
Nij Beets - Doarpsstjitte 2

Wijzigingsplan

11 november 2025



Nij Beets - Doarpsstjitte 2

Wijzigingsplan

COLOFON

Opdrachtgever : Vastgoedontwikkeling Kuin BV

Rapportnummer : 23-857-1

Versie : Vastgesteld

Datum : 11 november 2025

INHOUDSOPGAVE

1	Hoofdstuk	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
2.4	Verkeer en parkeren	5
2.5	Toetsing aan de wijzigingscriteria	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1	Mer-beoordeling	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	15
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	16
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Ecologie	17
4.6	Bodemkwaliteit	19
4.7	Watertoets	20
4.8	Archeologie	22
4.9	Cultuurhistorie	22
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	23
4.11	Planologische zones	24
5	Juridische regeling	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Toelichting op de regels	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.3	Economische uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

- Bijlage 1 Welstandscriteria Nieuwbouw Individueel
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek timmerbedrijf
- Bijlage 3 Stikstofberekening
- Bijlage 4 Ecologische quickscan
- Bijlage 5 Verkennend asbest- en bodemonderzoek
- Bijlage 6 Nader asbest- en bodemonderzoek
- Bijlage 7 Watertoets
- Bijlage 8 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 9 Overlegreacties

1 Hoofdstuk

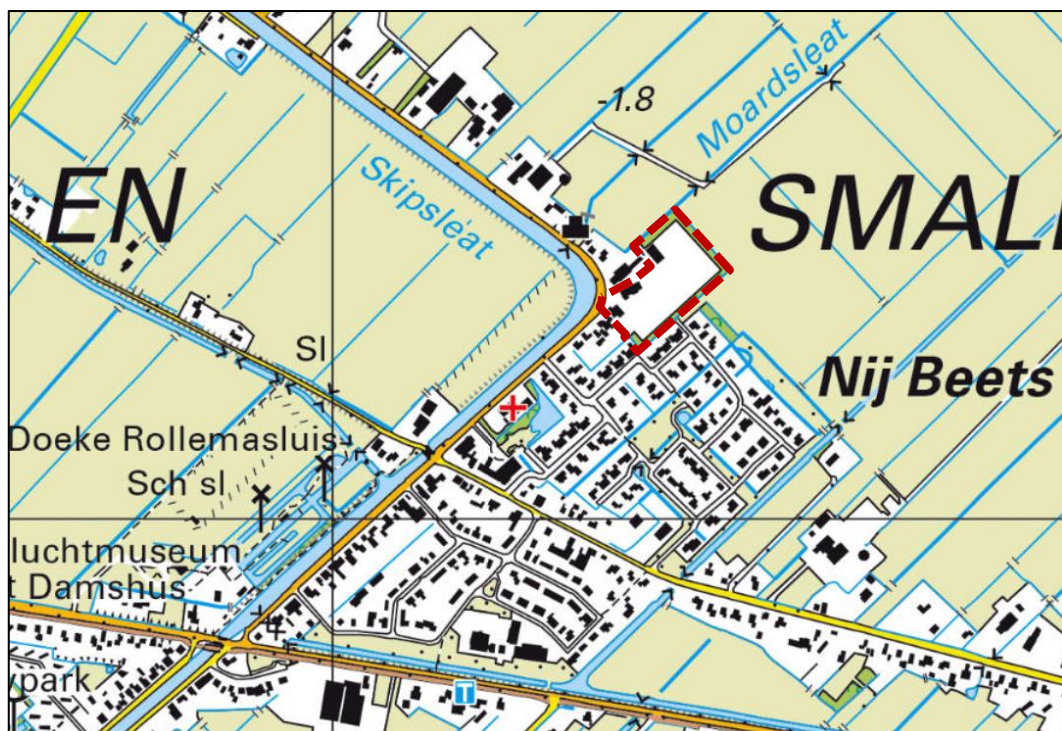
1.1 Aanleiding en doel

In de noordelijke rand van Nij Beets ligt een bedrijfsperceel van transport- en aannemersbedrijf Koopmans. Dit bedrijf is onlangs verplaatst en het bedrijfsperceel is buiten gebruik geraakt. Vastgoedontwikkeling Kuin heeft het plan opgevat om deze locatie te herontwikkelen met woningbouw. Er is een inrichtingsplan opgesteld voor de bouw van 23 woningen in verschillende segmenten.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wel is hierin geanticipeerd op de herontwikkeling. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het college het bestemmingsplan kan wijzigen. Paragraaf 1.3 gaat hier verder op in. Om toepassing te geven aan deze bevoegdheid is dit wijzigingsplan opgesteld. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

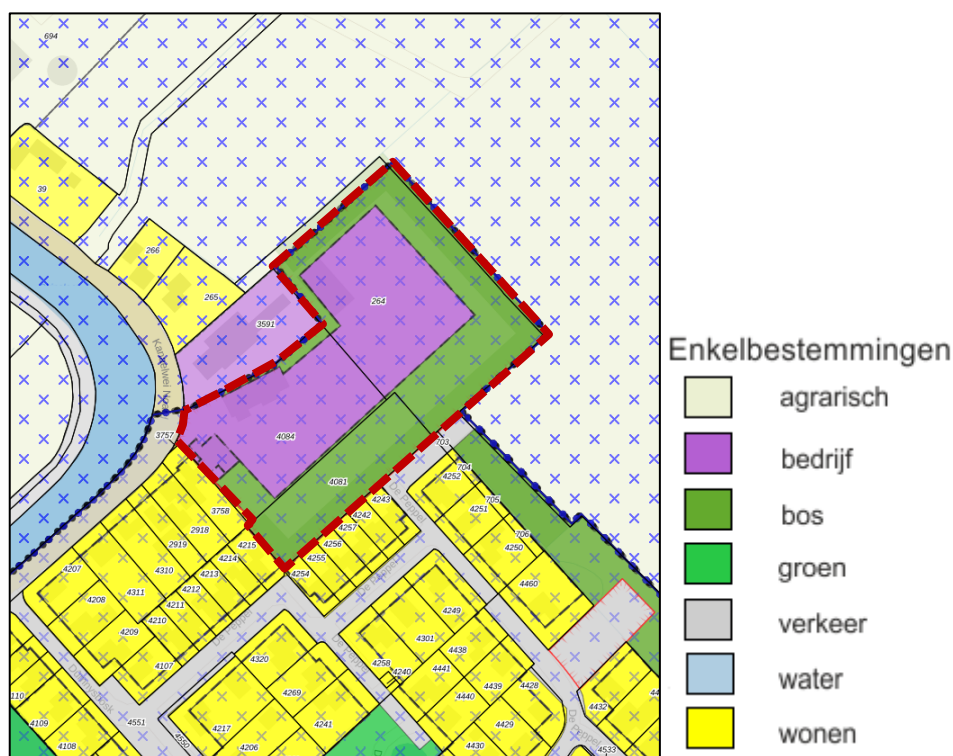
Het plangebied betreft het perceel Doarpsstijtte 2 te Nij Beets, dat is gelegen tussen de Doarpsstijtte en het woongebied aan De Peppel. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 1,5 hectare, waarvan ongeveer de helft is bestemd als bedrijfskavel en de andere helft als bosstrook. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Nij Beets Kom*, dat is vastgesteld op 7 april 2015. Het heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transport- en aannemersbedrijf', en 'Bos'. Het plangebied heeft verder de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 1'. Een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Binnen de huidige bestemmingen wordt niet voorzien in het bouwen van woningen. Wel is in artikel 27 van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het college van burgemeester en wethouders de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos' kan wijzigen in 'Wonen', al dan niet combinatie met 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en/of 'Water'. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden, waaraan in paragraaf 2.5 wordt getoetst.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de rand van Nij Beets, aan de scherpe bocht in het Polderhoofdkanaal en de daarlangs gelegen Doarpsstrijtte/Kanaelwei Noord. Het betreft een bedrijfsperceel dat aansluit op het woonlint aan de voorgenoemde route en het meer recente woongebied aan De Peppel. Tussen het bedrijfsperceel en het woongebied ligt een brede groene bufferzone, die bestaat uit een dubbele bomenrij. Op het bedrijfsperceel staan twee relatief bescheiden bedrijfsgebouwen. Het is verder grotendeels verhard met stelconplaten. Op het zuidelijk deel, aansluitend op het woonlint richting het dorp, staat een bedrijfswoning met een kantoorruimte.

Het plangebied sluit hoofdzakelijk aan op woonpercelen en op het agrarisch gebied. Aan de noordwestzijde ligt tevens een bedrijfsperceel van een timmerbedrijf. Veder ligt op 120 meter ten noordwesten een agrarisch bedrijfsperceel van een veehouderij.

Het plangebied is ontsloten op de Doarpsstrijtte. Dit is een van de doorgaande wegen door het dorp, die op 700 meter ten zuidwesten aansluit op de hoofdweg Domela Nieuwenhuisweg. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



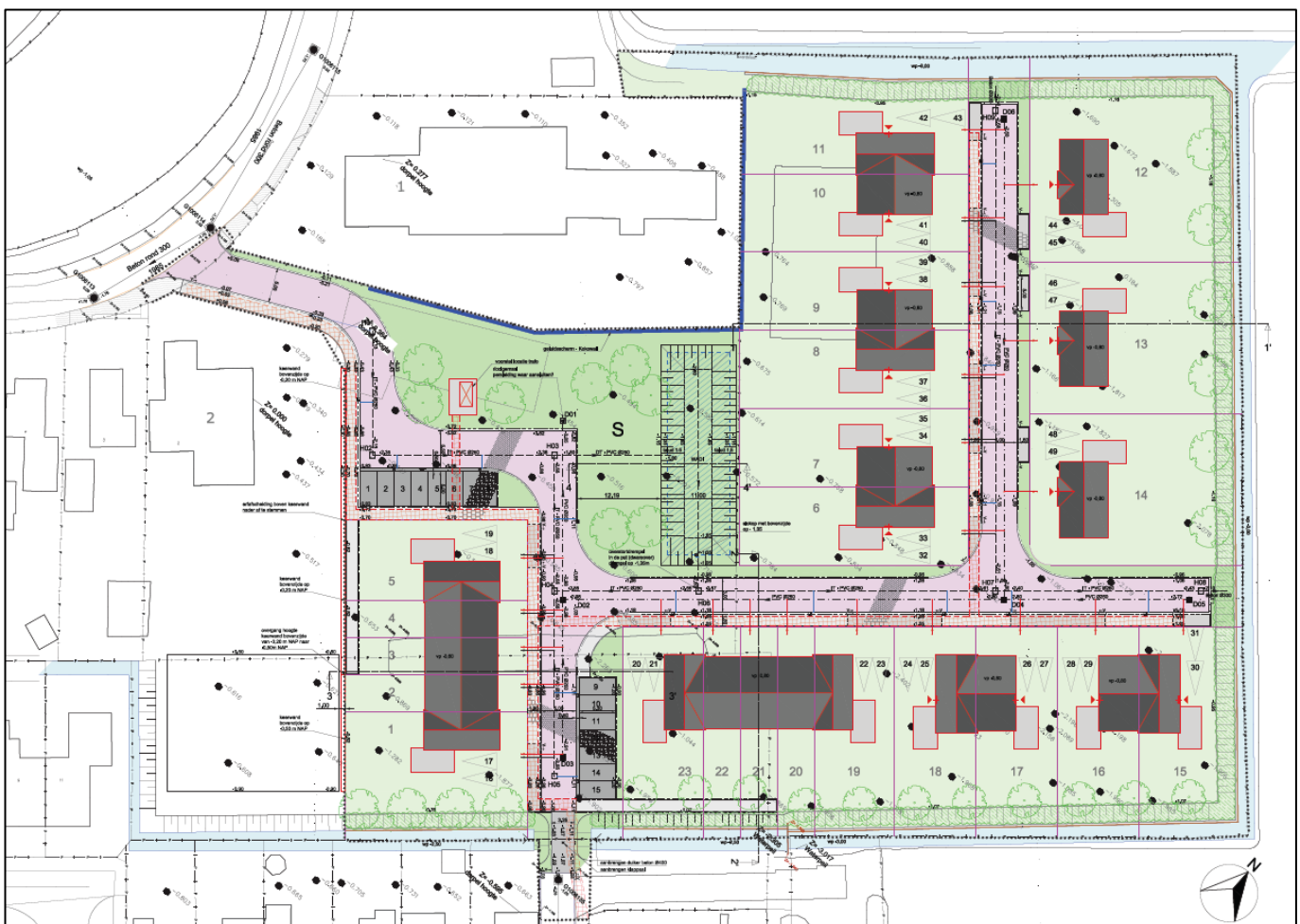
Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Dit plan is opgesteld om de herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw mogelijk te maken. In het plan wordt voorzien in de bouw van 23 woningen, waarvan 10 rijwoningen, 10 tweekappers en 3 vrijstaande woningen. De bedrijfswoning bij de entree wordt daarbij een reguliere woning.

De bestaande ontsluiting van het terrein blijft de hoofdingang van het plan. Op De Peppel wordt alleen voor fietsers en wandelaars een tweede aansluiting gemaakt op een bestaand, doodlopend wegvak. Met deze route wordt de nieuwe woonbuurt onderdeel van het woongebied van Nij Beets.

De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie

Het stratenpatroon en de typologie sluit aan bij de bestaande woonwijk. In overeenstemming met de woningbehoefte wordt ingezet op een programma dat is opgebouwd uit twee lagen met kap. Voor de vrijstaande woningen in de overgang naar het landelijk gebied wordt uitgegaan van een meer landelijk type, opgebouwd uit één bouwlaag met kap.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

Voor het stedenbouwkundig ontwerp van het nieuwe woongebied geldt vanuit de bestaande ruimtelijk-functionele structuur van het gebied een aantal uitgangspunten. Het gaat om aspecten die betrekking op de stedenbouwkundige inpassing in het gebied en om de functionele inpassing van woningen nabij bedrijven, maar ook om het creëren van een fraaie overgang naar het open landelijk gebied.

Voor de stedenbouwkundige inpassing is met name van belang dat het plan zich voegt in de ruimtelijke structuur van dit deel van Nij Beets. Voor de stedenbouwkundige opzet van het straatprofiel is gekeken naar de naastgelegen woonwijk. Onder andere de vergelijkbare afstanden van gevel tot gevel en de bochtige patronen met doorlopende wegvakken, zorgen ervoor dat de wijk in het verlengde ligt van het bestaande woongebied. Door deze relatief smalle straten zullen de auto's minder snel rijden en zal de wijk als kindvriendelijk worden ervaren. Dit wordt versterkt door de aanleg van een groene entree met speelplaats. Op deze manier heeft het plan ook een meerwaarde voor het dorp en wordt uitgesloten bij de gemeentelijke ambities om te komen tot een gezonde en klimaatadaptieve leefomgeving.

Voor de uitstraling van het gebied zijn vooral de randen van belang. In tegenstelling tot het bestaande deel van Nij Beets grenzen de achtertuinen direct aan het landelijk gebied. Daarom wordt hier hoofdzakelijk ingezet op de bouw van vrijstaande huizen, met een landelijk uitstraling, waarmee een 'stenige' dorpsrand wordt voorkomen. Langs de noordwestelijke en zuidoostelijke rand wordt de bestaande groenstructuur zoveel mogelijk behouden of wordt er nieuw groen aangeplant, het beeld vanuit het dorp zoveel mogelijk te respecteren. Er wordt daarbij aan alle randen zoveel mogelijk ingezet op het behoud van bestaande groenstructuren. Bijvoorbeeld het behoud van waardevolle bomen.

Functionele inpassing

Het woonbuurtje sluit voornamelijk aan op bestaand woongebied, waar een functioneel logische aansluiting ontstaat. Aan de noordzijde ligt wel een bedrijfsperceel van een bouwbedrijf (timmerbedrijf). Omdat de bedrijfsvoering van dat bedrijf zich voornamelijk aan de noordzijde van de bebouwing concentreert, wordt van hieruit geen belangrijke mate van geluidhinder verwacht. Vanuit milieu- en privacyoverwegingen wordt rondom dat bedrijfsperceel een geluidswal aangelegd. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

2.4 Verkeer en parkeren

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Op basis van de CROW kentallen uit publicatie 381, kan uitgegaan worden van dagelijks gemiddeld 7 auto's per woning. Dat betekent dat er ongeveer 160 auto's per dag van en naar het woonbuurtje rijden. Het meeste verkeer rijdt tussen 6 uur 's ochtends en 8 uur 's avonds. Als al het verkeer in die 10 uren rijdt, gaat het om één auto per 4 minuten. Dit verkeer zal vrijwel geheel worden afgewikkeld op de Doarpsstrijtte, die deze beperkte verkeerstoename goed kan verwerken.

Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. In het plan wordt uitgegaan van ongeveer 2 auto's per woning. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen. In de regels van dit wijzigingsplan is een bepaling opgenomen ter waarborg hiervan.

2.5 Toetsing aan de wijzigingscriteria

Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan een wijzigingsbevoegdheid die de gemeenteraad aan het college heeft gegeven om de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met de bestemming 'Groen', 'Verkeer - Verblijf' en/of 'Water', mits:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1';
2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 18, 10, 16 en/of 17 van toepassing zijn;
3. er een gemiddelde aan parkeergelegenheid van ten minste 1 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
4. de betreffende woonfunctie op een adequate wijze wordt ontsloten;
5. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving;
7. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
8. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft;

Aan punten 1 en 2 wordt voldaan door het plangebied van dit wijzigingsplan af te stemmen op de begrenzing van de bedoelde aanduiding en de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen' één op één over te nemen in de regels.

Zoals aangegeven onder paragraaf 2.4 wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde van 1 parkeerplaats per woning en is er sprake van een adequate ontsluiting, waarmee ook wordt voldaan aan punten 3, 4 en 5.

In paragraaf 4.2 wordt beschreven op welke wijze wordt voorkomen dat ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving worden beperkt. Agrarische bedrijfsvoering ligt in dit geval op voldoende afstand en het naastgelegen timmerbedrijf is zodanig ingericht dat hinder ter plaatse van woningen in redelijk is uitgesloten, mede door de aanleg van een geluidswal. Daarmee wordt ook voldaan aan punt 6.

In paragraaf 4.3 wordt de ontwikkeling getoetst aan de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat de dichtstbijzijnde zoneplichtige weg op 80 meter afstand, achter bestaande woningen is gelegen. Daarmee is in voldoende mate aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden en daarmee aan punt 7.

Tot slot wordt in paragraaf 3.3 getoetst aan het door de provincie geaccordeerde woningbouwprogramma.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit plan maakt een herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied mogelijk. In paragraaf 3.3 is omschreven hoe ook de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte die binnen de gemeente Opsterland geldt. Het aantal woningen dat dit plan mogelijk maakt sluit aan bij de behoefte aan woningen. Er wordt een gedifferentieerd programma voorgesteld, dat past bij de ambities van de gemeente en is daarmee een voorkeurslocatie voor woningbouw. Er is daarmee sprake van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In Nij Beets is behoefte aan nieuwe woningen. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

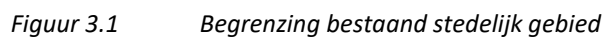
De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplannen geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuininrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak, omdat het bestemmingsplan dit niet kan afdwingen. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader. In elk geval leidt het behoud van groenelementen in het plan tot een natuurinclusieve invulling.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is weergegeven in figuur 3.1. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied zoals begrensd op de kaarten bij de verordening.



Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

De samenleving verandert; ook in Fryslân. Zo neemt het aantal huishoudens nog steeds toe. De meeste huishoudens zijn tegenwoordig ook kleiner dan vroeger. Mede daarom zijn er te weinig geschikte woningen. Het gevolg is dat vooral jongeren en ouderen moeite hebben om een woning te vinden die aansluit bij hun situatie. Dat speelt ook in andere situaties.

Nij Beets - Doarpsstjitte 2
23-857-1 | Vastgesteld

Zuidoost Fryslân heeft ambitie. Het is een economisch sterke regio en heeft veel te bieden op het gebied van natuur, cultuur en woonomgeving. Het is fijn wonen en werken in Zuidoost Fryslân, waarbij Drachten en Heerenveen een bovenregionale functie vervullen. De aanleg van de Lelylijn zal de positie van deze regio verder versterken.

De uitgangspunten van de regionale woondeal zijn:

- 30% sociale huurwoningen
- 30% betaalbaar (middeldure huur tot € 1000, betaalbare koop tot € 355.000)
- 40% vrije markt
- Toevoegen nultreden-woningen en/of geclusterde woonvormen (gedeeltelijk) geschikt voor ouderen.

De gemeente Opsterland zet zich in voor de realisatie van 530 woningen, waarvan 412 in enkele sleutelprojecten. Voor de overige 118 woningen geldt dat dit met lokale initiatieven kan worden ingevuld.

In de planlijst is het voorliggende plan opgenomen als ‘Koopmanslocatie’, bedoeld voor de bouw van 20 woningen boven de € 355.000. Bij het vormgeven van het plan is ontwikkelaar ertoe bewogen om ook een deel van de beoogde woningen als betaalbaar uit te voeren met de bouw van 10 rijwoningen. Hierdoor komt het plan uit op de bouw van 10 rijwoningen, 10 halfvrijstaande woningen en drie vrijstaande woningen, gebouwd als nultredenwoning (ook uitgangspunt van de Regionale woondeal zuidoost Fryslân).

Voor dit plan geldt verder dat er voor de dorpen maatwerk nodig is en vooral ingezet moet worden op de juiste woningen op de juiste plaats en het bouwen binnen het bestaande stedelijk gebied. Paragraaf 3.3 gaat hierop in.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Gemeente Opsterland

In de Omgevingsvisie Gemeente Opsterland, zoals vastgesteld op 3 juli 2023, gaat over de toekomst van Opsterland. Het gaat om een actualisatie van de in 2015 opgestelde ‘Omgevingsvisie’ Opsterland 2015-2030. De visie geeft richting aan vijf opgaven:

- Bevorderen leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen;
- Klimaatadaptatie; tegengaan van wateroverlast en hittestress;
- Bevorderen energietransitie;
- Naar een landbouw met toekomst;
- Verbeteren van biodiversiteit.

De opgave ten aanzien van het bevorderen van de leefbaarheid in de dorpen gaat onder andere over woningbouw. Demografische prognoses laten zien dat de bevolkingsopbouw zich de komende jaren zal wijzigen. Tussen nu en 2035 zal de bevolking van de gemeente naar verwachting

afnemen. Het aantal huishoudens echter neemt in deze periode nog toe. Daarom is het zaak om regelmatig stil te staan bij de kwaliteit van sociale structuren en voorzieningen in de dorpen. Vergrijzing en ontgroening is voor de komende jaren een actueel thema. Landelijk beleid is er op gericht dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Omdat steeds meer ouderen langer zelfstandig blijven wonen, zal de behoefte aan passende woningen toenemen.

De gemeente kiest voor woningbouw gericht op de toekomst. Dat betekent een kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad en kwalitatief goede nieuwbouw: toekomstbestendig, energiezuinig en meer nultredenwoningen (bad- en slaapkamer op de begane grond). Het zwaartepunt van de nieuwbouw ligt in enkele 'sleutelprojecten' in de grote kernen, maar in elk dorp is woningbouw mogelijk binnen de rode contouren (Bestaand Stedelijk gebied zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening) om initiatieven te faciliteren.

Een andere opgave die relevant is voor dit plan is klimaatadaptatie. In nieuwbouwplannen moet duidelijk zijn welke bijdrage wordt geleverd aan de klimaatopgave. Het kan dan gaan om het aanleggen van kleinschalige wateropvang op plekken waar overlast kan voorkomen, aanleggen en/of toevoegen van beplanting of waterpartijen op plekken waar hittestress kan optreden en het bewust maken van de inwoners van hun eigen rol bij klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld door het stimuleren van meer groen in de tuin, minder bestratingen door afkoppelen van hemelwaterafvoer zodat het richting bodem en oppervlaktewater kan. Deze maatregelen kunnen ook bijdragen aan verbeteren van de biodiversiteit.

Het voorliggende plan maakt een herontwikkeling binnen het bestaande stedelijk gebied mogelijk (zie paragraaf 3.2). Het plan zet in een op een gemengd woongebied, waarin voor verschillende doelgroepen, passende en duurzame woningen worden gerealiseerd. Op de aantallen wordt onder de Woonvisie gemeente Opsterland en in het 'Volkshuisvestingsprogramma' ingegaan. Hiermee past de gewenste ontwikkeling ook binnen het beleid van de ontwerp Omgevingsvisie Opsterland.

Woonvisie Opsterland

De gemeente Opsterland heeft op 18 september 2023 de nieuwe woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie wordt het beleid voor de komende jaren vastgelegd. Op 20 april 2023 is door de vijf regiogemeenten in Zuidoost Fryslân een zogenaamde Regionale woondeal Zuidoost Fryslân afgesloten met de provincie Fryslân en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Doel hiervan is dat de gemeente Opsterland minimaal 530 woningen bouwt van de 900.000 woningen die de minister wil bouwen in heel Nederland in de periode tot en met 2031.

De inbreng van allerlei belanghouders en de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân zijn verwerkt in de (ontwerp) Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'.

Ten aanzien van nieuwbouw wil de gemeente in alle kernen woningen kunnen bouwen om de leefomgeving te versterken. Dit gebeurt onder andere door middel van herstructurering en transformatie van vastgoed in bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling in het plangebied betreft de

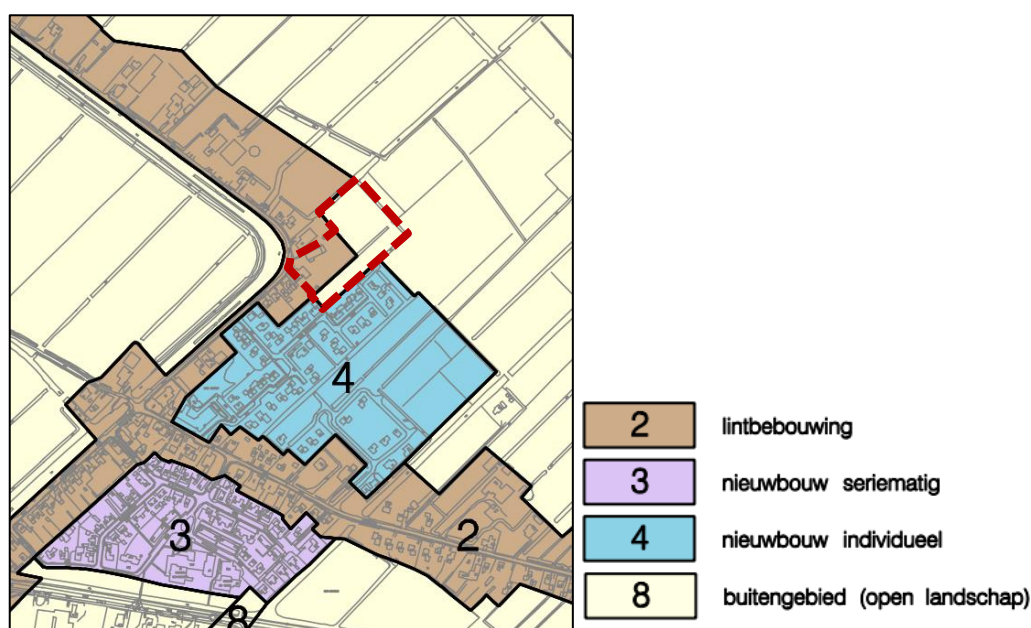
herstructurering van bestaand vastgoed naar een woonlocatie. Hierdoor zal de kwaliteit van de leefomgeving toenemen.

Uit de Woningmarktanalyse komen indicaties naar voren dat er wel sprake is van een woningtekort in Opsterland (Woningmarktanalyse RIGO): dit tekort heeft betrekking op betaalbare koopwoningen (< € 355.000). Ook in de praktijk wordt dit ervaren. Tevens blijkt de actuele vraag uit een toenemend aantal initiatieven dat vanuit dorpen en initiatiefnemers aan de gemeente wordt voorgelegd. Dit plan zet gedeeltelijk in op betaalbare koopwoningen (10 rijenwoningen) en biedt met 13 'dure koop' kansen om de doorstroming binnen het dorp te bevorderen en starters een kans te geven op de woningmarkt. Dit heeft mogelijk ook een gunstig effect op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

De ontwikkeling op de locatie Koopmans past binnen het gemeentelijke beleid zoals verwoord in de Woonvisie. Het betreft een inbreidingslocatie binnen Nij Beets. De toevoeging van de woningen is gericht op de lokale woningbehoefte en voorziet in woningen die voor meerdere doelgroepen zijn geschikt en die toekomstbestendig zijn. Naar verwachting zal het aantal huishoudens de komende jaren nog toenemen en is er voldoende behoefte aan de 23 woningen in Nij Beets.

Welstandsnota Opsterland 2009

In alle gevallen moet een aanvraag voor een omgevingsvergunning, waar het gaat om bouwen, voldoen aan de criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota Opsterland 2009. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria opgenomen. Het plangebied valt gedeeltelijk in het welstandsgebied 'lintbebouwing' en 'buitengebied (open landschap)'. Het sluit ook aan op het welstandsgebied 'nieuwbouw individueel'. De indeling van de gebieden is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Welstandsgebieden

Omdat het plan feitelijk achter de lintbebouwing komt te liggen, is het logisch om voor dit plan aan te sluiten bij het welstandsbeleid voor de aansluitende woonwijk. Deze jaren '90 woonwijken kennen een enigszins individuele uitstraling van de woningen. De woonwijken, waarin deze woningen zijn gerealiseerd, zijn royaal opgezet met veel groen en soms ook water. Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

Voor dit plan wordt een separaat besluit genomen door de gemeenteraad om de welstandscriteria voor welstandsgebied 4 toe te passen. Deze welstandscriteria zijn opgenomen in bijlage 1. Deze welstandscriteria zijn voldoende flexibel om een divers bebouwingsbeeld met gedeeltelijke seriematige bouw te faciliteren. Door op dit welstandsbeleid aan te sluiten wordt een passend beeldkwaliteitsniveau bereikt.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het wijzigingsplan planmerplichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 23 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. In het Besluit m.e.r. is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden.

Kenmerken van het project

Het project voorziet in de herinrichting van een voormalige bedrijfslocatie en de herinrichting van een woonperceel. De herontwikkeling geeft een nieuwe invulling aan een bestaande stedelijke functie. De verharding neemt mogelijk iets toe, maar een woonfunctie heeft minder impact op het milieu dan een bedrijfsfunctie. In die zin geldt de ontwikkeling niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Het wijzigingsplan maakt de transformatie van circa 1,5 hectare bedrijfsperceel naar een woongebied mogelijk. Het plan leidt tot een theoretisch minder belastende bestemming op het gebied dan in de referentiesituatie. Vanuit de kenmerken van het project worden geen belangrijke milieueffecten verwacht.

Plaats van het project

Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied en betreft een voormalig bedrijventerrein. Door de wijziging naar een woonbestemming verdwijnt de bedrijfsbestemming uit dit deel van Nij Beets. Dat heeft een positief effect op het woonmilieu. Het plan ligt nabij het Natura 2000 gebied Van Oordt's Merksken, maar gelet op de aard en omvang van het plan, zal dit geen rechtstreeks effect hebben op dit gevoelige gebied. In de directe omgeving zijn geen andere stedelijke ontwikkelingsprojecten voorzien die voorzienbare cumulatie met andere projecten veroorzaken.

Kenmerken potentiële effecten

De ontwikkeling van de woonlocatie heeft alleen lokale effecten. Anders dan de effecten die enkel optreden tijdens de realisatie van het plan, treedt er vooral een verschuiving in de milieuzonering op. Deze effecten zijn in paragraaf 4.2 beschreven.

Conclusie

Uit bovenstaande vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing

Het onderhavige plan wordt ingepast in de rand van het woongebied van Nij Beets. In het lint aan de Dorpsstrjitte en de Kanaelwei Noord overheerst de woonfunctie. Tussen de woningen zijn twee andere bedrijfspercelen aanwezig, waaronder terrein van Koopmans, dat wordt getransformeerd. Direct aansluitend op het plangebied is een timmerbedrijf aanwezig. Dit bedrijf is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 2, maar ook voor timmerbedrijf uit milieucategorie 3.1. Daarbij hoort een richtafstand van 50 meter tot woningen in een gemengd gebied. Aan deze afstand wordt niet voldaan, waarmee op basis van het stappenplan van de VNG beoordeeld moet worden wat de (te verwachten) geluidsbelasting op de woningen is.

De bedrijfsvoering is afgestemd op de aanwezigheid van woningen en op het bedrijfsperceel vinden relatief beperkte bedrijfsactiviteiten plaats (alleen opslag en een kleine werkplaats), die meer aansluiten bij milieucategorie 2. Deze activiteiten concentreren zich bovendien op de noordzijde. Het zuidelijk deel, dat het meest het nieuwe woongebied grenst, is in gebruik als tuin bij de bedrijfswoning.

Gelet op de inrichting van het timmerbedrijf en de aard van de omgeving, ligt het niet in de rede dat de bedrijfsactiviteiten hier sterk zullen toenemen. Daarom is het reëel om te veronderstellen dat de geluidsbelasting vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf. Dat betekent dat op 30 meter wordt voldaan aan de richtwaarde voor rustig woongebied (45 dB(A)) langtijd gemiddeld beoordelingsniveau en op 10 meter aan de 50 dB(A) grenswaarde. Omdat de bedrijfsvoering in principe alleen overdag plaatsvindt, ligt het beoordelingsniveau bij de woning op 1,5 meter (midden van de

eerste bouwlaag). Door een geluidsscherm rond het bedrijf aan te leggen wordt geluid afkomstig van het bedrijf gedempt. Daarmee komen de woningen en de tuinen in de luwte te liggen en is het aanvaardbaar om de woningen op ongeveer 17 meter vanaf de inrichtingsgrens van het bedrijf te bouwen.

Om aan te tonen dat er in de nieuwe situatie sprake van een goed woon- en leefklimaat en het timmerbedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 1. Daarbij is de realisatie van het geluidsscherm als uitgangspunt gehanteerd. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de streefwaarden uit de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij de te realiseren woningen is dan ook sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat aan de streefwaarden wordt voldaan wordt ook automatisch aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan. Daarmee kan worden gesteld dat het timmerbedrijf niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd om de woningen te realiseren.

Om te waarborgen dat het geluidsscherm wordt gerealiseerd en ook in stand wordt gehouden is in de regels van dit wijzigingsplan een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Deze verwijst naar de uitgangspunten uit paragraaf 3.1 van het akoestisch onderzoek, waarin de locatie en karakteristieken van het scherm zijn beschreven.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

De Doarpsstrjitte en de andere wegen binnen Nij Beets vallen in een 30 km/uur zone. De dichtstbijzijnde zoneplichtige weg is de Kanaelwei Noord die in het verlengde van de Doarpsstrjitte ligt en op ongeveer 80 meter vanaf het plangebied overgaat in een 60 km/uur zone. Deze weg heeft een wettelijk geluidszone van 250 meter, waarbinnen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt.

Echter, gelet op de aard van deze weg is hier geen hoge verkeersintensiteit te verwachten, waarmee het aannemelijk is dat op 80 meter afstand wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bovendien ligt er bestaande (woon)bebouwing tussen dit wegvak en het plangebied. Daarmee is zeker dat binnen het plangebied geen sprake is van relevante geluidhinder door wegverkeer en is verdere toetsing aan de Wgh niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. De dichtstbijzijnde risicobron is een hogedruk aardgastransportleiding, die 1,5 kilometer ten westen van het plangebied loopt. Het invloedgebied reikt niet tot het plan. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Ook is het plangebied geen onderdeel van het NNN. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bedraagt ongeveer twee kilometer. Het gaat om Van Oordt's Mersken. Het kan op voorhand worden uitgesloten dat een kleinschalige herontwikkeling in de bebouwde kom directe effecten (zoals verstoring, versnippering of verontreiniging) heeft op soorten of habitattypen waarvoor deze gebieden is aangewezen.

Wel ligt Nij Beets tussen twee Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitatten. Het gaat om Van Oordt's Mersken en de Alde Feanen. Voor ontwikkelingen moet worden beoordeeld of deze significante effecten heeft voor de stikstofdepositie binnen daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden.

Voor de gebruiksfase kan op basis van de CROW kentallen uitgegaan worden van ongeveer 7 mvt/etmaal per woning. Voor dit plan gaat het dan om 161 mvt/etmaal. Dit verkeer verspreid zich ter hoogte van de Prikkewei zodanig dat het opgaat in het heersende verkeersbeeld. Voor de koude start is uitgegaan van 40% vertrekkend verkeer per etmaal.

Er is nog geen concrete machine-inzet in de aanlegfase bekend. Gelet op de natuurwaarden in de omgeving wordt ingezet op een duurzame bouwwijze, met inzet van zoveel mogelijk elektrisch materieel (zoals de hijskraan) en het spreiden van de aanlegfase over twee jaar. Voor de aanlegfase is daarom uitgegaan dat gedurende 49 weken per jaar, 38 uur per week ongeveer 50% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 931 uren inzet en een diesilverbruik van 13.965 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 6% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 5 zware transporten (>7 ton) per week (=245). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen zijn altijd lager dan het verkeer in de gebruiksfase (161 mvt/etmaal). Door de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening te cumuleren zijn de effecten worst-case bepaald.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Deze berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Toetsing: soortenbescherming

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecooloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat in en rondom het plangebied diverse potenties zijn voor beschermde soorten. Het gaat dan om nestgelegenheden van de huismus in de woningen rondom het plangebied en broedmogelijkheden voor algemene broedvogels binnen het plangebied. In het plan zijn geen jaarrond beschermde nesten geconstateerd. Verder zijn in de omgeving potenties voor vleermuizen aanwezig. Ook zijn diverse potentiële verblijfplaatsen aanwezig voor zowel de wezel, hermelijn en bunzing. Het noordwestelijke en noordoostelijke deel van de watergang rond het plangebied heeft een ruige oeverbegroeiing en het plangebied ligt in het bekende verspreidingsgebied van de grote modderkruiper. Om deze redenen kan de aanwezigheid van de grote modderkruiper (en andere waterfauna) niet worden uitgesloten.

Voor alle aangetroffen soorten is het mogelijk om een specifieke werkwijze te hanteren, waarmee overtredingen van de Wnb te voorkomen zijn. Het gaat dan om werken in specifieke perioden en het voorkomen van felle nachtelijke lichtuitstraling, vooral tijdens de bouwfase. Wanneer het niet mogelijk is om het plan binnen de, in hoofdstuk 5 van het onderzoek beschreven werkwijze uit te voeren, dan is nader onderzoek en eventueel een ontheffing op de Wnb noodzakelijk. Voor dit plan wordt uitgegaan van het uitvoering conform specifieke werkwijze, waarmee de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in voldoende mate is vastgesteld.

Ook zijn er enkele invasieve exoten aangetroffen. In het onderzoek is een aanpak beschreven om deze te verwijderen. Het gaat om de Japanse duizendknoop en de reuzeberenklauw.

Aanvullend onderzoek kleine marterachtigen

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn kleine marterachtigen in Friesland beschermd. Gelet op de uitkomsten van de quickscan, is door JM Ecologie een nadere inventarisatie gemaakt van de aanwezigheid van deze soorten. Hierbij is een één bunzing waargenomen. In het kader van het verwijderen van de bosstrook, is daarom een activiteitenplan opgesteld, waarmee het leefgebied van deze soort wordt gecompenseerd. Dit krijgt vorm door de aanleg van enkele takkenrillen in de aansluitende groenzone en het creëren van een doorlopende, groene oeverzone langs de rand van het plangebied. Het plan is op advies van de ecooloog en in overleg met de provincie tot stand gekomen. Hiervoor is bij de provincie Fryslân een omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten aangevraagd, die de instandhouding waarborgt.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Een voormalige bedrijfslocatie wordt beschouwd als een verdachte locatie voor bodemverontreiniging. Daarom is in het kader van de herontwikkeling een verkennend asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Op basis van het onderzoek kan de vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' formeel worden aanvaard. In de grond zijn licht verhoogde gehalten zware metalen, PCB's, PAK, minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. Tevens zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, zink, minerale olie en/of naftaleen gemeten. Aangezien er alleen sprake is van een overschrijding van de achtergrond- en streefwaarden is er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. De verdenking op aanwezigheid van asbest is terecht. In de bovengrond en in de puinlaag is asbest boven de triggerwaarde voor nader onderzoek aangetoond.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek is gericht nader asbest- en bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Het doel van het nader onderzoek asbest is het vaststellen van het gemiddelde gehalte van de verontreiniging. Op basis van het nader asbestonderzoek dient te worden vastgesteld of er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met asbest in de bodem en/of puinlaag. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het voorterrein plaatselijk nog zwakke olie-waterreacties en kooldeeltjes zijn aangetoond. Analytisch zijn maximaal licht verhoogde gehalten minerale olie en /of vluchtige aromaten aangetoond.

De omvang van de sterke restverontreiniging met minerale olie op achterop het voorterrein, welke is achtergebleven onder de loods tijdens de bodemsanering in 2000, is in voldoende mate afgeperkt. De hoeveelheid sterk met minerale olie verontreinigde grond wordt ingeschat op circa 10 m³.

Ter plaatse van het middenterrein is een puinhoudende laag bestaande uit puin, baksteen en/of kooldeeltjes aangetroffen. Hierin zijn op diverse plekken asbesthoudend materialen aangetroffen. Op een afgebakende locatie overschrijdt het gewogen asbestgehalte de hergebruikswaarde voor asbest. Er is zintuiglijk veel asbesthoudend materiaal aangetroffen, waarbij in op één locatie sprake is van een 'asbestnest'. In deze sleuf is circa 37 kg asbesthoudend materiaal aangetroffen. De hoeveelheid sterk met asbest verontreinigd puinmateriaal wordt ingeschat op circa 1.500 m³.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de mate en omvang van de verontreiniging met minerale olie, vluchtige aromaten en de vervuiling met asbest voldoende inzichtelijk is om vervolgstappen te nemen. De vervuilingen worden zodanig gesaneerd dat wordt voldaan aan de bodemkwaliteitsklasse 'wonen' en het asbestgehalte tot nagenoeg 0,0 mg/kg ds. Door het saneren van deze vervuiling worden risico's voor de volksgezondheid voorkomen. In de begroting is hiermee rekening gehouden, waarmee de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in het geding is.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het wijzigingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de normale watertoetsprocedure doorlopen. Dit heeft de maken met de ligging nabij een hoofdwatgang. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watgangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied neemt het verhard oppervlak per saldo niet toe. In de huidige situatie het plangebied ongeveer 50% verhard. In de nieuwe situatie wordt ingezet op een groenere inrichting. Het is daarom niet nodig om aanvullende compenserende maatregelen te nemen.

Schouwsloot

Rond het plan ligt een watergang die is aangemerkt als schouwsloot. Deze heeft een belangrijke functie voor de afvoer van water uit het gebied. Een schouwwatergang moet onderhouden kunnen worden. Bij een nieuw plan moet hier rekening mee gehouden worden met een schouwpad van 4 à 5 meter. Bij de uitwerking van het plan en ook in relatie tot de wens om de groene inpassing te behouden, wordt hierin voorzien. Afspraken hierover worden in het kader van overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Drooglegging

Om wateroverlast te voorkomen hanteert Wetterskip Fryslân een droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Het plangebied ligt op -0,50 tot -0,70 m NAP. Een klein deel in de oostelijk hoek ligt lager, net als het aangrenzende agrarisch gebied, op ongeveer -2 m NAP. Dit deel zal opgehoogd moeten worden tot ongeveer dezelfde hoogte als het bestaande woongebied. Door de relatief hoge ligging wordt voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter. Door de nieuwbouw op dezelfde hoogte aan te brengen als de bestaande bebouwing is het plan voldoende waterrobuust.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat er gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater gescheiden af te voeren. Het principe bij elke nieuwbouw is dat er een gescheiden stelsel moet komen en dat elke woning hemelwater en vuilwater gescheiden heeft. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op watergangen in de omgeving.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

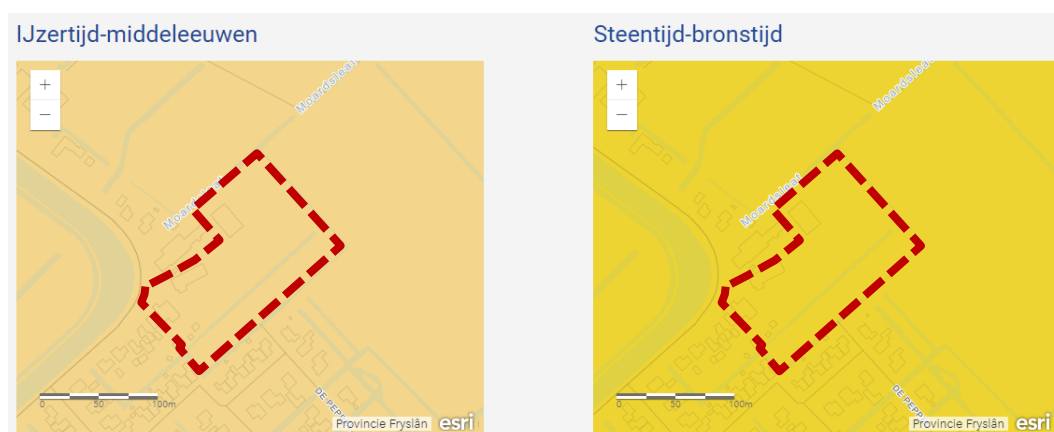
4.8 Archeologie

Toetsingskader

Een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra.

Toetsing

Om de archeologische waarden voor het plangebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.1. Hieruit blijkt dat er voor het plangebied geen specifieke verwachtingswaarden gelden. Voor de periode steentijd - bronstijd valt het plangebied in het gebied waar het advies om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een onderzoek te verrichten. Voor de periode IJzertijd - middeleeuwen valt het plangebied in een zone met een lagere archeologische verwachting, waar bij ingrepen groter dan 5.000 m² onderzoek wordt geadviseerd.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 15.000 m². De ingrepen zijn daarmee in potentie groter dan 2.500 m². Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 7. Dit onderzoek bestaat uit een historisch bureauonderzoek en een booronderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten verwacht worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt hiervoor een meldingsplicht.

4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

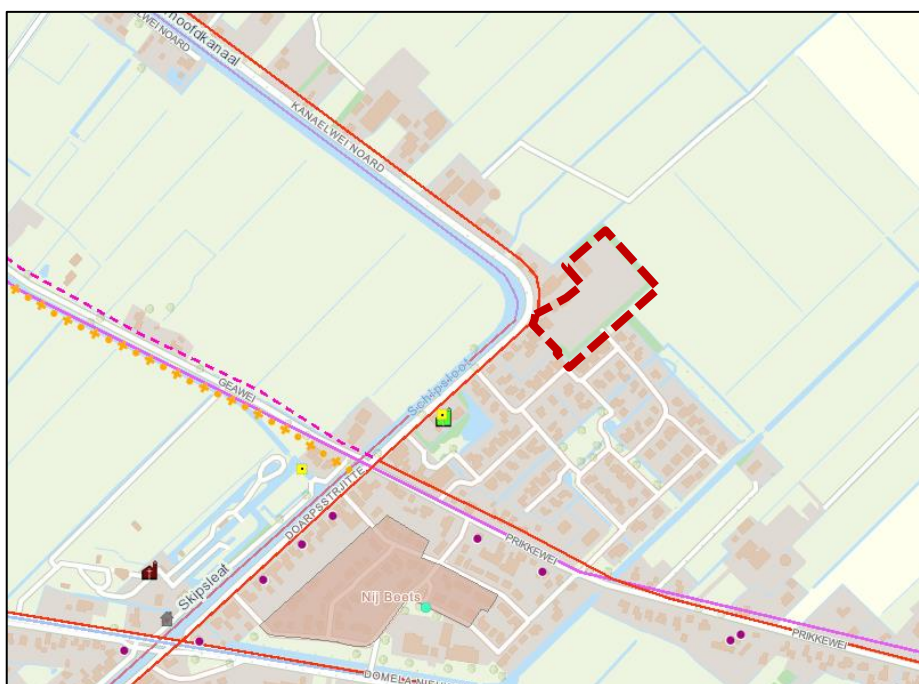
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie

Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Een fragment van de CHK in weergegeven in figuur 4.2. Volgens deze kaart zijn in de omgeving van het plangebied diverse historische routes aanwezig. Ook langs het plangebied liggen dergelijke routes. Binnen het plangebied komen geen aangewezen cultuurhistorische waarden voor.

Het plangebied stelt geen aanpassingen van historische route voor. Het plan doet daarmee geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 4.2 Fragment CHK

4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Nij Beets en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 23 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Planologische zones**Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en rondom het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

Voor regels van dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels uit het geldende bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen' op het plangebied gelegd. De bestemmingsbegrenzing en ligging van de bouw- en aanduidingsvlakken is afgestemd op het in paragraaf 2.2 beschreven inrichtingsplan.

In de algemene regels is opgenomen dat het totaal aantal woningen in het plangebied 24 mag bedragen. Dat betekent dat er naast de bestaande bedrijfswoning nog 23 nieuwe woningen gebouwd kunnen worden.

Groen

De bestemming 'Groen' is gericht op structuurbepalende groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming wordt in hoofdzaak voorzien in groenvoorzieningen en bebossing, paden en speelvoorzieningen, maar ook in water en extensieve dagrecreatie. Het bouwen van gebouwen is niet mogelijk. Overige bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn wel mogelijk.

Verkeer - Verblijf

Woonstraten en andere openbare gebieden die naast een verkeersfunctie ook een verblijfsfunctie hebben, vallen in de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Het bouwen van gebouwen is niet mogelijk. Overige bouwwerken ten dienste van de bestemming zijn wel mogelijk.

Wonen

Het bouwen van woningen is mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Hier is ruimte voor woningen in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Gebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Woningen moet vrijstaand worden gebouwd, tenzij op de verbeelding is aangegeven hoeveel aaneen gebouwd mag worden. Op de verbeelding is alleen een goothoogte aangegeven, waarmee wordt gestuurd op het bouwen van één laag (3,5 meter) of twee lagen (7 meter) met kap. De minimale en maximale dakhelling bepaald de uiteindelijke nokhoogte.

In de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd ter waarborg van de geluidswerende voorziening en de landschappelijke inpassing.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Buurtbewoners zijn betrokken bij de totstandkoming van het inrichtingsplan, dat aan dit wijzigingsplan ten grondslag ligt. Zij worden op de hoogte gebracht van de voortgang en de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan. Ook zijn de plannen aan twee afgevaardigden van Plaatselijk Belang gepresenteerd en toegelicht. Het plan is in algemene zin positief ontvangen. Op 7 december 2023 is een inloopavond georganiseerd in het Trefpunt, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om te reageren op de plannen.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn besproken met Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. Van de provincie en de brandweer zijn schriftelijke overlegreacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 8. De reacties worden hierna samengevat en beantwoord.

Provincie Fryslân

De provinciale belangen geven de provincie aanleiding tot het maken van opmerkingen over woningbouwafspraken, archeologie, ruimtelijke kwaliteit, stikstof en waterrobuust.

Woningbouwafspraken

De motivering met betrekking tot de inpasbaarheid van het plan binnen de woningbouwafspraken en de woondeal komt niet overeen met de gemaakte afspraken. De provincie adviseert om de toelichting hierop aan te passen.

Antwoord: De passage in paragraaf 3.2 is naar aanleiding van deze reactie aangepast en aangevuld. Over het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (30% van 530 woningen) in de gemeente Opsterland worden in de prestatieafspraken met de corporaties nadere afspraken gemaakt over de locaties waar deze sociale huurwoningen te realiseren. De enge vertaling dat in elk woningbouwproject 30% sociale huur en 40% betaalbaar gebouwd moet worden staat nergens in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemd. De gemeente Opsterland is van mening dat met het

beoogde bouwprogramma in ruime mate tegemoet wordt gekomen aan het leveren van een bijdrage aan de volkshuisvestelijke doelen die we gezamenlijk met Rijk en de provincie Fryslân in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân hebben geformuleerd.

Archeologie

Het archeologische onderzoek heeft nog een eindcontrole van de Provinciaal Archeoloog nodig.

Antwoord: Eventuele opmerkingen worden in het rapport verwerkt en voorafgaand aan de vaststelling wordt het definitieve rapport bij dit wijzigingsplan gevoegd.

NB: Er zijn in een later stadium geen opmerkingen op het archeologisch onderzoek gemaakt, waarmee de bij dit wijzigingsplan opgenomen versie als definitief beschouwd kan worden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het lijkt er op dat in het ontwerp een voorsortering wordt gemaakt op een verdere woonuitbreiding. De provincie adviseert om verdere uitbreiding pas te overwegen na het opstellen van een dorpsvisie.

Antwoord: Het wijzigingsplan ziet alleen op de voorgestane herontwikkeling. Een verdere uitbreiding wordt niet mogelijk gemaakt. Ook zijn hiervoor geen concrete plannen. In geval van verdere dorpsuitbreiding zal hiervoor een andere ruimtelijke procedure worden doorlopen, waarbij ook de provincie weer wordt betrokken. Het is inderdaad een logische stap om hiervoor eerst een visie te maken.

Stikstof

De provincie adviseert om losse pdf's van de AERIUS-berekening naar de provincie te sturen voor een nadere beoordeling.

Antwoord: De stikstofberekening is volgens de regels van de Wet natuurbescherming uitgevoerd en is op basis van de gegeven informatie navolgbaar en reproduceerbaar op de aangeleverde wijze. Desondanks kunnen deze desgevraagd gedeeld worden.

Waterrobuust

De provincie meent dat ophoging van de gronden tot -0,5 NAP minimaal nodig is voor een voldoende robuuste invulling van het plangebied en adviseert om dit te borgen in het plan.

Antwoord: Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil op -3 m NAP. Het aangrenzende woongebied valt in een peilgebied op -2,5 m NAP. Het maaiveld ligt grotendeels -0,5 m NAP en daarmee ongeveer 20 cm hoger dan het bestaande woongebied. Alleen in de oostelijke hoek is een depressie aanwezig tot -2 m NAP. Voor het plan wordt volgens advies van de provincie ingezet op een aanleghoogte van -0,5 m NAP, waarmee sprake is van een waterrobuust plan. Het is niet nodig om dit in het wijzigingsplan te borgen. Bij de civieltechnische uitwerking wordt hier rekening mee gehouden.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen het plan. Wel voorzien zij in het plangebied enkele knel-/ aandachtspunten met betrekking tot de opkomsttijd, bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. In overeenstemming met de punten die genoemd in het advies (bijlage 8) adviseren zij om:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn (paragraaf 3.2 opkomsttijd);
- te borgen dat de brandweer het plangebied kan bereiken door te voldoen aan de bereikbaarheidseisen voor wegen (paragraaf 3.3 bereikbaarheid);
- door gemeente Opsterland, als verantwoordelijke voor de bluswatervoorziening, in het plangebied brandkranen te realiseren die voorzien in een opbrengst van 30 m³/uur gelegen op maximaal 100 meter van iedere woning (paragraaf 3.4 bluswater).

Antwoord: De initiatiefnemer en civieltechnisch adviseur zijn op de hoogte gebracht van het advies. Bij de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de aanleg van voldoende gedimensioneerde wegen en de realisatie van een adequate bluswatervoorziening. De brandweer wordt hiervan op de hoogte gehouden.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 14 december 2023, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het wijzigingsplan kenbaar maken. Er zijn in deze termijn 8 zienswijzen ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen, die is opgenomen als bijlage bij het vaststellingsbesluit. De zienswijzen geven aanleiding om het plan op enkele onderdelen aan te passen, te weten:

- aanpassing plangrens aan de noordzijde, aan de kadastrale grens;
- opnemen bestemming 'Groen' langs het perceel Doarpsstrjitte 2;
- aanpassen groenzone langs bouwnummers 15 t/m 23;
- afwaarderen ontsluiting op de Peppel, voor alleen langzaam verkeer (versmallen bestemming 'Verkeer – Verblijf');
- opnemen voorwaardelijke verplichting voor voldoende parkeergelegenheid.

De zienswijzen en de reactienota worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

Het college besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan. Het plan is op 11 november 2025 met inachtneming van de, onder 'zienswijzen' genoemde aanpassingen, gewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met 23 woningen. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.