

1^e Gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Bontebok



Inhoudsopgave

1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 plangebied	3
1.3 leeswijzer	4
2 BESTAANDE SITUATIE	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Opzet van het plan	6
3 BELEID	7
3.1 Provinciaal beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	8
4 OMGEVINGSFACTOREN	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Wegverkeerslawaaï	10
4.3 Milieuhinder	10
4.4 Ecologie	11
4.5 Archeologie	12
4.6 Externe veiligheid	13
4.7 Water	13
4.8 Luchtkwaliteit	14
4.9 Bodemkwaliteit	14
5 Planverantwoording	16
5.1 ruimtelijke aspecten	16
5.2 opzet van het bestemmingsplan	20
6 UITVOERBAARHEID	22

Bijlagen

bijlage 1	: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
bijlage 2	: Akoestisch onderzoek zaalruimte dorps huis
bijlage 3	: Ecologisch onderzoek
bijlage 4	: Wateradvies Wetterskip Fryslân
bijlage 5	: Verkennend bodemonderzoek 1^e Compagnonsweg 13 Bontebok

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Bontebok' en beoogt een planologisch-juridisch kader te bieden voor enkele ruimtelijke ontwikkelingen in de bebouwde kom van het dorp Bontebok. Deze ontwikkelingen behelzen het onderbrengen van een woning in de voormalige school, het bouwen van een extra woning als tegemoetkoming voor de sloop van enkele buiten gebruik geraakte agrarische opstallen en daarmee samenhangend, het wijzigen van de bestemming van agrarisch bedrijf in een woonfunctie.

De functiewijziging van het voormalig schoolgebouw in een woning is mede mogelijk door het verdwijnen van de agrarische functie en om de sloop van de agrarische opstallen mogelijk te maken, wil de gemeente de bouw van een extra woning toestaan. Deze ontwikkelingen hangen daarom nauw met elkaar samen en daarom is er voor gekozen om deze te regelen in één bestemmingsplan.

1.2 plangebied

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk betrekking op de percelen 1^e Compagnonsweg 11, 11a en 13 te Bontebok. Het bestemmingsplan voorziet echter ook in het 'wegbestemmen' van een agrarische functie. Bij deze agrarische functie hoort een geurzone en het wegbestemmen van de agrarische functie houdt daarom ook in dat deze geurzone uit het bestemmingsplan moet worden verwijderd. Het plangebied heeft daarom betrekking op meer percelen dan die hierboven zijn genoemd. Een globale aanduiding van het plangebied is in onderstaande afbeelding opgenomen.



Afbeelding 1 plangebied

1.3 leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het voor het plangebied relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden die vanuit de omgevingsfactoren aan het bestemmingsplan moeten worden gesteld. In hoofdstuk 5 worden de in het plan gemaakte keuzen nader toegelicht. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 BESTAANDE SITUATIE

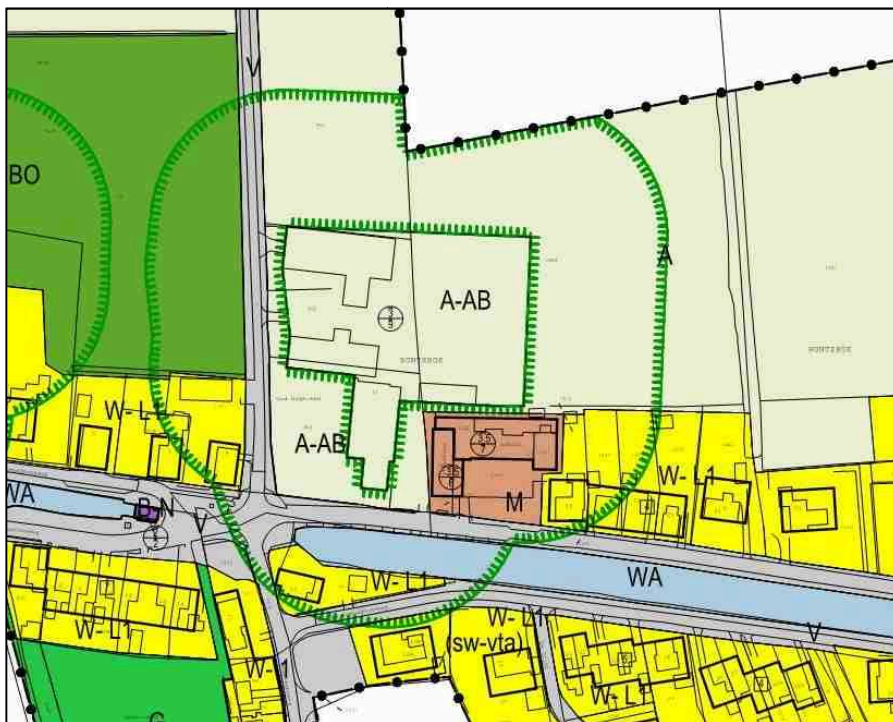
2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er aan de noordzijde van de 1^e Compagnonsweg in de dorpskom van Bontebok, direct ten oosten van de Bonteboksleane, sprake van diverse aangrenzende functies. Deze functies hangen nauw met elkaar samen.

Agrarisch Bedrijf 1^e Compagnonsweg 11

Op de hoek van de Bonteboksleane en de 1^e Compagnonsweg (perceelsnummer 11) is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is planologisch positief bestemd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bontebok', vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2013.

In een straal van 50 meter rondom het bouwperceel van het bedrijf geldt ingevolge dit bestemmingsplan een geurzone. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geurhindergevoelige gebouwen worden gebouwd en mogen bestaande geurhindergevoelige functies niet of niet zonder meer worden uitgebreid. Deze geurzone beslaat relatief een groot deel van de kom van Bontebok en is aangegeven op afbeelding 2.



Afbeelding 2 Ligging geurzone (groene gekartelde rand)

Voor toepassing van de Wet Geurhinder en Veehouderij is de omgeving van het agrarisch bedrijf, bij een door de gemeenteraad vastgestelde verordening, aangewezen als gebied waarvoor een 'maatwerkafstand' van 50 meter van toepassing is. De maatwerkafstand gemeten vanaf het emissiepunt. Binnen deze afstand van 50 meter liggen diverse geurhindergevoelige objecten (woningen). Ook het voormalig schoolgebouw ligt binnen deze afstand.

Dorpshuis, 1^e Compagnonsweg 11a

Naast het agrarisch bedrijf staat het dorpshuis (perceelsnummer 11a). In het dorpshuis worden in beperkte mate activiteiten gehouden, zoals toneelvoorstellingen, een discoavond, een café-avond en vergaderingen.

Voormalig schoolgebouw 1^e Compagnonsweg 13

Aan het dorpshuis vastgebouwd staat het voormalige schoolgebouw van openbare basisschool Bontebok. Door een teruglopend aantal leerlingen is deze school met ingang van 1 augustus 2012 opgeheven. Het gebouw staat sindsdien leeg en er wordt gezocht naar een andere functie. Er is een belangstellende welke een woonfunctie in de school wil onderbrengen. In dat geval zou er een woonfunctie worden gevestigd binnen de geurzone van het agrarisch bedrijf en binnen de minimale afstand van 50 meter in de zin van de Wet Geurhinder en Veehouderij.

2.2 Opzet van het plan

De exploitant van het agrarisch bedrijf heeft aangegeven zijn bedrijf te willen beëindigen en de twee bestaande agrarische opstallen en de ruwvoeropslag te willen slopen. De sloop van de opstallen kan gefinancierd worden door op de gronden ten noorden van de bestaande boerderij een bouwtitel voor een extra woning toe te kennen. Uit de opbrengst van deze woning kan de sloop van de voormalige agrarische opstallen worden betaald.

Daarmee wordt het woon- en leefmilieu verbeterd. Het bestaande agrarisch bedrijf ligt midden tussen de woonbebouwing en op korte afstand van geurhindergevoelige objecten. Met het sanering van het agrarisch bedrijf wordt daarmee een milieuknelpunt opgeheven.

Ook het dorpshuis en het voormalige schoolgebouw liggen binnen de geurcontour van het agrarisch bedrijf. Met het opheffen van het agrarisch bedrijf ontstaat ook de mogelijkheid om een woning onder te brengen in het voormalige schoolgebouw.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het bieden van een planologisch-juridische basis voor deze aanpassingen. Daartoe wordt de bestemming van het agrarisch bedrijf omgezet in 'Wonen', wordt de bestemming van het schoolgebouw eveneens gewijzigd in een woonbestemming en wordt ten noorden van de bestaande boerderij een bouwmogelijkheid geboden voor een nieuwe woning. Tegelijkertijd wordt de aanduiding 'geurzone' verwijderd. Er bestaat een nauwe relatie tussen de sloop van de agrarische opstallen en de bouw van de nieuwe woning. De omgevingsvergunning voor het bouwen van deze nieuwe woning kan daarom pas worden verleend, indien de beide agrarische opstallen en de ruwvoeropslag zijn gesloopt.

3 BELEID

3.1 Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen strategisch beleid en juridisch bindende regels. Op provinciaal niveau komt dit onderscheid tot uitdrukking in het Streekplan Fryslân en de Provinciale Verordening Romte Fryslân. Het streekplan is de provinciale structuurvisie, de verordening bevat bindende regels over de provinciale belangen. In het bestemmingsplan moet met de verordening rekening worden gehouden.

3.1.1 Streekplan Fryslân

Primair uitgangspunt van het Streekplan 'Om de kwaliteit van de romte (2007)', vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006, is zorgvuldig gebruik van de ruimte. Eén van de instrumenten om dit te bereiken is het streven om 30% - 40% van de toename van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied te realiseren en in nieuwe woongebieden een woningdichtheid te hanteren van minstens 15 woningen per hectare.

Het streekplan zet in op de concentratie van verstedelijking in de stedelijke centra en de bijbehorende stedelijke bundelingsgebieden. De kern Heerenveen wordt in het streekplan gezien als één van de stedelijke centra in de provincie en Bontebok ligt in het stedelijk bundelingsgebied van Heerenveen. Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, moeten nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen worden gebouwd.

3.1.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)

Ter uitvoering van het beleid opgenomen in het Streekplan, heeft de provincie de Provinciale Verordening Romte Fryslân opgesteld. Deze provinciale verordening "Romte" bevat bindende regels. In het bestemmingsplan moet met deze regels rekening worden gehouden. Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Op grond van een aantal ontwikkelingen was een aanpassing van de bestaande verordening uit 2011 noodzakelijk. Deze aanpassing is vanwege de vele aanpassingen gegoten in de vorm van een integrale herziening.

De nieuwe verordening bevat nieuw tussentijds vastgesteld beleid van Provinciale Staten betreffen de grondgebonden veehouderij en de door Provinciale Staten vastgestelde structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte'. Ook zijn, anticiperend op het definitieve beleid inzake windturbines, enkele aanvullende bepalingen opgenomen inzake het opschalen van bestaande turbines.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de volgende aspecten uit de verordening 2014 relevant.

Op grond van de Verordening Romte zijn nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied in principe niet toegestaan, tenzij op grond van artikel 1.1.1, tweede lid, sprake is van een uitbreidingslocatie bij een kern. Onder 'uitbreidingslocatie' valt ook een enkele bouwkael voor een woning of een bedrijf waarmee het bestaand stedelijk gebied van een kern wordt uitgebreid. Voorwaarde daarbij is een uitbreidingslocatie moet aansluiten

op het bestaand stedelijk gebied van een kern. De gemeente moet de noodzaak, locatie en inpassing van de uitbreidingslocatie afwegen en dat onderbouwen in de plantoelichting. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de voorwaarden voor nieuwe stedelijke functies in de overige artikelen, waaronder de criteria voor ruimtelijke kwaliteit, inclusief zorgvuldig ruimtegebruik in hoofdstuk 2 alsmede de afstemming met het woonplan, bedrijventerreinenplan en kantorenplan volgens de hoofdstukken 3 en 4 alsmede de afstemming met de provinciale Structuurvisie Grutsk op é Romte.

3.2 Gemeentelijk beleid

Beleidsnotitie Geur (2010)

Op 1 januari 2007 zijn de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij in werking getreden. In deze wet en de bijbehorende regeling is het beoordelingskader voor het aspect geur vastgelegd op basis van een ruimtelijke scheiding tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze wet is gebaseerd op een 'gemiddeld' gebied, waar geurbronnen (dierenverblijven) en geurgevoelige objecten op een redelijke afstand van elkaar zijn gelegen.

In de memorie van toelichting bij de Wgv is echter expliciet aangegeven dat de veehouderijsector voor zover mogelijk gelegenheid tot uitbreiding zou moeten behouden. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om lokaal beleid op te stellen waarin de afstanden of de geurnormen, binnen grenzen, worden aangepast. Het is mogelijk om strengere normen te hanteren maar ook om juist meer ruimte te geven aan agrariërs. De gemeente Heerenveen heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Op 13 september 2010 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie Geur vastgesteld.

Deze beleidsnotitie schetst het kader voor vergunningverlening in het kader van deze wet. Vanwege de historische ontwikkeling van Heerenveen met haar lintbebouwing, ontstaan met dit beleid juist beperkingen. In deze beleidsnotitie wordt daarom deels maatwerk voorgesteld. Dit lokaal maatwerk is gebaseerd op het ruimtelijk onderscheid tussen linten, de bebouwde omgeving en het overige buitengebied. Op basis daarvan wordt het volgende onderscheid gemaakt, waarvoor normen gelden. Een en ander is ook in een verordening vastgelegd.

Situatie	Beleidskeuze	gevel stal - gevel object	emissiepunt - gevel object
Binnen bebouwde kom			
• kom: Heerenveen & dorpen	landelijke normen	50 m	100 m
• verdichte lintbebouwing (incl. lintvormige uitlopers dorpen)	lokaal maatwerk	geen maatwerk mogelijk (50 m)	50 m ¹
Buiten bebouwde kom			
• open lintbebouwing	lokaal maatwerk	geen maatwerk mogelijk (25 m)	25 m ²
• buitengebied	lokaal maatwerk	geen maatwerk mogelijk (25 m)	25 m ²
¹ Binnen de afstand van 50-100 meter geldt het stand still beginsel. Binnen deze zone mag bij uitbreiding of nieuwbouw is de huidige afstand emissiepunt-geurgevoelig object de minimale afstand. ² binnen de afstand van 25-50 meter geldt het stand still beginsel. Binnen deze zone mag bij uitbreiding of nieuwbouw is de huidige afstand emissiepunt-geurgevoelig object de minimale afstand.			

Afbeelding 3 Beleidskeuze normen vaste afstanden

Strategische woonvisie Heerenveen 2010-2025 (2010)

De bevolkingsontwikkeling van Nederland zal de komende jaren fundamenteel veranderen. De bevolking vergrijsst en de bevolkingsgroei neemt af. De teruglopende groei van de bevolking en de daarmee samenhangende veranderingen in de vraag op de woningmarkt, zijn aanleiding om een nieuwe Woonvisie op te stellen. Het doel van de Woonvisie is om de strategie en het beleid voor het wonen in de gemeente Heerenveen voor de komende jaren inzichtelijk te maken. Met dit beleid wil de gemeente anticiperen op de opgave waarvoor zij haar nu en in de toekomst gesteld ziet. Deze nota is op 4 juli 2010 vastgesteld.

Woningbouwprogramma

In het kader van de actualisering van het woningbouwprogramma is tegen de achtergrond van de strategische woonvisie, samen met de corporaties, een analyse gemaakt van knelpunten en oplossingsrichtingen in het programma. Voor elk woningsegment is een gewenste richting (groei of juist krimp) bepaald en deze is afgezet tegen de geplande richting zoals deze in het woningbouwprogramma was opgenomen. In het programma is een aparte post opgenomen voor incidentele woningbouw. Deze post voorziet in totaal 30 woningen voor incidentele woningbouw, waarvan 10 buitenstedelijk. De bouw van een extra woning ter financiering van de sloop van de agrarische opstallen past daarom in het woningbouwprogramma.

Notitie Binnenstedelijk verdichten

In de notitie 'Binnenstedelijk verdichten' (vastgesteld op 24 november 2014) heeft de gemeenteraad beleid vastgesteld wanneer en zo ja onder welke voorwaarden planologische medewerking wordt verleend aan het toevoegen aan extra woningen in het bestaand stedelijk gebied. In deze notitie is als algemeen beleidsuitgangspunt opgenomen dat in beginsel geen medewerking wordt verleend aan initiatieven om het bestaand stedelijk gebied te verdichten (het toevoegen van extra woningen). Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Tot een zwaarwegend maatschappelijk belang wordt in ieder geval gerekend:

- een vanuit het oogpunt van volkshuisvesting een aanmerkelijke verbetering van de situatie;
- een vanuit het oogpunt van stedenbouw een aanmerkelijke verbetering van de situatie, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (ruimtelijke kwaliteitsverbetering);
- een vanuit het oogpunt van het woningbouwprogramma (diversiteit en keuzevrijheid in het woningaanbod) een (aanmerkelijke) verbetering;

Hoewel deze notitie alleen betrekking heeft op binnenstedelijke gebieden en de locatie waarop de nieuwe woning is gedacht niet in het binnenstedelijk gebied ligt, kan – nu de locatie wel aangrenzend aan het stedelijk gebied ligt – het beleid naar analogie worden toegepast, te meer daar met het bouwen van de extra woning een 'aanmerkelijke verbetering binnen het bestaand stedelijk gebied wordt bereikt en daardoor het bestaand stedelijk gebied wordt verruimd.

4 OMGEVINGSFACTOREN

4.1 Inleiding

Naast het feit dat in het bestemmingsplan rekening moet houden met het vigerend beleid van Rijk en provincie, moet in het bestemmingsplan ook rekening worden gehouden met de randvoorwaarden en wettelijke eisen betreffende de fysieke omgeving. In dit hoofdstuk wordt op deze eisen ingegaan en wordt aangegeven op welke manier aan deze eisen wordt voldaan.

4.2 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder stelt regels voor de maximale geluidsbelasting die *nieuwe* woningen of andere *nieuwe* geluidsgevoelige functies mogen ondervinden vanwege het wegverkeerslawaai. Deze geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 48 dB. Voor wegen die als 30 km/h-zone zijn aangewezen, geldt geen wettelijke voorkeursgrenswaarde. In dergelijke gevallen hoeft niet aan de voorkeursgrenswaarde te worden getoetst.

Op de 1^e Compagnonsweg is sprake van een 30 km/h-zone. Akoestisch onderzoek vanwege de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op deze weg kan daarom achterwege blijven. Op de Bonteboksleane is grotendeels sprake van een maximale snelheid van 60 km/h. Daarom is er een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd om na te gaan of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Uit dat onderzoek komt naar voren bij geen van de rekenpunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 44 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wgh. (rekenpunt 1 op 4,5 m). De Wet geluidhinder staat de realisatie van de woning dan ook niet in de weg.

4.3 Milieuhinder

Op korte afstand van het voormalige schoolgebouw is en blijft het dorps huis van Bontebok gevestigd. Een dorps huis is ingevolge de VNG brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (uitgave 2009) aan te merken als een inrichting in categorie 2. Bij deze categorie hoort de aanbeveling om vanaf de grens van de inrichting ten opzichte van gevel(s) van de dichtstbijzijnde woningen een afstand in acht te nemen van 30 meter. Aan deze aanbeveling kan niet worden voldaan. De feitelijke afstand tussen de grens van de inrichting en de woning is namelijk nihil. Schoolgebouw en dorps huis zijn aan elkaar vastgebouwd en zijn niet bouwkundig gescheiden.

Om te beoordelen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, is akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de concreet te verwachten geluidsbelasting vanwege het dorps huis op de nieuwe woning. Uit dit onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting op de aangrenzende woningen hoger is dan de normwaarde van het Activiteitenbesluit. De bestaande geluidsisolatie van het dorps huis is erg laag en er zijn

¹ Akoestisch onderzoek wegverkeer woning Bonteboksleane te Bontebok, Fryske Utfieringstjint Miljeu en Omjouwing, JD/2015/FUMO0004141/0823, Grou, december 2015, opgenomen als bijlage 1;

² Akoestisch Rapport geluidsisolatie zaal dorps huis Bontebok, Fryske Utfieringstjint Miljeu en Omjouwing, JD/2015/FUMO0004141/0823, Grou, april 2015, opgenomen als bijlage 2;

enkele tekortkomingen wat betreft de uitvoering en achterstallig onderhoud van de constructies. Indien de activiteiten van het dorps huis vallen binnen de dagen, dan wel dagdelen dat ontheffing is verleend van de geluidsvoorschriften van het activiteitenbesluit en geen normen gesteld worden, zullen er geen geluidsisolerende maatregelen behoeven te worden genomen.

Indien er echter activiteiten plaatsvinden met muziek buiten die ontheffing, dan zullen er forse maatregelen genomen moeten worden om aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen.

Met de ontheffing wordt bedoeld op de mogelijkheid die thans is opgenomen in de artikel 4.2 en 4.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening. Op grond van deze artikelen is het toegestaan om op een aantal door burgemeester en wethouders aan te wijzen dagen de geluidsnormen van het activiteitenbesluit te overschrijden.

In hoofdstuk 5 wordt dieper op dit aspect ingegaan.

4.4 Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) ligt op een afstand van meer dan 2 kilometer, terwijl de dichtstbijzijnde Speciale Beschermingszone ('De Deelen') meer dan 4 kilometer van het plangebied verwijderd ligt. In het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend voorzien in de actualisering van de bestemming van de betreffende gronden. In verhouding tot de bestaande situatie worden in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die (nadelige) gevolgen kunnen hebben voor beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst- soorten, zijn deze voorwaarden zeer streng. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is ecologisch onderzoek³ worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek

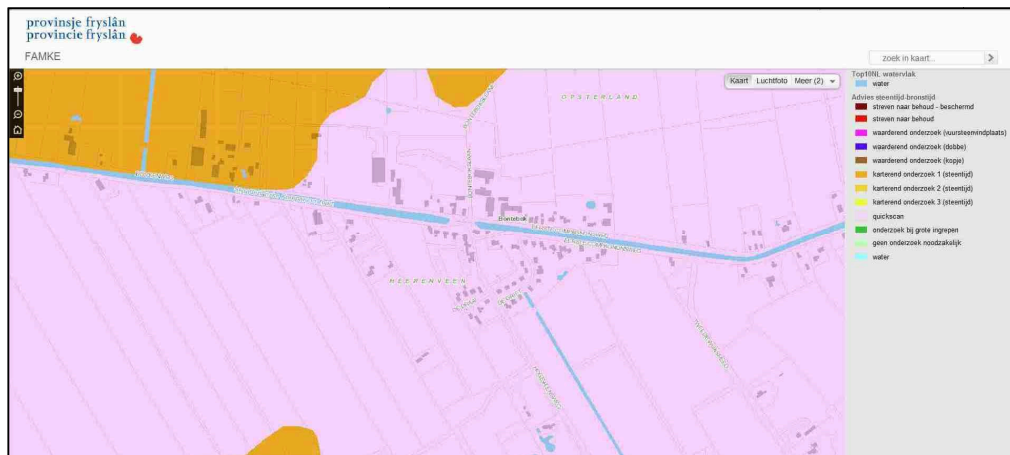
³ Vries, E.W. de, 2015. Ecologische beoordeling van herinrichting twee percelen te Bontebok (gemeente Heerenveen). A&W-notitie 2510. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden. (opgenomen als bijlage 3)

komt naar voren dat de sloop van de stallen en de bouw van de woning veroorzaken geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Natuurnetwerk Nederland en overige gebiedsbescherming) veroorzaken. De herinrichting van de twee percelen veroorzaakt bovendien geen conflict met de Flora- en faunawet, mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten.

4.5 Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Dit Verdrag van Malta is verwerkt in de Monumentenwet 1988 en op grond van deze wet is de gemeente verplicht om bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument om inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden in de bodem. Op deze kaart is voor de hele provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.



Afbeelding 4 Fragment FAMKE periode steentijd – bronstijd (Bron: Provincie Fryslân)

Voor de periode 'Steentijd-Bronstijd' geeft de FAMKE voor het plangebied aan dat daarop de aanduiding "Quick-Scan" van toepassing is. Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dat dit is niet met zekerheid te zeggen. Aanbevolen wordt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quick-scan te verrichten. Voor de Middeleeuwen-IJzertijd geeft de FAMKE aan dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.



Afbeelding 5 Fragment FAMKE periode ijzertijd–middeleeuwen
(Bron: Provincie Fryslân)

Op grond van het voorafgaande dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet aan de uitvoering van dit bestemmingsplan in de weg staan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich zowel op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen) als op het transport van gevaarlijke stoffen (autowegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen). Dit transport kan plaatsvinden over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgevonden risico (hierna PR) en een groepsrisico (hierna GR). De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied (gedeeltelijk) zijn gelegen over het plangebied liggen. Risicobronnen met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen over het water en luchthavens zijn in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Het aspect 'externe veiligheid' is voor dit bestemmingsplan dus niet van belang.

4.7 Water

Om de effecten van ruimtelijke ingrepen tijdig te signaleren, is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen, waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. Ten aanzien van dit planvoornemen is het advies ingewonnen van het Wetterskip Fryslân. Deze heeft op 5 augustus 2015 een positief advies afgegeven. advies is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

4.8 Luchtkwaliteit

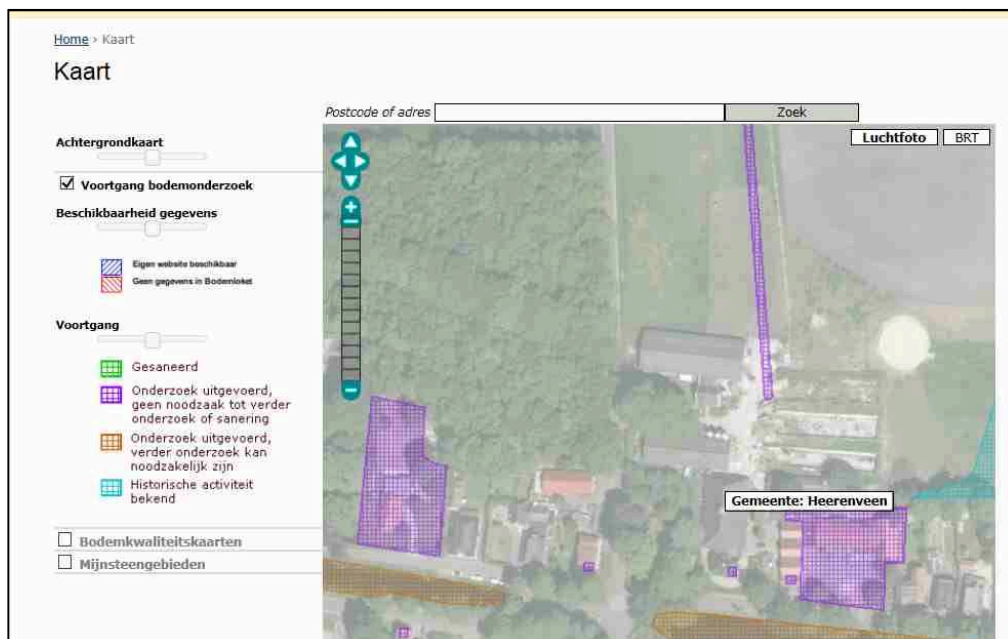
In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Nederland heeft de Europese regels met ingang van 15 november 2007 vastgelegd in een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet Milieubeheer Stb. 2007, 414). Op grond van art. 5.16 lid 1 Wet milieubeheer (Wm) dient de gemeente bij de uitoefening van haar bevoegdheden die invloed kunnen heb op de luchtkwaliteit, rekening te houden met deze normen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden is voldaan, hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit en hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt al dan niet per saldo tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt niet "in betekende mate" bij aan de concentratie van de stof
- Een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

In het Besluit Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) is op grond van art. 5.16 lid 4 Wm, bepaald in welke omstandigheden de uitoefening van een bevoegdheid, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zodat ook niet getoetst hoeft te worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

4.9 Bodemkwaliteit

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de beoogde functie in het bestemmingsplan. Uit het bodemloket volgt dat geen gegevens bekend zijn waaruit kan worden opgemaakt dat dit niet het geval is.



Afbeelding 6 Gegevens bodemkwaliteit (bron: www.bodemloket.nl)

Bij wijzigingen in functie en/of gebruik elders binnen het bestemmingsplangebied is een (her)beoordeling van de huidige situatie noodzakelijk (maatwerk). In dit verband vormt ondermeer de Wet Milieubeheer/Activiteitenbesluit, de Woningwet/Bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen danwel oplossen van bodemverontreiniging, bijvoorbeeld bij wijziging/uitbreiding van (bedrijfs)activiteiten en bebouwing

Bodemsanering en grondverzet

Voor de aanpak van bodemverontreiniging vormt de regelgeving in de Wet bodembescherming een belangrijk kader. Ten aanzien van hergebruik en toepassing van grond en bouwstoffen vormt het Besluit bodemkwaliteit (opvolger van het Bouwstoffenbesluit) het wettelijk kader.

Ter plaatse van de voormalige school is in opdracht van de gemeente een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek⁴ komt naar voren dat zintuiglijk geen waarnemingen zijn gedaan die op verontreiniging zouden kunnen duiden. Ook is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Bij de locatie-inspectie zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een olietank aangetroffen, zoals een ontluchter of een vulpunt.

In de bovengrond zijn enkele lichte verontreinigingen met lood, PAK en PCB's aangetroffen. Aangezien slechts sprake is van een overschrijding van de achtergrondwaarde en de tussenwaarde niet wordt benaderd, bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn, na herbemonstering, evenmin verontreinigingen aangetroffen.

⁴ Verkennend Bodemonderzoek 1^e Compagnonsweg 13 Bontebok, Bodemvisie Milieu&Veiligheid BV, Grou, april 2014 (opgenomen als bijlage 5)

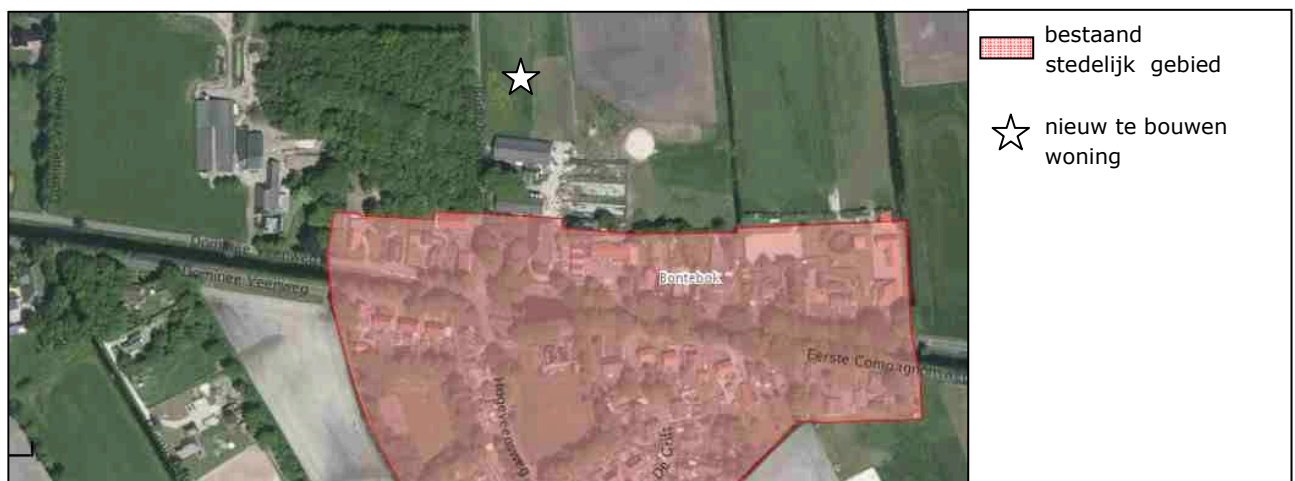
5 Planverantwoording

5.1 Ruimtelijke aspecten

Dit bestemmingsplan komt op ruimtelijk verantwoorde wijze tegemoet aan enkele in het dorp Bontebok levende behoeften en op een wijze waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Enerzijds biedt dit bestemmingsplan een nuttige herinvulling van een vrijgekomen schoolgebouw, waarvoor geen andere maatschappelijke functie kan worden gevonden. Het onderbrengen van een woonfunctie in het gebouw is goed inpasbaar in om de omgeving, aangezien in de directe omgeving ook vrijwel enkel woningen voorkomen. Op korte afstand van dit schoolgebouw is echter de agrarisch bedrijf gevestigd, waarvan de geurzone zich mede over dit schoolgebouw uitstrekt.

Dit bestemmingsplan voorziet echter ook in het saneren van dit agrarisch bedrijf waardoor de geurcontour komt te vervallen en de oorspronkelijke boerderij een woonbestemming krijgt. Daarmee wordt niet alleen een woonfunctie in het voormalige schoolgebouw mogelijk, maar wordt tegelijkertijd een historisch gegroeide situatie, die echter vanuit een goede ruimtelijke ordening minder wenselijk is, opgeheven: de uitoefening van een agrarisch bedrijf op korte afstand van woningen.

Deze sanering blijft niet beperkt tot het feitelijk wegbestemmen van het agrarisch bedrijf, maar voorziet ook in de sloop van twee agrarische opstallen (met uitzondering van een bestaande melkstal) alsmede de ruwvoeropslag. Enkele kleinere gebouwen blijven gehandhaafd. Om de sloop van de opstallen mogelijk te maken, voorziet in het bestemmingsplan in de bouw van een nieuwe woning op het perceel ten noorden van het agrarisch bedrijf. Deze woning valt buiten het 'bestaand stedelijk gebied' zoals bepaald door de provincie in de Verordening 'Romte'. De ligging van het bestaand stedelijk gebied is aangegeven in afbeelding 7



Afbeelding 7 bestaand stedelijk gebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 kan echter direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied ook in het landelijk gebied een extra woning worden toegestaan. Daarbij moet wel worden voldaan de in de verordening gestelde eisen, zoals deze in hoofdstuk 3 zijn benoemd.

Daarover wordt het volgende opgemerkt.

Landschappelijke inpassing

In het Landschapsbeleidsplan 2004-2014, vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen is het landschap ter plekke aan te merken als een veenpolder welke nog goed herkenbaar is. Kenmerkend voor het Veenpolderlandschap zijn de hieronder opgesomde kenmerken:

VE	Veenpolder (Laagveenontginning)	<p>Grootschalige openheid door weinig opgaande beplanting, agrarisch gebruik staat centraal, veel graslanden.</p> <p>Openheid wordt doorbroken door verspreid liggende boscomplexen, deels tegen kavetriching in (ruilverkavelingsbossen).</p> <p>Straatdorpen met boerderijen. Achter iedere boerderij lag een strook met eigen grond, vandaar grotendeels de verspreide ligging met grotere afstanden ertussen. Later groeiden de ruimten ertussen dicht met nieuwe gebouwen.</p> <p>Deze bebouwingslinten vormen de hoofdontginningsassen, vanaf hier opstreckende verkaveling met zeer langgerakte kavels. bebouwingslinten zijn halfopen of dicht, met elementen als kerkjes en klokkenstoelen.</p> <p>Daarnaast verspreid liggende erven met erfbepanting als opvallende puntelementen in het landschap.</p> <p>Wegen hebben vaak transparante beplanting van essen en populieren, weinig singels, plaatselijk struweelen van elzen en wilgen.</p> <p>Kenmerkende elementen zijn dijken, vaarten, sloten en plaatselijk terpen.</p> <p>Plaatselijk grote natuurgebieden met oude herkenbare structuur van peigaten en legakkers.</p>
----	---------------------------------	--

Afbeelding 8 kenmerken veenpolderlandschap
(bron: Landschapsbeleidsplan Zuidoostfriesland 2004-2014)

Volgens de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte, vastgesteld door de Provinciale Staten, zijn voor het landschap kenmerkend de langgerakte, lintvormige structuren van vaarten (o.a. Compagnonsvaarten) en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing, met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten. Bijzondere elementen binnen het intensieve systeem van vaarten en wijken zijn de Compagnonsvaarten, die vanaf de 16e eeuw zijn gegraven ten behoeve van de exploitatie van de veengebieden voor de turfwinning. Ook de daarbij horende kunst- en bouwwerken als sluizen en dienstwoningen, verwijzen gezamenlijk naar de grootschalige wijze van turfwinning en getuigen van een betekenisvolle economische en maatschappelijke ontwikkeling.

De structuurvisie zet in op het behoud, versterking en ontwikkeling van het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen, zodat het onderscheid tussen dichte bebouwingslinten en strakke vaarten en wijken helder blijft en/of wordt. Behoud van het strakke, lineaire karakter van de vaarten en van de erbij horende -nog resterende- kunstwerken en dienstwoningen in hun karakteristieke verschijningsvorm. Contrast tussen het open landbouwgebied en de gesloten bospercelen handhaven. De planmatige structuur, gedragen door laanbepantingen, de oude padenstructuren en de strak omkaderde boscomplexen (passend in de blokverkaveling) behouden en versterken.



Afbeelding 9 luchtfoto

De situatie ter plekke van de nieuw te bouwen woning is weergegeven op bovenstaande luchtfoto. Gezichtsbepalend in het landschap is de aanwezigheid van een groot bosperceel. Dit bosperceel is daarmee ook bepalend voor de ruimtelijk-landschappelijke grens van Bontebok en de beleving van het open landschap ten noorden van het landschap. Hoewel dit deels wegvalt ten opzichte van het bosperceel, is ook één van de bestaande stallen nadrukkelijk aanwezig in het landschap. Het betreft een langgerekt gebouw met een breedte van 40 meter.

In het voorgenomen plan worden de gezichtsbepalende stal vervangen door een in volume veel kleinere woning. Nog meer dan de al bestaande stal valt deze woning vanuit het omliggende landschap weg ten opzichte van het bosperceel. Daarmee wordt in ruimtelijk en landschappelijk oogpunt de contour van Bontebok niet wordt vergroot.

Daarbij wordt ook opgemerkt dat de woning georiënteerd zal zijn op de Bonteboksleane. Daarmee is geen sprake van een situering in de 2e lijn, hetgeen ook voor de gemeente niet acceptabel zou zijn geweest.

Vlak voor de te bouwen woning maakt de Bonteboksleane een knik naar het westen. Door deze knik ligt de te bouwen woning in zichtlijn vanuit de weg. Daarmee ontstaat een markante beëindiging van de dorpsbebouwing van Bontebok. Ten opzichte van de huidige situatie is dat een aanmerkelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vanwege deze markante beëindiging heeft de nieuw te bouwen woning enige afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing. Door deze solitaire ligging wordt helder dat de woning een eigenstandige positie en duidelijk eigen karakteristiek heeft. Bij een positionering dichterbij de bestaande bebouwing zou daar geen sprake van zijn. Dan zou een situatie kunnen ontstaan die wellicht wel als 'tweede lijnsbebouwing' kan worden gezien.

De inpassing van de woning op deze markante plek zal worden ondersteund door een terreininrichtingsplan te verlangen (plaatsing in een groen 'kader') en nadere eisen aan de beeldkwaliteit van de woning (oa oriëntatie op zichtlijn almede op de Bonteboksleane).

Woningbouwprogramma

Het onderbrengen van een woonfunctie in het voormalige schoolgebouw en de bouw van een nieuwe woning in ruil voor de sloop van de agrarische opstallen leiden er toe dat er twee woningen aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd. In het woningbouwprogramma is echter een voorziening getroffen voor dergelijke incidentele situaties. In het programma 2014-2019 is rekening gehouden met een toename van 60 woningen welke op incidentele basis aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. De twee extra woningen waar dit bestemmingsplan in voorziet komen ten laste van deze voorziening.

Omgevingsfactoren

In hoofdstuk 4 van deze toelichting is ingegaan op de omgevingsfactoren. Ten aanzien van akoestiek (wegverkeerlawaai) en ecologie dienen nog enkele onderzoeken te worden uitgevoerd. Ten aanzien van het aspect milieuhinder vanwege het dorpshuis is in hoofdstuk 4 opgemerkt dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit, mede gelet op de afwijkingsgrondslagen in de artikelen 4.2 en 4.3 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van deze artikelen gelezen in combinatie met artikel 2.21 uit het Activiteitenbesluit gelden de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit niet voor 8 door burgemeester en wethouders aan te wijzen collectieve festiviteiten dan wel voor 8 incidentele festiviteiten, waarbij het totaal aantal festiviteiten niet meer dan 12 mag bedragen.

Voorzover wordt voldaan aan de geluidsnormen van het Activiteitenbesluit is een goed woon- en leefklimaat geborgd. Weliswaar is gelet op de artikelen 4.2 en 4.3 uit de APV een overschrijding van de maximale geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit mogelijk, maar daarbij betreft het incidentele overschrijdingen welke gedurende ten hoogste 12 dagen per jaar voorkomen.

Daarbij moet ook worden opgemerkt dat er slechts beperkt activiteiten in het dorpshuis voorkomen. De representatieve bedrijfssituatie gaat er vanuit dat er zo nu en dan activiteiten in het dorpshuis gehouden. Twee avonden per jaar vindt er een toneelvoorstelling plaats die tot ca. 02.00 duurt. Één keer per jaar is er een disco met DJ welke tot ca. 24.00 uur duurt. Elke eerste vrijdag van de maand is er een café-avond welke eveneens tot 24.00 uur duurt. Daarbij worden diverse spellen gedaan (biljarten/sjoelen/darten etc.) waarbij de radio op de achtergrond aanwezig is. Ook is er één keer per jaar een spokentocht waarbij na de tocht in het dorpshuis nog even wordt nagezeten en de radio ook aan is. Verder wordt in het dorpshuis een aantal avonden in het jaar vergaderd. Hierbij wordt geen muziek gebruikt. Ander gebruik dan als dorpshuis is planologisch niet toegestaan.

Tevens moet worden opgemerkt dat het toekennen van een andere functie aan het voormalig schoolgebouw dan bewoning redelijkerwijs niet voor de hand, gelet op de aard en schaal van het dorp. Tegelijkertijd voorziet het bestemmingsplan in het saneren van een bestaand agrarisch bedrijf.

Gelet op de betrokken belangen en de specifieke omstandigheden van deze locatie, waarbij een bestaand agrarisch bedrijf met de daarbij behorende geurcontour wordt opgeheven, er slechts zo en nu dan activiteiten plaatsvinden in het dorpshuis, ander gebruik dan als dorpshuis niet mogelijk is en en ander hergebruik van het voormalige schoolgebouw als woning redelijkerwijs ook niet mogelijk is, is in de visie van de gemeente sprake van een goed woon- en leefklimaat in de in het schoolgebouw onder te brengen woning.

5.2 opzet van het bestemmingsplan

De opzet van het bestemmingsplan is grotendeels gelijk aan dat van het geldende bestemmingsplan 'Bontebok'. De bestemmingsregelingen zijn zowel qua naam als inhoud op dit geldende plan afgestemd.

De grenzen van de partiële herziening zijn vooral bepaald door de grenzen van de geurcontouren. De partiële herziening regelt onder andere het wegbestemmen van het bestaande agrarische bedrijf en dat houdt ook in dat de aanduiding 'Milieuzone-zones Wet Milieubeheer' uit het planologisch regime verwijderd moet worden. Daarom strekt het plangebied zich uit tot ieder geval 50 meter uit het agrarisch bouwvlak.

Bestaand boerderijpand

In het voorliggende bestemmingsplan is het bestaande (voormalige) boerderijpand met de daarbij behorende gronden bestemd als 'Wonen-Voormalig boerderijpand'. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat wonen nu de hoofdfunctie van het perceel is, maar ook dat het een voormalige boerderijpand is. Daaraan gekoppeld gelden er hier enkele specifieke regels die voor reguliere woning niet van toepassing zijn. Dat betreft enkele specifieke bouwregels die er op gericht zijn om de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij te behouden en anderzijds enkele specifieke gebruiksregels die ten opzichte van reguliere woning enige extra gebruiksruimte bieden, zoals meer ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en logiesverstrekking.

Voormalig schoolgebouw

Voor het voormalige schoolgebouw voorziet dit bestemmingsplan in de bestemming 'Wonen'. Net zo als ten aanzien van de boerderij wordt ook hiermee het te wijzigen gebruik planologisch geregeld.

Dorpshuis

De bestaande bestemming voor het dorpshuis is in dit bestemmingsplan gewijzigd in Maatschappelijk-Dorpshuis. Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van twee aan het dorpshuis grenzende percelen in een woonfunctie en waarbij de woningen op korte afstand van het dorpshuis zijn gelegen. Deze afstand bedraagt in ieder geval minder dan op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt aanbevolen. Aangezien het huidige gebruik van het dorpshuis geen afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat in de aangrenzende woningen, is in deze partiële herziening ook het huidige gebruik vastgelegd. Daarmee wordt voorkomen dat ander gebruik dat wel ten koste zou (kunnen) gaan van het woon- en leefklimaat niet voorkomen kan worden.

Nieuwe woning Bonteboksleane

In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen waarmee de plaats wordt aangegeven waar de nieuwe woning gebouwd mag worden. Dit bouwvlak geeft de plaats aan waar het hoofdgebouw mag worden gebouwd. Het bouwvlak kent een afmeting van 15 x 15 meter. Het hoofdgebouw zelf heeft een maximale oppervlakte van 150m², zodat enige variatie mogelijk is in de vorm van het hoofdgebouw.

Het bouwvlak is gesitueerd op een afstand van ten hoogste 30 meter van de Bonteboksleane en op een afstand van ten hoogste 30 meter van de te slopen opstallen. Daarmee wordt bereikt dat nieuwe woning een duidelijke relatie behoudt met zowel de weg als de bestaande kern van Bontebok. Om die reden is in de regels ook de eis opgenomen dat de nieuwe woning gebouwd moet worden in de naar het westen en het zuiden gekeerde bouwgrens. In de regels wordt verder uitgegaan van een woning met een goothoogte van ten hoogste van 4 meter en een kap. Daarmee wordt aangesloten bij het landelijk karakter van het gebied. Behoudens het hoofdgebouw mag nog 100m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Deze oppervlakte kan worden vergroot tot 150m².

De overige woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen-Lintbebouwing'. Deze regeling is nagenoeg gelijk aan die in het geldende bestemmingsplan. Hiermee wordt ook geen inhoudelijke wijziging beoogd. Dat geldt ook voor de andere gebiedsbestemmingen in het plangebied.

De planregels bevatten ook enkele algemene regels die voor alle bestemmingen van toepassing zijn. Dat betreft de anti-dubbeltelbepaling (deze regeling, waarvan de tekst overeenkomstig de landelijk vastgestelde standaard is bepaald, is bedoeld om aan te geven dat een eenmaal verleende afwijking niet nog een keer kan worden toegepast), algemene bouwregels (hierin is aangegeven dat bestemmings- en/of bouwgrenzen van gebouwen mogen worden overschreden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen. Aangegeven is om welke ondergeschikte bouwdelen het gaat en welke maximale overschrijding is toegestaan. Deze zijn vooral van belang bij erkers, entreepartijen e.d.), algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels (In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels)

De planregels voorzien ten slotte ook in overgangsrecht (hierin is bepaald dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomstig met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven) en een slotregel (deze legt vast op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald).

6 UITVOERBAARHEID

In het kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij advies ingewonnen van het Wetterskip Fryslan via www.dewatertoets.nl. Zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 4, heeft het Wetterskip een positief wateradvies uitgebracht, waarvan een kopie als bijlage 4 is opgenomen.

Behalve het Wetterskip zijn ook de provincie Fryslân en de gemeente Opsterland in de gelegenheid gesteld om een overlegreactie kenbaar te maken. De gemeente Opsterland heeft per e-mail van 15 december 2015 laten weten dat zij geen aanleiding ziet voor het maken van op- of aanmerkingen.

De provincie Fryslân heeft gereageerd per brief van 22 december 2015. Hierin heeft de provincie aangegeven dat de geplande nieuwe woning niet kan worden gezien als ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, tweede lid, van de Verordening Romte 2014. Bovendien is de provincie van mening dat de beoogde locatie voor de woning afbreuk kan doen aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Om die reden dient deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan te worden geschrapt.

Reactie op standpunt van de provincie

Naar de mening van de gemeente wordt er geen afbreuk gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie is in paragraaf 5.1. een uitgebreidere verantwoording opgenomen op welke wijze de nieuw te bouwen woning zich in het aanwezige landschap laat inpassen, zonder daar afbreuk aan te doen. Daarbij speelt ook de overweging mee dat de nieuwe woning de sloop van twee ontsierende stallen mogelijk maakt.

Voor wat betreft de relatie met artikel 1.1.1, tweede lid, van de Verordening Romte wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' in 'Wonen' voor wat betreft het bestaande agrarisch bedrijf. Door het toekennen van de functie 'Wonen' aan de voorheen agrarische gronden, gaan deze gronden feitelijk onderdeel uitmaken van het 'bestaand stedelijk gebied', zoals bedoeld in de verordening Romte. Daarmee sluit het perceel waarop de nieuwe woning is gedacht alsnog aan bij het feitelijk bestaande stedelijk gebied.