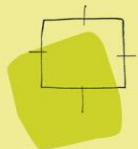


Bestemmingsplan Leeuwarden
Buitengebied - Twee woningen Brédyk
28a + b te Wirdum

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Leeuwarden
Buitengebied - Twee woningen Brédyk
28a + b te Wirdum

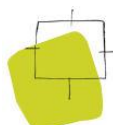
V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

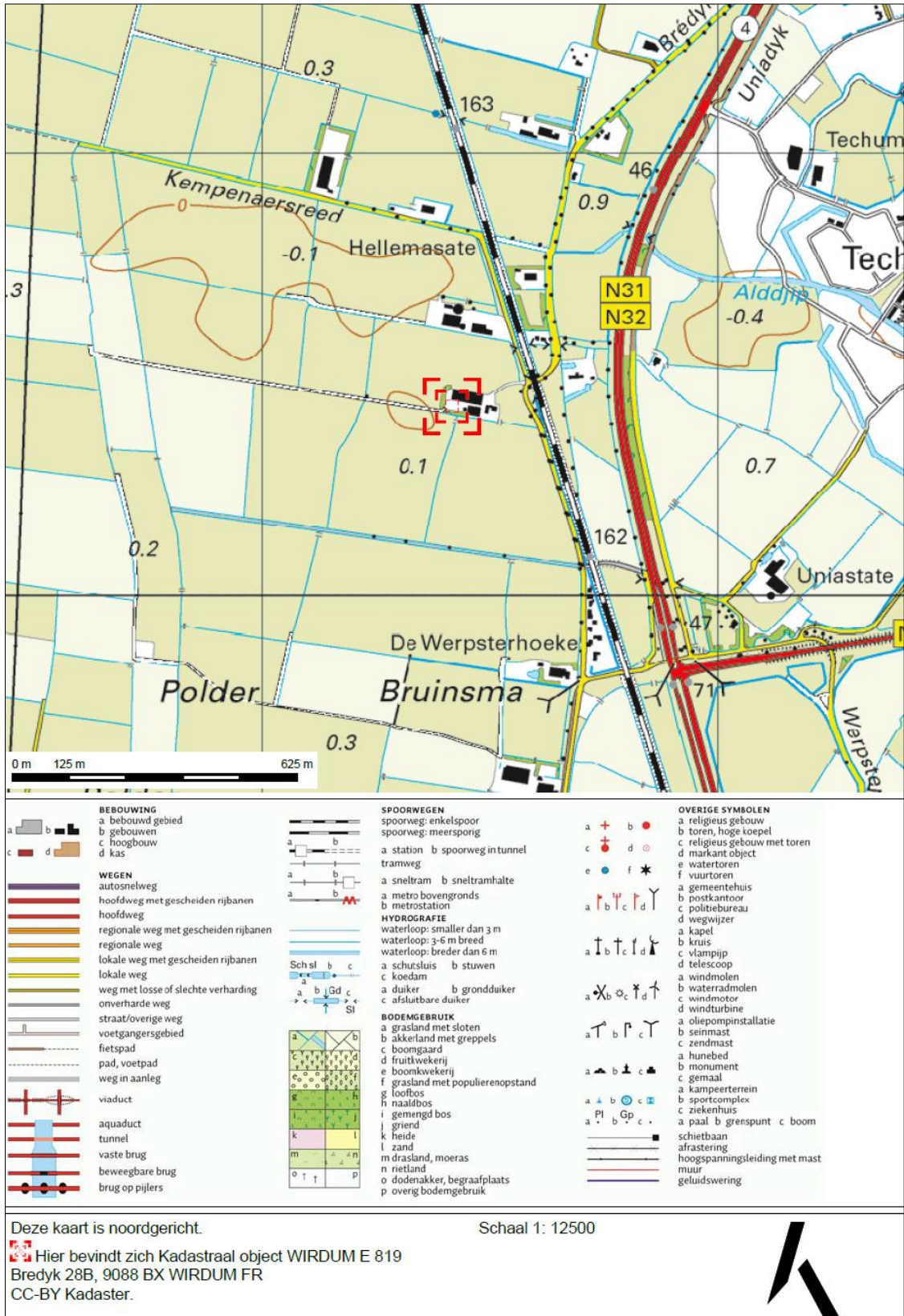
Separaat bijgevoegd:
- Verkennend bodemonderzoek

1 februari 2016
Projectnummer 129.54.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 9 |
| 1.1 | Plangebied | 9 |
| 1.2 | Aanleiding en doelstelling | 9 |
| 1.3 | Leeswijzer | 10 |
| 2 | Planbeschrijving | 11 |
| 2.1 | Bestaande en toekomstige situatie | 11 |
| 2.2 | Ruimtelijke kwaliteit en inpassing | 12 |
| 2.2.1 | Kernkwaliteiten | 12 |
| 2.2.2 | Ontwikkelingsgeschiedenis | 14 |
| 2.2.3 | Landschappelijke inpassing | 16 |
| 2.2.4 | Beeldkwaliteitscriteria | 18 |
| 3 | Beleidskader | 19 |
| 3.1 | Rijksbeleid | 19 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 19 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 22 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 24 |
| 3.5 | Conclusie | 26 |
| 4 | Omgevingsaspecten | 27 |
| 4.1 | Erfgoed | 27 |
| 4.1.1 | Archeologie | 27 |
| 4.1.2 | Cultuurhistorie | 28 |
| 4.2 | Bodem | 29 |
| 4.3 | Ecologie | 31 |
| 4.4 | Externe veiligheid | 32 |
| 4.5 | Luchtkwaliteit | 36 |
| 4.6 | Bedrijvenhinder | 36 |
| 4.7 | Geluidhinder | 38 |
| 4.7.1 | Wegverkeerslawaaai | 39 |
| 4.7.2 | Spoorweglawaaai | 40 |
| 4.7.3 | Conclusie | 42 |
| 4.8 | Water | 42 |
| 4.9 | Overig | 43 |
| 4.9.1 | Kabels en leidingen | 43 |
| 4.9.2 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 43 |
| 4.9.3 | Duurzaamheid | 44 |

| | | |
|----------|----------------------------------|----|
| 5 | Juridische vormgeving | 45 |
| 5.1 | Plansystematiek | 45 |
| 5.2 | Toelichting op de regels | 45 |
| 5.2.1 | Inleidende regels | 45 |
| 5.2.2 | Bestemmingsregels | 46 |
| 5.2.3 | Algemene regels | 50 |
| 5.2.4 | Overgangs- en slotregels | 50 |
| 5.3 | Overige aspecten | 51 |
| 5.3.1 | Additionele voorzieningen | 51 |
| 5.3.2 | Handhaving | 51 |
| 5.4 | Bestemmingsplanprocedure | 51 |
| 6 | Uitvoerbaarheid | 53 |
| 6.1 | Economische uitvoerbaarheid | 53 |
| 6.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 54 |
| 6.2.1 | Resultaten van overleg | 54 |
| 6.2.2 | Terinzagelegging | 56 |

Bijlagen

Inleiding



1.1

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het landelijk gebied van de gemeente Leeuwarden aan de Brédyk 28a bij Wirdum. Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met bedrijfsbebouwing (ligboxenstal, jongveestal/wagenberging, torensilo en bedrijfswoning) op de kadastrale percelen (gemeente Wirdum, sectie E) 819 en 821 en een deel van de naastgelegen agrarische huiskavel (kadastraal perceelnummer 820). Het plangebied is ongeveer 1,7 ha groot. De ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan weergegeven. De in figuur 1 opgenomen luchtfoto geeft tevens een concrete indruk van het plangebied. De exacte begrenzing van het plangebied blijkt uit de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 1. Gemeentelijke luchtfoto 2012

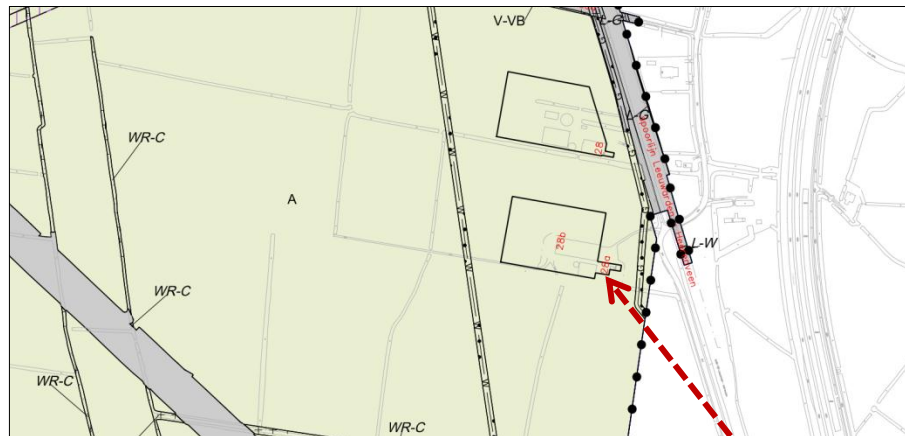
In overig kaartmateriaal in dit bestemmingsplan is het plangebied, zo nodig ter plaatsbepaling aangepijld.

1.2

Aanleiding en doelstelling

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Leeuwarden - Buitengebied” van kracht dat door de gemeenteraad van Leeuwarden op 23 april 2014 is vastgesteld. In dit geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Agrarisch’ en een bouwvlak ten behoeve van agrarische bedrijfsbebouwing.

GELDEND
BESTEMMINGSPLAN



Figuur 2. Kaartfragment geldend bestemmingsplan

PLANVOORNEMEN EN
STRIJDIGHEID MET GEL-
DEND BESTEMMINGSPLAN

Thans bestaan er plannen voor het slopen van de bestaande ligboxenstal en de torensilo ter plaatse. Ter compensatie hiervan wordt een beroep gedaan op de ‘ruimte-voor-ruimte’-regeling en is realisatie van een tweede woning in het plangebied voorgenomen. Een dergelijk planvoornemen is niet passend in het planologisch-juridisch kader van het geldende bestemmingsplan. Om het voorgenomen gebruik en het bouwen ten behoeve van een tweede burgerwoning op het perceel toch mogelijk te maken, is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Dit vindt plaats met voorliggend bestemmingsplan. De doelstelling van dit bestemmingsplan kan dan ook worden samengevat als het treffen van een passende juridisch-planologische regeling in het plangebied die recht doet aan de gewenste gebruik- en bebouwingssituatie. Dit bestemmingsplan leidt tot herbestemming van het agrarisch bedrijfsperceel/bouwwlak naar deels een woonbestemming voor de bestaande agrarische woning en een tweede burgerwoning, ter compensatie van de sloop van een deel van de bestaande opstallen, alsook een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

1.3

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. Relevant overheidsbeleid is daaropvolgend in hoofdstuk 3 uiteengezet. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

BIJLAGEN

De toelichting van dit bestemmingsplan telt verder vier bijlagen betreffende de schets van de landschappelijke inpassing, ecologische inventarisatie, de watertoets en de ontvangen overlegreacties. Tevens is één afzonderlijke bijlage betreffende het verkennend bodemonderzoek bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Planbeschrijving

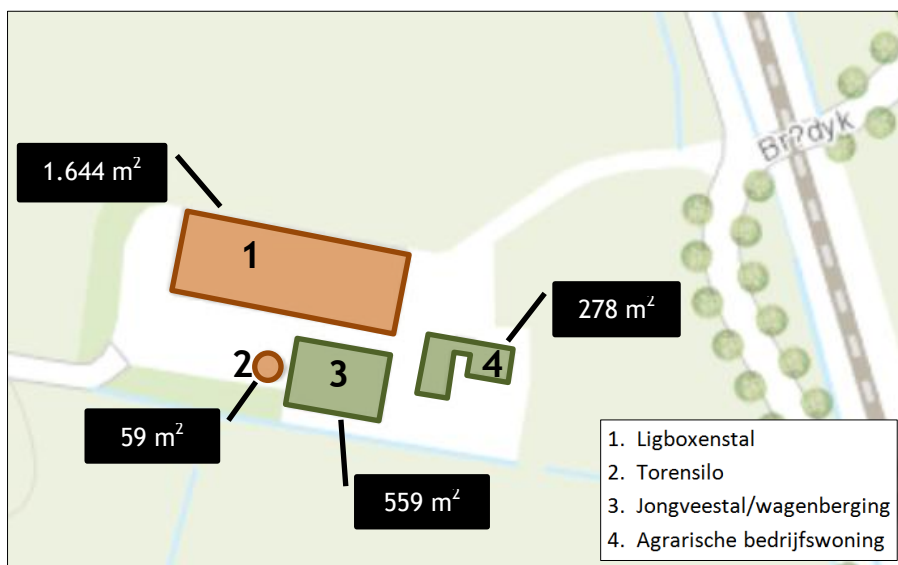
2

2.1

Bestaande en toekomstige situatie

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met een bedrijfswoning, twee stallen (ligboxenstal en jongveestal/wagenberging) en een torensilosilo. Voorheen was het melkrundveehouderijbedrijf van de Maatschap Kramer op het perceel gevestigd. In de stalbebouwing wordt al verscheidene jaren geen rundvee meer gehouden. Momenteel is deze bebouwing in gebruik als stalling/opslag.

Het erf is grotendeels verhard middels beton en/of asfalt en wordt aan twee zijden omsloten met een boomsingel (voornamelijk bestaande uit jonge essen). Het geheel ligt in een landschappelijk open gebied.



Figuur 3. Bestaande bebouwingssituatie van het agrarisch bedrijfsperceel; in oranje de te slopen delen en in groen de te behouden bebouwing

Het planvoornemen betreft de sloop van de ligboxenstal en de torensilosilo in het plangebied. Het gaat hierbij om een totaal van 1.703 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing die in onbruik is geraakt. Ter compensatie hiervan wordt ten westen van de bestaande bedrijfswoning en jongveestal/wagenberging, die behouden blijven, een nieuwe burgerwoning gerealiseerd. Ten behoeve van de ontsluiting van deze nieuwe woning wordt een ontsluitingsweg zuidelijk van de

bestaande woning aangelegd. Dit is passend in de regels van de agrarische bestemming van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied. Bestaande boomsingels ter plaatse blijven zo mogelijk behouden. In het kader van de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse zullen tevens nieuwe bomen, struiken en hagen worden aangeplant.

2.2

Ruimtelijke kwaliteit en inpassing

De verordening van de Provinsje Fryslân kent een ‘ruimte-voor-ruimte’ regeling voor sloop van beeldverstorende bebouwing. Op een bestaand solitair bouwperceel kan maximaal één nieuwe woning worden toegestaan, mits minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt, en in de plantoelichting onder meer is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren.

In het plangebied wordt 1.703 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Het planvoornemen voldoet daarmee ruim aan de functionele vereiste van de verordening om gebruik te kunnen maken van de ‘ruimte-voor-ruimte’-regeling. In het navolgende is een verantwoording opgenomen over de wijze waarop het plan rekening houdt met, respectievelijk invulling geeft aan, de door de provincie en regio gehanteerde landschapstypering (richtlijnen conform de provinciale nota “*Grutsk op ‘e Romte*”, zie paragraaf 3.2, en regionale nota “*Handboek voor het landschap*”, zie paragraaf 3.3) en de daarbij benoemde aspecten wat betreft ruimtelijke kwaliteit.

In het hiernavolgende is eerst ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap en de ontwikkelingsgeschiedenis. Vervolgens is de samenhang van de ondergrond, de netwerken en het nederzettingspatroon van de omgeving van het plangebied beschreven. Als laatste is ingegaan op de invulling van het plangebied en de landschappelijke inpassing middels een schetsontwerp hiervan.

2.2.1

Kernkwaliteiten

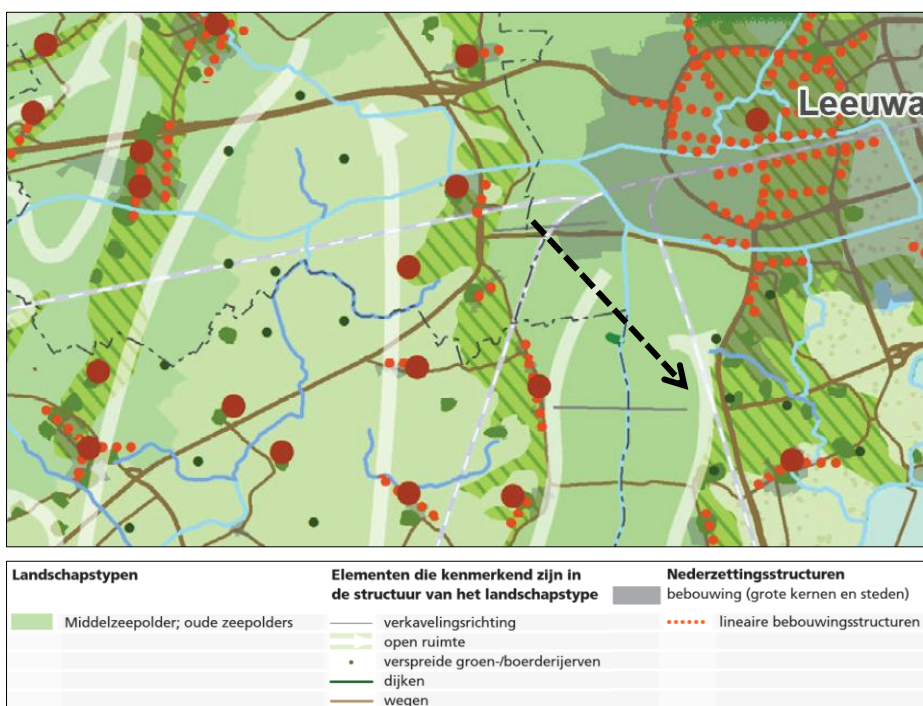
Uit provinciaal oogpunt

LANDSCHAP

Uit de provinciale nota “*Grutsk op ‘e Romte*” blijkt dat het plangebied van dit bestemmingsplan in het deelgebied Middelzee en Marne ligt. Het landschapstype ter plaatse betreft ‘Oude zeepolders’. De kernkwaliteiten die hierop van toepassing zijn, betreffen:

- Bodem en ondergrond: zware en zavelige kleigronden.
- Maat en schaal: open grootschalig gebied, lengterichting georiënteerd; de zuidelijkste en oudste polders hebben een meer ongerichte verkaveling.

- **Structuren:** lange begeleidende lijnen van kwelderwallen, dwarsdijken en hoofdvaart (de Swette).
- **Dorpen:** langs de kwelderwallen van de Middelsee en op de kwelderwallen die de voormalige Marneslenk omzoomden, oudste middelzeepolder wel incidentele bebouwing en dorpsvorming in de polder.
- **Boerenerven:** beplante agrarische erven langs de kwelderwallen, midden in de polder en sporadisch langs de Swette.
- **Wegen:** over dijken op kwelderwallen en op dwarsdijken in de polder; instekende hooi- of miedwegen.
- **Water:** de Swette (grenswater tussen Westergo en Oostergo) vaarten en opvaarten naar dorpen.
- **Verkaveling:** relatief regelmatige blokverkaveling, opstrekking vanuit de kwelderwallen.
- **Beplanting:** puntsgewijs bij boerderijerven, boombeplanting langs wegen op kwelderwallen.



Figuur 4. Kaart landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang (bron: Grutsk op 'e Romte, 2014)

Uit oogpunt van cultuurhistorie kunnen de volgende kernkwaliteiten in dit gebied voorkomen:

CULTUURHISTORIE

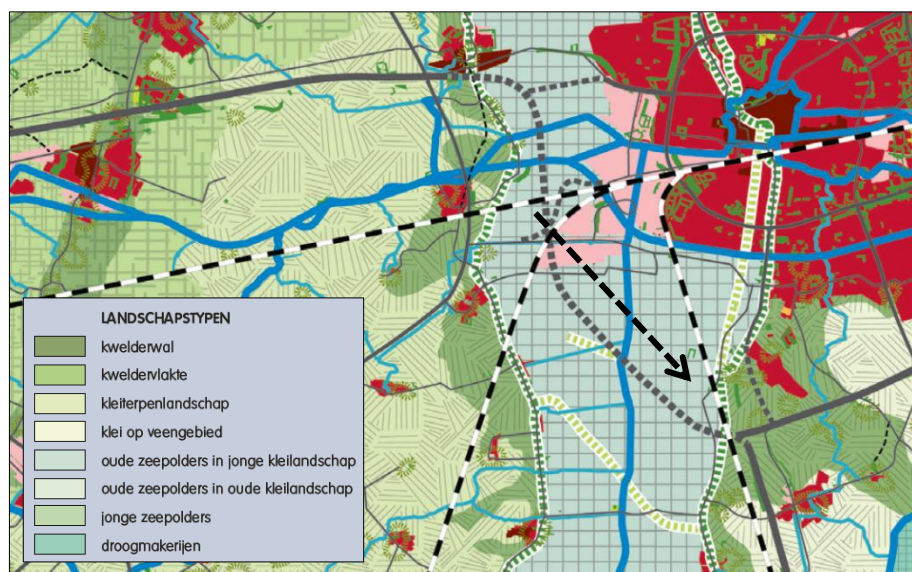
- (zee- en binnenpolder)dijken;
- vaarten, opvaarten en sloten;
- zeepolderverkaveling;
- boerderijerven onderaan de Nieuwe Zeedijk en langs de lijn Hoge Herenweg/Ljouwerterdyk;
- wegen, binnendijks, onderaan de zeedijk gelegen en vele wegen en paden haaks op kwelderwal;

- lineaire nederzettingen langs de kwelderwallen en meer verspreide bebouwing in de polders;
- staten(terreinen);
- kerken;
- boerderijplaatsen en -erven;
- kleinschalige, karakteristieke bebouwing;
- beschermde stads- en dorpsgezichten;
- gebieden met bijzondere waarden.

Uit regionaal oogpunt

In het “*Handboek voor het landschap*” van de Stadsregio Leeuwarden geldt voor het plangebied het hoofdlandschapstype ‘Jonge kleilandschap’ met als sublandschapstype ‘oude zeepolders in jong kleilandschap’. Met betrekking tot het plangebied kan als richtlijn worden gehanteerd dat:

- In geval van landelijk bouwen de nieuwe bebouwing in de ervenstructuur ingepast dient te worden, waarbij vastgehouden wordt aan zichtlijnen met het landschap.
- Het gebiedseigen verkavelingspatroon en structuur moet worden behouden dan wel versterkt.
- Wallen van erfbeplanting worden voorzien, maar verder de openheid moet worden behouden door vlaktes onbeplant te laten.



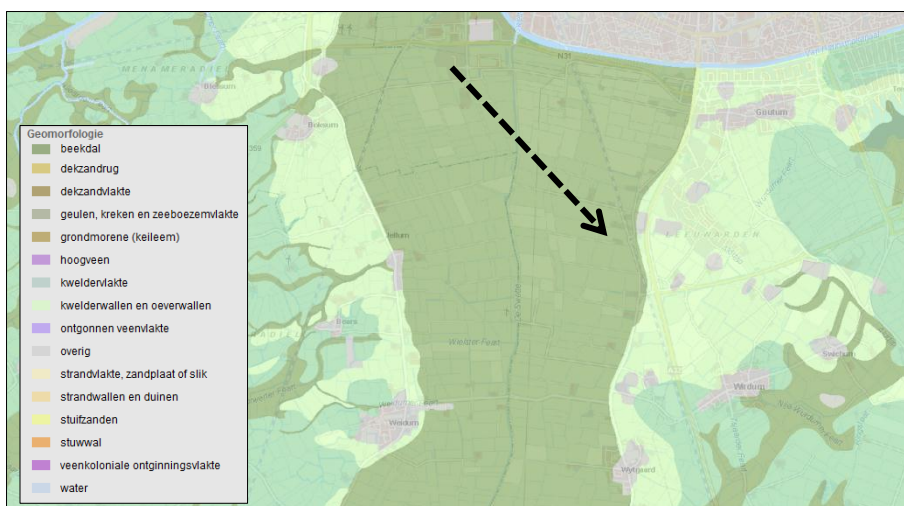
Figuur 5. Kaartfragment landschapskaart (bron: Handboek voor het landschap, 2013)

2.2.2

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het betrokken plangebied ligt op de overgang van de oostelijke kwelderwal van het Middelzeegebied naar de ingepolderde zee-arm van de Middelzee (zie figuur 6).

De gehele omgeving heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Tot de late Middeleeuwen had het water min of meer vrij spel en trad in sommige perioden ver landinwaarts, om zich in andere perioden weer terug te trekken. De zee legde een landschappelijke basis in de vorm van kleigebieden met kwelderwallen en -vlakten en inbraakgeulen, maar tevens beïnvloedde de zee het menselijk handelen. Er werden in eerste instantie terpen opgericht en later ook dijken. Tevens werden maatregelen getroffen voor de waterafvoer.



Figuur 6. Kaartfragment cultuurhistorische kaart, geomorfologie / aardkunde (bron: Provinsje Fryslân, 2015)

De eerste bewoning vond in deze omgeving op de hoger gelegen kwelderwallen plaats. Men versterkte de woonplaats door ophoging van terpen. Op diverse plekken ontstonden concentraties van bebouwing; de terpdorpen. Later begon men met bedijking. Het gebied van de Middelsee werd, geleidelijk, van zuid naar noord, ingepolderd.

De verkavelingsrichting staat doorgaans loodrecht op de ontginningsbasis; de kwelderwal. Ook in de omgeving van het plangebied is dat het geval.

Qua bebouwing was ter plekke van het plangebied slechts sprake van verspreid gesitueerde erven. In de nabijheid van het plangebied ligt de locatie van het Barrahûs, een voormalige stins. Op oud kaartmateriaal (Atlas van Eekhoff, circa 1850) komt zowel de naam Barrahuis, Oud Barrahuis en Nieuw Barrahuis voor. Het oude Barrahûs ligt juist ten noorden van het in dit bestemmingsplan betrokken perceel. Pas veel later is een huidige agrarisch bedrijfserf in het plangebied ontstaan.

Waar de Brédyk de oude, op de kwelderwal gelegen, wegverbinding betreft van Leeuwarden naar het zuiden, ontstond in latere tijden, min of meer parallel aan deze Brédyk, nieuwe infrastructuur. In de tweede helft van de 19^{de} eeuw werd de spoorlijn aangelegd. In de 20^{ste} eeuw ontstond de nieuwe wegverbinding Leeuwarden-Heerenveen-Zwolle die in deze omgeving direct ten

oosten van het spoor ligt. Recent is op korte afstand van het plangebied de Haak om Leeuwarden en het knooppunt Werpsterhoek gerealiseerd.

Plaatselijk is sprake van de volgende kenmerken:

Ondergrond

Kleigronden, op de kwelderwal oude kleigronden hoger gelegen, overgaand in het lager gelegen nieuwe kleigrondengebied van de voormalige zeearm van de Middellzee.

Netwerken en nederzettingen

Infrastructuur en beplantingspatroon

De Brédyk is de oude wegverbinding over de kwelderwal. Nieuwe infrastructuur heeft zich ook in de noord-zuidrichting ontwikkeld maar staat op detailniveau los van de grillige belijningen van de kwelderwallen. Plaatselijk is de Brédyk beplant met iepen.

Nederzettingspatroon en beplantingspatroon

Occupatie is ter plekke aanwezig in de vorm van vrijliggende erven op de kwelderwal. Slechts sporadisch zijn erven aanwezig in het voormalige Middellzeegebied. Erven zijn veelal beplant. De beplanting benadrukt het occupatiepatroon.

Water en verkavelingspatroon

Water is op enige afstand van het plangebied aanwezig in de vorm van de Swette die gelegen is in het hart van het Middellzeegebied. Het verkavelingspatroon is blokvormig met een lichte nadruk op de oost-westrichting, loodrecht op de kwelderwal. In de buurt van het plangebied zijn sloten en bermsloten aanwezig. De sloot die ten zuiden van het plangebied ligt is in het verleden gedeeltelijk gedempt.

Openheid versus beslotenheid

De kwelderwal is relatief gezien verdicht tegenover een zeer open voormalige Middellzee.

2.2.3

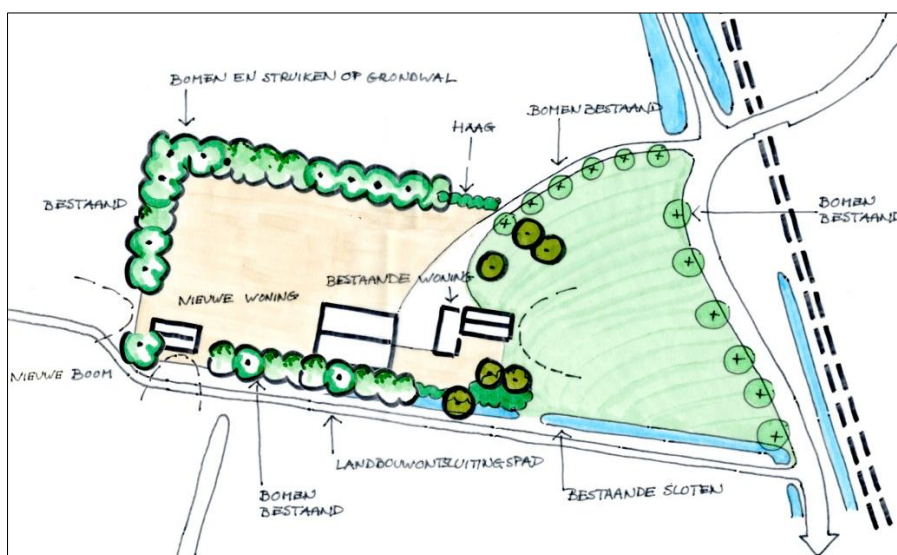
Landschappelijke inpassing

Bij de landschappelijke inpassing van het planvoornemen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het totale erf wordt behandeld als een eenheid passend bij de typerende opzet van dit landschapstype waarin agrarische erven als beplante elementen in een overigens relatief open gebied zijn gesitueerd.
- Het erf heeft een duidelijke voor- en achterzijde. De voorzijde presenteert zich met een meer voorname inrichting. Het achtererf is meer eenvoudig in opzet en uitstraling.

Bij de landschappelijke inpassing van het planvoornemen Brédyk is dit als volgt uitgewerkt:

- Een compact erf met een voortuin met gras, solitaire bomen en boomgroepen en een achtererfgebied dat voor een aanzienlijk deel van de omtrek begrensd wordt met bestaande dan wel nieuw aan te planten struiken en bomen.
- De woning op het voorerf is gericht op de ontsluitingsweg en vanaf deze ontsluitingsweg zichtbaar.
- De tweede woning is gesitueerd op het achtererf.
- Aan de noord- en westzijde de meest stevige randbeplanting. Deze beplanting staat aan de schaduwkant van het erf, en biedt een achtergrond voor de bebouwing gezien vanaf de belangrijkste routes in de omgeving. De nieuwe beplanting aan de noordzijde wordt tevens op een grondwal gezet van beperkte hoogte (maximaal 1 m hoog). De beplanting bestaat uit gemengde struiken. In de struikbeplanting worden 10 bomen opgenomen van de eerste grootteorde, in lijnvormige groepen met een onderlinge plantafstand van 8 tot 10 m. Als boomsoort kan gekozen worden voor bijvoorbeeld iepen of essen.
- Aan de zuidzijde wordt, tussen de nieuwe woning tot en met de te handhaven schuur, de bestaande beplanting gehandhaafd.
- Aan de zuid- en noordzijde wordt voor het overige een haag gerealiseerd.
- Op het voorerf staan enkele solitaire bomen. Als solitaire bomen kunnen bijvoorbeeld linde, pluimes, paardenkastanje of vederesdoorn worden geplant.
- Alle erfbeplanting is van inheems en op de kleigrond passend beplantingsmateriaal.



Figuur 7. Schets van de landschappelijke inpassing (d.d. 07-07-'15)

Wat betreft de met het planvoornemen van dit bestemmingsplan voorgestane landschappelijke inpassing is een inpassingsschets opgesteld. Deze is in figuur 7 weergegeven. In bijlage 1 van deze toelichting is de kaart in een groter formaat (A3) en op schaal opgenomen.

2.2.4

Beeldkwaliteitscriteria

Voor situering van de tweede woning is het voorkeursmodel een wat teruggeschoven situering met enkele bomen die de zuidwestelijke hoek van het erf benadrukken. De initiatiefnemers hechten zeer aan het vrije uitzicht over de landerijen; dit maakt dat een dergelijke situering voor hen onbespreekbaar is. Een positionering van de woning volgens hun wens, op de zuidwestelijke punt van het erf is denkbaar, maar dan moet het bouwvolume qua bouwmassa ondergeschikt zijn aan de flankerende beplanting en moet de woning in zijn uitstraling eenvoudig zijn en refereren aan een schuur. Voor de woning die hier wordt gerealiseerd, gelden mede in verband met de situering de volgende voorwaarden (zie ook de hierbij horende referentiebeelden in figuur 8):

- Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd in één bouwlaag met een kap van tenminste 35 graden.
- Het hoofdgebouw is een eenvoudige hoofdvorm met duidelijke nokrichting.
- Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een kap met een flinke dakoverstek zodat het dak in de uitstraling een belangrijke rol speelt.
- Het hoofdgebouw kent een grote mate van terughoudendheid in expressie, architectuur en kleurstelling.
- Gevelbekleding in hout (of materiaal met vergelijkbare uitstraling) of donkere steen. Gedekte kleurstelling.
- Dakbedekking met keramische pannen in aardse tinten. Boeidelen in gedekte kleuren.
- Bijgebouwen zijn teruggeschoven ten opzichte van de naar het landschap gekeerde gevels.



Figuur 8. Referentiebeelden voor de nieuwe woning

De bestaande woning valt verder onder de welstandsrichtlijnen die van toepassing zijn op basis van de geldende welstandsnota.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een selectieve inzet op 13 nationale belangen. Hierbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het planvoornemen van deze ruimtelijke onderbouwing is niet van een dusdanige aard en schaal dat dit raakvlakken met nationale belangen in de SVIR heeft. Rijksbeleid is verder dan ook niet van toepassing.

3.2

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “*Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte*” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016. Centraal in het streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving. Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van onder meer woningbouw in stedelijke bundelingsgebieden. Met het bundelingsbeleid wordt onder meer beoogd dat er voldoende schaal en massa is voor sterke steden en voldoende draagvlak voor (hoogwaardige) stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid. Het plangebied ligt binnen het stedelijk bundelingsgebied van Leeuwarden, in het landelijk gebied.

Het landelijk gebied is primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Het gaat daarbij vooral om de functies landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande

FUNCTIES IN HET
LANDELIJK GEBIED

woon- en werkfuncties en voorzieningen. Voor dit bestemmingsplan zijn de thema's 'leefbaarheid & sociale samenhang' en 'landschap' uit het streekplan van belang.

Leefbaarheid & sociale samenhang

Wat betreft het thema 'leefbaarheid & sociale samenhang' in het streekplan is nader ingegaan op de sloop van beeldverstorende bebouwing in het landelijk gebied die op verschillende manieren kan worden bevorderd. Van provinciewege bestaat de mogelijkheid om sloop van beeldverstorende bebouwing te financieren via compenserende woningbouw ('ruimte-voor-ruimte'-regeling). Compenserende woningbouw dient bij voorkeur plaats te vinden in bestaande bebouwingslinten en -clusters in het landelijk gebied. Hiermee wordt een uitgesproken landelijk woonmilieu geboden, terwijl wordt voorkomen dat op veel plekken solitaire woonbebouwing in het landelijk gebied ontstaat. Compensatie op een solitair bestaand bouwperceel in het landelijk gebied kan bij uitzondering aanvaardbaar zijn. Dit dient nadrukkelijk gemotiveerd te zijn vanuit een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waar bij woningbouw goed aansluit bij het ruimtelijke bebouwingspatroon op het perceel.

Landschap

LANDSCHAPPELIJKE
KWALITEITEN

De provincie zet zich samen met anderen in voor het in stand houden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden waardoor:

- de Friese landschapstypen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en de ruimtelijke kwaliteit en het identiteitsgevoel versterkt worden;
- landschap een inspiratiebron kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen en een kernkwaliteit kan zijn voor nieuwe sociaaleconomische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

De provincie vraagt bij de inrichting (en beheer) van de ruimte aandacht voor een bijzondere landschappelijke kwaliteit van Fryslân, namelijk de stilte en vrijwel ongestoorde duisternis.

Grutsk op 'e romte (2014)

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document "*Grutsk op 'e Romte*" als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en geëvalueerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht Provincie Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

Verordening Romte Fryslân (2014)

Op 25 juni 2014 is de “Verordening Romte Fryslân 2014” (VRF) door het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân vastgesteld. Deze verordening betreft een integrale herziening van de eerdere provinciale verordening uit 2011 en is op 1 augustus 2014 in werking getreden. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan, maar ook de daarna nog opgestelde structuurvisies) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als daaraan onvoldoende tegemoet is gekomen.

In de verordening is onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand stedelijk gebied en het begrip landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening bestaat dan in het landelijk gebied. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *“het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van de verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”*. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: *“het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”*.

BESTAAND STEDELIJK
GEBIED EN LANDELIJK
GEBIED

Het plangebied van dit bestemmingsplan is op het provinciaal kaartmateriaal aangegeven als buiten bestaand stedelijk gebied, omdat voor het plangebied de agrarische bestemming geldt vanwege het eerdere agrarisch bedrijf ter plaatse. Een agrarisch bedrijf is geen stedelijke functie. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan voor omzetting van de agrarische bestemming in een woonbestemming en het daarbij oprichten van een nieuwe burgerwoning betreft dan ook nieuwe verstedelijking van het landelijk gebied.

In artikel 1.1.1, eerste lid van de verordening is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Wat betreft het met dit bestemmingsplan voorgenomen planvoornemen in het landelijke gebied kan op grond van de provinciale verordening de zogeheten ‘ruimte-voor-ruimte’-regeling van toepassing worden verklaard:

Artikel 1.6.1

In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kan maximaal één nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan, mits:

- a. minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m² aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt,
- b. in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en
- c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m². Artikel 3.1.1, eerste en tweede lid, is mede van toepassing.

Artikel 3.1.1

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Van vorengenoemde regels kan ten behoeve van het planvoornemen gebruik worden gemaakt:

- er wordt 1.703 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van het perceel verwijderd waarvoor één nieuwe burgerwoning op het bestaand solitair bouwperceel wordt teruggebouwd (een gemeentelijke woningbouwprogrammering is hierbij niet van belang; dit komt op termijn nog in de raad ter behandeling voor te liggen);
- de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is in paragraaf 2.2 opgetekend;
- de oppervlakte van de nieuwe woning met bijgebouwen is niet meer dan 300 m², als vastgelegd in de regels.
- het planvoornemen is niet opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, maar betreft slechts één nieuwe woning in het buitengebied.

3.3

Regionaal beleid

Landschapsonwikkelingsplan (2004)

Het "*Landschapsonwikkelingsplan*" (LOP) is in 2004 opgesteld door de Dienst Landelijk Gebied in opdracht van de provincie en de gemeenten binnen de Stadsregio Leeuwarden. In het LOP zijn zes koepelprojecten gedefinieerd. Deze koepelprojecten hebben als doel:

- ontwikkeling van de diversiteit aan landschappen en de relatie van deze landschappen met de stad;
- het verbeteren van de toegankelijkheid en uitstraling (herkenbaarheid en aantrekkelijkheid) van het (recreatieve) vaar-, fiets- en wandelpadennetwerk.

Handboek voor het Landschap (2013)

Het "*Handboek voor het Landschap*" is in de loop van 2013 opgesteld in opdracht van de Stadsregio Leeuwarden. Het handboek dient als methodiek om het LOP uit 2004 operationeel te maken ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke plannen in de verschillende gemeenten. Het handboek geeft een actueel beeld van de drie landschapstypen Oude klei (Westergo

en Oostergo), Jonge klei (Middelzeegebied) en het Veengebied (Lage Midden). Met dit schrijven is voor de Stadsregio Leeuwarden een eenduidig landschapskader geformuleerd. Het document is voor ambtelijk gebruik en dient als toetsingsmethodiek, geïnspireerd vanuit het landschap. Het handboek sluit aan bij het huidige provinciale en gemeentelijke beleid en vormt hiermee het regionale landschapskader voor de Stadsregio Leeuwarden. In het document worden de actuele thema's behandeld, zoals stads- en dorpsranden, landelijk(e) (ge)bouwen, water, groen- en infrastructuur. Landschap specifieke richtlijnen voor deze thema's en handvatten voor de praktijk geven de gemeenten een methodiek waarmee zij deze ruimtelijke plannen landschappelijk kunnen inpassen en zo uitvoering kunnen geven aan de ambities vanuit het LOP van 2004 en overig actueel ruimtelijk beleid.

Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland (2011)

In de "*Intergemeentelijke Structuurvisie Nieuw-Stroomland*" uit 2011 ontvouwen de gemeenten Leeuwarden, Littenseradiel en Menameradiel hun plannen voor het gebied ten zuiden en ten westen van Leeuwarden. Doel van de structuurvisie is om ruimte te scheppen voor duurzame initiatieven ten behoeve van de transitie van Leeuwarden naar een zogenaamde 'Full Sustainable City'. Dat vergt de nodige afstemming om enerzijds aantasting van het landschap te voorkomen en anderzijds de ruimtelijke kwaliteit van het gebied met een scherpe overgang tussen stad en land te versterken.

Naast autonome ontwikkelingen als de aanleg van de Haak om Leeuwarden en de ontwikkeling van De Zuidlanden zetten de gemeenten in op nieuwe stedelijke functies als het Energiepark en de uitbreiding van bedrijventerrein. Deze projecten hebben een duurzaam karakter of worden op een duurzame manier ingevuld. De structuurvisie mondt uit in een ontwikkelingsrichting per deelgebied. Met name tussen de Haak om Leeuwarden en de huidige stadsrand van Leeuwarden zijn er goede mogelijkheden om de ambities te realiseren. Het gebied ten westen en ten zuiden van de Haak houdt een overwegend open karakter, met aandacht voor cultuurhistorisch bepaalde lijnen en elementen.

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan ligt in het gebied dat in de structuurvisie als deelgebied '7 - Stedelijke ontwikkeling' is aangemerkt. Dit deelgebied had van oorsprong een groen/agrarisch karakter. In de structuurvisie is het accent gelegd op transformatie naar deels een werklandschap, deels een stedelijk uitloopgebied met natuur, water en recreatie. Langs de Swette en langs de routes van/naar De Zuidlanden wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste natuurwaarden, met recreatief medegebruik. Daarnaast zijn er ambities in de rode sfeer; incidentele bijzondere (en kleinschalige) woonvormen gekoppeld aan werklocaties. Daarbij is de landschappelijke inpassing een belangrijk aandachtspunt.

Verschillende ambities wat betreft ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn voor het deelgebied geformuleerd. Voor het planvoornemen relevante ruimtelijke ambities waar voor zover mogelijk aan tegemoet wordt gekomen, dan wel rekening mee is gehouden, zijn:

- Ontwikkelgebied voor bedrijven, recreatie, met hoogwaardige ontwikkeling rondom station/transerium Werpsterhoek;
- Verspreide bebouwing in groen decor (bijzondere woonvormen) en eventuele verdichting door bedrijvigheid nabij station Werpsterhoek;
- Wijkende stadsrand als contramal van stedelijk gebied met een zachte overgang stadlandschap (water/rietlanden);
- Alleen langs invalswegen en erven opgaand groen, met uitzondering van de open polder.



Figuur 9. Kaartfragment intergemeentelijke structuurvisie

3.4

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Leeuwarden - Buitengebied (2014)

Het voor het plangebied geldende bestemmingsplan “Leeuwarden - Buitengebied” uit 2014 vormt beleidsmatig het relevante gemeentelijk beleidskader. In dit bestemmingsplan is toegelicht dat een functieverandering van agrarische bebouwing door middel van de volgende stappen wordt beoordeeld:

- Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van de gebiedseigen functies mogelijk is, bijvoorbeeld als beheergebouw of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap. Als hiervan geen sprake is, komt

een andere functie in aanmerking. Vrijkomende bebouwing dient vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de woonfunctie. Deze dient te worden gehuisvest in het oorspronkelijke hoofdgebouw.

- Als geen gebiedseigen functie mogelijk is, wordt beoordeeld in hoeverre een bedrijfsfunctie in de vrijkomende bebouwing kan worden ondergebracht. Binnen deze functieverandering moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid. Er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf.
- De functieverandering, met name de wijziging naar de bestemming 'Wonen', mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere karakteristieke dan wel beeldbepalende bouwvormen, als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven. Bij verandering naar een woonfunctie, dan wel een toegelaten bedrijfsfunctie, wordt er tevens naar gestreefd alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- Bij het leggen van de nieuwe bestemming wordt doorgaans ook het agrarisch bouwvlak van de kaart verwijderd.

Welstandsnota Leeuwarden (2013)

Op 2 september 2013 is door de raad van de gemeente Leeuwarden de nieuwe "Welstandsnota Leeuwarden 2013" vastgesteld. Een welstandsnota wordt gebruikt voor het toetsen van nieuwe (ver)bouwplannen aan redelijke eisen van welstand. De welstandstoets draagt bij aan het in stand houden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De eerdere gemeentelijke welstandsnota dateerde van 2004 en was verouderd. Zo is wetgeving gedurende de looptijd, vanwege de introductie van de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht), veranderd waardoor vanaf 1 oktober 2010 veel meer vergunningsvrij kan worden gebouwd, en dus ook zonder eisen van welstand. Dit betreft onder meer het oprichten van bouwwerken op achtererven, dakramen en dakkapellen op achterdakvlakken en tuin- en erfafscheidingen.

De nieuwe nota is beknopter, eenvoudiger van opzet, gebruiksvriendelijker en de informatie is digitaal toegankelijk. Er is echter geen sprake van een grote inhoudelijke koerswijziging. De gewijzigde wetgeving biedt veel (welstandsvrije) mogelijkheden die verwerkt zijn in de nota. De insteek is om meer regels te hanteren waar dat moet en weinig of geen regels waar dat kan. Vanwege het borgen van architectonische kwaliteit zijn specifieke eisen opgenomen voor monumenten, beeldbepalende panden, beschermde stadsgezichten en enkele bijzondere boerderijtypen. Ook mogelijkheden voor zonnepanelen, ingaand op duurzame ontwikkelingen, zijn opgenomen in deze nieuwe welstandsnota.

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in welstandsgebied 11: 'Buitengebied'. Voor dit gebied geldt als beleidsintentie dat het ruimtelijk beeld wordt gerespecteerd, kenmerkende karakteristieken van waardevolle bestaande bebouwing zoveel mogelijk behouden en nieuwe bebouwing goed ingepast. Hier toe zijn de volgende welstandscriteria geformuleerd:

Ruimtelijke inpassing

- bouwplan is op een vergelijkbare manier gesitueerd ten opzichte van de openbare weg en de verkavelingsrichting als de bestaande bebouwing in de omgeving;
- het erf is ingepast met streekeigen erfbeplanting;
- bijgebouwen zijn wat betreft de positie op het erf ondergeschikt aan waardevolle boerderijen en/of panden.

Verschijningsvorm

- bebouwing heeft in de regel een traditionele kapvorm;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan en in samenhang met de hoofdvorm.

Detailtering, materiaal- en kleurgebruik

- detailtering, materiaal- en kleurgebruik van de bestaande bebouwing vormt het uitgangspunt bij verbouwingen en nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken;
- voor (nieuwe) bebouwing van ondergeschikte aard geldt een eenvoudige, maar verzorgde detailtering;
- afwijkend materiaal- en kleurgebruik is mogelijk, mits ondergeschikt in het totale gevelbeeld;
- opvallende terreinafscheidingen, zoals hekwerken en muren, vermijden; bij voorkeur gebruik maken van beplanting en/of sloten.

Vorengaande welstandsrichtlijnen zijn van toepassing op de bestaande agrarische dienstwoning in het plangebied die naar een reguliere woning wordt omgezet. Voor de nieuw te bouwen woning, die ter compensatie voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt opgericht, zijn de in paragraaf 2.2.4 geformuleerde beeldkwaliteitscriteria van toepassing. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan geborgd (art. 4.2.1, sub e, onder 1). Het bouwplan van de nieuwe woning wordt uit oogpunt van welstand te zijner tijd aan deze criteria getoetst.

3.5

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan is passend in het vorenomschreven overheidsbeleid van het Rijk, de provincie, regionale samenwerkingsverbanden en de gemeente.

O m g e v i n g s a s p e c t e n

4

4.1

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.1

Archeologie

Toetsingskader

Gelet op voorgaande moeten gemeenten inzichtelijk maken hoe zij op een verantwoorde manier het archeologisch belang in de ruimtelijke afweging hebben betrokken. Provincies hebben hierbij een toetsende rol. Provincie Fryslân heeft als toetsend kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn alle bekende archeologisch waardevolle terreinen aangegeven. Bovendien geeft de kaart de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden aan.

De gemeente Leeuwarden beschikt over eigen archeologiebeleid (Nota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden (AMzL) 2014). Voor de bijbehorende beleidskaart heeft, in overleg met de provincie, een verdiepingsslag van de FAMKE plaats gevonden. Met eigen archeologisch beleid kiest Leeuwarden ervoor om de gemeentelijke keuzes voor alle betrokkenen helder te maken. Duidelijk wordt naar voren gebracht hoe en waarom de stad zorg draagt voor haar kwetsbare bodemarchief en welke consequenties dat heeft. In het archeologiebeleid zijn de volgende elementen van belang:

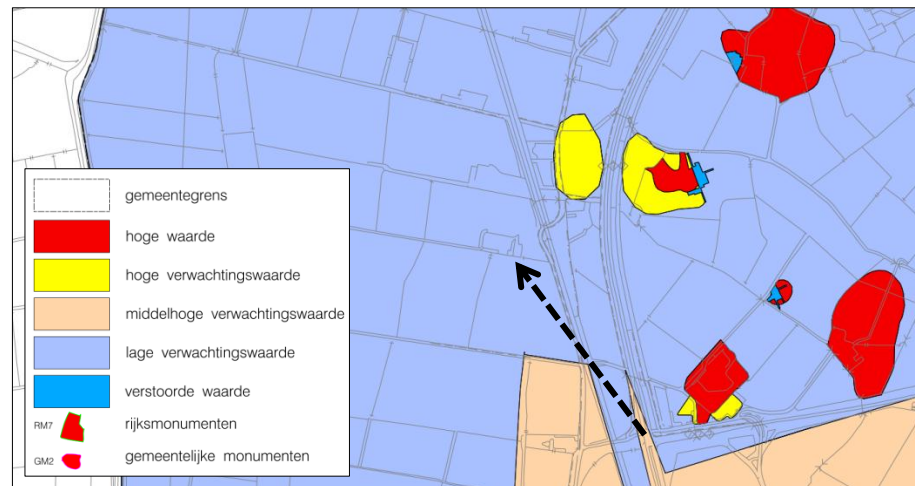
- Archeologie wordt meegenomen in nieuwe bestemmingsplannen.
- Ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst op archeologische waarde.

NOTA ARCHEOLOGISCHE
MONUMENTENZORG
LEEUWARDEN 2014

De gemeentelijke beleidskeuzes zijn weergegeven op een archeologische waardenkaart. Hierop is inzichtelijk gemaakt waar en op welke manier archeologie door de gemeente wordt meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierdoor is voor iedereen duidelijk waar en op welke manier rekening moet worden gehouden met archeologie. In op de kaart aangegeven gebieden met een archeologische verwachtingswaarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een ‘archeologievergunning’ is verleend. In geval van een verwachte lage informatiewaarde geldt dit echter alleen voor bodemingrepen die milieueffectrapportage (MER)-plichtig zijn.

Onderzoek

In figuur 10 is voor het plangebied een uitsnede van de gemeentelijke archeologische waardenkaart weergegeven. Op de kaart is aangegeven dat het gehele plangebied in een zone met een lage archeologische verwachtingswaarde ligt. Het planvoornemen en de voorgenomen bodemingrepen zijn niet MER-plichtig. Hierom is in het plangebied verder geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 10. Fragment gemeentelijke archeologische waardenkaart

Conclusie

Uit oogpunt van archeologie wordt het planvoornemen van dit bestemmingsplan niet belemmerd.

4.1.2

Cultuurhistorie

Toetsingskader

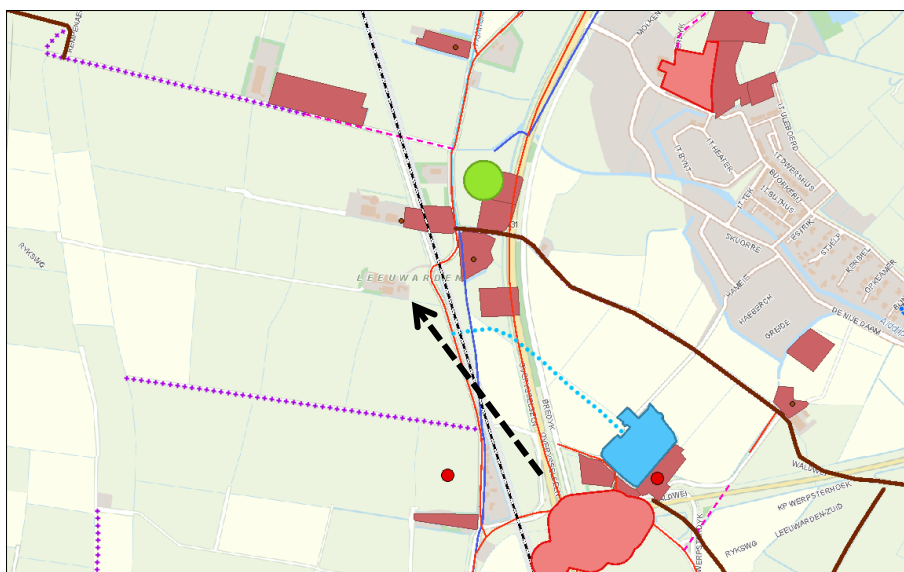
Informatie over cultuurhistorische waarden kan worden verkregen van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2) van de Provinsje Fryslân¹. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van het document “Grutsk op ‘e Romte” waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Fryslân beschreven staan. De gemeente Leeuwarden beschikt zelf verder over een

¹ Benaderbaar via: <http://www.fryslan.nl/chk>

eigen historisch-geografische en (cultuur)landschappelijke inventarisatie², als aanvulling op de CHK2.

Onderzoek

Uit de CHK2, als getoond in figuur 11, blijkt dat er rondom het plangebied verschillende cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Evenwel worden geen cultuurhistorische waarden in het plangebied zelf onderscheiden. Ook uit de gemeentelijke inventarisatie blijken geen cultuurhistorische waarden in het plangebied voor te komen. Dit betekent dat voorliggend bestemmingsplan dan ook niet tot versterking van cultuurhistorische waarden leidt. Het cultuurhistorische aspect hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.



Figuur 11. Fragment provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

Dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door cultuurhistorie.

4.2

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is

² "Cultuurhistorische inventarisatie ten behoeve van het Bestemmingsplan - Leeuwarden Buitengebied (Gemeente Leeuwarden); Met specifieke aandacht voor de historisch-geografische en (cultuur)landschappelijke elementen, structuren en patronen in het landschap", Leeuwarden, 2012.

derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging is het noodzakelijk dat er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient plaats te vinden voordat er begonnen wordt met bouwwerkzaamheden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voor de omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden.

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is verkennend bodemonderzoek³ overeenkomstig de NEN 5740 uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) in het plangebied. Het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De onderzoeksresultaten wijzen uit dat voor de voormalige situering van de bovengrondse dieseltank formeel gezien de hypothese 'verdacht' moet worden aangenomen, omdat er in de grond lichte verontreinigingen met minerale olie zijn aangetroffen. Voor het overige deel van het plangebied geldt dat de hypothese 'onverdacht' moet worden verworpen, aangezien enkele licht verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld. Evenwel is geconstateerd dat de licht verhoogde gehalten in zowel de grond als het grondwater geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. In het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat er geen beperkingen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie bestaan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

NOTA BENE

Voor toekomstig te ontgraven en eventueel buiten het plangebied af te voeren gronden kan op basis van het Besluit bodemkwaliteit een milieuhygiënische verklaring van de gronden noodzakelijk zijn. Dit is evenwel sterk afhankelijk van de toepassingslocatie.

³ "Verkennend bodemonderzoek Brédyk te Wirdum", Enviso Ingenieursbureau, Projectnummer EN03180, definitief, versie 1, 8 januari 2015.

4.3

Ecologie

Wet- en regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortbescherming en gebiedsbescherming. De soortbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw) en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF).

Onderzoek

Ten behoeve van het planvoornemen is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het onderzoek heeft bestaan uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming (Ffw) als op gebiedsbescherming (Nbw 1998, SVIR en VRF). De ecologische inventarisatie is als bijlage 2 opgenomen. In onderstaande is enkel op de conclusies ingegaan.

Ecologische inventarisatie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld van de gebiedsbescherming ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Voor het plan is geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

GEBIEDSBESCHERMING

Wat de soortbescherming betreft komt naar voren dat de ecologische inventarisatie niet volstaat. In het kader van de Ffw zijn twee aspecten relevant:

SOORTBESCHERMING

- Verstoring van broedgevallen (in gebruik zijnde nesten) van vogels dient te worden voorkomen. Dit is onder meer relevant bij sloop van bouwwerken en kap van bomen.
- In de ligboxenstal is mogelijk een nest van kerkuil aanwezig. De stal zal worden gesloopt. Nesten van deze vogelsoort zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek is nodig om de aanwezigheid aan te tonen, dan wel uit te sluiten. Het ligt in de verwachting dat met het nemen van mitigerende maatregelen een verbodsovertreding van artikel 11 van de Ffw kan worden voorkomen. De initiatiefnemer dient hiertoe tijdig een protocol op te laten stellen.

Conclusie

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.4

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

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 op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon dan wel deel uitmakend van een groep. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met een nabijgelegen risicobron. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van tien of meer personen in één keer het (dodelijke) slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Het aantal personen in de nabijheid van een incident heeft invloed op de omvang van het groepsrisico. Tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van bebouwing bestaat een causaal verband.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, waaraan een ruimtelijk besluit moet worden getoetst, zoals:

1. *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi): Met het Bevi en bijbehorende regeling (Revi) zijn de plaatsgebonden risiconormen en de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico met betrekking tot risicovolle bedrijven wettelijk vastgelegd.
2. *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt): In het per 1 april 2015 in werking getreden (Bevt) met bijbehorend informatiesysteem Basisnet staan de gegevens over het transport van gevaarlijke stoffen over grote vaar-, spoor- en autowegen opgenomen.
3. *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb): Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Het Bevb heeft een rechtstreekse werking.
4. *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer* (Activiteitenbesluit): Het activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB). In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In vorengenoemde besluiten en de circulaire is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes met een belangenafweging moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Leeuwarden. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

De regionale brandweer heeft, conform artikel 13 van het Bevi en artikel 12 van het Bevb een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. De regionale brandweer toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Onderzoek

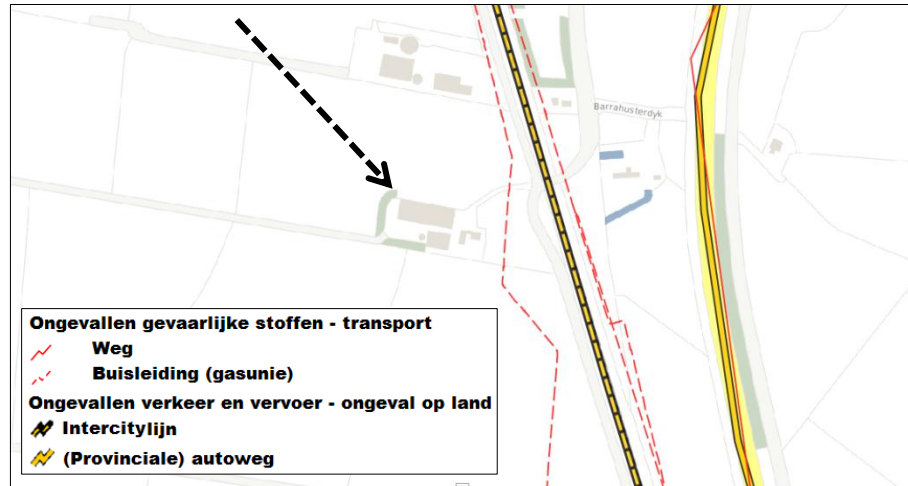
In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart⁴ ontwikkeld. Hierop staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan maar ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu. Op de risicokaart worden tevens kwetsbare objecten getoond die extra aandacht verdienen in de buurt van risicobronnen. Dit zijn gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden en gebouwen waar niet-zelfredzame mensen aanwezig zijn (zieken, bejaarden, kinderen).

Om na te gaan of er voor dit bestemmingsplan ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit (zie figuur 12) blijken de volgende nader te beschouwen potentiële risicobronnen voor het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het op de risicokaart aangegeven transport van gevaarlijke stoffen over de weg betreft het tracé van de oude provinciale weg N32 (Overijsselseweg). Deze weg, thans Overijsselselaan geheten, is in het kader van de realisatie van de Haak om Leeuwarden richting het oosten verlegd en ligt thans op een afstand van meer dan 400 m van het plangebied. Uit oogpunt van externe veiligheid gaat van deze weg geen belemmerende werking op het plangebied uit.

⁴ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>



Figuur 12. Detailkaart externe veiligheid (bron: IPO, 2015)

Ongevallen verkeer en vervoer

Naast de oude provinciale weg N32 (Overijsselseweg) is de intercitylijn Leeuwarden - Heerenveen(/Wolvega) op de risicokaart als risicobron in het kader van een 'ongeval op land' aangewezen. Dit leidt echter alleen tot gevaar ter plaatse van het aangegeven traject. Een dergelijk risico heeft dan ook geen betrekking op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied en wordt derhalve niet verder beschouwd.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Ten oosten en nabij het plangebied liggen twee gasleidingen van Gasunie. De dichtstbijzijnde betreft leiding N506-04 met een diameter van 12,76 inch en een maximale werkdruk tot 40 bar. Aan de overzijde van het spoor ligt op een afstand van 100 m van het plangebied leiding N-503-70 met een diameter van 6,26 inch en een maximale werkdruk van eveneens 40 bar.

PLAATS- GEBONDEN RISICO

De genoemde leidingen kennen een $PR10^{-6}$ -risicocontour van 0 m, hetgeen betekent dat de contour van het plaatsgebonden risico op de leidingen zelf ligt en dan ook niet van toepassing is in het plangebied.

GROEPS- RISICO

Wat betreft het groepsrisico dient de inventarisatie van de rond een leiding aanwezige bevolking zich uit te strekken tot een afstand waarop ten hoogste 1% van de aanwezigen nog slachtoffer wordt van een calamiteit met de leiding. Dat is de zogenaamde inventarisatiezone. De 1%- en 100%-letaliteitsgrens⁵ voor de leidingen in de omgeving is in tabel 1 aangegeven.

Het groepsrisico moet worden berekend en verantwoord wanneer nieuwe ontwikkelingen binnen de 100%-letaliteitscontour plaatsvinden. In het gebied tus-

⁵ De letaliteitsgrens wordt uitgedrukt in een percentage (bijvoorbeeld 1% of 100%). Deze letaliteitsgrenzen zijn afstanden waarop een bepaald percentage van de daar aanwezige personen komt te overlijden ten gevolge van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

sen de 1%- en 100%-letaliteit kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico zonder groepsrisicoberekening.

Tabel 1. 1%- en 100%-letaliteitsgrens

| Leiding | Werkdruk (bar) | Diameter (inch) | 1%-letaliteit (m) | 100%-letaliteit (m) |
|---------|----------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| N506-04 | 40 | 12,76 | 140 | 70 |
| N503-70 | 40 | 6,26 | 70 | 40 |

Uit tabel 1 blijkt dat leiding N503-70 (aan de overzijde van het spoor) niet van invloed is op het plangebied. Verder blijkt dat de 100%-letaliteitzone van leiding N506-04 van invloed is op de bestaande woning in het plangebied en dat de daarachter nieuw te realiseren woning nog net in de inventarisatiezone van de 1%-letaliteitsgrens van deze leiding ligt.

Het planvoornemen betreft het oprichten van één nieuwe woning, zijnde een nieuw kwetsbaar object, in de 1%-letaliteitzone. Omdat het slechts om één woning gaat, mag worden aangenomen dat dit geen significant effect zal hebben op de hoogte van het groepsrisico. Voor het planvoornemen kan dan ook worden volstaan met het vermelden van:

- de personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding (groepsrisico);
- de hoogte van het groepsrisico;
- de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van rampen, en;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Gezien voorgaande wat betreft de beperkte verantwoording van het groepsrisico is het plan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro ter beoordeling en toetsing aan Brandweer Fryslân voorgelegd. Brandweer Fryslân heeft aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling met dit bestemmingsplan rekenkundig gezien inderdaad geen onevenredige verslechtering van de externe veiligheidsituatie in het plangebied tot gevolg heeft, omdat:

- slechts twee personen aan de totale populatie worden toegevoegd;
- er op de woningen na, nauwelijks objecten binnen het invloedsgebied aanwezig zijn.

Door de geringe toename van het groepsrisico kan het bevoegd gezag afzien van een volledige verantwoording van het groepsrisico. Brandweer Fryslân ziet ook geen meerwaarde in het berekenen van het groepsrisico rond dit perceel. Daarnaast kan worden gesteld dat bewoners van een reguliere woning voldoende zelfredzaam zijn en zich in de meeste gevallen in veiligheid kunnen brengen ten tijde van een incident met een nabijgelegen aardgasleiding.

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid vanwege het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen nabij het plangebied. Brandweer Fryslân heeft deze visie wat

betreft het groepsrisico bevestigd (zie de betreffende overlegreactie van de brandweer in bijlage 4).

4.5

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake (blijkens de nibm-tool d.d. 30-03-2015 van het voormalige ministerie van VROM, opgesteld in samenwerking met InfoMil) wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen van personenwagens of 87 voertuigbewegingen van vrachtverkeer per weekdagemaal leidt.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan ziet toe op het verwijderen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (ligboxenstal en torensilos) uit het plangebied. Dit wordt gefinancierd middels het realiseren van één nieuwe burgerwoning. Een nieuwe woning leidt gemiddeld tot 7 voertuigbewegingen (van personenwagens) per dag. De voorgestane nieuwe functionele invulling van het plangebied leidt dan ook niet tot een dusdanig aantal extra verkeersbewegingen (1.283 auto's dan wel 87 vrachtwagens per dag) waardoor de luchtkwaliteit in het geding zou zijn. Het plan mag daarom worden beschouwd als een nibm-plan.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.6

Bedrijvenhinder

Wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt be-

schouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten 1. een rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied en 2. gemengd gebied. In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoningsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. De grootst aangegeven afstand is daarbij bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar gemotiveerd kan en mag hiervan worden afgeweken, zoals in geval van de ligging in gemengd gebied waar sprake is van functiemenging.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat het planvoornemen buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek

In figuur 13 is het kaartfragment van de website ruimtelijkeplannen.nl opgenomen waaruit blijkt welke functies in de nabije omgeving van het plangebied voorkomen. Op basis hiervan is voor dit bestemmingsplan uitgegaan van een ligging van het plangebied in een 'rustig buitengebied'. Functiescheiding wordt nagestreefd.

Uit het kaartfragment blijkt dat in het kader van bedrijvenhinder de ten noorden van het plangebied aanwezige agrarische bedrijfsfunctie aan Brédyk 28 relevant is, alsook het spoorwegstation Werpsterhoek dat ten zuidoosten van het plangebied gepland staat.



Figuur 13. Kaartfragment geldende bestemmingsplannen

AGRARISCH BEDRIJF
BRÉDYK 28

Het agrarisch bedrijf aan Brédyk 28 is opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied en betreft een melkrundveehouderij (SBI-code 0141, 0142). Melkrundveehouderijen worden ingedeeld in milieucategorie 3.2 (o.b.v. geur), met een minimale richtafstand ten opzichte van hindergevoelige objecten van 100 m. Het agrarisch bedrijf bevindt zich op een afstand van meer dan 125 m van de voorgenomen woonbestemming in het plangebied. De agrarische bedrijfsfunctie aan Brédyk 28 en de woonfuncties in het plangebied aan Brédyk 28a en 28b hebben dan ook geen belemmerende invloed op elkaar.

SPOORWEGSTATION
WERPSTERHOEK

Voor het geplande spoorwegstation Werpsterhoek ten zuidoosten van het plangebied geldt een eigenstandig bestemmingsplan⁶. Een spoorwegstation (SBI-code 491, 492) wordt eveneens ingedeeld in milieucategorie 3.2 (o.b.v. geluid) met een aan te houden minimale afstand van 100 m. Het spoorwegstation Werpsterhoek staat gepland op een afstand van minimaal 150 m van de bestaande bedrijfswoning in het plangebied. De nieuw te realiseren woning in het plangebied ligt daarachter en op grotere afstand. Het omzetten van de agrarische bestemming in een woonbestemming in het plangebied wordt dan ook niet belemmerd door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van een spoorwegstation in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft bedrijvenhinder.

4.7

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om geluidhinder vanwege onder meer wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Met voorliggend bestemmingsplan is onder meer sprake van het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Op de locatie wordt in de bestaande agrarische bedrijfswoning reeds gewoond en treden er, vanwege voorliggend bestemmingsplan, geen veranderingen op in de ligging ten opzichte van de bestaande (spoor)weginfrastructuur. In dit kader is akoestisch onderzoek voor deze woning in beginsel dan ook niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan ziet daarnaast toe op het oprichten van een woning ten behoeve van de reguliere woonfunctie achter de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning. Het plan leidt derhalve tot het oprichten van een nieuw

⁶ “Bestemmingsplan Leeuwarden - Station Werpsterhoek”, opgesteld door BügelHajema Adviseurs B.V. i.o.v. de gemeente Leeuwarden, projectnummer 129.00.00.21.00, vastgesteld door de gemeenteraad van Leeuwarden op 17 december 2012.

geluidgevoelig object. Hierom dient de akoestische situatie vanwege wegverkeerslawaai en spoorweglawaai nader bestudeerd te worden.

Voor de beoordeling van zowel wegverkeerslawaai alsook spoorweglawaai geldt de Europese dosismaat $L_{\text{day-evening-night}}$ (L_{den}). In de Wgh wordt L_{den} aangegeven in decibel (dB). Deze dosismaat is A-gewogen, wat inhoudt dat er rekening wordt gehouden met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

Aangezien in de omgeving van het plangebied verder geen sprake is van geluidzones ten behoeve van industrielawaai, afkomstig van een aangewezen gezoneerd industrieterrein, zoals Vliegbasis Leeuwarden (en overigens ook niet van een geluidsnormering in Kosteneenheden vanwege luchtvaartlawaai van de vliegbasis), is hierop verder niet meer ingegaan.

4.7.1

Wegverkeerslawaai

Wet- en regelgeving

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 2 is hiervan een overzicht gegeven. Het gebied binnen de bebouwde kom wordt als stedelijk gebied beschouwd.

Tabel 2. Overzicht breedte geluidzones per type weg

| Aantal rijstroken | Wegligging binnen stedelijk gebied | Wegligging buiten stedelijk gebied |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 of 2 | 200 m | 250 m |
| 3 of 4 | 350 m | 400 m |
| 5 of meer | n.v.t. | 600 m |

(bron: Wet geluidhinder)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van weginfrastructuur plaatsvindt met effecten op geluidgevoelige bebouwing, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Buiten stedelijk gebied betreft de maximaal te ontheffen grenswaarde 53 dB.

Onderzoek

De nieuwe Overijsselselaan en ook de nieuwe Haak om Leeuwarden (N31) betreffen vierbaanswegen in de omgeving van het plangebied. Deze weginfrastructuur ligt op een afstand van meer dan 400 m van het plangebied. Vanwege deze wegen is er dan ook geen sprake van een wettelijke geluidzone in het plangebied. Vanwege de nabij het plan gelegen wegen van een lagere orde (1

of 2 rijstroken), betreffende de Overijsselseweg, Brédyk en Kempenaersreed, is wel sprake van een geluidzone in het plangebied omdat voor deze wegen een snelheidsregime van 50 km/uur geldt.

In het kader van het bestemmingsplan voor het spoorwegstation Werpsterhoek is in 2012 al eens een studie verricht naar de voorkeursgrenswaarde vanwege een toename van de verwachte verkeersintensiteit (tot 1.656 motorvoertuigbeweging per etmaal) in verband met de realisatie van het station. Hieruit is gebleken dat de contour van de voorkeursgrenswaarde wat betreft wegverkeerslawaai in de toekomstige situatie in 2022 op ongeveer 22 m vanuit de as van de (enigszins nog te verleggen) Brédyk komt te liggen. Omdat het planvoornemen van dit bestemmingsplan toeziet op het realiseren van een woning op aanzienlijk grotere afstand (minimaal 100 m van een verlegde Brédyk), kan worden aangenomen dat het planvoornemen aan de voorkeursgrenswaarde zal voldoen.

Conclusie

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan zal niet worden belemmerd door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai.

4.7.2

Spoorweglawaai

Wet- en regelgeving

Wat betreft spoorweglawaai is hoofdstuk 7 (Zones langs spoorwegen) van de Wgh van belang. Op grond van de Wgh zijn in het Besluit geluidhinder geluidsemissie-eisen opgenomen die gelden bij de aanleg of vervangen van (een gedeelte van) een spoorweg. Het besluit geldt niet voor op de datum van inwerkingtreding ervan aanwezige of in aanbouw zijnde woningen langs een aanwezige of in aanleg zijnde spoorweg. In het besluit is bepaald dat langs iedere spoorweg een zone ligt, waarvan de breedte gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf varieert van 100 m tot 500 m. Voor spoorweglawaai wordt een waarde van 55 dB voor geluidsgevoelige bebouwing als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel gehanteerd. Daarnaast is per 1 juli 2012 wetgeving omtrent geluidsproductieplafonds van kracht geworden. Hierin is onder meer vastgelegd welke geluidproductie een spoorweg maximaal mag voortbrengen op aan weerszijden van de spoorweg gelegen referentiepunten. Referentiepunten liggen om de 100 m langs het spoor, op 4 m boven lokaal maaiveld en op een vaste afstand van 50 m aan weerszijden.

Onderzoek

De spoorlijn Leeuwarden - Heerenveen (traject 45) kent een toetsingszone van 100 m ter weerszijden van het spoor vanuit de buitenste spoorstaaf. Akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai is noodzakelijk wanneer geluidsgevoelige objecten binnen deze toetsingszone van 100 m worden opgericht. Het plangebied ligt buiten de genoemde toetsingszone, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk zou zijn.

Uit diverse akoestische onderzoeken die ten behoeve van de bestemmingsplannen voor het station Werpsterhoek en het buitengebied zijn uitgevoerd, blijkt dat de voorkeursgrenswaardecontour van spoorweglawaai varieert van 170 m tot 250 m vanuit de spoorlijn.

Ook de geluidkaart van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu over spoorweglawaai, zoals opgenomen in figuur 14, geeft aan dat in het plangebied mogelijk sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.



Figuur 14. Geluidkaart vanwege spoorverkeer (bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2015)

Vanwege voorgaande is de nieuwe woning in het plangebied zo ver mogelijk van het spoor geprojecteerd. Nieuwbouw van de woning vindt op meer dan 200 m van de buitenste spoorstaaf van de spoorlijn plaats en daarmee buiten de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu berekende geluidcontourzone van '55 - 59 dB', als getoond in figuur 14. Op grond hiervan mag worden aangenomen dat de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning nooit hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Dit is geborgd door een bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning op de verbeelding op te nemen. Het realiseren van een nieuwe woning is alleen in het aangegeven bouwvlak mogelijk.

Tussen de nieuwe woonbebouwing en het spoor blijft verder de bestaande jongveestal/wagenberging en voormalige agrarische bedrijfswoning gehandhaafd. Hier kan van worden gesteld dat er tevens een afschermende werking op het achtererf uitgaat. Voorgaande leidt er dan ook toe dat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat het aspect geluidhinder vanwege spoorweglawaai niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woning leidt. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er dan ook van uitgegaan dat het planvoornemen van dit bestemmingsplan niet op belemmeringen vanwege spoorweglawaai stuit.

4.7.3

Conclusie

Op grond van voorgaande mag worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan redelijkerwijs niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï wordt belemmerd.

4.8

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek/Wateradvies

Voor dit bestemmingsplan is op 6 februari 2015 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. De reactie van het waterschap op het planvoornemen is in bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat met betrekking tot het planvoornemen een 'korte procedure' kan worden gevolgd. Dit houdt in dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en afvalwaterketen die kunnen worden opgevangen door het treffen van gestandaardiseerde maatregelen. Het waterschap heeft in dit kader een standaard wateradvies afgegeven waarin de volgende aanwijzingen nader zijn omschreven:

- probeer regenwater langzaam weg te laten lopen;
- regenwater niet op het riool lozen;
- gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding;

- vloeren minimaal een meter boven het grondwater;
- vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd;
- koude- en warmteopslag.

De digitale watertoets is bij Wetterskip Fryslân verder als melding ontvangen en gearhiveerd. Daarmee is de watertoets voor dit plan afgerond.

Conclusie

Uit oogpunt van het aspect water gelden geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen van dit bestemmingsplan, mits de aanwijzingen uit de watertoets gevolgd worden.

4.9

Overig

4.9.1

Kabels en leidingen

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In het plangebied zijn verder geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

4.9.2

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het planvoornemen omvat de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het ter compensatie hiervan terugbouwen van één burgerwoning. Daarmee betreft het planvoornemen een kleinschalige ontwikkeling waarbij eventueel van toepassing zijnde drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet zullen worden overschreden. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Bovendien wordt met voorliggend bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak uit het landelijk gebied verwijderd. Op basis hiervan mag dan ook worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige(r) gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Het planvoornemen geeft dan ook geen aanleiding voor onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.9.3

Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden. De plaatsing van zonnecollectoren en fotonvoltaïsche cellen op daken in het plangebied is gewoon mogelijk binnen de regels van dit bestemmingsplan. Conform gemeentelijk beleid (als onder meer ook opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied) zijn windturbines niet mogelijk.

Juridische vormgeving

5

5.1

Plansystematiek

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgescreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

ANALOG VS. DIGITAAL
BESTEMMINGSPAN

5.2

Toelichting op de regels

De hoofdstukindeling van de regels is op een standaardwijze opgesteld. In navolgende is per hoofdstuk een korte toelichting hierop gegeven.

5.2.1

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In artikel 1 van de regels worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

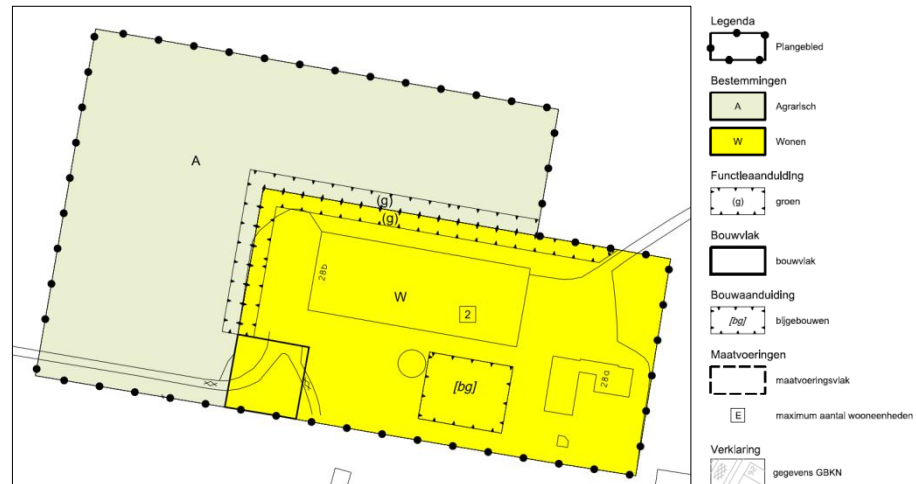
Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is opgenomen in artikel 2.

5.2.2

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels in hoofdstuk 2 hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van een aanduiding waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld.



Figuur 15. Verbeelding

De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

- **Bestemmingsomschrijving**
In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- **Bouwregels**
De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.
- **Afwijken van de bouwregels**
Met het afwijken van de bouwregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden bij verschillende bestemmingen kan worden afgeweken van de eerder opgenomen bouwregels per bestemming.

- **Nadere eisen**
Met het opnemen van nadere eisen kan het bevoegd gezag aanvullende voorwaarden stellen aan bijvoorbeeld de plaats en afmetingen van bouwwerken. Dit met het oog op onder meer het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld, onderkende waarden (uit oogpunt van landschap, natuur, cultuurhistorie), de milieusituatie en verkeersveiligheid.
- **Specifieke gebruiksregels**
Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.
- **Afwijken van de gebruiksregels**
Met het afwijken van de gebruiksregels wordt geregeld dat door het bevoegd gezag in voorkomende gevallen onder voorwaarden kan worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels in een bestemming.
- **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
Hiermee wordt geregeld dat met omgevingsvergunning toestemming dient te worden gekregen om werkzaamheden in gebieden met landschappelijke of cultuurhistorische waarden uit te voeren. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om het dempen of graven van sloten, het aanleggen van wegen of het planten van bomen.

Met dit bestemmingsplan is aangesloten op actuele regelingen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied van Leeuwarden. Er is sprake van de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' heeft betrekking op de agrarische gronden die eerder wel tot het agrarisch bouwvlak behoorden maar met het planvoornemen niet voor de woonfunctie ten behoeve van beide percelen zullen worden aangewend. Met het voor 'Agrarisch' zonder bouwvlak herbesteden van deze gronden worden de eerdere agrarische bouw mogelijkheden ter plaatse opgeheven. Het kunnen ontstaan van een nieuw agrarisch bedrijfsperceel op deze gronden is namelijk niet gewenst; het agrarische bouwvlak is dan ook wegbestemd.

In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat deze gronden enkel nog zijn bedoeld voor het gebruik als (agrarische) cultuurgrond met daaraan ondergeschikt enig ander gebruik, zoals verschillende vormen van voorzieningen. Ook geldt een aanduiding "groen" waarmee de landschappelijke inpassing van het woongebied is vastgelegd. Gronden met de groenaanduiding dienen met opgaand groen te worden ingericht.

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

BOUWREGELS EN AFWIJ-
KEN VAN DE BOUWREGELS

In de bestemming kunnen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen van ten hoogste 1 m en overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, van niet meer dan 5 m worden gebouwd. Met afwijking kan deze laatste onder voorwaarden worden verhoogd tot maximaal 15 m. Gebouwen en overkappingen zijn verder niet toegestaan.

SPECIFIEKE GEBRUIKSRE-
GELS EN AFWIJKEN VAN DE
GEBRUIKSREGELS

Het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten is specifiek aangegeven als strijdig gebruik met de bestemming. Dit geldt ook voor het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca en recreatie, alsook ten behoeve van voorzieningen voor watertechnologie en duurzame energieopwekking. Van dit laatste kan (met uitzondering van kleine windturbines en mestvergisters) onder voorwaarden middels afwijking van de gebruiksregels wel toestemming voor worden gekregen.

OMGEVINGSVERGUNNING
VOOR HET UITVOEREN VAN
EEN WERK, GEEN BOUW-
WERK ZIJNDE, OF VAN
WERKZAAMHEDEN

Verder geldt een regeling om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Een vergunningsplicht voor de agrarische bestemming is opgenomen betreffende het aanplanten van bomen en/of houtgewas met een oppervlakte groter dan 100 m² (gronden met de groenaanduiding zijn hiervan uitgezonderd), het aanleggen van voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik en het verharden van oppervlakten. Het graven of dempen van watergangen kan ook vergunningsplichtig zijn wanneer dit tot een wijziging in het kavelpatroon leidt. Vergunning kan onder voorwaarden worden verkregen.

Artikel 4: Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de voormalige agrarische bedrijfswooning aan Brédyk 28a, behorende bij de daarachter gelegen agrarische bedrijfsbebouwing aan Brédyk 28b. De woonbestemming is aan deze voormalige agrarische bedrijfswooning gegeven ten behoeve van het toekomstige gebruik als zijnde reguliere woning. Een bouwtitel voor één nieuwe reguliere woning wordt naast deze woning geïntroduceerd. Dit ter financiële compensatie van het verwijderen van de ligboxenstal en torensilo ter plaatse.

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

De woonbestemming ziet toe op woonhuizen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde een Bêd & Brochje, en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Tot de woonbestemming worden tevens bijbehorende tuinen, erven en terreinen, waterlopen en -partijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerekend.

Evenals in de agrarische bestemming geldt voor een deel van de woonbestemming een groenaanduiding ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het geheel. Hieraan is de bepaling verbonden dat omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw uitsluitend kan worden verleend wanneer de gronden met de groenaanduiding (in zowel de agrarische bestemming als woonbestemming, totaal 10 m breedte) voor ten minste 70% zijn ingericht met opgaand groen, zoals aangegeven in paragraaf 2.2 van deze toelichting hande-

lend over de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Wanneer de groenrand nog niet is gerealiseerd bij de aanvraag om omgevingsvergunning, dan kunnen van gemeentewege voorschriften of andere voorwaarden ten aanzien van de landschappelijke inpassing bij de omgevingsvergunning worden gesteld over in ieder geval de termijn waarbinnen het opgaand groen dan wel moet zijn gerealiseerd, alsook de voorwaardelijke verplichting tot de toekomstige instandhouding hiervan.

In de bouwregels is vastgelegd dat een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd (de nieuw te bouwen woning aan Brédyk 28b), met uitzondering van het bestaande hoofdgebouw buiten het bouwvlak (de bestaande woning aan Brédyk 28a). Als hoofdgebouw worden uitsluitend vrijstaande woonhuizen toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 150 m² en een goothoogte van niet meer dan 4 m (met afwijking maximaal 6 m). De dakhelling is niet minder dan 35 graden maar ook niet meer dan 60 graden.

BOUWREGELS EN AFWIJ-
KEN VAN DE BOUWREGLES

Het aantal woonhuizen in de woonbestemming is ten hoogste het aantal als aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” en bedraagt 2. Het gaat hier om de reeds bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning die wordt omgezet in een reguliere woning plus de ter compensatie van sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing nog nieuw te realiseren reguliere woning.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m² (en met afwijking tot 150 m², mits niet meer dan 50% van het erf wordt bebouwd) met een goothoogte van maximaal 3 m en een dakhelling van niet meer dan 60 graden. Ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” (betreffende de jongveestal/wagenberging die toebehoort aan het adres Brédyk 28a) geldt dat de bestaande oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen met bijbehorende maatvoering is toegestaan.

Erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) niet meer dan 1 m bedraagt. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer dan 5 m bedragen.

Een woonhuis mag niet voor meer dan één woning worden gebruikt. Bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor bewoning. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, horeca en recreatie is uitgesloten. Verder is middels verschillende criteria geregeld in hoeverre in de woonbestemming sprake kan zijn van ruimte voor aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarbij is kleinschalige detailhandel overigens wel mogelijk. Een Bêd & Brochje kan onder voorwaarden mogelijk worden gemaakt door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels.

SPECIFIEKE
GEBRUIKSREGELS EN
AFWIJKEN VAN DE GE-
BRUIKSREGELS

5.2.3

Algemene regels

Algemene regels gelden in het algemeen voor het gehele bestemmingsplan en staan min of meer los van de specifieke bestemmingsregels en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen.

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 6: Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bieden een regeling voor het kunnen stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders betreffende de plaats, afmetingen en landschappelijke inpassing van de bebouwing. Tevens is vastgelegd wat onder het begrip 'bestaande afmetingen' moet worden verstaan.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is geregeld welk gebruik in ieder geval tot strijdig gebruik met de in het plan opgenomen bestemmingen wordt gerekend. Ten behoeve van het kleinschalig kamperen is een afwijkingsregeling opgenomen. Onder voorwaarden (betreffende onder andere maximaal 15 mobiele kampeermiddelen per perceel in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober) kan hiertoe omgevingsvergunning worden verkregen.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels bieden onder voorwaarden de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders om de situering van bouw- en/of bestemmingsgrenzen tot ten hoogste 5 m te verschuiven, alsook de bestemming(en) te kunnen wijzigen ten behoeve van de aanleg van of aanpassingen in bestaande infrastructuur met voorzieningen.

5.2.4

Overgangs- en slotregels

Artikel 10 en 11: Overgangsrecht en slotregel

Overeenkomstig de in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht en de SVBP2012 zijn de overgangs- en slotregels in de afsluitende artikelen 10 en 11 van de regels opgenomen.

5.3

Overige aspecten

5.3.1

Additionele voorzieningen

In dit bestemmingsplan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

5.3.2

Handhaving

Dit bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

5.4

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden.

Terinzageleggingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant, de huis-aan-huis-krant en de website www.officielebekendmakingen.nl voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan terinzage gelegd.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

In het kader van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven.

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. Bij een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderzoek

Exploitatiekosten

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan voor toepassing van de 'ruimtevoor-ruimte'-regeling (sloop bedrijfsbebouwing en compenserende woningbouw) betreft een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 Bro, onder a: "*de bouw van één of meer woningen*". Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de aanvrager van de bestemmingsplanherziening en de gemeente wordt hieromtrent een grondexploitatieovereenkomst gesloten. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De ontwikkelende partij draagt alle kosten van het bouwrijp maken in het plangebied. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omge-

ving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeovereenkomst ondertekend.

Conclusie

Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Resultaten van overleg

Inleiding

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de volgende overleginstanties:

1. Provincie Fryslân;
2. Wetterskip Fryslân;
3. Brandweer Fryslân;
4. Prorail.

Bij de toezending van de bekendmaking van het voorontwerp zijn tevens twee documenten gevoegd die voorzien in een aantal aanpassingen ten opzichte van de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen toelichting. De aanpassingen hebben betrekking op het landschappelijk inpassingsplan alsmede de beeldkwaliteitscriteria.

Van de overlegpartners onder 1, 2 en 3 zijn schriftelijke reacties op het plan ontvangen die hierna afzonderlijk van commentaar zijn voorzien. Alle ontvangen reacties zijn in bijlage 4 bij deze toelichting aan het plan toegevoegd.

Overlegreacties

Gedeputeerde Staten van Fryslân

Bij brief van 21 april 2015, verzonden op 22 april 2015 / kenmerk 01212067, heeft Gedeputeerde Staten van Fryslân gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie geeft aan dat de provinciale belangen op een juiste wijze in het plan zijn verwerkt. Ook geeft het plan voor het overige geen aanleiding tot opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Wetterskip Fryslân

Bij mail van 23 april 2015 heeft Wetterskip Fryslân geoordeeld dat voor het plan een watertoets is doorlopen waaruit is gebleken dat de korte procedure van toepassing is. Het bijbehorende standaard wateradvies is verwerkt in de waterparagraaf. Wetterskip Fryslân gaat er vanuit dat hun advies ook bij de verdere uitwerking en uitvoering wordt opgevolgd. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Fryslân

Bij brief van 20 mei 2015, kenmerk UIT/15004187/BRW/BR/RB, ingekomen op 1 juni 2015, heeft het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Brandweer Fryslân is van mening dat het bouwplan / ontwikkeling geen noemenswaardig nadelige gevolgen heeft op de basis brandweezorg. Derhalve wordt afgezien tot het geven van een repressief advies.

Reactie gemeente

De reactie is voor kennisgeving aangenomen en de verdere inhoud van de reactie van Brandweer Fryslân is verwerkt in paragraaf 4.4 handelend over externe veiligheid.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van een het voorontwerpbestemmingsplan zijn nog een aantal ambtshalve wijzigingen wenselijk geacht. Deze aanpassingen hebben betrekking op het volgende.

Landschappelijke inpassing

In de toelichting van het bestemmingsplan 'paragraaf 2.2.3' is een inpassingschets opgenomen (figuur 7). Aanpassingen hieraan betreffen:

- het handhaven van de bestaande westelijke groenstrook;
- het aanpassen van de (boog)arceringen die de zichtbaarheid van de nieuwe woning accentueren;
- het voorzien van de zuidwesthoek van het perceel met een boom.

Beeldkwaliteitscriteria

In de toelichting van het bestemmingsplan 'paragraaf 2.2.4' is een aantal beeldkwaliteitscriteria opgenomen. De beschreven voorwaarden zijn daarbij als volgt gewijzigd:

- Het hoofdgebouw wordt gerealiseerd in een bouwlaag met een kap van tenminste 35 graden.

- Het hoofdgebouw is een eenvoudige hoofdvorm met duidelijke nokrichting.
- Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een kap met een flinke dakoverstek zodat het dak in de uitstraling een belangrijke rol speelt.
- Het hoofdgebouw kent een grote mate van terughoudendheid in expressie, architectuur en kleurstelling.
- Gevelbekleding in hout (of materiaal met vergelijkbare uitstraling) of donkere steen. Gedekte kleurstelling.
- Dakbedekking met keramische pannen in aardse tinten. Boeidelen in gedekte kleuren.
- Bijgebouwen zijn teruggeschoven ten opzichte van de naar het landschap gekeerde gevels.

Tevens is een extra referentiebeeld voor de nieuw te bouwen woning opgenomen.

6.2.2

Terinzagelegging

Dit ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging kon een ieder zienswijzen op het plan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingekomen.