

Wijzigingsplan

Buorsterwyk 28 - Lippenhuizen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

September 2022

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

WIJZIGINGSPLAN “BUORSTERWYK 28 - LIPPENHUIZEN”

Plan: Buorsterwyk 28 - Lippenhuizen
IMRO-nummer: NL.IMRO.0086.09BPWBuorsterwyk28-0301
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: September 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	9
2.1	HET PLANGEBIED EN OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	10
3.1	PLANBESCHRIJVING	10
3.2	VERKEER & PARKEREN.....	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
5.1	GELUID	19
5.2	BODEM	20
5.3	LUCHTKWALITEIT	20
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
5.5	MILIEUZONERING	23
5.6	ECOLOGIE	25
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	28
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	29
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	32
6.1	VIGEREND BELEID.....	32
6.2	WATERPARAGRAAF	33
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	34
7.1	INLEIDING	34
7.2	OPZET VAN DE REGELS.....	34
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
HOOFDSTUK 8	UITVOERBAARHEID	36
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
8.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
8.3	ZIENSWIJZEN	36
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	37
9.1	VOOROVERLEG.....	37
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	38	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	39
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING	40
BIJLAGE 3	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	41

BIJLAGE 4	KARTEREND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	42
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	43
BIJLAGE 6	ZIENSWIJZENNOTA.....	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Buorsterwyk 28 in Lippenhuizen (hierna: plangebied) bevindt zich een braakliggend perceel. Voorheen heeft op deze locatie een basisschool gestaan. De bebouwing van de voormalige school is reeds gesloopt. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel zes grondgebonden woningen te realiseren. Het gaat hierbij om vier vrijstaande woningen en één twee-onder-een-kap.

De gronden binnen het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan voorzien van een maatschappelijk bestemming. Het realiseren van woningbouw ter plaatse van het plangebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom /Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels. Om het voornemen mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 23) opgenomen, waarmee de bestemming ‘Maatschappelijk’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid en toont aan dat de wijziging in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied staat kadastraal bekend als Gemeente Lippenhuizen, sectie B, nummers 3422 (deels), 3686, 3722 (deels) 3744. De ligging van het plangebied in de kern Lippenhuizen en ten opzichte de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is hierop indicatief weergegeven met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Buorsterwyk 28 - Lippenhuizen” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (NL.IMRO.0086.09BPWBuorsterwyk28-0301) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

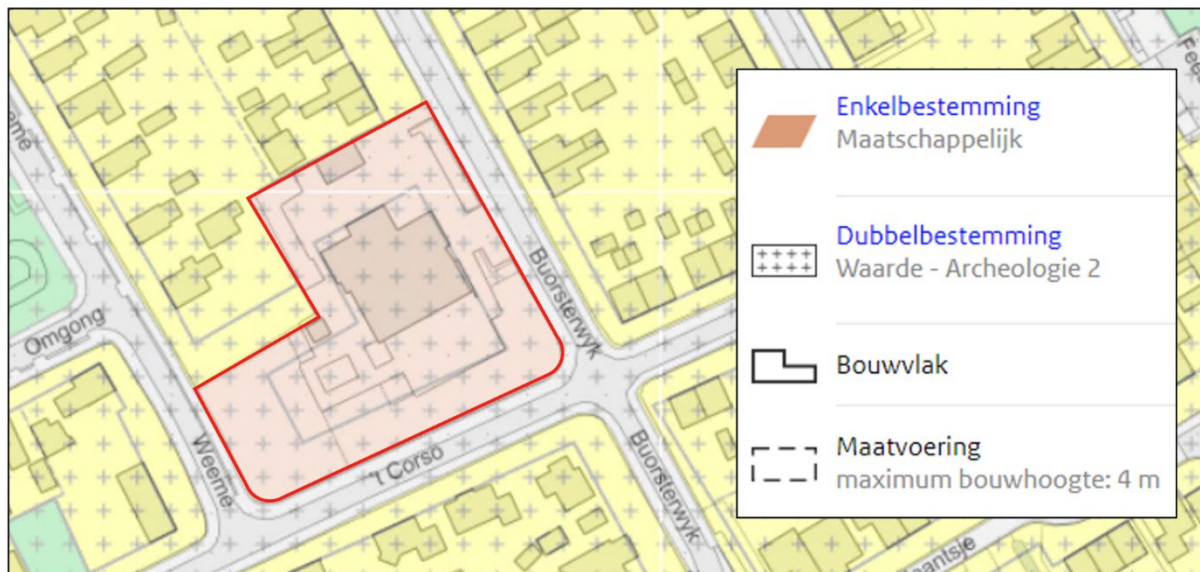
toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Algemeen

Zoals reeds benoemd in de inleiding ligt het plangebied binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen”. Dit bestemmingsplan is op 19 september 2016 door de gemeenteraad van Opsterland vastgesteld.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief aangegeven met een rode omlijning.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom/Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduiding

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Tevens is in het plangebied een bouwvlak met een maatvoering voor de maximum bouwhoogte opgenomen. Hieronder wordt nader op de bestemmingen ingegaan.

‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt ontsluitingswegen, straten en paden, parkeer- en groenvoorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat een gebouw of overkapping binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ mag de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in de aanduiding bouwhoogte bedragen.

‘Waarde – Archeologie 2’

De voor ‘Waarde - Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

1.4.3 Strijdigheid

Het bouwen van en het bewonen van woningen is binnen de maatschappelijke bestemming niet toegestaan wegens de strijdigheid met de bouw- en gebruiksregels. Daarnaast wordt met het bouwplan de ter plaatse geldende maximum bouwhoogte overschreden.

In artikel 23 van het geldende bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de maatschappelijke bestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Aan de voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. In paragraaf 4.3.3 wordt voorliggend plan aan de betreffende voorwaarden getoetst.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader, waarin het beleid van het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Opsterland wordt beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en omgeving

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van de kern Lippenhuizen. De directe omgeving van het plangebied wordt met name gekenmerkt door woonfuncties. Daarnaast bevinden zich in de omgeving van het plangebied onder meer een kerk (noordwesten), een basisschool en een voetbalclub (zuiden). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonpercelen aan de Buorsterwyk. Verder wordt het plangebied begrensd door een drietal straten, namelijk de Buorsterwyk (oosten), 't Corso (zuiden) en de Weeme (westen).

Het plangebied zelf heeft betrekking op de gronden van de voormalige basisschool. De bebouwing op het perceel is recentelijk gesloopt. In de huidige situatie staan in het plangebied een aantal bomen. Deze blijven met de voorgenomen ontwikkeling behouden. Voor het overige is sprake van een braakliggend perceel.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. Hier is de voormalige bebouwing nog zichtbaar. In afbeelding 2.2 is het straatbeeld van het perceel weergegeven vanaf de Weeme en 't Corso.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied vanaf de Weeme en 't Corso (Bron: Funda)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Het plangebied is voorzien van een maatschappelijke bestemming. Op basis van het geldende bestemmingsplan dient het plangebied uitsluitend te worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Zoals in de vorige hoofdstukken benoemd was voorheen op de locatie een basisschool gevestigd. Met dit plan wordt deze locatie herontwikkeld met woningbouw. Het plan voorziet concreet in de bouw van vier vrijstaande woningen en één twee-onder-één-kap. Daarnaast wordt bij iedere woning een garage gerealiseerd.

De beoogde woningen krijgen een evenwichtige opzet en sluiten qua stijl goed aan bij de woningen in de directe omgeving. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6,5 meter.

In afbeelding 3.1 is een inrichtingsschets van de beoogde indeling in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1 Inrichtingsschets plangebied (Bron: Bouwbedrijf U. Veenstra)

3.2 Verkeer & parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Daartoe worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren. Van parkeercijfers naar parkeernormen’ (publicatie 381, december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De cijfers van het CROW zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

3.2.2 Uitgangspunten

Voor het plangebied in de gemeente Opsterland gelden de volgende uitgangspunten:

- Verstedelijkingsgraad: niet stedelijk / gemeente Opsterland (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In voorliggend geval is sprake van het realiseren van zes woningen.

Nieuwe functie	Aantal	Verkeersgeneratie per wooneenheid	Verkeersgeneratie per weekdagemaal
Koop, huis, vrijstaand	4	8,2	32,8
Koop, huis, twee-onder-een-	2	7,8	15,6
Totaal			48,4

3.2.3 Verkeersgeneratie

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten geldt woningen een verkeersgeneratie van afgerond 49 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De woningen in het plangebied worden rechtstreeks ontsloten op de Buorsterwyk en 't Corso. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer afkomstig van het plangebied op een vlotte en veilige manier af te wikkelen. De beoogde ontsluiting van het plangebied op de hiervoor genoemde wegen is verkeersveilig.

3.2.4 Parkeren

Voorliggend wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid (artikel 23) uit het bestemmingsplan "Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen", vastgesteld op 19 september 2016. Een voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming naar een woonbestemming is dat per woning tenminste één parkeerplaats wordt gerealiseerd. Daar is in voorliggend geval sprake van.

Daarnaast hanteert de gemeente Opsterland bij het opstellen van haar ruimtelijke onderbouwingen de publicatie CROW 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Lippenhuizen behoort op basis van de publicatie tot rest bebouwde kom, niet stedelijk. Op basis van de bijbehorende kengetallen blijkt de totale parkeerbehoefte bij uitgifte volgens het opgenomen verkavelingsplan circa 13 parkeerplaatsen te zijn. In onderstaande tabel wordt de parkeerbehoefte per woningtype weergegeven. Opgemerkt wordt dat er een reductiefactor van 1,3 parkeerplaats per twee- onder-één-kapwoning is gehanteerd en 1,8 parkeerplaats per vrijstaande woning gelet op de verwachte aanwezigheid van opritten en/of garages bij deze woningtypen.

Parkeerbehoefte wijzigingsplan Buorsterwyk 28 - Lippenhuizen				
Woningtype	Aantal woningen	Parkeerbehoefte totaal	Reductiefactor	Parkeren openbaar
Koop, vrijstaand	4	8,8	7,2	1,6
Koop, twee-onder-één-kap	2	4,2	2,6	1,6
Totaal	6	13	9,8	3,2

Het parkeren bij de woningen vindt plaats in de vorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein (oprit en/of garage) per woning. Daarnaast is in het openbaar gebied, langs de straten in het plangebied, zoals in de overige straten in Lippenhuizen, mogelijkheid voor langsparkeren. In de omgeving van de Buorsterwyk 28 is voldoende ruimte om de 3 parkeerplaatsen op te vangen.

3.2.5 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie de meest logische vervolgfunctie voor het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

In de voorloper van de NOVI, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om de ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In het Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

4.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat betreft de behoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2, waar het initiatief wordt getoetst aan de het gemeentelijke woonbeleid.

Met betrekking tot het realiseren van woningen zijn onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In dit geval worden zes woningen toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat een verdere toetsing aan de Ladder

voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is. Het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Streekplan Fryslân 2007

4.2.1.1 Algemeen

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld door de Provinciale Staten. In het streekplan staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. Binnen deze kaders hebben gemeenten en andere initiatiefnemers ruim de mogelijkheid om ontwikkelingen tot stand te brengen, waarbij de kernkwaliteiten van Fryslân voor de toekomst in stand gehouden en versterkt worden. Daarbij stuurt de provincie op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld. Ondanks de verweving tussen steden en platteland wordt er nog steeds een grote waarde gehecht aan onderscheid tussen de dynamiek en intensiteit van steden en de rust en de ruimte van het gebied eromheen. Deze onderscheiden kwaliteiten moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

4.2.1.2 Wonen: Fryslân als woonprovincie

Binnen de provincie Friesland bestaat druk op de woningmarkt doordat de kwaliteit van de woningvoorraad onvoldoende aansluit op de woonwensen van mensen. Een voorbeeld daarvan is de behoefte aan (aangepaste) woningen in de buurt van (zorg)voorzieningen. Goed en betaalbaar wonen voor iedereen is een belangrijke voorwaarde voor een leefbare ruimtelijke inrichting. Regio's en gemeenten krijgen, passend binnen de gegeven kaders, de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De provincie streeft ernaar de woonkwaliteiten van Fryslân, zoals rust en ruimte, landschappelijke en natuurlijke waarden, en veiligheid en woon-zorgcombinaties te benutten als sociaaleconomische impuls voor Fryslân. Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting. De provincie verstaat hier tevens onder dat rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten in het bestaande bebouwde gebied.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan het streekplan Fryslân 2007

Met de realisatie van de woningen wordt ingespeeld op de wens om binnen bestaand gebied (sprake van inbreiding) woonlocaties te creëren. Zo wordt het ruimtebeslag van wonen te beperkt. Door het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee aan een duurzame ruimtelijke inrichting.

Met het initiatief wordt rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en milieukwaliteiten in het bestaande bebouwde gebied. Voor de invloed van het initiatief op de milieukwaliteiten wordt verwezen naar hoofdstuk 5 ‘milieu- en omgevingsaspecten’, waar nader op deze aspecten wordt ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de gestelde provinciale kaders.

4.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

3.2.2.1 Algemeen

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor 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. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk Artikel 3 ‘Wonen’ uit de verordening van belang. Hierna wordt nader ingegaan op het desbetreffende artikel.

Lid 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.

4.2.2.1 Toetsing van het initiatief aan de Verordening Romte Fryslân 2014

In voorliggend geval gaat om een woningbouwproject van zes woningen binnen bestaand stedelijk gebied op een inbreidingslocatie. Het plan past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de voorschriften van de Verordening Romte Fryslân 2014.

Aanvullend wordt opgemerkt dat op het moment van schrijven van onderhavig wijzigingsplan de gemeente Opsterland in gesprek is met de provincie (samen met gemeente Heerenveen, gemeente Ooststellingwerf, gemeente Smallingerland en gemeente Weststellingwerf) om te komen tot nieuwe woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030. De gemeente Opsterland heeft hierover ambtelijk en bestuurlijk overleg met de provincie Fryslân. De onderhavige woningbouwlocatie van het plangebied is daarin besproken. Mede gelet op het feit dat het een inbreidingslocatie betreft, is de verwachting dat het initiatief niet in strijd is met de provinciale uitgangspunten.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 2015-2030

4.3.1.1 Algemeen

In de omgevingsvisie is het integraal beleid het sociaal domein als het fysiek domein van de gemeente Opsterland geformuleerd. Hierbij staat de vitaliteit van de gemeenschap centraal. De missie van de gemeente Opsterland is het creëren van randvoorwaarden, die zorgen voor vitale leefgemeenschappen in een

aantrekkelijke en duurzame leefomgeving. Opsterland wil een faciliterende gemeente zijn, die regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen, door duidelijke doelen te stellen en het maatschappelijk middenveld uit te nodigen om te investeren in de samenleving en in de leefomgeving.

In de omgevingsvisie is op het gebied van economie en arbeidsmarkt opgenomen dat door de economische omstandigheden er minder focus op groei, promotie en acquisitie, maar meer op behoud van het bestaande; samenwerking en verbetering van het ondernemersklimaat.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk het thema ‘Wonen’ relevant.

4.3.1.2 Wonen

Het woningbouwbeleid van de gemeente is gericht op het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Investeren in de bestaande woningvoorraad is daarbij van groot belang, zodat deze voldoet aan de woonwensen van de toekomst: duurzaam, comfortabel en bij voorkeur levensloopbestendig. Ondanks de stagnerende groei is uitbreiding van de woningvoorraad nodig, maar beperkt: 200-700 extra woningen over de periode 2015-2030. Met de bouw van deze woningen kan de doorstroming worden gestimuleerd en komen in de bestaande voorraad huizen voor starters beschikbaar. Indien de doorstroming onvoldoende op gang komt, zal tevens voor starters worden gebouwd.

4.3.1.2 Toetsing aan de Omgevingsvisie 2015-2030

Met het voornemen wordt invulling gegeven aan het wijzigen van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Een voormalige schoollocatie wordt herontwikkeld met woningbouw. Hierdoor wordt leegstand en verpaupering voorkomen. Door de herontwikkeling krijgt de locatie weer actieve woonfunctie waarmee de vitaliteit van het dorp Lippenhuizen in stand wordt gehouden en versterkt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 2015-2030.

4.3.2 Woonvisie gemeente Opsterland 2017-2021

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Opsterland heeft, op basis van de Omgevingsvisie 2015-2030, een nieuwe woonvisie opgesteld voor de periode 2017-2021. Hiermee wil zij de richting aangeven voor het wonen in de gemeente op de middellange termijn. In de woonvisie beschrijft de gemeente Opsterland het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2017-2021. In de woonvisie wordt aangegeven dat er tussen 2016 en 2030 behoefte is aan maximaal 600 woningen. Voor nieuwbouw wil de gemeente zich focussen op inbreiding in plaats van uitbreiding.

4.3.2.2 Speerpunten

De gemeente zet in op de volgende vier speerpunten om hieraan te werken:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag;
2. Nieuwbouw: flexibiliteit, maatwerk en accent op de grote dorpen;
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen;
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid, met name in de sociale huur.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk het thema ‘nieuwbouw’ van belang.

De gemeente zet onder andere in op het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op kwaliteitsverbetering en instandhouding van de bestaande (woning)voorraad en het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op hergebruik van bestaande niet-woongebouwen, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen en sommige bedrijfsgebouwen, of de vervanging daarvan, bijvoorbeeld ten behoeve van een woonfunctie. Zo wil de gemeente leegstand, die de kwalitatieve achteruitgang van de leefomgeving en waardedaling van woningen tot gevolg heeft, voorkomen.

Bij nieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties. In de dorpen als Lippenhuizen wil de terughoudend omgegaan met nieuwbouw. De nadruk ligt hier op herstructurering en op het herbestemmen van niet-woonbebouwing.

4.3.2.3 Toetsing aan de Woonvisie gemeente Opsterland 2017-2021

Het initiatief voorziet in een particulier initiatief op een inbreidingslocatie in Lippenhuizen. Er wordt voorzien van het herbestemming van niet-woonbebouwing. De ontwikkelingen in het plangebied passen daarom binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Woonvisie gemeente Opsterland 2017-2021.

Aanvullend wordt opgemerkt dat in de Woonvisie per dorp geen specifieke nieuwbouwlocaties zijn opgenomen. In de uitwerking van de woonvisie (reeds vastgesteld door B&W van gemeente Opsterland) is onderhavig plangebied specifiek opgenomen als woningbouwlocatie.

4.3.3 Bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen”

4.3.3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” is op 19 september 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Opsterland. Het bestemmingsplan voorziet in een herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor onder andere de dorpskom van Lippenhuizen. De gemeente biedt dit bestemmingsplan planologisch kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Via afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden kent het bestemmingsplan (onder voorwaarden) een zekere mate van flexibiliteit.

4.3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Op basis van de algemene wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 23 van het bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” hebben burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' al alsmede de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken wordt gewijzigd dan wel nieuwe bouwvlakken worden aangebracht, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 14 uit het bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” van toepassing zijn;
- b. er een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
- c. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
- e. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. deze wijzigingsbevoegdheid primair wordt toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden;
- g. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

4.3.2.3 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid wonen

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden uit artikel 28.7 getoetst:

- a. de regels van artikel 14 ‘Wonen’ uit het bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” zijn van overeenkomstige toepassing;
- b. er wordt voorzien in tenminste 1 parkeerplaats per woning. Korte termijn wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2 ‘Verkeer en parkeren’, waar nader op dit aspect is ingegaan.

- c. de woningen worden op adequate wijze ontsloten op de Buorsterwyk en 't Corso. Deze wegen zijn van voldoende omvang en verkeersveilig. Kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.2 'Verkeer en parkeren', waar nader op dit aspect is ingegaan.;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar paragraaf 5.5 'Milieuzonering', waarin dit wordt aangetoond;
- e. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1 'Geluid', waar het initiatief wordt getoetst aan de Wet Geluidhinder, in deze paragraaf wordt aangetoond dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de geldende voorkeurswaarde;
- f. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor herinvulling van een voormalige schoollocatie met nieuwbouw. Het (reeds gesloopte) voormalige schoolgebouw is niet redelijkerwijs niet geschikt voor hergebruik van woonfuncties, waardoor in dit geval herinvulling te rechtvaardigen valt;
- g. het initiatief is in overeenstemming met het provinciale beleid, kortheidshalve wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 4.2, waar het initiatief is getoetst aan het provinciale beleid. Aanvullend wordt opgemerkt de gemeente Opsterland (samen met gemeente Heerenveen, gemeente Ooststellingwerf, gemeente Smallingerland en gemeente Weststellingwerf) in gesprek is met de provincie om te komen tot nieuwe woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030. De onderhavige woningbouwlocatie van het plangebied is daarin betrokken. Mede gelet op het feit dat het een inbreidingslocatie betreft, is de verwachting dat het initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld wanneer het object is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van één of meerdere wegen. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2).

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

De wegen rondom het plangebied en in de wijdere omgeving betreffen uitsluitend 30 km/uur wegen. Het feit dat er geen wettelijke geluidszone geldt voor 30 km/uur wegen, betekent niet dat een akoestisch onderzoek op voorhand niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat er niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

In voorliggend geval wordt de uitvoering van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht. Het plangebied ligt in een woonwijk. De omliggende 30 km/uur wegen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de ontsluiting van de woonpercelen. Er is geen sprake van regulier doorgaand verkeer. Deze wegen 30 km/uur wegen rondom het plangebied kennen hiermee een dusdanig lage verkeersintensiteit dat ter plaatse van de nieuwe woningen gesteld wordt dat wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai en industrielawaai

In voorliggend geval zijn de aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang. Aangezien het plangebied niet is gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein en tevens niet is gelegen in de nabijheid van een spoorlijn. Wat betreft de invloed van voorliggend initiatief op omliggende woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt in voorliggend geval geen belemmering.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is door Bodemvisie Milieu & Veiligheid een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden is lokaal een bijmenging met sporen (rode) baksteen waargenomen. Het maaiveld en de opgeboorde grond is visueel geïnspecteerd op de mogelijke aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In het separaat geanalyseerde monster van de bovengrond, met een bijmenging van sporen baksteen, is voor PAK een licht verhoogd gehalte aangetoond. In een ander mengmonster van de bovengrond is voor lood een licht verhoogd gehalte gemeten. In het mengmonster van de ondergrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater zijn voor barium en zink licht verhoogde concentraties aangetoond. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties gemeten. Mogelijk hebben de licht verhoogde concentraties een natuurlijke oorsprong.

De licht verhoogd gemeten gehalten en concentraties geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten worden, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen verwacht ten aanzien de voorgenomen ontwikkelingen

5.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip ‘niet in betekenende

mate’ is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’. Het plangebied ligt echter niet binnen de vastgestelde zones voor rijks- of provinciale wegen. Toetsing aan de grenswaarden die zijn genoemd in de Wet luchtkwaliteit is hiermee niet noodzakelijk.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief met blauwe ster weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Gasleiding Gasunie

Ten zuiden van het plangebied ligt een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een leiding met een maximale werkdruk 40 bar en een uitwendige diameter van 212 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 70 meter. Het plangebied ligt op circa 490 meter afstand van deze aardgasleidingen en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich wel bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ als volgt omschreven: ‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’

Het plangebied is gelegen in een woonwijk, waar geen sprake is van matige of sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor omwonenden. Er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of nieuwe functies de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. In dit geval wordt de woningen binnen het plangebied aangemerkt als milieugevoelige functies.

In directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonfuncties voor. Daarnaast zijn op grond van het geldende planologische regime een aantal milieubelastende functies toegestaan. Het gaat hierbij om een maatschappelijke- en sportbestemming aan de Buorsterwyk 34-38 (gedeeld kadastraal perceel), ten zuiden van het plangebied en een maatschappelijke bestemming ten noordwesten van het plangebied (De Buorren 30).

Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming (Buorsterwyk 34-38) zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In dit geval is de zwaarst toegestane functie op deze locatie gevestigd, namelijk een basisschool. Een dergelijke toegestane functie wordt in de VNG-uitgave aangemerkt met de functie ‘Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs’. Deze functie wordt aangemerkt als milieucategorie 2, waarbij voor een rustige woonwijk een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect ‘geluid’. In dit geval bedraagt de afstand tussen de grens van de maatschappelijke bestemming en de uiterlijke situering van de gevel van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied tenminste 50 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ter plaatse van de sportbestemming (Buorsterwyk 34-38) zijn sport- en speelterreinen met bijbehorende parkeerplaatsen toegestaan. Dergelijke toegestane functies worden in de VNG-uitgave aangemerkt met de functie ‘Veldsportcomplex (met verlichting)’. Deze functies worden aangemerkt als milieucategorie 3.1, waarbij voor een rustige woonwijk een grootste richtafstand geldt van 50 meter voor het aspect ‘geluid’. In dit

geval bedraagt de afstand tussen de grens van de sportbestemming en de uiterlijke situering van de gevel van de dichtstbijzijnde woning in het plangebied tenminste 140 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming (De Buorren 30) zijn maatschappelijk voorzieningen toegestaan. Zoals hiervoor al genoemd zijn op basis van het geldende bestemmingsplan zijn hier functies wordt in de VNG-die maximaal kunnen worden aangemerkt als milieucategorie 2. Hierbij geldt voor een rustige woonwijk een grootste richtafstand geldt van 30 meter voor het aspect ‘geluid’. In dit geval bedraagt de afstand tussen de grens van de maatschappelijke bestemming en de uiterlijke situering van de dichtstbijzijnde gevel een woning in het plangebied tenminste 70 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Gelet op de afstanden tot omliggende milieubelastende bedrijven wordt gesteld dat ter plaatse het plangebied er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens worden omliggende milieubelastende functies als gevolg van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling niet (verder) in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

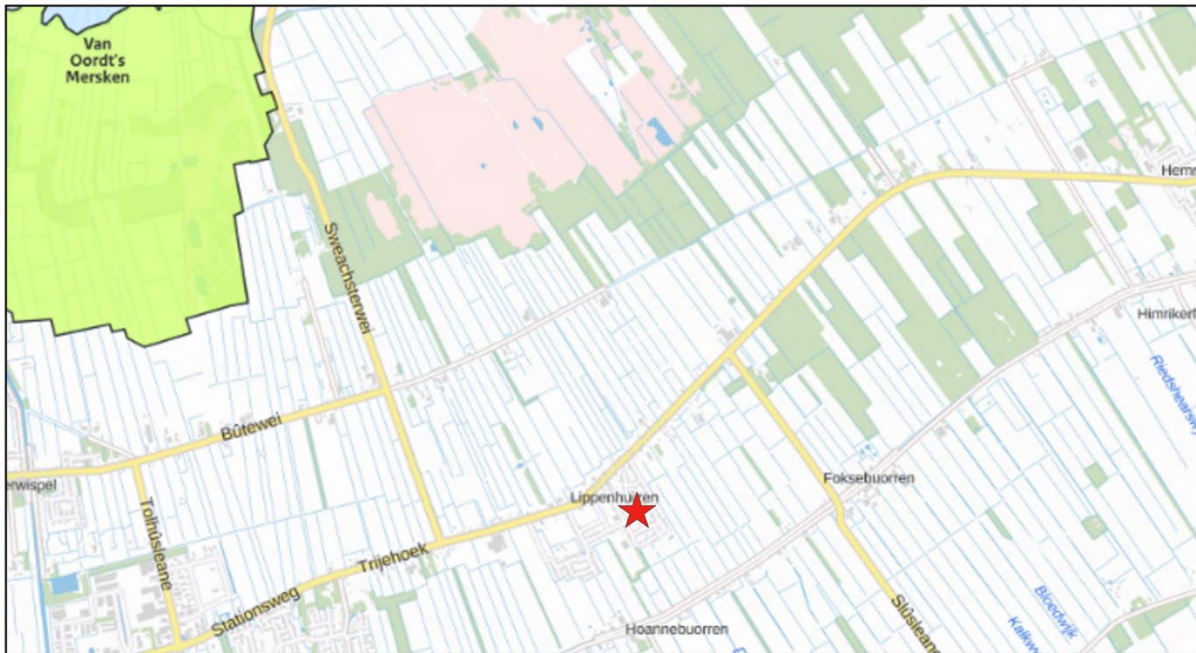
5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000-gebieden weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden (Bron: AERIUS)

Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Van Oordt's Merksen' is gelegen op een afstand van circa 2,1 kilometer van het plangebied. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de beoogde bedrijfsactiviteiten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,1 kilometer afstand. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot het NNN (het NNN kent geen schaduwwerking) is er geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden. Gezien de aard en omvang van het voornemen (wonen) wordt geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van NNN weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Friesland)

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval betreft de ontwikkeling de realisatie van woningen op de locatie van een voormalige basisschool. De bestaande bebouwing is reeds gesloopt. In dit geval blijven enkele verspreide bomen in het plangebied behouden. Van enige vorm van aantasting van beschermde flora en/of fauna als gevolg van vaststelling van dit wijzigingsplan is dan ook geen sprake.

Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken.

Gelet op het vorenstaande wordt een natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat te allen tijde rekening wordt gehouden met de zorgplichtbepaling uit de Wet natuurbescherming.

5.6.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Opsterland heeft archeologische beleid voor haar grondgebied doorvertaald in dubbelbestemmingen in bestemmingsplannen. Zoals in hoofdstuk 1 reeds aan bod gekomen kennen de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Voor gronden met deze dubbelbestemmingen geldt dat archeologisch onderzoek is vereist bij bodemverstoringen groter dan 500 m².

Met de nieuwbouw van woningen in het plangebied wordt deze grens met de bouwwerkzaamheden overschreden. In dit geval is door Laagland Archeologie ter plekke van het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de belangrijkste onderzoeksresultaten weergegeven, voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten bureau- en inventariserend veldonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek werd een hoge verwachting toegekend voor de periode laat-paleolithicum-neolithicum en late middeleeuwen – nieuwe tijd. In de tussenliggende periode bronstijd – volle middeleeuwen maakte het gebied deel uit van een uitgestrekt veengebied met weinig bewoningsmogelijkheden. Archeologische resten worden verwacht in de top van het pleistocene zand.

Het uitgevoerde verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw in het plangebied varieert. Er zijn geen bewoningslagen uit de late middeleeuwen of vroege nieuwe tijd aangetroffen. Wel is in het centrale deel van het plangebied een intacte podzolbodem aanwezig op een niveau van circa 1,0 m +NAP (60 tot 90 cm -mv). Het kan niet uitgesloten worden dat hier nog archeologische resten uit de steentijd aanwezig zijn. In de west- en oostzijde van het plangebied is deze laag niet aangetroffen en worden geen archeologische resten meer verwacht.

Geadviseerd wordt om in de centrale zone met de intacte podzolbodem geen graafwerkzaamheden te verrichten dieper dan 40 tot 60 cm -mv, zodat de intacte podzolbodem niet vergraven wordt. Indien het maaiveld overal verhoogd wordt tot tenminste circa 1,6 m +NAP dan kunnen bouwputten tot 60 cm -mv aangelegd worden zonder dat archeologisch vervolgonderzoek nodig is.

Mocht dit niet haalbaar zijn dan wordt een karterend booronderzoek geadviseerd om de aan- of afwezigheid van archeologische resten van te stellen.

In dit geval is invulling gegeven aan dit advies door een karterend onderzoek uit te voeren. Hierna wordt nader ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten van het karterend onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten karterend onderzoek

Tijdens het karterend veldonderzoek is weliswaar een grotendeels intact bodemprofiel aangetroffen, maar archeologische indicatoren zijn niet gezien. De verwachting omtrent de aanwezigheid van resten van bewoning uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum in het plangebied kan worden bijgesteld naar laag. Op

basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een wijzigingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief

5.7.3 Conclusie

In dit geval wordt een karterend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de aan- of afwezigheid van archeologische resten van te stellen. Daarnaast blijft de geldende dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ behouden. Verder is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden. De aspecten ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorie’ vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het wijzigingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het wijzigingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het wijzigingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het wijzigingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de

activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

5.8.2 Beoordeling

5.8.2.1 Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Van Oordt’s Merksen’ is gelegen op een afstand van circa 2,1 kilometer van het plangebied. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de beoogde bedrijfsactiviteiten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen, waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Met betrekking tot onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan de het voornemen het beste worden aangemerkt als: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.8.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn er geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie heeft de volgende ambitie geformuleerd:

Wij streven naar goede ruimtelijke condities voor een veilige en bewoonbare provincie en voor gezonde en veerkrachtige duurzame watersystemen waarin sociaaleconomische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht zijn. Water is een belangrijk mede ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van Fryslân. Voor een goede waterbeheersing worden de nodige ruimtelijke maatregelen getroffen.

Door klimaatverandering, bodemdaling en de toename van verhard oppervlak kan in veel gevallen voor een goede waterbeheersing niet meer worden volstaan met technische maatregelen. Voor een robuust en veerkrachtig watersysteem, dat zowel wateroverschotten als watertekorten goed kan opvangen, zullen de (on)mogelijkheden van het watersysteem medebepalend zijn voor de functionele bestemming en inrichting van de ruimte. Een goed functionerende Friese boezem is cruciaal voor de waterhuishouding van heel Fryslân.

6.1.4 Wetterskip Fryslân

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, de strategische keuzes die het waterschap maakt en de financiële consequenties daarvan. Het bestuur wil in de planperiode richting geven aan goed, efficiënt en betaalbaar waterbeheer, nu en in de toekomst. Speerpunten uit het bestuursprogramma worden uitgewerkt in het Waterbeheerplan (WBP).

Enkele speerpunten zijn:

- Zeedijken, boezemkaden, duinen en andere waterkeringen onderhouden en ervoor zorgen dat ze aan de veiligheidsnormen voldoen.
- Grond- en oppervlaktewaterpeilen regelen en het watersysteem onderhouden.
- De inrichting van het watersysteem afstemmen op de functies en wensen van gebruikers.
- Initiëren van het project Wateractieve Stad. Hiermee onderzoeken we de effecten van klimaatverandering in het stedelijk gebied.
- De waterkwaliteit monitoren en indien nodig verbeteren.

Lozingen en emissies van bedrijven en onze eigen zuiveringsinstallaties reguleren en hierop toezien.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting. Met de uitgangspunten uit dit wateradvies wordt rekening gehouden in de verdere uitwerking van het plan.

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het wijzigingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

6.2.2.1 Waterhuishoudkundige aspecten

In voorliggend geval ligt de grond in het plangebied niet meer dan vijf jaar braak. De voormalige basisschool met bijbehorende pleinen is in recentelijk gesloopt. De totale verharding in het plangebied bedroeg circa 2.100 m². Dat is meer dan oppervlakteverharding van de beoogde woningen. Per saldo is er dus sprake van een afname van de verharding in het plangebied. Voor het overige is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Lippenhuizen. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Voorgenomen ontwikkeling geen risicovolle functie voor de grondwaterkwaliteit.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig en het voornemen voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt hoofdzakelijk geïnfiltreerd en via hemelwaterriool aangeboden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

6.2.3 Conclusie

De wateraspecten vormen op voorhand geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. De planregels uit het bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” vormen de basis voor het plan.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
In dit artikel is bepaald hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Hiervoor zijn de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega/Lippenhuizen” onverkort van toepassing verklaard.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

Het plangebied bestaat uit de gronden ter plaatse bestemming ‘Maatschappelijk’. De bestemming wordt in zijn geheel gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’. De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste het bestaande 6 bedragen. Dit is geregeld met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. Ter plaatse van de beoogde twee-onder-één-kap woning is het bouwvlak voorzien van de aanduiding ‘maximum aantal aaneen te bouwen’.

De goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ aangegeven goothoogte bedragen, namelijk 6,5 m. De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste respectievelijk ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding ‘minimum - maximum dakhelling (graden)’ aangegeven dakhelling bedragen.

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 4)

De voor ‘Waarde - Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is naast de andere daar voorkomende bestemmingen opgenomen. In deze bestemming zijn bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Wel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te achterhalen of dit wijzigingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt de wijzigingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten waarop burgers en/of instanties kunnen reageren op het plan, namelijk zienswijzen en beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het wijzigingsplan geven.

Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Indien noodzakelijk wordt het wijzigingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het wijzigingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het wijzigingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 10 februari 2022 voor een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn enkele zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is de paragraaf 3.2.4 ‘Parkeren’ aangevuld. Voor de samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reacties hierop wordt verwezen naar de zienswijzennota in bijlage 6 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Friesland

In voorliggend geval heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven dat wordt geadviseerd een karterend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat het plan als ontwerpwijzigingsplan ter inzage. Hier is invulling aangegeven. Voor het overige geven de provinciale belangen geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

9.1.3 Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting. Met de uitgangspunten uit dit wateradvies wordt rekening gehouden in de verdere uitwerking van het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 4 Karterend archeologisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 Zienswijzennota