

**Wijzigingsplan Buitengebied Foarryp
22 te Wynaldum**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Gemeente Harlingen
Rapportnummer:	RB 40.040
Datum vrijgave:	Januari 2023
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Gewenst plan	6
1.3 Planologisch kader	7
1.4 Doel	8
1.5 Verantwoording	8
1.6 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1 Ligging en historie	10
2.2 Ligging plangebied	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie 'De romte diele' (2020)	13
3.2.2 Provinciale verordening Romte Fryslan	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid vanuit bestemmingsplan Buitengebied Harlingen 15	
3.3.2 Welstand	15
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Archeologie	16
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Bodem	17
4.4 Ecologie	18
4.4.1 Gebiedsbescherming	18
4.4.2 Stikstofdepositie	20
4.4.3 Soortenbescherming	20
4.5 Fysieke en externe veiligheid	21
4.6 Geluid	22
4.6.1 Geluid vanuit de omgeving naar het plangebied	22
4.6.2 Vanuit het plangebied naar de omgeving	24
4.6.3 Conclusie	24
4.7 Milieu(hinder)	24
4.8 Luchtkwaliteit	25
4.9 Watertoets	26
4.10 M.e.r-beoordeling	26
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
6.1 Wettelijk vooroverleg	29
6.2 Ontwerp wijzigingsplan	29
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE VORMGEVING	30
7.1 Algemeen	30
7.2 Toelichting	30

7.3 Toelichting op de planregels.....31

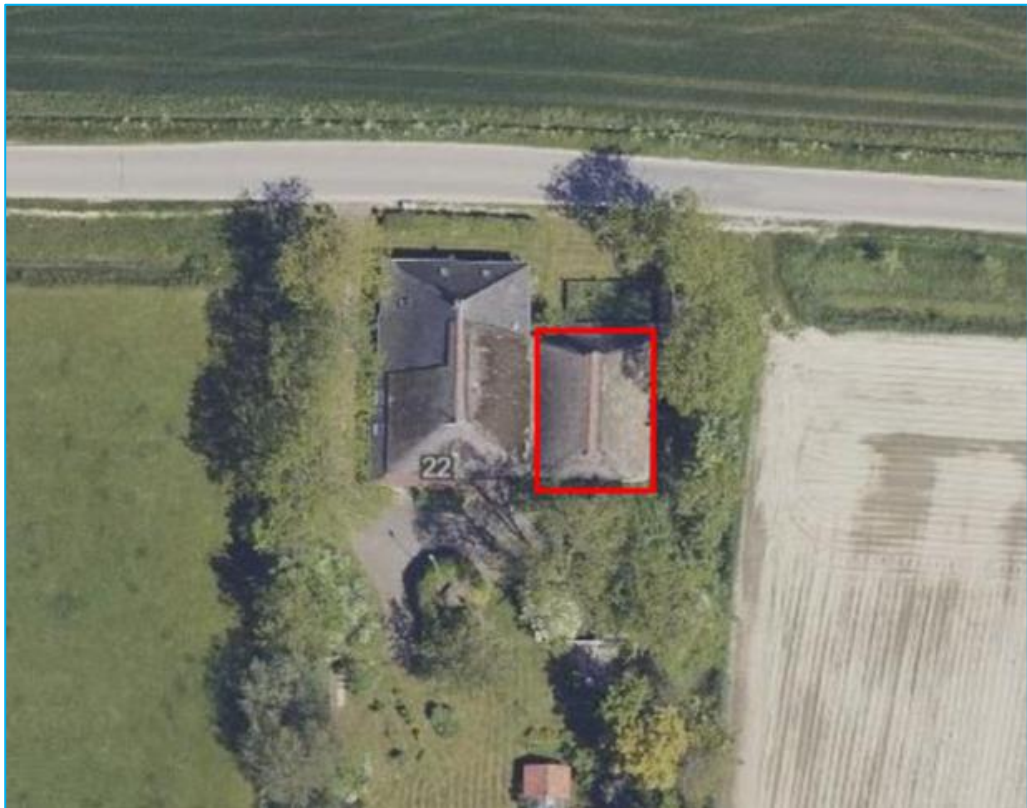
1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een particulier initiatief. In deze toelichting wordt onderbouwd waarom het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief betreft een beoogde gebruikswijziging van de schuur bij de woning Foarryp 22 te Wynaldum ten behoeve van woondoeleinden. Deze schuur gaat dan worden ingezet als extra woning. Ter plaatse is dan sprake van 2 woningen. Onderstaande luchtfoto laat het perceel zien vanuit de lucht.



Op de hierna weergegeven foto is zichtbaar gemaakt welke schuur gaat worden ingezet voor woondoeleinden. Het betreft daarbij de schuur in het rode kader.



Vanaf de straat ziet de schuur er als volgt uit. De aanwezige schuur heeft een oppervlakte van circa 170 m².



Op de hiernavolgende figuur is nog zichtbaar gemaakt hoe de schuur ervan binnenuit ziet in de bestaande situatie.



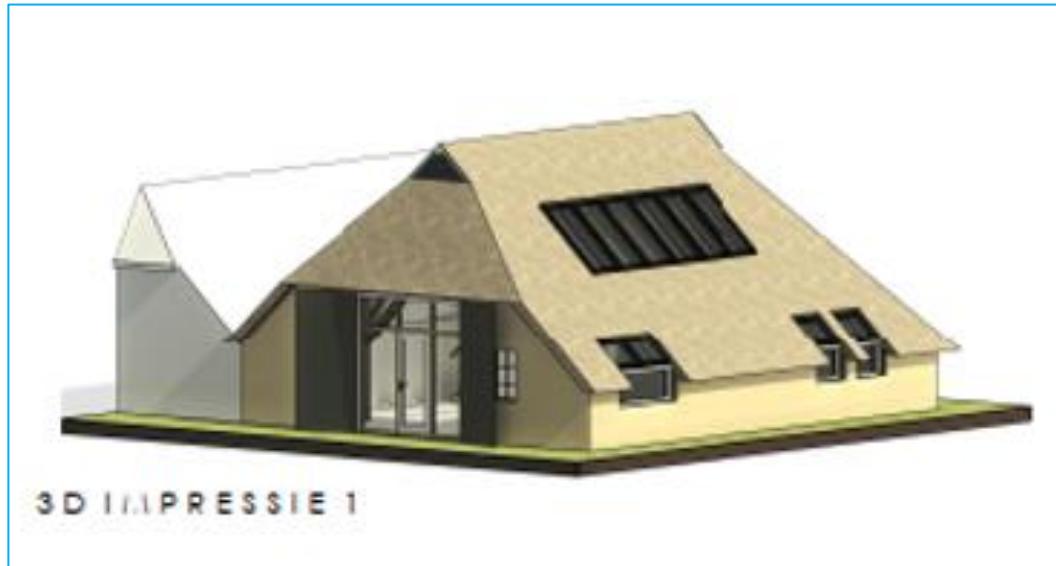
1.2

Gewenst plan

De initiatiefnemers van het plan hebben de wens om met twee gezinnen samen te wonen op perceel Foarryp 22 te Wynaldum. Eén gezin wenst daarbij de bestaande schuur te verbouwen tot zelfstandige woning en het andere gezin gaat dan in de bestaande boerderij wonen. Het beheer van het erf zal in handen van beide gezinnen vallen.

Het plan is om de bestaande schuur dus grootschalig te gaan verbouwen zodat er een woning van gemaakt kan worden voor de huisvesting van een gezin. De bestaande woning blijft daarbij onaangetast. In de bijlage 'bouwtekeningen Foarryp 22' zijn de

bouwtekeningen zichtbaar gemaakt. Op onderstaande figuur is een weergave gedaan hoe de woning en schuur er na de verbouwing samen uitzien. De oppervlakte van deze woning in de voormalige schuur wordt ongeveer 120 m² groot (circa 10 m x 12,10 m). De maximale bouwhoogte van de te verbouwen schuur wordt 6,48 bij een goothoogte van circa 1,60 meter.



1.3 Planologisch kader

Het perceel Foarryp 22 te Wynaldum is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Harlingen, vastgesteld op 8 november 2017. Daarin heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde - Reliëf kwelderwal, terpen en kruinige percelen'.

De voor 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden al dan niet in combinatie met ruimten voor een vrij beroep en bed and breakfast;
- b. het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden, alsmede de karakteristieke waarden, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
- c. bijgebouwen;
met daaraan ondergeschikt:
- d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. water;
- met de daarbij behorende:
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bouwregels is bepaald dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis in de vorm van een voormalig boerderijpand zal worden gebouwd.

Het is de wens om de naast de woning aanwezige schuur aan te gaan wenden voor woondoeleinden. Dat betekent het toevoegen van een woning en dat is in strijd met het bepaalde in de bouwregels die stelt dat per bestemmingsvlak ten hoogste één woonhuis is toegestaan.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied kent op basis van artikel 19.7.1 de volgende wijzigingsbevoegdheid:

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt verleend in situaties waarin het hoofdgebouw vóór splitsing een omvang heeft van ten minste 300 m²;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
- c. de wijziging passend is in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd woningbouwprogramma;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In hoofdstuk 3 (gemeentelijk beleid) wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden voor de wijziging.

1.4 Doel

Doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' en wel zodanig dat er een aanduiding komt die het mogelijk maakt dat een tweede woning is toegestaan binnen de aanwezige bebouwing. Er zal worden aangetoond dat dit doel bereikt kan worden waarbij het plan aantoonbaar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

1.6 Leeswijzer

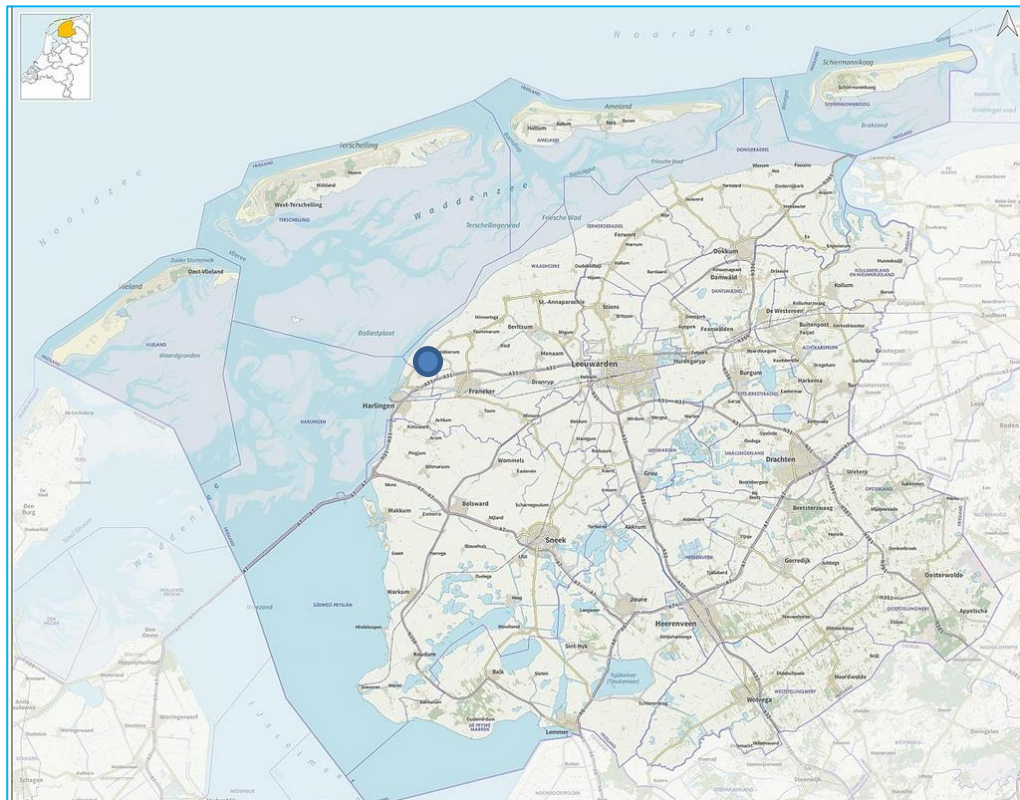
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied en een planbeschrijving. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsthema's voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en

overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan. Daarna volgen nog de regels, de verbeelding en de bijbehorende bijlagen die tezamen het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging en historie

Het perceel Foarryp 22 te Wynaldum behoort tot het grondgebied van de gemeente Harlingen. Onderstaand een weergave van de indicatieve ligging van Wynaldum vanuit een hoger schaalniveau. Feitelijk is Foarryp een buurtschap.



Historie Foarryp

Voorriyp (Fries: Foarryp) is een buurtschap in de gemeente Harlingen, in de Nederlandse provincie Friesland. Het ligt ten oosten van Wynaldum, ten zuiden van Sexbierum, ten westen van Franeker en ten noordoosten van Harlingen. De bewoning van Voorriyp ligt aan de Foarryp en de Terp.

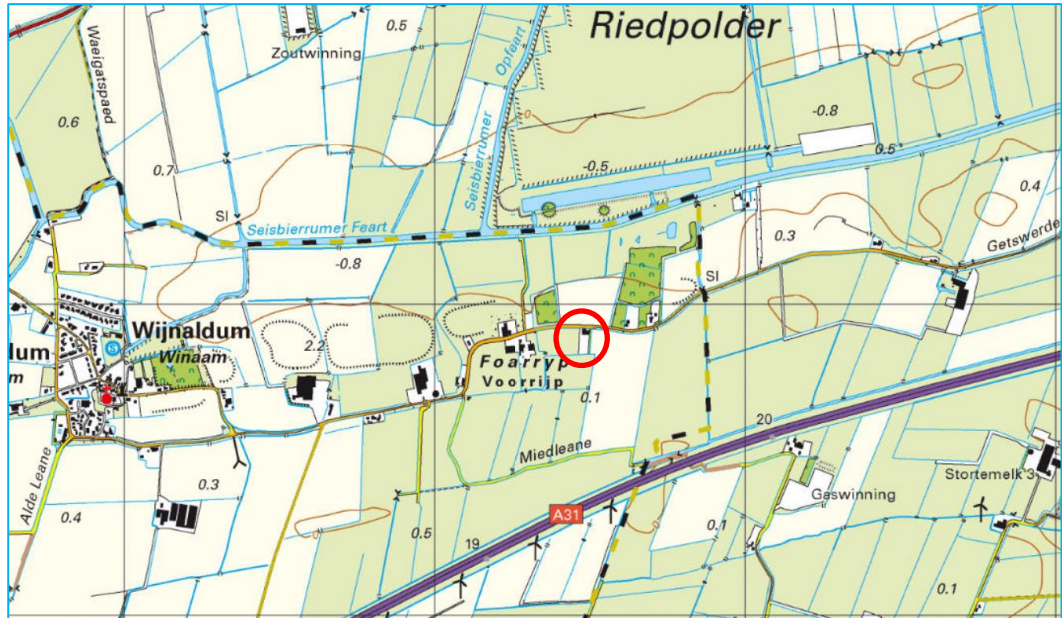
In Voorriyp ligt een deel van de terpenreeks van Wynaldum. Het is ook ontstaan uit deze reeks van terpen. In 1507 werd het vermeld als Voirryp, in 1511 als Foarryp en rond 1700 als Voor Ryp.

In 1953 werd er bij de Tjitsma-terp in de buurtschap door een boer een deel van een kostbare mantelspeld gevonden: de fibula van Wynaldum, ook wel de Koningsfibula genoemd. Deze stamt uit het begin van de 7e eeuw. Tussen 1991 en 1993 vonden er opgravingen plaats op de Tjitsma-terp.

2.2 Ligging plangebied

Het perceel Foarryp 22 bevindt zich op een afstand van circa 1,5 kilometer ten oosten van het dorp Wynaldum. Op onderstaande topografische kaart is de ligging ten opzichte

van Wynaldum weergegeven, waarbij het plangebied zich bevindt binnen het rode kader. Het plangebied ligt aan de noordkant direct aan de weg de Foarryp. Aan de zuidkant is een diepe tuin aanwezig met rondom bosschage. De wijde omgeving wordt verder gekenmerkt door agrarische landbouw met enkele woningen.



Op onderstaande luchtfoto is het grotendeels agrarische grondgebruik van de omgeving zichtbaar.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeemverantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte;
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De te bouwen woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Hemelwater wordt afgevoerd naar een omringende en bestaande sloot om zo klimaat adaptief mogelijk te bouwen. En er wordt zorggedragen voor het bouwen van een woning die aansluit bij de woonbehoefte van de initiatiefnemer. Tevens wordt door de beoogde verbouwing het karakter van het bebouwde ensemble behouden. Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister ervoor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van over-programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'. Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van planologisch-juridisch functiewijziging waarbij op het perceel één extra woning wordt toegestaan en is daarmee dermate kleinschalig dat wordt voorzien niet in een stedelijke ontwikkeling en daarmee is het plan niet ladderplichtig.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 **Omgevingsvisie 'De romte diele' (2020)**

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. De provinciale Omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaat adaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Een sterke economische positie van Fryslân is hiervoor belangrijk, maar óók de sterke sociale structuren, sociale gelijkheid en hoge leefbaarheid. Vitaal betekent dat we streven naar brede welvaart door slimme economische groei: dat is groei die een positieve bijdrage levert aan de ambities. Dit zorgt ervoor dat de Friese steden, dorpen

en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Werkgelegenheid biedt mensen perspectief en bindt hen aan een gebied. En economische vitaliteit genereert middelen voor investeren in omgevingskwaliteiten.

Het verlenen van medewerking aan de bouw van de extra woning zorgt ervoor dat er sprake is van een passend hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Verder is nog van belang het aspect 'Natuurinclusief bouwen'. In de Omgevingsvisie De Romte Diele wordt ingezet op natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit is mogelijk door in het ontwerp rekening te houden met maatregelen die een positief ecologisch effect sorteren. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen.

De initiatiefnemers zijn hiervan op de hoogte gebracht en deze gaan onderzoeken om het natuurinclusief bouwen een plek te geven in de verdere planvorming.

3.2.2 Provinciale verordening Romte Fryslan

In artikel 1.2.1 is bepaald dat nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied kunnen worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, met dien verstande dat op de omzetting van de bestemming van recreatiewoningen naar een woonbestemming voor permanente bewoning de artikelen 5.8.1 en 5.8.2 van toepassing zijn.

Bij hergebruik als bedoeld in artikel 1.2.1 kunnen op het perceel de volgende functies worden toegestaan:

- a. wonen en zorg, met dien verstande dat woningen - voor zover deze geen verband houden met zorgverlening - slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen;
- b. dagrecreatie, verblijfsrecreatie;
- c. etc.....

In dit geval komt de woning in het bestaande karakteristieke bijgebouw en voldoet daarmee.

Verder is nog van belang het gestelde over het toevoegen van woningen in het buitengebied, immers er komt een extra woonfunctie bij.

Toevoegen Woningen Buitengebied – Toelichting, Provinciaal Beleid

In artikel 3.1.1, eerste lid van de verordening wordt gesteld dat een ruimtelijk plan geen ruimte voor woningbouw mag bevatten zonder dat dit past in een door de provincie geaccordeerd woonplan. In artikel 3.1.1, tweede lid wordt gesteld dat hiervan afgeweken kan worden als het niet meer dan 3 woningen bevat en het aantal uit het programma niet overschreden wordt. Het bestemmingsplan Buitengebied Harlingen bevatte reeds de mogelijkheid voor het toevoegen van de woning door woningsplitsing. Door het tot uitvoer brengen van de bevoegdheid tot wijziging uit het plan verdwijnt deze mogelijkheid voor het betreffende perceel. De toevoeging van de extra woning op het perceel is dan ook passend binnen het woningbouwprogramma van Harlingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid vanuit bestemmingsplan Buitengebied Harlingen

In het vigerend bestemming 'Buitengebied Harlingen' is in artikel 19.7.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze luidt als volgt:

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

19.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt verleend in situaties waarin het hoofdgebouw vóór splitsing een omvang heeft van ten minste 300 m²; in de bestaande situatie is de oppervlakte van de woning met daaraan vast gebouwde schuur meer dan 300 m²;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd; in het platte vlak wordt het aantal m² aan bebouwing niet vergroot;
- c. de wijziging passend is in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd woningbouwprogramma; hiervan heeft de provincie inmiddels aangegeven in te kunnen stemmen met het woningbouwplan. De provincie heeft nog wel een aantal aandachtspunten meegegeven die bij de verdere planuitwerking vorm zullen gaan krijgen, te weten:
 1. *Prima idee dat de straatzijde (noord) vooral geslotenheid blijft tonen. Dan blijft het ook herkenbaar als 2e schuur;*
 2. *Aanbeveling om het bouwplan met meer aandacht voor de kenmerken uit te werken (zoals het gedeelte aan de noordzijde waar pannen liggen ipv riet);*
 3. *Het plan toont geen beeld van toekomstig groen. Hier is sprake van een groene erfrand met opgaande beplanting. Het is van belang om deze te respecteren;*
 4. *Verder is het een welstandskwestie. We gaan er vanuit dat het plan tijdig wordt besproken met H&H.*
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; in de omgeving naar het westen toe bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf. Gezien de forse afstand van een agrarisch bouwvlak tot aan de nieuwe woning (circa 150 meter afstand) en het feit dat dichterbij het agrarisch bedrijf andere woningen van derden aanwezig zijn wordt dit bedrijf niet in haar bedrijfsmogelijkheden belemmerd;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Omringende gronden kunnen op dezelfde wijze worden gebruikt als nu het geval is.

Er wordt voldaan aan de genoemde wijzigingsbevoegdheid en daarmee ook aan het gemeentelijk beleid.

3.3.2 Welstand

Het (ver)bouwplan zal worden getoetst aan de geldende welstandsnota.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

In het geldend bestemmingsplan Buitengebied Harlingen heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor deze archeologische dubbelbestemming geldt dat onderzoek nodig is bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodem verstorende) ingrepen van meer dan 500 m² én dieper dan 0,40 meter. De te verbouwen schuur wordt niet meer dan 500 m² groter dan de bestaande voetprint en daarmee is ook geen archeologisch onderzoek nodig. De nieuwe woning (in de footprint van de bestaande schuur) zal circa 120 m² bedragen en blijft daarmee onder de onderzoeksnorm.

De bestaande dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' wordt overeenkomstig de bestaande situatie wel overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging is geen nader archeologisch onderzoek nodig, immers er is geen bouwplan maar er is 'slechts' sprake van een wijziging van de functie. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet (2016). Dit kan bij de gemeente Harlingen en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of

gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde/ bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

In het geldend bestemmingsplan heeft het perceel geen bouwaanduiding 'karakteristiek' of 'monumentaal'. Wel is het gebied aangeduid met een dubbelbestemming 'Waarde - Reliëf kwelderwal, terpen en kruinige percelen'. Gronden die als zodanig zijn dubbel bestemd zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de reliëfrijke gronden van de kwelderwal, terpen en kruinige percelen. Ten behoeve van deze dubbelbestemming is voor:

- a. het diepploegen, egaliseren, afgraven, afschuiven en/of ophogen van gronden;
- b. het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen een omgevingsvergunning nodig.

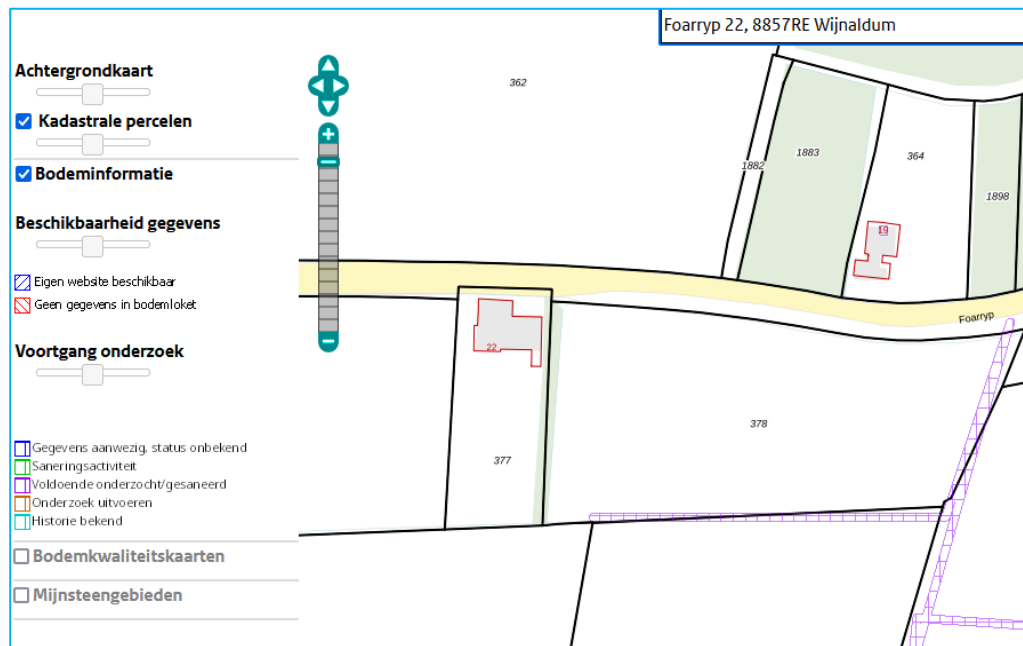
Bij voorliggend wijzigingsplan is dat niet aan de orde. Het aspect cultuurhistorie staat de planontwikkeling niet in de weg.

4.3

Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tevens een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Vanuit het bodemloket is voor het perceel geen recente informatie beschikbaar over een eventueel uitgevoerd verkennend bodemonderzoek. Op voorhand geldt voor het perceel ook niet dat deze als 'potentieel verontreinigd' bekend staat. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal een verkennend bodemonderzoek worden aangeleverd.



4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij in principe het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen. Ten behoeve van aanvraag voor een ontheffing inzake de Wnb is de Provincie het bevoegd gezag.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Op de kaarten weergegeven op de volgende bladzijde is weergegeven of er zich in of in de nabijheid van het plangebied beschermde natuurgebieden bevinden.

4.4.1.1 Natura 2000

Het plangebied valt buiten Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten door externe werking door bijvoorbeeld trillingen, geluid, oppervlakte verlies en stikstofuitstoot zijn gezien de grote afstand (± 3.7 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Waddenzee) uitgesloten. Om deze reden is op voorhand uitgesloten dat het planvoornemen significant negatief effect heeft op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000.



Figuur ligging plangebied (rode ster) t.o.v. Natura 2000 gebied Waddenzee

4.4.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een ingreep op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) moet worden getoetst op de wezenlijke kenmerken en waarden. Daarbij gaat het om de uitwisselingsmogelijkheden van het NNN (verbindende functie), de natuurlijke eenheid, aaneengesloten functie en om de kwaliteit van het NNN en het leefgebied van soorten. Het plangebied valt buiten de begrenzing van het NNN. Negatief effect op NNN is niet aan de orde.



Figuur ligging plangebied (rode ster) t.o.v. NNN gebieden

4.4.2 **Stikstofdepositie**

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats) en de gebruiksfase.

Voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het juridisch-planologisch wijzigen van de bestemming en wel zodanig dat 1 nieuwe/ extra (gasloos gebouwde) woning kan worden gebouwd op een afstand van circa 3,7 kilometer afstand tot een Natura 2000 gebied. Er is geen sprake van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar en zodoende is er geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

4.4.3 **Soortenbescherming**

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden gebouwen gesloopt (de schuur). Er is een ecologische quickscan nodig.

Door onderzoeksbureau Eco Advies Wiersma is vervolgens een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bijgevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

In de wijde omgeving komen verschillende beschermde soorten voor die gebruikmaken van dergelijke bebouwing als dat van het plangebied. Op basis van de flora en fauna inspectie is gebleken dat de in de omgeving voorkomende vleermuissoorten geen verblijfplaatsen (kunnen) hebben in het plangebied. Ditzelfde geldt voor broedvogels (als huismus, gierzwaluw en kerkuil) waarvan het nest jaarrond beschermd is. Wel dient rekening te worden gehouden dat er onder de dakpannen van de aangrenzende woning vleermuisverblijfplaatsen en/of broedvogels aanwezig kunnen zijn. Het wordt daarom aangeraden het dak van aangrenzende woning tijdens het planvoornemen onaangetast te laten, en te voorkomen dat deze tussen zonsondergang en zonsopkomst wordt beschenen met verlichting.

Naast jaarrond beschermde nesten kunnen er tijdens het broedseizoen (grotweg 15 mrt. t/m 15 juli) broedvogels in de schuur broeden waarvan het nest niet jaarrond

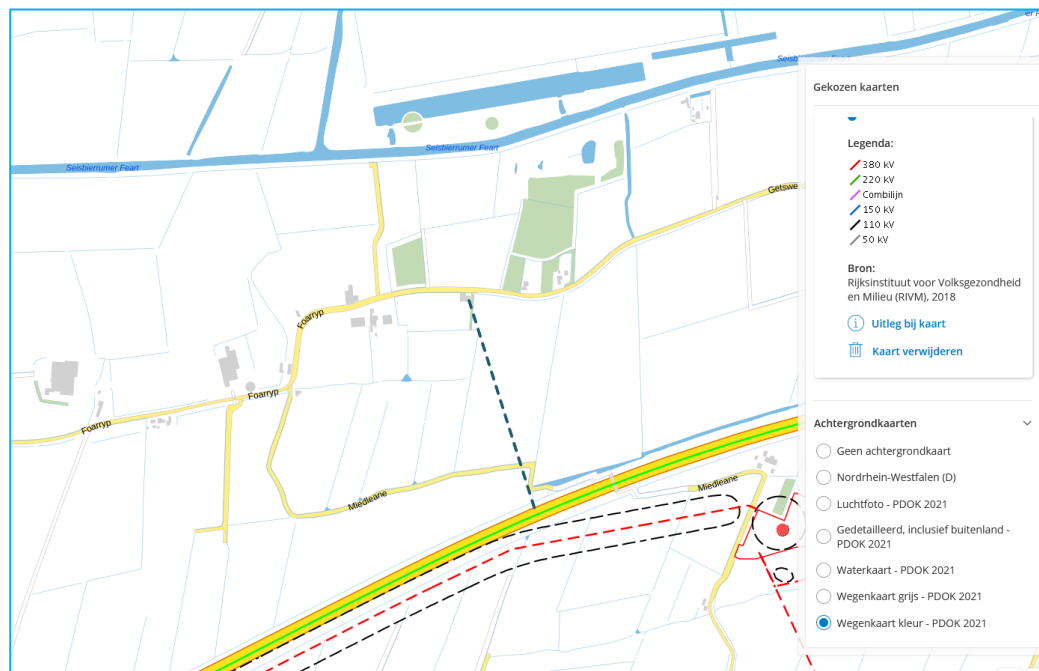
beschermd is. Voor soorten waarvan het nest niet jaarrond beschermd is, dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Om wezenlijk verstoring te voorkomen, wordt het aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken of voorafgaand aan het broedseizoen invliegopeningen te dichtten, waarmee voorkomen wordt dat vogels in de schuur kunnen komen. Daarnaast dient men tijdens het broedseizoen, indien er op dat moment vogels broeden in het bosschage, te voorkomen dat het omliggende bosschage aangetast wordt.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht (Artikel 1.11 wnb). De Zorgplicht geldt voor elke soort/individueel in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Aangezien er een nieuwe woning wordt gerealiseerd, is er ook onderzoek naar externe veiligheid nodig. Daartoe is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland. Onderstaand de weergave daarvan.



Op bijna 500 meter afstand en verder is sprake van voor het Bevi-relevante inrichtingen. Deze afstand is dermate groot dat deze niet van invloed zijn op de beoogde nieuwe woning. Nader onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.6 **Geluid**

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industriellawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

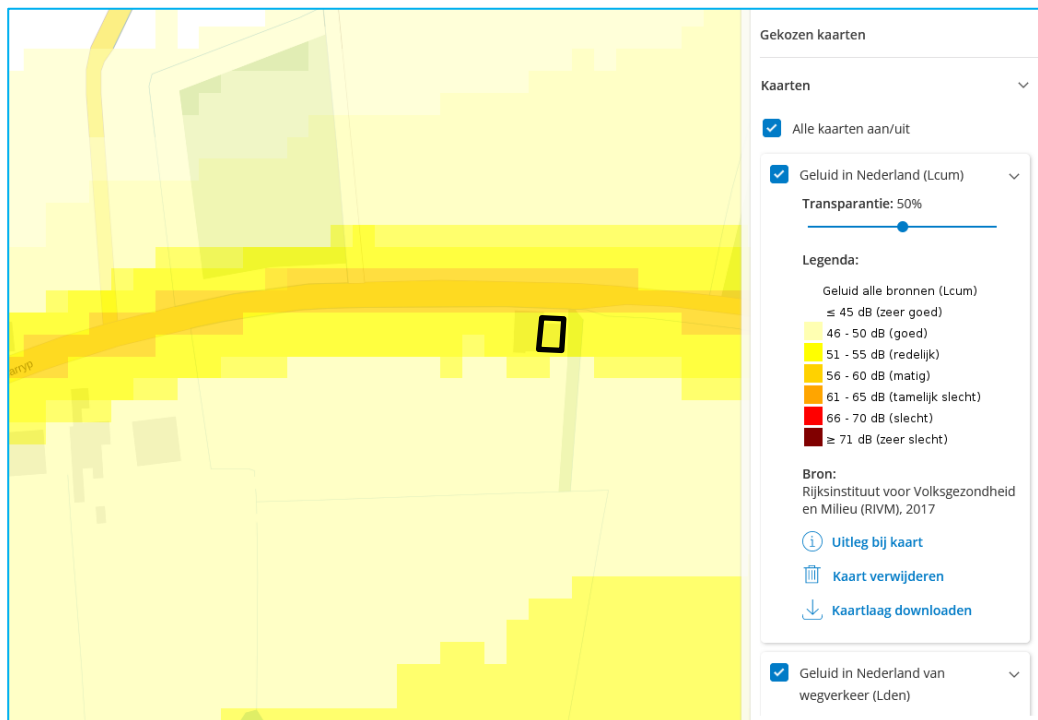
Een nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geluidgevoelig object zodat er een akoestisch onderzoek nodig kan zijn. Hierna wordt nader ingegaan op het aspect geluid ter plaatse van het plangebied. Dit eerst vanuit 'de omgeving richting het plangebied' en vervolgens 'vanuit het plangebied naar de omgeving'.

4.6.1 ***Geluid vanuit de omgeving naar het plangebied***

Achtereenvolgens wordt ingegaan op geluid afkomstig van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai, industriellawaai en als laatste de overige geluidsbronnen die in de omgeving aanwezig kunnen zijn.

4.6.1.1 *Wegverkeerslawaai*

Ter plaatse mag er minstens 50 km/uur worden gereden en daarmee is er sprake van een wettelijke geluidszone van deze weg. De nieuwe woning bevindt zich binnen deze geluidszone. Op basis van onderstaande geluidkaart afkomstig van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse sprake is van een verwachte geluidsbelasting op de gevel van circa maximaal 55 dB. Er is een akoestisch onderzoek nodig om de exacte gevelbelasting te meten en op basis van de gemeten waarde een eventuele ontheffing hogere grenswaarde af te geven vanuit het bevoegd gezag.



Door onderzoeksbureau BuroDB is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bijbehorende onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De ten gevolge van het verkeer op de Foarryp te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning is weergegeven in onderstaande tabel. De weergegeven waarden zijn na aftrek van 5 dB correctie volgens artikel 110g Wgh. Daar waar wordt voldaan aan de norm is in de tabel een groene arcering toegepast. In geval van een normoverschrijding is een oranje arcering gebruikt.

Toetspunt	Toetshoogte t.o.v. vloerpeil [m]	Geluidsbelasting L_{den} [dB]
01_A	1,5	44
01_B	4,5	45
02_A	1,5	41
02_B	4,5	42
03_A	1,5	<30
03_B	4,5	<30

Uit de resultaten volgt dat de geluidsbelasting van het verkeer op de Foarriyp ter plaatse van alle gevels van de woning voldoet aan de norm van 48 dB. De maximale geluidsbelasting treedt op bij de noordgevel en is 45 dB. De geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke eisen. Nader onderzoek naar c.q. het treffen van geluidsbeperkende maatregelen is niet nodig. Vanuit het aspect geluid van wegverkeer kan de nieuwe woning volgens plan worden gerealiseerd.

4.6.1.2 *spoorweglawaai*

Er bevinden zich in de omgeving geen spoorlijnen die vanuit het aspect geluid van invloed zijn. Dit aspect is niet van invloed.

4.6.1.3 *Industrielawaai*

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen (gezoneerde) industrieterreinen die vanuit het aspect geluid van belang zijn.

4.6.1.4 *Overige geluidbronnen*

Op een afstand van circa 145 meter is sprake van een agrarische bestemming. De afstand van het daar aanwezige agrarisch bouwvlak voldoet aan de genoemde normafstand voor geluid van een grondgebonden agrarisch bedrijf van maximaal 30 meter voor geluid.

Het aspect geluid vanuit de omgeving naar het plangebied toe vormt geen belemmering.

4.6.2 ***Vanuit het plangebied naar de omgeving***

Er wordt voorzien in het toekennen van een woonbestemming aan de voormalige schuur. Dit wonen levert geen geluidhinder op voor de omgeving. In de toekomst wil men aanvullende werkzaamheden gaan uitvoeren als verbreding van het gezinshuis, te weten werken in de moestuin, dierverzorging en houtbewerking. Het werken in de moestuin en het verzorgen van kleinvee levert geen geluidhinder op voor de omgeving. De houtbewerking kan worden gezien als een 'ambachtelijke activiteit' en niet als een fabriek/productie-omgeving. Met de aanwezige afstanden tot aan (bedrijfs)woningen van derden (minstens 72 meter) zal dit kleinschalige en ondergeschikte bewerken van hout niet tot geluidsoverlast leiden. Een meubelfabriek heeft bijvoorbeeld een normafstand voor geluid van 50 meter. De voorziene activiteiten zullen niet van die omvang worden dat er bijvoorbeeld sprake is van een fabriek.

4.6.3 ***Conclusie***

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het beoogde (ver)bouwplan van schuur naar woning.

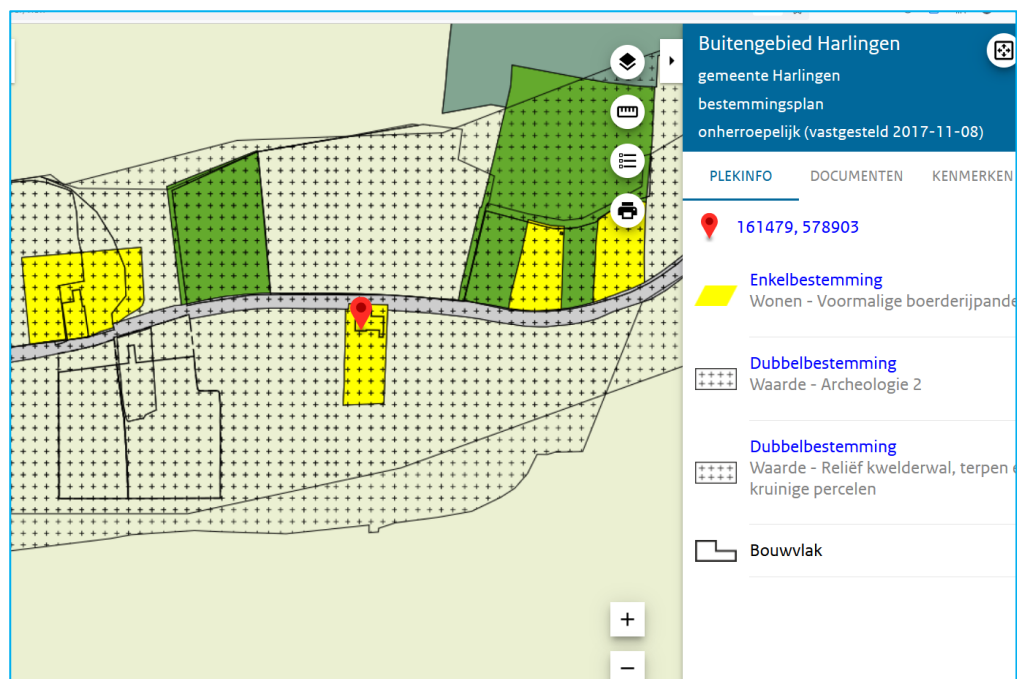
4.7 **Milieu(hinder)**

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



Het plangebied is enigszins solitair in het buitengebied gelegen. Rondom het perceel is overwegend een agrarische bestemming aanwezig met enkele woonbestemmingen, waarbij de dichtstbijzijnde woonbestemming op circa 110 meter afstand ligt. Bij 'wonen' naar 'wonen' is geen sprake van wederzijdse milieuhinder vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering gezien. Een agrarisch bedrijf is op ca. 145 meter in westelijke richting gelegen van de beoogde nieuwe woning in de oude schuur. Dit betreft een grondgeboden agrarisch bedrijf met een grootste normafstand van 30 meter (uitgaande van een rustige woonomgeving). Aan deze normafstand wordt ruimschoots voldaan. Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft met de realisatie van één extra woning ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

Op 9 mei 2022 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het waterschap zodoende op de hoogte gesteld van dit plan. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het Wetterskip Fryslan en op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Het ontvangen watertoetsdocument is als bijlage bij het wijzigingsplan gevoegd.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordeling)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers hier is sprake van de bouw van maximaal 1 woning.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is ook voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen

negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Verder geldt nog dat gemeentelijke kosten via de leges worden verhaald en dat daarmee het kostenverhaal verzekerd is.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal door de gemeente met de initiatiefnemer een planschade overeenkomst worden gesloten.

6 Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijk vooroverleg

In deze paragraaf zijn de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

Vanuit het wettelijke vooroverleg heeft de provincie Fryslan schriftelijk gereageerd op het wijzigingsplan. Vanuit de provincie is aangegeven dat ten aanzien van de landschappelijke inpassing er een borging in het plan moet worden opgenomen ter behoud van de bestaand opgaande erfrandbeplanting. Hier is in het ontwerp-wijzigingsplan rekening mee gehouden door op de verbeelding een aanduiding op te noemen in combinatie met instandhoudingsregels binnen de woonbestemming die ertoe strekken dat het opgaande groen langs de randen van het erf behouden blijven.

Verder geeft de provincie aan dat in de toelichting alsnog dient te worden aangegeven of in het buitenstedelijke woningbouwprogramma van de gemeente nog ruimte aanwezig is voor de betreffende toevoeging. Dit is gedaan in het ontwerp-wijzigingsplan.

Als laatste vraagt de provincie nog om aandacht te besteden aan de wijze waarop in het plan rekening wordt gehouden met 'natuurinclusief bouwen'. Dat is gedaan in het ontwerp-wijzigingsplan.

6.2 Ontwerp-wijzigingsplan

Het ontwerp-wijzigingsplan is, in het kader van de wettelijke uniforme voorbereidingsprocedure, gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7 Hoofdstuk 7 Juridische vormgeving

7.1 Algemeen

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

7.2 Toelichting

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

7.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven. Aangezien hier sprake is van een wijzigingsplan en voor deze wijziging geldt dat voor de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpand' het artikel 70 van het gelende bestemmingsplan Buitengebied (zoals vastgesteld op 9 mei 2018 met IMRO-code NL.IMRO.1680.BUITENGEBIED-OH01) van toepassing dient te zijn is dat artikel 70 ook één op één overgenomen.

Toelichting Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 : Wonen – Voormalig boerderijpand

De voormalige boerderijpanden zijn onder de bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' gebracht. De bestemming voorziet in hoofdzaak op het behoud van de voormalige boerderijpanden. Voor zo ver de voormalige boerderijen ook als 'karakteristiek' zijn aangemerkt, zijn op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan de percelen tevens voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', waarbij de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd. Voor de niet karakteristieke boerderijpanden geldt een afwijkende en

minder stringente regeling, waarbij in beginsel nog steeds het streven tot behoud voorop staat. Na afwijking of wijziging kan een dergelijk boerderijpand echter aangepast worden of vervangen worden door een geheel ander pand. Ook vraagt de verruiming van het gebruik voor kleinschalige activiteiten om een aparte regeling. De bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' voorziet hierin. De voormalige boerderijpanden zijn bestemd voor wonen. Een aan-huis verbonden beroep en/of een bedrijfsmatige activiteit, logies en ontbijt en mantelzorg is bij recht toegestaan.

Artikel 4 : Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen in de bodem zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

De onderzoeksplicht voor het bouwen geldt in Waarde - Archeologie 2 voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm.

Artikel 5 : Waarde Reliëf kwelderwal, terpen en kruinige percelen

Om het reliëf van de terpen, kwelderwallen en de kruinige percelen te behouden, zijn deze bestemd als Waarde - Reliëf kwelderwal, terpen en kruinige percelen. In paragraaf 5.2 Ruimtelijke kwaliteit is dit toegelicht. Alleen met een omgevingsvergunning kan toegestaan worden dat er wordt afgegraven en/of opgehoogd, dan wel dat sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen worden gedempt en/of gegraven. Op deze manier worden de waarden beschermd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 : Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (in artikel 3.2.4 Bro). Deze standaardbepaling strekt ertoe te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, nogmaals zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 7 : Algemene gebruiksregels

In deze regels wordt expliciet weergegeven welk gebruik van gronden en gebouwen in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 8 : Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de algemene afwijkingsregels geformuleerd en is zichtbaar met welke afwijkingen binnen het plan het bevoegd gezag, onder genoemde voorwaarden, mee wenst te werken aan (kleinschalige) afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 9 : Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 10 : Overige regels

In de Overige regels is aangegeven hoe met nadere eisen omgegaan kan worden. Tevens is daarom nu een regeling voor het parkeren opgenomen die is geënt op de regeling zoals die in de Bouwverordening stond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 : Overgangsrecht

Deze regels zijn geheel voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 3.2.1 en 3.2.2 Bro). Omdat een bestemmingsplan elke tien jaar moet worden herzien, betreffen de meeste bestemmingsplannen gebieden die reeds in gebruik en ingericht zijn. Een bestemmingsplan kan ruimte bieden voor ontwikkelingen en daarom soms ander gebruik en/of bebouwing toelaten dan er in werkelijkheid in het gebied aanwezig is. Bestaande rechten worden beschermd met overgangsrecht. Er is overgangsrecht voor bouwwerken en overgangsrecht voor gebruik van de gronden en bouwwerken.

Artikel 12 : Slotregel

Deze regel is geheel voorgeschreven door de Ministeriële regeling Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Deze regel geeft aan hoe de planregels van dit plan kunnen worden aangehaald. Hiermee wordt de naam van het bestemmingsplan vastgelegd. Voor de digitale uitwisseling van plannen krijgt elk plan ook een unieke code van letters en cijfers.

Projectgegevens

Project : Foarryp 22 te Wynaldum
Projectnummer : RB 40.040
IMRO : NL.IMRO.0072.Foarryp22-VA01
Versie : 01
Datum : Januari 2023

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl