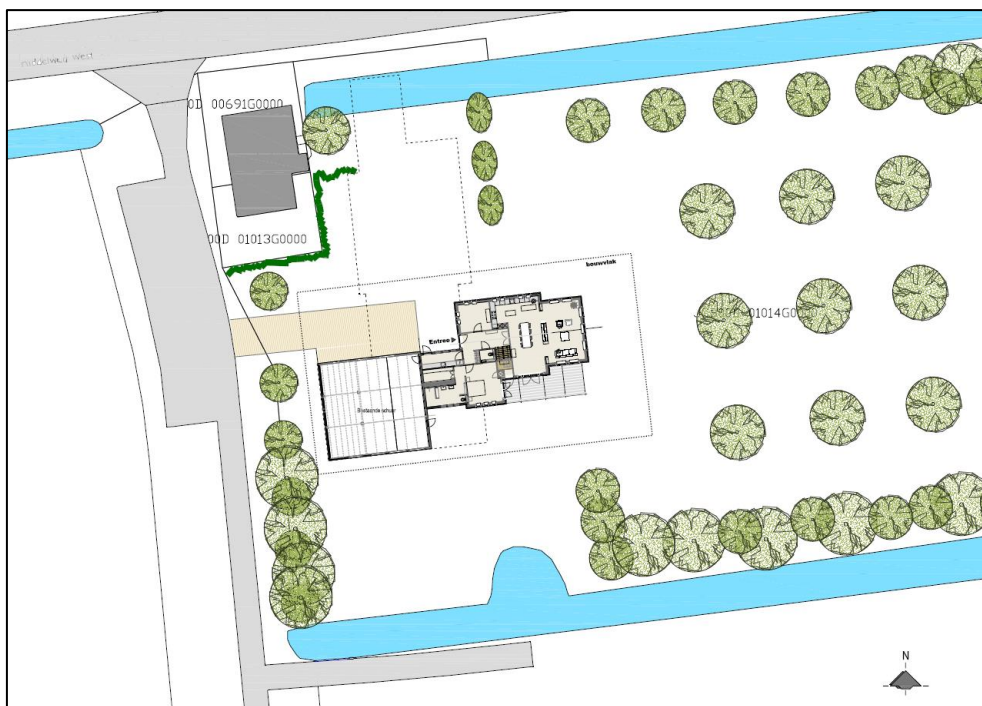
Op het perceel staat een kop-hals-romp boerderij uit 1900. Achter de oorspronkelijke boerderij zijn enkele schuren aangebouwd. Deze werden gebruikt ten behoeve van een multicultureel cursuscentrum. De grote tuin is ingericht als cultuurtuin. Het perceel is zowel ontsloten op de N393 als op een smalle landweg die langs de westzijde ligt. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

## 2. 2. Beschrijving initiatief

De boerderij met bedrijfswoning voldoen niet meer aan de hedendaagse wensen en eisen voor het wonen en staat erg dicht op een vrij drukke weg en op een naastgelegen woonhuis. Bovendien is de boerderij bouwtechnisch in slechte staat. Daarom is het plan opgevat de boerderij te slopen en meer centraal op het perceel een nieuw woonhuis te bouwen. Een deel van de schuur achter de boerderij wordt gehandhaafd en zal als bijgebouw bij de nieuwe woning dienen. De gewenste situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Gewenste situatie plangebied

De oppervlakte van de nieuwe woning is circa 250 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de te handhaven schuur is circa 150 m<sup>2</sup>. Deze wordt aan de nieuwe woning gekoppeld. De nieuwe woning krijgt een authentieke landelijke uitstraling, met een duidelijke referentie aan de bestaande boerderij. De gevelaanzichten van de nieuwe woning zijn weergegeven in figuur 4.

Het perceel zal in de nieuwe situatie primair worden ontsloten op de landweg die langs de zijkant van het perceel ligt. Dit is de meest veilige en overzichtelijke ontsluitingsmethode. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren.



*Figuur 4. Gevelaanzichten nieuwe woning*

### **2. 3. Landschappelijke inpassing**

Het plan stelt de nieuwbouw van een woning in het landelijk gebied voor. Op basis van provinciaal beleid moet de nieuwbouw qua omvang en uitstraling worden ingepast binnen de kernkwaliteiten van het betreffende landschapstype. Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de provinciale verordening in het landschapstype 'Jonge Zeepolders'. Het betreft land dat door aanslibbing is ontstaan en naarmate het buitendijks gelegen land groot en hoog genoeg was, legde men er een dijk omheen.

Kernkwaliteiten voor dit gebied zijn de openheid en grootschaligheid en de rationale lineaire structuren. Langs de dijk- en polderweg liggen beplante agrarische erven. De beplanting op deze erven is puntsgewijs.

In dit geval is er geen sprake van de uitbreiding van een erf. De nieuwbouw van de woning vindt dus plaats binnen de bestaande landschappelijke structuren. Door het vervangen van de boerderij door een nieuw woonhuis neemt de oppervlakte aan bebouwing af van ruim 600 m<sup>2</sup> naar circa 380 m<sup>2</sup>. De nieuwe situering van de bebouwing is meer centraal op het perceel, waardoor meer afstand wordt aangehouden vanaf de weg en vanaf andere bebouwing. Hierdoor ontstaat een ruimere inrichting van de omgeving, wat goed aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied.

De nieuwe te bouwen woning is duidelijk verwant aan de te slopen boerderij. Het betreft een boerderijtype woning met ook een onderscheidt in kop-hals-romp. Dit is een voor het gebied karakteristieke bebouwingsvorm.

De bestaande beplanting op het perceel wordt zoveel mogelijk gehandhaafd, waardoor de bebouwing op een gebiedseigen manier is ingepast in het open landschap.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Rijksbeleid**

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waarde ze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### **3. 2. Provinciaal beleid**

##### **Streekplan Fryslân 2007**

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. Met betrekking tot dit bestemmingsplan worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd.

De provincie zet in op een passend hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied. Als geschikte vervangende functie wordt onder andere de woonfunctie genoemd. Wel zijn woonfuncties beperkt tot het oorspronkelijke boerderijgebouw. De sloop van het boerderijgebouw en aanpalende gebouwen in combinatie met de herbouw van een woning is aanvaardbaar wanneer de bouwtechnische en functionele staat van de boerderij zodanig slecht is dat zinvol hergebruik niet langer haalbaar is. De herbouw dient dan qua hoofdvorm en ruimtelijke uitstraling verwant te zijn aan die van de boerderij of boerenschuur. Voor bebouwingsmogelijkheden op het perceel wordt ruimte geboden voor gemeentelijk maatwerk. Centraal hierbij staat de silhouet van een erf, die in belangrijke mate de waarde van het erf voor het landschap bepaalt.

In dit geval is beoordeeld dat de bouwkundige en functionele staat van de boerderij zodanig is dat het niet reëel is om deze te behouden c.q. te hergebruiken. De bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw die qua uiterlijke verschijningsvorm duidelijk verwant is aan de huidige boerderij. Hiermee worden de provinciale beleidsuitgangspunten gerespecteerd.

### **Verordening Romte Fryslân**

De beleidsuitgangspunten uit het Streekplan zijn in de Verordening Romte Fryslân (15 juni 2011) vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen. Volgens de begrenzing tussen het buitengebied en het stedelijk gebied, ligt het plangebied in het landelijk gebied. Het bieden van bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen is hier in principe niet toegestaan.

Op grond van de saldoregeling woningen kan een nieuwe woning in het landelijk gebied worden gebouwd in geval van verplaatsing of vervanging van een bestaande woning. Het oppervlak van de nieuwe woning, inclusief bijgebouwen bedraagt in dat geval niet meer dan 300 m<sup>2</sup>, dan wel de oppervlakte van de bestaande woning met bijgebouwen. De oppervlakte aan bebouwing bedraagt momenteel ruim 600 m<sup>2</sup>. In de nieuwe situatie wordt dit teruggebracht naar ongeveer 380 m<sup>2</sup>. Ook moet de nieuwe woning qua omvang en uitstraling worden ingepast binnen de kernkwaliteiten van het betreffende landschapstype. Op deze aspecten is in paragraaf 2.3 ingegaan.

Van de saldoregeling kan geen gebruik worden gemaakt als het gaat om een karakteristiek gebouw, tenzij de bouwtechnische en functionele staat van het gebouw zodanig slecht is dat doelmatig hergebruik daarvan redelijkerwijs niet reëel is. In het kader van het bestemmingsplan *Buitengebied* heeft de gemeente op basis van een aantal selectiecriteria een inventarisatie gemaakt van panden die als 'karakteristiek' zijn aangeduid. De boerderij voldoet niet aan de criteria voor een karakteristiek pand. Het heeft ook geen monumentale status. Wel is het type kop-hals-rompboerderij kenmerkend voor het gebied.

In dit geval is de bouwkundige en de functionele staat zodanig dat het gebruik als woning niet meer reëel is. Dit vraagt een zodanige investering dat het behoud van de boerderij niet mogelijk is. Daarom kan de saldoregeling in dit geval worden toegepast.

De voorgestelde ontwikkeling past dus binnen de kaders van de verordening.

### **Verordening Romte 2014**

Gedeputeerde staten hebben op 25 juni 2014 de Verordening Romte 2014 vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van de vorige verordening.

De saldoregeling zoals beschreven onder 'Verordening Romte Fryslân' is in de nieuwe verordening overgenomen. Wijziging is dat de woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast in de *landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten* (in plaats van in het landschapstype).

In het Streekplan worden de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: 'die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen'. Het Streekplan bevat een beschrijving van welke kernkwaliteiten er zijn en kondigt een nadere uitwerking en waar-

dering aan van deze kernkwaliteiten. De thematische ontwerp-structuurvisie *Grutsk op 'e Romte* vormt deze uitwerking en geeft de provinciale belangen en ontwikkelingsrichting ten aanzien van de kernkwaliteiten.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in het *Middelzeegebied*. Voor het gebied zijn een aantal kernkwaliteiten c.q. provinciale belangen bepaald. Het zijn hier vooral landschapsstructuren die zijn aangewezen als provinciale belangen. Dit bestemmingsplan doet hieraan geen afbreuk.

Het plan is dus eveneens in overeenstemming met de nieuwe Verordening Romte.

### **3. 3. Gemeentelijk beleid**

#### **Bestemmingsplan Buitengebied**

Het geldende bestemmingsplan vormt een uitvoeringskader voor het ruimtelijk beleid in het landelijk gebied. In het bestemmingsplan worden mogelijkheden geboden voor het wijzigen van de functie van het perceel naar wonen. Binnen de woonbestemming zijn weer mogelijkheden opgenomen om buiten het bouwvlak te bouwen. Omdat voor de huidige bedrijfswoning een klein bouwvlak is opgenomen en mogelijkheden voor uitbreiding van het bouwvlak beperkt zijn, kan niet van deze mogelijkheden gebruik worden gemaakt. Wel kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de beleidslijnen uit het bestemmingsplan.

#### **Structuurvisie Wonen**

In de Structuurvisie Wonen geeft de gemeente aan dat het wonen primair in de dorpen en andere bebouwingsconcentraties plaats moet vinden. Ten aanzien van de functie 'wonen' wil de gemeente in eerste instantie niet-agrarische nieuwbouw in het landelijke gebied weren. Het beleid is gericht op het handhaven van bestaande woningen en het bieden van mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering.

Het initiatief dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt is gericht op een kwalitatieve verbetering. Het aantal woningen in het landelijk gebied blijft gelijk. Het plan is hiermee in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten uit de *Structuurvisie Wonen*.

#### **Welstandsnota**

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota gemeente het Bildt. De welstandsbeoordeling van bouwplannen vindt plaats op grond van de criteria die in deze nota zijn opgenomen. Een belangrijke pijler van de Welstandsnota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het welstandsbeleid voor het buitengebied is gericht op het in standhouden en versterken van de bebouwingskarakteristiek en de landschappelijke waarde. Voor het gebied zijn een aantal welstandscriteria opgesteld.

Het bouwplan voor het woonhuis en het inrichtingsplan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, is voor advisering voorgelegd aan welstandscommissie Hûs en Hiem. De commissie is van oordeel dat het plan uitzicht biedt op een positief welstandsadvies. Er zijn enkele kanttekeningen geplaatst met betrekking tot de inrichting van het erf en de architectonische detaillering. Deze onderdelen worden bij de omgevingsvergunningenprocedure uitgewerkt.

**Duurzaam bouwen**

De gemeente heeft beleid voor duurzame nieuwbouw in 2011 vastgesteld. Insteek hierbij is dat bij nieuwbouw de duurzaamheid wordt bepaald aan de hand van BREEAM beoordelingsmethode. Deze methodiek houdt rekening met thema's op het gebied van water, ecologie, energie, materialen, afval, landgebruik, vervuiling, gezondheid en transport. Bij de uitvoering van het plan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het duurzaamheidsbeleid.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

### 4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het akkerbouwbedrijf dat aan de overzijde van de provinciale weg ligt. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. De nieuwe woning ligt op ruim 60 meter vanaf het bouwperceel van het bedrijf. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk dat zich binnen het bouwperceel een veehouderij bedrijf vestigt. Voor dergelijk bedrijven geldt op basis van milieuwetgeving een minimale afstandsnorm van 50 meter tussen de emissiepunten (stallen) van het bedrijf en milieugevoelige functies. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering. Dit aspect heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

### 4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

Het plangebied ligt geheel in de geluidszone van de N393. De woning wordt op grotere afstand vanaf deze weg gebouwd dan de bestaande woning. Namelijk 35 meter ten opzichte van 8 meter. Dit heeft een gunstig effect op de milieusituatie. Omdat er wel een nieuwe geluidsgevoelige functie binnen de geluidszone van een weg wordt gebouwd, is een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting op de woning uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1.

Geconcludeerd is dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting op de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 53 dB. Hiermee wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Voor het perceel wordt dus een hogere waarde vastgesteld.



#### **4. 3. Water**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel.

De ontwikkelingen stellen een afname van de oppervlakte bebouwing en verharding voor. Hierdoor zal ook de hoeveelheid hemel- en afvalwater dat vanuit het plangebied moet worden afgevoerd verminderen. Het plan heeft daardoor een positief effect op de waterhuishouding. Voor de resterende afvoer wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen. Schoon hemelwater kan afgevoerd worden op de watergangen rondom het perceel. Afvalwater wordt afgevoerd op het rioleringsstelsel.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Vanwege de beperkte invloed op het watersysteem kan de korte procedure voor de watertoets worden gevolgd. Volstaan kan worden met het opnemen van een standaard waterparagraaf. Deze is opgenomen in bijlage 2. Het plan heeft hiermee een positief wateradvies. Dit blijkt ook uit een overlegreactie van Wetterskip Fryslân, die in bijlage 3 is opgenomen. De watertoetsprocedure is hiermee afgerond.

#### **4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt voor de bodem in het plangebied is, dat deze voldoende kwaliteit moet hebben. De kwaliteit moet zodanig zijn dat risico's voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied uitgesloten zijn. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het plangebied was in gebruik als cultuurtuin bij een cursuscentrum. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van dit gebruik bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek op de bouwlocatie noodzakelijk. Waar sprake is van verontreinigingen is sanering noodzakelijk. Op deze manier worden risico's voor de volksgezondheid voorkomen. De uitvoerbaarheid van het plan komt hiermee niet in het geding.

#### 4. 5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond.

##### **Cultuurhistorische waarden**

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. De boerderij is niet aangewezen als waardevol object. Ook zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het is daarom niet nodig om aanvullende eisen te stellen voor de bescherming van cultuurhistorische waarden.

##### **Archeologie**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking getreden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Het plangebied is hierin aangewezen als gebied zonder archeologische verwachting. Het beleid geeft aan dat het daarom niet noodzakelijk is een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Indien bij bodemingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

#### 4. 6. Ecologie

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

##### **Gebiedsbescherming**

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van wettelijk beschermde gebieden. Binnen een straal van drie kilometer rondom het plangebied liggen ook geen beschermde gebieden. Ook liggen in de omgeving geen gebieden die onderdeel vormen van de EHS. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

### ***Soortenbescherming***

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor een inzicht in de (potentieel) aanwezige beschermde soorten binnen het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 3. In deze quickscan is op basis van veldbezoek en ecologisch inzicht beoordeeld welke beschermde soorten en habitats binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling aanwezig (kunnen) zijn. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied beschermde soorten worden verwacht of zijn aangetroffen. Namelijk:

#### *Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten*

In het plangebied zijn meerdere soorten vogelsoorten met jaarrond beschermde vogelsoorten te verwachten of waargenomen. In de bebouwing kunnen nestplaatsen van huismus en gierzwaluw aanwezig zijn. Met de beoogde sloop van een deel van deze bebouwing zouden eventueel aanwezige nestplaatsen verdwijnen. In een van de bomen op het perceel is een nest van een zwarte kraai aanwezig. Deze boom hoeft voor uitvoering van de werkzaamheden niet te worden gekapt, maar bevindt zich binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden. Tijdens het veldbezoek werd verder de koolmees waargenomen. Op het terrein zijn enkele bomen aanwezig die geschikt zijn als natuurlijke nestplaats voor de soort. Nestkasten ontbreken momenteel op het terrein.

#### *Overige broedvogels*

Voor overige broedvogels geldt dat deze niet tijdens het broeden verstoord mogen worden. Conflicten met de *Flora- en faunawet* op dit punt zijn te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

#### *Vleermuizen*

Binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van gebouwbewonende en boom-bewonende vleermuissoorten voorkomen. Een deel van de aanwezige bebouwing wordt in ieder geval gesloopt, mogelijk worden bomen direct rondom de bebouwing gekapt. Met sloop- of kapwerkzaamheden verdwijnen hierin eventueel aanwezige verblijfplaatsen. Ook kan verstoring van verblijfplaatsen tijdens de werkzaamheden optreden, door bijvoorbeeld licht of trillingen.

### *Licht beschermde soorten*

Er wordt een aantal licht beschermde zoogdiersoorten verwacht. Voor deze soorten geldt vrijstelling. De zorgplicht schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

### **Vervolg: Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten**

Voorafgaand aan de sloop van de bebouwing is nader onderzoek nodig naar de aanwezigheid van nestplaatsen van de huismus en de gierzwaluw. Dit onderzoek moet plaatsvinden tijdens de broedperiode van beide soorten.

Voor de zwarte kraai is beoordeeld dat in de houtwal langs de oostrand van het perceel voldoende vergelijkbare bomen beschikbaar zijn. Hiervoor zijn geen verder onderzoek of maatregelen nodig.

Voor de koolmees geldt dat er sprake is van één of maximaal twee broedparen binnen het plangebied en daardoor geen zwaarwegende ecologische factoren die plaatsing van alternatieve nestgelegenheid voor deze soort verplichten. Wel wordt aanbevolen om nestkasten voor deze soort te plaatsen in de houtwallen rondom het plangebied.

### **Vervolg: vleermuizen**

De aan- dan wel afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zal in ieder geval moeten worden bepaald door nader onderzoek tijdens de actieve periode van vleermuizen (mei - oktober). Hierbij worden dan ook de direct omliggende bomen meegenomen. Voor de juridische houdbaarheid van het vleermuisonderzoek, wordt dit uitgevoerd conform de laatste versie van het Vleermuisprotocol (27-03-2013), opgesteld door de GaN, het NGB en de Zoogdiervereniging.

Alle vleermuisensoorten staan vermeld in tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV Habitatrichtlijn, en genieten op basis daarvan strikte bescherming. Het gaat om de bescherming van de soort, maar ook om individuele dieren en hun functionele leefomgeving. Onder de functionele leefomgeving wordt verstaan alle gebiedsfuncties die van belang zijn in het leven van de soort. Er mag geen negatief effect optreden voor de vleermuizen zelf evenals hun functionele leefomgeving. Negatieve effecten dienen middels mitigerende en compenserende maatregelen te worden voorkomen.

Het is aannemelijk dat uit het aanvullende vleermuisonderzoek blijkt dat vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Als gevolg van de plannen (sloopen verbouwwerkzaamheden) zullen deze verblijfplaatsen verdwijnen. Er is dan sprake van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet waardoor het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk is. Veelal moeten in dat geval mitigerende maatregelen worden getroffen om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats van de betreffende soort(en) te waarborgen. Aangezien het in voorliggende situatie, voor de te verwachten soor-

ten, relatief eenvoudig is om middels enkele maatregelen de functionaliteit van de leefomgeving te garanderen, zal de ontheffing door het ministerie van EZ worden verleend.

Het bestemmingsplan kan in deze situatie dus al vastgesteld worden, ook al is het aanvullende vleermuizenonderzoek nog niet afgerond. De *Flora- en faunawet* staat de uitvoerbaarheid van de toekomstige plannen namelijk niet in de weg. Er is uitzicht op ontheffing.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Het is niet te verwachten dat dit project een overschrijding van een grenswaarde tot gevolg heeft.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate" (Nibm) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan.

Het plan valt binnen de Nibm-regeling. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Dit aspect heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### **4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen**

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

## 5. JURIDISCHE REGELING

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### 5. 2. Toelichting op de bestemming

Het gehele perceel krijgt de bestemming 'Wonen'. De regeling van deze bestemming is afgestemd op het bestemmingsplan *Buitengebied*.

Naast het wonen worden in de bestemming mogelijkheden geboden voor een beroep aan huis. Het nieuwe woonhuis wordt vastgelegd binnen een bouwvlak. Voor bijgebouwen is een op het initiatief afgestemde regeling opgenomen. Buiten het bouwvlak is ruimte voor 165 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Dit is de oppervlakte van de te behouden schuur.

## **6. UITVOERBAARHEID**

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

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met diensten van Rijk en Provincie en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats. De resultaten hiervan zijn in bijlage 4 van dit bestemmingsplan verwerkt. De overlegreacties hebben geen aanpassingen van het bestemmingsplan tot gevolg.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Hiervan is geen gebruik gemaakt, waarna het bestemmingsplan op 19 februari 2015 (ongewijzigd) is vastgesteld.

Tegen het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om het plan uit te voeren.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit plan is het kostenverhaal geregeld in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Verder worden de plankosten via leges op de initiatiefnemer verhaald. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt van het vaststellen van een exploitatieplan afgezien.