

Woningbouw Kloosterweg/Hoofdweg te
Elsloo



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

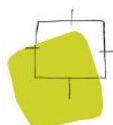
**Woningbouw Kloosterweg/Hoofdweg te
Elsloo**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

25 juni 2013
Projectnummer 180.00.10.32.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Ooststellingwerf, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Provinciaal beleid	11
2.2	Gemeentelijk beleid	11
2.3	Conclusie	13
3	Planbeschrijving	15
3.1	Huidige situatie	15
3.2	Toekomstige situatie	16
4	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	19
4.1	Geluid	19
4.1.1	Wegverkeer	19
4.1.2	Overig	20
4.2	Luchtkwaliteit	21
4.3	Externe veiligheid	22
4.4	Bodem	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Flora en fauna	24
4.7	Archeologie	24
4.8	Water	25
4.9	M.e.r.-beoordeling	25
5	Juridische vormgeving	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Planvorm	28
5.3	Bestemmingen	28
6	Economische uitvoerbaarheid	31
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Inleiding



De gemeente Ooststellingwerf is voornemens om woningbouw te plegen op een uitbreidingslocatie aan de oostzijde van de kern Elsloo. Het betreft een aantal van 14 woningen; zeven vrijstaande woningen, zes twee-onder-een-kapwoningen en een landhuis.

AANLEIDING

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Elsloo, ingeklemd tussen de Kloosterweg en Hoofdweg. De noord-, oost- en zuidzijde van het gebied worden gekenmerkt door de aanwezigheid van agrarische gronden. De westzijde van de uitbreidingslocatie ligt direct achter de bestaande bebouwing langs de Hoofdweg.

PLANGEBIED

Het plangebied valt onder de werkingssfeer van twee bestemmingsplannen, te weten;

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN

- Bestemmingsplan Elsloo 2001 (vastgesteld d.d. 19 februari 2001 en goedgekeurd d.d. 11 juni 2002). In dit bestemmingsplan, van toepassing op vrijwel het gehele plangebied, hebben de betreffende gronden de bestemming Agrarisch gebied;
- Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 28 februari 2006 en (deels) goedgekeurd d.d. 17 oktober 2006) en bestemmingsplan Buitengebied correctieve en partiële herziening 2009 (vastgesteld d.d. 16 februari 2010 en onherroepelijk d.d. 2 maart 2011). De gronden waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, de gronden waarop het landhuis is geprojecteerd, hebben de bestemming Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en natuurlijke waarden.

Het planvoornemen past niet binnen de voorschriften van de bovenstaande bestemmingsplannen. Teneinde het gebied bouwrijp te kunnen maken en de omgevingsvergunningen voor het bouwen van de woningen te kunnen afgeven, is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld (afzonderlijke planologische procedure).

Het navolgende hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van zowel provincie als gemeente. In hoofdstuk 3 worden de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten aan bod, zoals de gevolgen voor het milieu, flora en fauna, archeologie en het water. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan beschreven. De hoofdstukken 6 en 7 gaan ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

OPBOUW VAN DE TOE-
LICHTING

Beleid 2

2.1

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het provinciale beleid richt zich op het bevorderen van de kwaliteit van de ruimte. Dit beleid is neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld op 13 december 2006) met als ondertitel 'Om de kwaliteit fan de romte'.

De provincie ziet als haar verantwoordelijkheid het scheppen van ruimtelijke voorwaarden voor een leefbaar en vitaal platteland, met als doel een evenwichtige samenstelling van bevolking en huishoudens, het handhaven van plaatselijke werkgelegenheid, het verbeteren van de ruimtelijke (kern)kwaliteiten, een goede bereikbaarheid van bovenlokale en regionale voorzieningen en het vergemakkelijken van arbeid en zorgtaken.

Op het gebied van wonen speelt het realiseren van een goede kwaliteit van woningen en woonomgeving een belangrijke rol. Ook gaat de provincie terughoudend om met het realiseren van woningbouw in het buitengebied.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die er voor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels.

2.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de 'Structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf' vastgesteld. In de structuurvisie legt de gemeente haar profiel voor de toekomst vast. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente Ooststellingwerf.

Ten aanzien van het wonen geldt dat de gemeente in de periode tussen 2010-2020 minder woningen bouwt dan voorheen. Nieuwbouw wordt niet meer gelijkmatig over de dorpen verdeeld, maar voornamelijk ingezet voor herstructurering, strategische projecten en bijzondere doelgroepen.

Wat betreft woningbouw wordt nagestreefd dat de dorpen niet definitief 'op slot gaan'. Waar mogelijk worden dorpsranden met woningbouw afgerond. Er

moet ruimte blijven voor het exclusieve segment in de randen van de dorpen en in het buitengebied.

Huisvesting

De gemeenteraad heeft op 19 april 2011 het Woonplan 2011-2020 vastgesteld. Bij dit Woonplan hoort een Uitvoeringsprogramma 2011-2020.

In het Woonplan wordt het bouwen op inbreidingslocaties als prioriteit gezien. Omdat het bouwen op inbreidingslocaties zich niet overal voordoet, valt er niet geheel op te sturen. In het kader van een actieve grondpolitiek heeft de gemeente Ooststellingwerf in enkele plaatsen (waaronder Elsloo) (agrarische) grond aangekocht om toch in het dorp te kunnen bouwen. Daarbij speelt ook 'het kunnen afronden van het dorp' een rol, waarbij de woningen met de voor- kanten naar het landschap worden gericht.

In het woonbeleid is het aantal woningen, dat met het voorliggend planvoornemen wordt gerealiseerd, meegenomen.

Welstand

Vanwege het bouwen aan de (kwetsbare) rand van het dorp Elsloo, is het noodzakelijk geacht dat er een toetsingskader geldt ter bevordering van de kwaliteit van de te bebouwen omgeving. In dit kader zijn op 20 september 2011 projectgerichte welstandscriteria vastgesteld, specifiek geldend voor de onderhavige woningbouwlocatie (Projectgerichte welstandscriteria voor het woonuitbreidingsplan aan de Kloosterweg te Elsloo). Aanvragen voor omgevingsvergunningen zullen aan deze welstandscriteria worden getoetst. De woningen krijgen in dit kader de uitstraling van het algemeen in het dorp voorkomende type woningen.

Milieu

In het gemeentelijk Milieubeleidsplan worden doelstellingen gegeven ten aanzien van verschillende milieuaspecten.

Ten aanzien van woningbouw zijn twee hoofddoelstellingen benoemd, te weten:

- prioriteit voor inbreidingslocaties;
- het terugdringen van het energieverbruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van energie.

Naast en in aanvulling op hetgeen in het Milieubeleidsplan staat, zet de gemeente Ooststellingwerf in op het beperken van de uitstoot van CO₂ bij bestaande en nieuw te bouwen woningen. Duurzaamheid is namelijk een integraal beleidspunt van de gemeente. Ook bij de uitvoering van het Woonplan (en dus ook bij onderhavig nieuwbouwplan), wordt het duurzaam bouwen gestimuleerd. Hierbij kan worden gedacht aan:

- het gebruik van alternatieve energiebronnen;
- het gebruik van FSC-hout in de woningbouw;
- het opschalen van energielabels, ook voor bestaande woningen;
- onderzoeken of er subsidiemogelijkheden zijn voor energiebesparende maatregelen;

- het geven van voorlichting aan inwoners over de mogelijkheden van het gebruik van FSC-hout, energiebesparing en duurzaam bouwen.

2.3

Conclusie

Met het voorliggend planvoornemen wordt aangesloten bij het geldende beleid op gemeentelijk niveau. Ten aanzien van het woonbeleid wordt met het nieuwbouwplan uitvoering gegeven aan de in de gemeentelijke structuurvisie en het Woonplan aangegeven wenselijkheid tot het bouwen van een beperkt aantal woningen in Elsloo. Bij het bouwen van de woningen wordt daarnaast, conform het gestelde in het Milieubeleidsplan, uitvoering gegeven aan het aspect duurzaam bouwen.

Met betrekking tot het provinciaal beleid wordt opgemerkt dat het nieuwbouwplan in strijd is met de provinciale verordening van Friesland. In dit kader heeft een overleg met de provincie Friesland plaatsgevonden. De provincie heeft hierin aangegeven akkoord te gaan met de locatie en wijze van invulling (verkaveling) met woningbouw. Aanvullend wordt hierbij het volgende opgemerkt. In het dorp Elsloo zijn geen inbreidingsmogelijkheden aanwezig voor de bouw van 10 tot 15 woningen. In het noordelijke deel van het dorp zijn mogelijke gronden in particulier bezit en is het voor deze kavels niet mogelijk een goede ontsluiting te realiseren. In het zuidelijke deel van het dorp (zuidelijk van de Kloosterweg) is de bestaande woningbouw te geconcentreerd om het beoogde aantal woningen te kunnen inbreiden. Gelet op het voorgaande is gekozen voor de locatie aan de Kloosterweg waar wel uitbreidingsmogelijkheden liggen. Hierbij wordt tevens opgemerkt dat met de ontwikkeling van het onderhavige gebied wordt aangesloten op de bestaande structuur van Elsloo en deze een bijdrage levert aan de kwaliteit van het gebied en de afronding van het dorp.

Met oog op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen uitvoerbaar is.

Planbeschrijving

3

3.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt, grofweg gezien, in de hoek van de Kloosterweg-Hoofdweg, aan de oostzijde van Elsloo. Het gebied beslaat een oppervlak van circa 2,8 ha.



Ligging plangebied (Google Maps)

Het gebied is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit agrarische (landbouw)gronden. De directe omgeving van het plangebied (noord-, oost- en zuidzijde) wordt, vanwege de ligging aan de rand van de kern, ook gevormd door agrarische gronden.

Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door een bomenrij, die onderdeel vormt van laanbeplanting langs enerzijds de toegangsweg naar een woning aan de Hoofdweg en anderzijds de Kloosterweg.

Aan de westzijde sluit het plangebied aan op het bebouwde gebied van Elsloo; op de bestaande woonbebouwing langs de Hoofdweg.



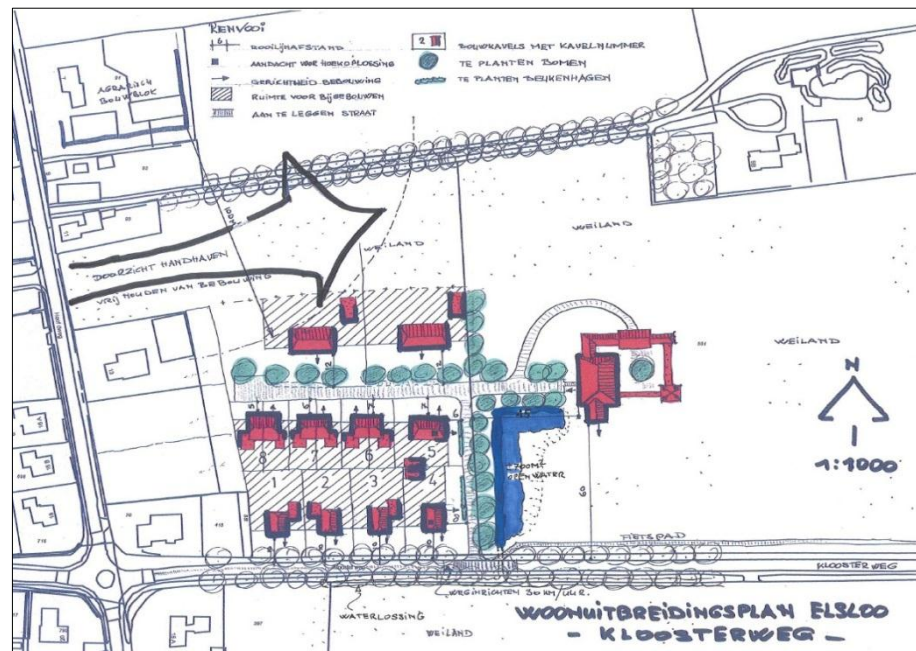
Zicht op plangebied (google maps)

3.2

Toekomstige situatie

ALGEMEEN

Het planvoornemen voorziet in de bouw van 14 woningen. Het betreft 13 reguliere woningen (zeven vrijstaande woningen en zes twee-onder-een-kapwoningen) en een landhuis. De navolgende schets is een weergave van de nieuwbouwontwikkeling.



Planschets

Wat betreft de ontsluiting van het gebied speelt de Kloosterweg een belangrijke rol. De woningen die gericht zijn op de Kloosterweg worden direct via deze weg ontsloten. De overige woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen weg die aansluiting vindt op de Kloosterweg.

De groenstructuur in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit weg begeleidend groen en tuinaanleg. Aan de oostzijde van het plangebied is daarnaast een waterpartij geprojecteerd als uitwerking van de benodigde watercompensatie door een toename van de verharding (zie paragraaf 4.8).

De woonbebouwing ligt achter de bestaande bebouwing langs de Hoofdweg, waarbij het landhuis een overgang vormt tussen de 'reguliere' bebouwing en het buitengebied. Het nieuwbouwplan betekent voor deze plek het eindplaatje qua toe te voegen bebouwing en zorgt hiermee voor een afronding van het dorp.

STEDENBOUWKUNDIGE
ONDERBOUWING

In het verleden (2009) is door het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan een initiatief waarbij, in het kader van een 'rood voor rood'-constructie, drie woningen aan de rand van Elsloo worden gebouwd (waaronder het landhuis). Om de woningen te kunnen realiseren, zijn twee agrarische bedrijven beëindigd en verwijderd waarbij in totaal 7.500 m² aan beeldverstorende bebouwing is gesloopt. Teneinde een stedenbouwkundige samenhang en een goede afronding van het dorp te creëren, is gekozen om een kleinschalige woninguitbreiding van Elsloo bij deze woningbouw te laten aansluiten.

Met betrekking tot de uitstraling van de woningen zijn de projectgerichte welstandscriteria in acht gehouden (Projectgerichte welstandscriteria voor het woonuitbreidingsplan aan de Kloosterweg te Elsloo; 20 september 2011). De te bouwen woningen krijgen één bouwlaag met kap.

De voorgevel van de geprojecteerde woningen die direct aan de Kloosterweg liggen, is gericht op deze weg en daarmee op het buitengebied (de nokrichting haaks op de weg). Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van het dorp, waar de woningen ook zijn gericht op de weg en op het buitengebied.

Voor de overige woningen geldt dat de voorgevels van de te bouwen woningen gericht zijn op de interne ontsluitingsweg (met uitzondering van het landhuis waarvan de voorgevel ook gericht is op de Kloosterweg).

In het ontwerp is eveneens aandacht besteed aan de reeds bestaande groenstructuur. De bomen langs de Kloosterweg, de forse laanbomen, blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. Dit aspect en de te planten straatbomen langs de nieuwe straat (insteekstraat) zorgen voor een zachte overgang tussen het landschap en de bebouwing. Ter waarborging van deze groenstructuren zijn de betreffende gronden voorzien van een specifieke bestemming.

Ten slotte wordt opgemerkt dat het bebouwde gebied zo is geprojecteerd dat het doorzicht vanaf de Horstlaan naar het achterliggende landschap gehandhaafd blijft.

Voor het parkeren wordt langs de interne ontsluitingsweg een parkeerstrook aangelegd voor ongeveer vijf auto's. Voor het overige wordt geparkeerd op het eigen erf. Volgens de door het gemeentebestuur vastgestelde parkeercijfers, moet er bij vrijstaande woningen minimaal één parkeerplaats op eigen terrein worden gesitueerd. Voor half vrijstaande woningen wordt gerekend met één parkeerplaats op eigen terrein en 0,5 parkeerplaats in het openbaar gebied. Met de beoogde parkeerplaatsen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Ten aanzien van het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de kappen van de woningen zo veel mogelijk worden gericht op het zuiden, waardoor gebruik kan worden gemaakt van actieve en passieve zonne-energie.

Milieu technische en ruimtelijke aandachtspunten

4

4.1

Geluid

4.1.1

Wegverkeer

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van 14 woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een woning als een geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of wordt voldaan aan deze wetgeving.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas tot aan de dichtsbijzijnde gevel van het geluidgevoelig object, in acht moet worden genomen 250 m. Binnen de bebouwde kom bedraagt deze zone 200 m. Ingeval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

ZONES

De nieuwbouwwoningen liggen binnen de zone van de Kloosterweg. In het kader van het onderhavige nieuwbouwplan wordt de bebouwde kom van Elsloo verlegd en begint deze ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied. De maximumsnelheid ter plaatse van de huizenblokken bedraagt derhalve 50 km/uur. De maximumsnelheid van het overige deel van de Kloosterweg, waaronder het deel ter plaatse van de vrijstaande woning, bedraagt 80 km/uur. Voor de Wet geluidhinder is deze weg van belang en dient akoestisch onderzoek te worden verricht.

Daarnaast ligt het westelijk deel van het plangebied, het gebied waar de huizenblokken zijn geprojecteerd, binnen de geluidzone van de Hoofdweg. De maximumsnelheid van deze weg bedraagt 50 km/uur. Ook voor deze weg dient op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek te worden verricht.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wet geluidhinder 2006). Bij het voorbereiden van een ruimtelijk plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een

NORMEN

zone dient door burgemeester en wethouders akoestisch onderzoek te worden ingesteld (artikel 77 van de Wet geluidhinder).

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder).

Kloosterweg

Van de Kloosterweg zijn verkeersintensiteiten bekend, gemeentelijke cijfers uit 2011. De intensiteit bedraagt 2.388 mvt/etmaal.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is de geluidsbelasting in dB berekend op zowel de begane grond als de verdieping. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder 2006 (buiten de bebouwde kom) en 5 dB binnen de bebouwde kom. Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrieleveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventueel aanwezige bebouwing.

Uit de berekening blijkt dat zowel voor het huizenblok als voor de vrijstaande woning de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dit zowel op de begane grond als op de verdieping (52 dB). Omdat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, zal de procedure hogere grenswaarde worden gevolgd. De rekenbladen zijn toegevoegd aan de bijlagen van dit bestemmingsplan.

Hoofdweg

Van de Hoofdweg zijn geen (recente) verkeersintensiteiten bekend.

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is berekend bij hoeveel motorvoertuigen per etmaal de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hierbij zijn zowel de begane grond als de verdieping beschouwd. Bij de berekeningen is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB (binnen de bebouwde kom). Daarnaast zijn de berekeningen uitgevoerd onder zogenaamde vrieleveldcondities. Dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met de afscherming van eventueel aanwezige bebouwing.

Uit de berekeningen blijkt dat bij meer dan 9.400 mvt/etmaal (peiljaar 2012) de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Gelet op het karakter van de weg en verkeerstellingen uit het jaar 2000 (1.712 mvt/etmaal), is de verwachting dat het daadwerkelijke aantal verkeersbewegingen per etmaal lager ligt. De geluidsbelasting op het huizenblok als gevolg van de Kloosterweg zal lager zijn dan 48 dB, waarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Het rekenblad is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

4.1.2

O v e r i g

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein of een spoorlijn.

Ten aanzien van deze aspecten treden geen belemmeringen op ten aanzien van het planvoornemen.

4.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 14 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 98 ritten.

BESTEMMINGSPLAN

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het voormalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool juni 2011 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

NIBM-TOOL

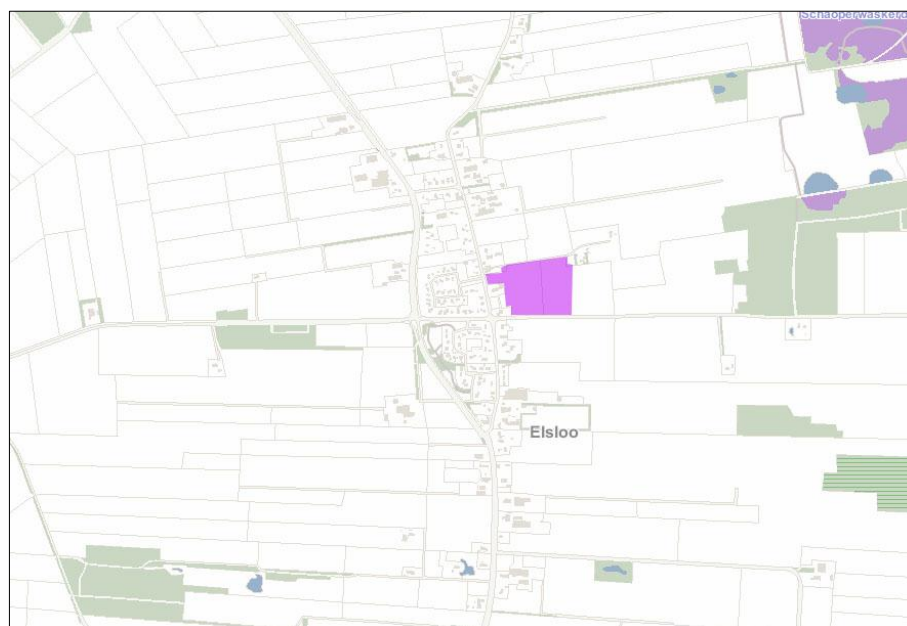
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)		98
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

4.3

Externe veiligheid

Om te bepalen of nabij het plangebied risicovolle objecten (inrichtingen, transportroutes en buisleidingen) liggen die planologische beperkingen leggen op het plangebied, is de risicokaart van de provincie Friesland geraadpleegd. De navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart (provinciale risicokaart)

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle objecten aanwezig zijn (inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes waarover de gevaarlijke stoffen worden vervoerd (weg, spoor en water) en/of buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd).

Ten aanzien van deze aspecten worden geen planologische beperkingen op het plangebied gelegd en is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.4

Bodem

Het voorliggend planvoornemen brengt roeringen in de (onbebouwde) grond met zich mee.

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken, is een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Outline Consultancy B.V; 28 juli 2010).

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de gemeten overschrijdingen van de streefwaarden dermate gering zijn en bovendien (mogelijk) van natuurlijke oorsprong (zware metalen in het grondwater), dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de geplande woningbouwontwikkeling aanwezig zijn. Het planvoornemen is, ten aanzien van het aspect bodem, uitvoerbaar.

Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

4.5

Bedrijven en milieuzonering

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten (onder andere woningen) ten opzichte van milieubelastende objecten. Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven.

Aan de Hoofdweg 7 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Met het oog op de VNG-brochure dient een minimale afstand van 100 m te worden aangehouden tussen dit bedrijf en de nieuwbouwwoningen. De woningen zijn op meer dan 100 m van dit agrarische bedrijf geprojecteerd, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn en het plan uitvoerbaar is.

Aan de Hoofdweg 13 is een kapper gevestigd. Met het oog op de VNG-brochure dient een minimale afstand van 10 m te worden aangehouden tussen de kapsalon en de nieuwbouwwoningen. Hieraan zal ruimschoots worden voldaan. Overige milieubelastende objecten zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

4.6

Flora en fauna

Om te bepalen of met het voorliggend planvoornemen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied ontstaan, is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (BügelHajema Adviseurs; Advies natuurwaarden Elsloo, uitbreiding Kloosterweg/Hoofdweg te Elsloo; februari 2011).

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het nieuwbouwplan geen negatieve effecten oplevert ten aanzien van de in het plangebied en in de omgeving ervan voorkomende (beschermde) flora en fauna.

Er hoeven in dit kader ook geen ontheffingen te worden aangevraagd.

Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat het plangebied in de huidige situatie een akker is die ligt tussen bebouwing en opgaande laanbeplanting. Als gevolg van deze menselijke verstoringen is er geen sprake meer van een areaal dat wordt gekenmerkt door openheid en rust. Gelet op de ligging van het plangebied, de terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkelingen, zijn geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurwaarden.

Het planvoornemen is vanuit het oogpunt van flora en fauna uitvoerbaar. Het gehele natuurwaardenonderzoek is opgenomen in de bijlagen.

4.7

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen.

Allereerst is in 2011 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (De Steekproef; rapport 2011-02/07; maart 2011).

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat in een deel van het plangebied (middendeel) de bodem nog redelijk intact is. Ook zijn in dit gebied archeologische resten gevonden.

Vervolgens is, mede op advies van de provinciaal archeoloog Friesland, een waarderend archeologisch onderzoek uitgevoerd om nader vast te stellen of er sprake is van een vindplaats en wat de kwaliteit hiervan is (De Steekproef; rapport 2012-01/04, januari 2012). Het booronderzoek heeft geen nieuwe archeologische vondsten opgeleverd. Echter is het advies uit het verkennend onderzoek onverminderd van kracht; het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven.

Aangezien het waarderende onderzoek geen directe aanwijzingen heeft opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische resten, is door de provinciaal archeoloog Friesland en de archeoloog van het steunpunt geadviseerd om bij

de volgende werkzaamheden: het bouwrijp maken van het plangebied, het aanleggen van leidingsleuven en/of het uitgraven van funderingsleuven en/of bouwputten, amateurarcheologen in te schakelen voor een archeologische inspectie. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden conform een Programma van Eisen.

De archeologische onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Deze paragraaf is de weerslag van het overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en het waterschap (Wetterskip Fryslân).

Voor het voorliggend planvoornemen is een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis hiervan heeft het waterschap op 24 januari 2012 een advies afgegeven.

WATERADVIES

De hierin door het waterschap gegeven uitgangspunten met betrekking tot het water worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming.

Hierbij uitgelicht het volgende:

“Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak heeft het Wetterskip Fryslân aangegeven dat 700 m² aan nieuw oppervlaktewater dient te worden aangelegd. Met het aanleggen van de waterpartij aan de zuidoostzijde van het plangebied wordt hieraan voldaan. Ter waarborging van de aanleg van deze waterpartij is een aparte bestemming opgenomen voor dit gebied (bestemming Water)”.

Het gehele advies en de gegevens van de digitale watertoets zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

In het kader van vooroverleg heeft het waterschap voorts een positieve reactie gegeven op het plan, waarbij is aangegeven dat het planvoornemen geen verslechtering van de waterhuishouding veroorzaakt.

4.9

M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Concreet houdt dit in dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd

gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Met het oog op omvang van het planvoornemen en de uitkomsten van de verschillende milieuonderzoeken, wordt hiervan uitgegaan.

Juridische vormgeving

5

5.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een bestemmingsplan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- a. een verbeelding van het bestemmingsplangebied waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- b. de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting.

Ook zijn de regels van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) toegepast. Met deze standaard worden de regels en de verbeelding zodanig opgebouwd en ingericht dat bestemmingsplannen goed met elkaar kunnen worden vergeleken. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, zijn de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo) geworden. In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd. Vanaf 1 januari 2010 wordt het bestemmingsplan ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Als de digitale en papieren verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

5.2

Planvorm

Voor het plangebied is er voor gekozen aan te sluiten bij het gemeentelijke beleid voor actualisatieplannen, met dien verstande dat voor dit specifieke woningbouwplan maatwerkregels zijn voorgeschreven. De nieuwe bebouwing is vertaald in de juridische regels wat betreft bouwhoogte, situering en dergelijke.

5.3

Bestemmingen

Ten behoeve van het realiseren van 14 woningen: 7 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-een kapwoningen en een landhuis aan de oostzijde van de kern Elsloo zijn vier bestemmingen opgenomen: de bestemming Agrarisch, Groen, Water, Wonen - Landhuis en Woongebied. Per bestemming zal hierna afzonderlijk uitleg worden gegeven.

Agrarisch

De onbebouwde agrarische gronden aan de noordzijde van het plangebied zijn als zodanig bestemd: Agrarisch. De gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, zonder bebouwing. De noordoostzijde van de agrarische gronden bevat hoge landschappelijke en natuurlijke waarden, welke specifiek zijn aangeduid met 'natuurwaarden', zodat is aangesloten bij de systematiek van de gebiedsbestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Voor diverse werkzaamheden in de gronden welke hoge landschappelijke en natuurlijke waarden bevatten, dient eerst een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken te worden aangevraagd.

Groen

Ten behoeve van het behoud van bestaande laanbeplanting langs de Kloosterweg en de aanleg van nieuwe laanbeplanting langs de beoogde ontsluitingswegen binnen het plangebied is de bestemming Groen opgenomen. Binnen de bestemming zijn groenvoorzieningen, paden en verhardingen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen tot maximaal 5,5 m worden opgericht.

Water

Ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak heeft het Wetterskip Fryslân aangegeven dat 700 m² aan nieuw oppervlaktewater dient te worden aangelegd. Ter waarborging van de aanleg van deze waterpartij is de bestemming Water opgenomen voor dit gebied.

Wonen - Landhuis

Aangezien de ruime woning ten oosten van het plangebied qua omvang en opzet afwijkt van de andere beoogde woningen, is deze woning voorzien van een speciale bestemming: Wonen - Landhuis. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en wegen en paden in de bestemming begrepen.

De bebouwing (hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Omwille van de gevarieerde maatvoering, is middels specifieke aanduidingen in de verbeelding het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak en de bouw- en goothoogten nader aangeduid, indien deze afwijken van de in de regels opgenomen hoogten.

Woongebied

Binnen de bestemming Woongebied zijn in totaal 13 woningen toegestaan, variërend van vrijstaande woningen tot twee-aaneen gebouwde woningen. De woningen grenzend aan de Kloosterweg dienen alle vrijstaand te worden gebouwd. De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen bedraagt 150 m², met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', waarvoor geldt dat de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw 250 m² mag bedragen. De woningen en bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. In de regels van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de bouwregels, waaronder de goothoogte en minimale en maximale dakhelling van de gebouwen. Daarnaast zijn tuinen, erven en terreinen, water, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en wegen en paden in de bestemming begrepen.

Binnen zowel de bestemming Wonen - Landhuis als de bestemming Woongebied zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven en Bed & Brochje bij recht toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorgeschreven voorwaarden. Ten behoeve van het gebruik van gebouwen voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven mag de maximale grondoppervlakte van 50 m² bedragen en mag geen sprake van detailhandel zijn (productiegebonden detailhandel is wel toegestaan). Ook voor Bed & Brochje gelden eisen waaraan dient te worden voldaan, voordat met de activiteiten mag worden gestart. Mantelzorg is bij recht toegestaan.

Milieuzone - aandachtsgebied 1 en 2 sbz

In het bestemmingsplan is tevens een aanduiding 'milieuzone - aandachtsgebied 1 en 2 sbz' opgenomen. Deze regeling vloeit voort uit de Natuurbeschermingswet 1998 en de Habitatrictlijn en deze zones hebben een werking die ook de feitelijke begrenzing van de speciale beschermingszones overschrijdt. Deze zogenaamde externe werking houdt in dat in de invloedssfeer van de speciale beschermingszones geen activiteiten mogen plaatsvinden die nadelig zijn voor de speciale beschermingszones en de daarin voorkomende planten en dieren. De breedte van de invloedssfeer van de speciale beschermingszones is variabel en enerzijds afhankelijk van de soorten die er gebruik van maken

(bijvoorbeeld als foerageergebied) en anderzijds van de activiteiten die in deze zone plaatsvinden en invloed hebben op de speciale beschermingszones. De begrenzing van de invloedssfeer is in het door BügelHajema Adviseurs uitgevoerde ecologisch onderzoek (zie paragraaf 4.6) nader onderbouwd. Voor het oostelijke deel van het plangebied (tevens voorheen vallend onder het regime van het Buitengebied) gelden beperkende regels voor het uitvoeren van in de regels opgenomen werkzaamheden.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van dit bestemmingsplan is tussen de gemeente en de verkopende partij overeengekomen dat de kosten, waaronder de (eventuele) planschadekosten, zijn geregeld. Voor het voorliggend bestemmingsplan hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Opgemerkt wordt dat uit de exploitatieopzet van het plan reeds is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

7

In het kader van inspraak en overleg is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en verstuurd naar verscheidene overlegpartners.

Conform overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar verscheidene overlegpartners gestuurd en hebben de volgende overlegpartners een reactie op het plan gegeven:

- Provincie Fryslân;
- Wetterskip Fryslân.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 17 oktober 2012 gedurende vier weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode hebben verscheidene personen en instanties een reactie op het plan gegeven. Tevens is op woensdag 31 oktober 2012 een inloopbijeenkomst in dorps huis 't Anker te Elsloo gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden vanuit het dorp Elsloo.

In de Nota van inspraak en vooroverleg zijn de binnengekomen overleg- en inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze nota is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.