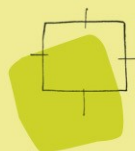


**Bestemmingsplan Efterwei 33
te Rottevalle**

Drachten | Smallingerland

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Efterwei 33 te Rottevalle

V A S T G E S T E L D

Inhoud

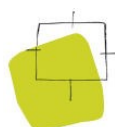
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

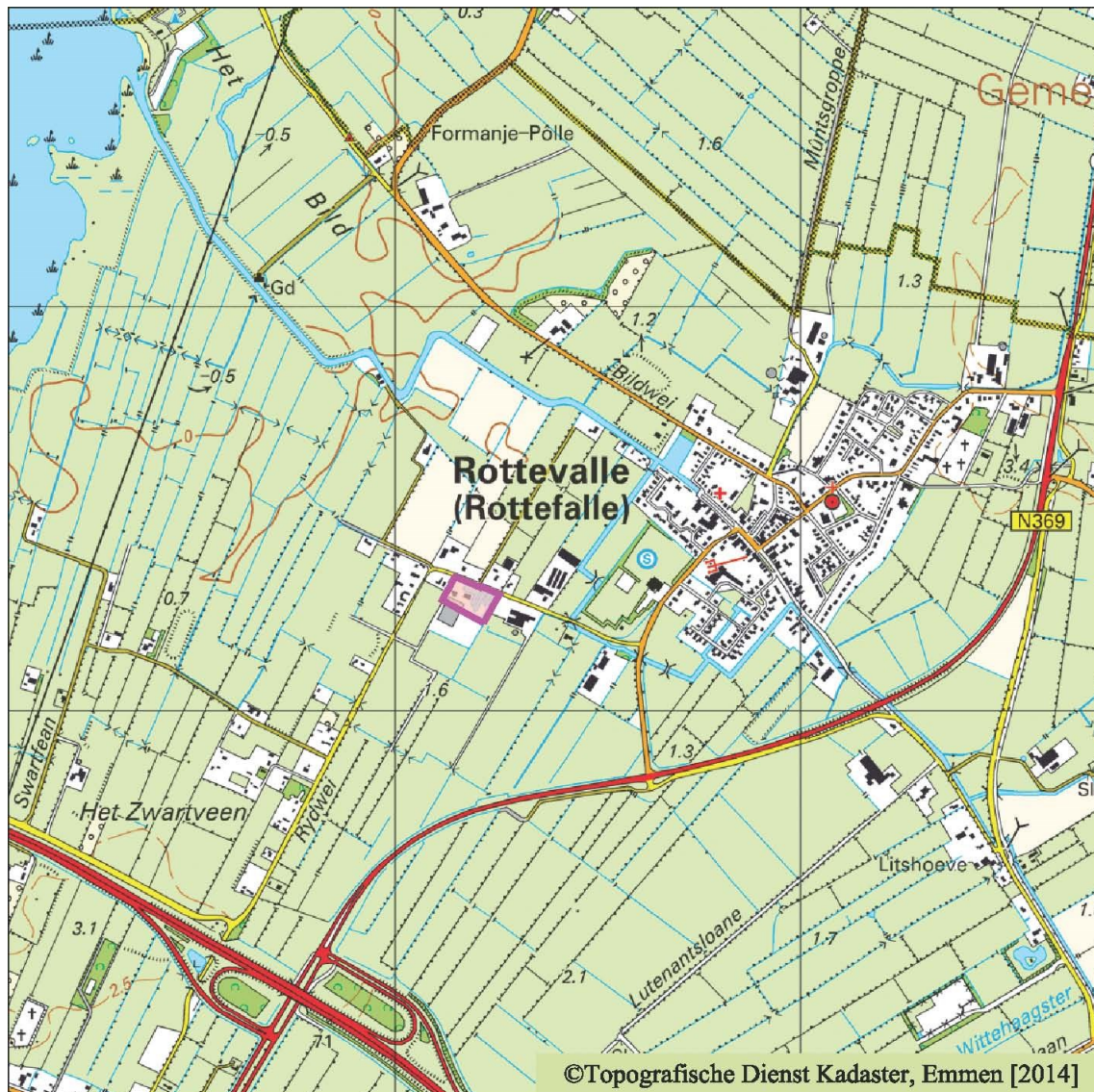
15 september 2015

Projectnummer 232.00.13.05.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Ruimtelijke situatie	7
2.2	Functionele situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Streekplan Fryslân	9
3.1.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	9
3.2	Gemeentelijk beleid	11
3.2.1	Woonplan Nieuwe Stijl	11
3.2.2	Partiële herziening Wonen - werken en werk aan huis, 2013	11
3.2.3	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013	12
3.2.4	Welstandsnota Smallerland, 2004	12
3.2.5	Toezicht en Handhavingsbeleid Wabo 2012-2016	14
3.2.6	Kwaliteitsarrangement	14
3.3	Waterbeleid	14
3.3.1	Nationaal beleid	14
3.3.2	Regionaal waterbeleid	16
3.3.3	Keur, (beleids)regels en legger	16
3.3.4	Watertoets	17
3.3.5	Waterplan Smallerland, Smelne's Wetterwrâld (2007)	17
3.3.6	Gemeentelijk Waterplan Smallerland 2013-2016	18
4	Planologische randvoorwaarden	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Archeologie, landschap en cultuurhistorie	19
4.2.1	Archeologie	19
4.2.2	Landschap en cultuurhistorie	20
4.3	Wegverkeerslawaaï	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Ecologisch onderzoek	24
4.7	Bedrijven en (milieu)hinder	24
4.8	Water	25
4.9	Bodem	26

5	Juridische toelichting	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Plansystematiek	27
5.3	Bestemming	29
6	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Op het perceel aan de Efterwei 33, waar voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd was, zijn de bedrijfsactiviteiten enige jaren terug beëindigd. De bedrijfs-woning is in gebruik gebleven als woning, maar de stallen achter het huis hebben hun functie verloren. In de daaropvolgende jaren zijn de stallen in verval geraakt, wat de uitstraling van het erf en de directe omgeving niet ten goede komt. Sloop van de bedrijfsbebouwing is echter kostbaar, mede door de grote hoeveelheid asbest die in de daken is verwerkt.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om toevoeging van individuele nieuwe woningen aan het buitengebied tegen te gaan. Onder normale omstandigheden is woningbouw in het buitengebied doorgaans niet bespreekbaar. Van deze algemene beleidslijn kan in individuele (unieke) situaties worden afgeweken wanneer er sprake is van een zogenaamd 'kwaliteitsarrangement'. Hieronder wordt ruwweg verstaan het inruilen van een minder gunstige ruimtelijke situatie tegen een betere. Hiertoe behoort bijvoorbeeld het verwijderen van beeld-verstorende gebouwen in het landschap waarbij de mogelijkheid wordt geboden om de sloop van deze bebouwing te financieren via compenserende woningbouw.

KWALITEITSARRANGEMENT

In deze situatie wordt van het 'kwaliteitsarrangement' gebruik gemaakt. Met de sloop van de bestaande agrarische opstallen wordt ruimte gecreëerd voor de bouw van twee vrijstaande woningen, aan iedere zijde van de bestaande woning één.

1.2

Plangebied

De Efterwei 33 is gelegen ten zuidwesten van de kern Rottevalle. Het is gelegen buiten de dorpskern, in een bebouwingslint met woningen en agrarische bedrijven.

De noordoostgrens van het plangebied wordt gevormd door de Efterwei. De andere zijden van het plangebied worden gevormd door de perceelsgrenzen met de naastgelegen woningen, met opgaande beplanting, bestaande sloten en weilanden.



Figuur 1. Ligging van het plangebied Efterwei 33

1.3

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Smallerland dat is vastgesteld in 2013. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied' en is voorzien van een bouwvlak.

De bestaande bedrijfswoning en de twee nieuw te realiseren woningen passen na beëindiging van het bestaande agrarische bedrijf niet binnen de agrarische bestemming. De drie woningen zullen alle drie een woonbestemming dienen te krijgen. Om dit te realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.4

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in en om het plangebied. In hoofdstuk 3 komt het relevante provinciaal en gemeentelijk beleid aan bod. In hoofdstuk 4 worden de planologische randvoorwaarden behandeld. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische vorm van het plan en in hoofdstuk 6 op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Huidige situatie

2

2.1

Ruimtelijke situatie

Als er binnen de gemeente Smallingerland zou moeten worden gezocht naar een locatie waarop de 'ruimte voor ruimte' regeling zou moeten worden toegepast, dan komt het perceel aan de Efterwei 33 al snel naar voren. Op het perceel staat ongeveer 2.700 m² aan voormalig agrarische opstallen, die niet meer worden gebruikt. Vanwege deze omvang en de slechte staat hebben de opstallen een beeldverstorende werking voor de omgeving.



Figuur 2. Aanzichten van het perceel Efterwei 33

2.2

Functionele situatie

Het lint waar de bestaande woning aan de Efterwei aan gelegen is kenmerkt zich door een diversiteit aan bebouwing. In nabijheid zijn een enkele agrarische bedrijven gelegen, als ook vrijstaande woningen. Voorheen was het agrarische bedrijf aan de Efterwei passend tussen de andere functies in de omgeving. Met het beëindigen van het agrarische bedrijf ging deze functie verloren, waarmee een steeds grotere discrepantie ontstond tussen de uitstraling van het perceel en het eigenlijke gebruik.

3.1

Provinciaal beleid

3.1.1

Streekplan Fryslân

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen. In het Streekplan wordt gestreefd naar een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. In het streekplan wordt gesteld dat ruimtelijke kwaliteit niet alleen een economische factor is voor de toekomst, maar ook sociale, ecologische en culturele belangen dient en daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel is.

In het Streekplan wordt gekozen voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. Concentratie van woningbouw zal plaats moeten vinden in de bundelingsgebieden rond de zes stedelijke centra in de provincie. Hiermee wordt voldoende schaal en massa voor sterke steden en een voldoende draagvlak voor de stedelijke voorzieningen nagestreefd. Het plangebied valt binnen het stedelijk bundelingsgebied Drachten. In de bundelingsgebieden dient een breed en divers aanbod aan woningtypen en woonmilieus beschikbaar te zijn.

BUNDELINGSGEBIED
DRACHTEN

Het Streekplan gaat in op het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing en benoemt onder andere de mogelijkheid tot sloop van beeldverstorende bebouwing. Deze 'ruimte voor ruimte'-regeling kan op verschillende manieren worden bevorderd. Voor de grotere knelpunten biedt het streekplan de mogelijkheid om sloop van beeldverstorende bebouwing te financieren via compenserende woningbouw. Compenserende woningbouw dient bij voorkeur plaats te vinden in bestaande bebouwingslinten en -clusters in het landelijk gebied.

'RUIMTE VOOR RUIMTE'-
REGELING

3.1.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân/werkwijze RO 2014 vastgesteld. In de Verordening Romte Fryslân geeft de provincie Fryslân de regels aan die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het plangebied ligt niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Rottevalle, zoals in figuur 3 is te zien. Het provinciaal beleid is er op gericht onder

andere wonen en werken zoveel mogelijk te bundelen in bestaand stedelijk gebied om zo zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Aangezien het plangebied wel in een bestaand bebouwingslint ligt en er sprake is van het slopen van beeldverstorende bebouwing, wordt hiermee voldaan aan het criterium van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 3. Ligging van het plangebied en het bestaand stedelijk gebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 1.6.1 van de Verordening Romte 2014 is bepaald dat met de Ruimte voor Ruimte-regeling maximaal één nieuwe woning kan worden gebouwd, mits minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt.

In dit bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan dat alle voormalige agrarische bebouwing (2.700 m²) wordt gesloopt. Dit betekent dat op grond van de Ruimte voor Ruimte-regeling één nieuwe woning kan worden gebouwd.

De tweede woning kan worden gebouwd op grond van artikel 1.3.1 van de Verordening Romte 2014. Op grond van dit artikel is het toegestaan in een bestaand bebouwingslint een nieuwe woning te realiseren wanneer de woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van het bebouwingslint en geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

De landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten worden beschreven in paragraaf 4.2. De nieuwe bebouwing zal zich hierin moeten voegen.

Aangezien de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren (zie hoofdstuk 2), er geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven (zie paragraaf 4.7) en er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zie paragraaf 4.2) die bovendien wordt geborgd in de regels, wordt voldaan aan vorengenoemde voorwaarden van de Verordening Romte 2014.

3.2

Gemeentelijk beleid

3.2.1

Woonplan Nieuwe Stijl

De gemeente Smallingerland heeft haar woningbouwambities vastgelegd in het Woonplan Nieuwe Stijl. Dit Woonplan vormt de basis van het woonbeleid en bevat een woningbouwprogramma waarin nieuwbouwplannen en plannen voor de wijkvernieuwing en sloop zijn opgenomen. Periodiek wordt dit woningbouwprogramma geactualiseerd om te zien of het aanbod van plannen zowel kwantitatief als kwalitatief nog aansluit bij de vraag.

Bij het opstellen van het Woonplan is rekening gehouden met de incidentele toevoegingen van woningen. Dit betreft ongeveer 90 woningen tot 2016. De locatie aan de Efterwei is hierin niet met naam genoemd, er is echter nog ruimte binnen het aantal van 90 woningen.

3.2.2

Partiële herziening Wonen - werken en werk aan huis, 2013

Op 17 maart 2015 is de partiële herziening ten aanzien van wonen - werken en werk aan huis vastgesteld door de gemeenteraad. Deze partiële herziening is van toepassing op een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente. De regeling is bedoeld om de verhuurbaarheid en/of verkoopbaarheid van woon-werkkavels te verbeteren en om mogelijke leegstand te voorkomen.

Werk was een speerpunt uit het collegeprogramma 2010-2014. Verschillende bestemmingsplannen bieden ruimte aan woon-werklocaties. Er is echter een mismatch tussen enerzijds de mogelijkheden die bestemmingsplannen bieden en anderzijds de behoefte uit de markt, hetgeen blijkt uit de slechte verkoopbaarheid van deze kavels. De verkoopbaarheid zou verbeteren als er op deze locaties ook uitsluitend gewoond mag worden, zonder de verplichte combinatie met 'werk'. De partiële herziening past de woon-werkregeling aan in die zin dat uitsluitend wonen ook toegestaan wordt.

WONEN - WERKEN

De werk-aan-huis regeling behoefde actualisatie. Er bestond geen regeling voor webwinkels. Dit is nu opgenomen in de werk-aan-huisregeling. Hierin is ook een aanvulling opgenomen dat de hoofdbewoner het beroep aan huis uitoefent en dat hij bij recht geen personeel in dienst mag hebben. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het in dienst hebben van personeel, onder voorwaarde dat de activiteiten geen onevenredige belastende invloed op de woonomgeving hebben.

WERK AAN HUIS

3.2.3

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Smallingerland is vastgelegd in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) dat op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Niet het gemotoriseerde verkeer, maar de mens moet de maat vormen voor de inrichting van de openbare ruimte. In dit kader heeft de gemeente in de jaren '90 van de vorige eeuw het "shared space" concept geïntroduceerd. Het doel hiervan is om de openbare ruimte zodanig in te richten dat er weer (meer) interactie is tussen de verschillende weggebruikers. Hierbij worden verkeersregels en meer in het bijzonder verkeersborden en typische verkeerskundige elementen vervangen om menselijke maat terug te brengen in het verkeer en daarmee de leefbaarheid en de leefkwaliteit te vergroten. Het GVVP maakt onderscheid in wegen met een verkeersfunctie (de stroomwegen en de gebiedsontsluitingswegen) en wegen met een verblijfsfunctie (de erftoegangswegen). De Efterwei behoort tot deze laatste categorie.

De erftoegangsweg buiten de bebouwde kom wordt gezien als de laatste schakel in de wegencategorisering. Het betreft hier het grootste deel van de wegen. Via de stroomweg verplaatst het gemotoriseerde verkeer zich via de ontsluitingsweg naar de erftoegangsweg. Deze wegen bieden toegang tot de uiteindelijke bestemming. Vanwege de vele bestemmingen, percelen, woningen, scholen enz. langs dit type weg, staat het verblijven hier centraal. De vormgeving en geldende maximumsnelheid van 60 km/uur dragen hieraan bij.

3.2.4

Welstandsnota Smallingerland, 2004

Het doel van het welstandstoezicht is, om in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente. Het welstandsbeleid van de gemeente Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Smallingerland.

Het welstandsbeleid geeft de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen.

De gehele gemeente is in een groot aantal gebieden opgedeeld, met elk hun eigen toepasselijke welstandskader. Er zijn 31 verschillende welstandskaders

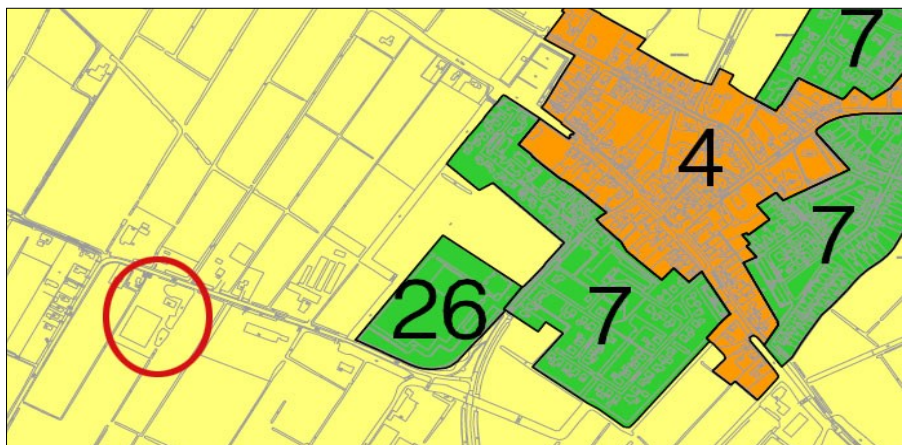
in de welstandsnota opgenomen. Nieuw- en verbouwplannen dienen zich te voegen binnen de betreffende welstandskaders. Voor grotere bouwplannen worden nieuwe beeldkwaliteitseisen opgesteld, maar voor een enkele woning zoals het voorliggende bouwplan, biedt de welstandsnota het kader waarbinnen gebouwd mag worden.

Het plangebied is gelegen in deelgebied 1, het 'Buitengebied coulisselandschap' (zie figuur 4). Het coulisselandschap is het gebied waarbinnen vrijwel alle streekdorpen zijn ontstaan. Deze dorpen zijn ontstaan langs een weg of dijk van waaruit het gebied door middel van stroken ontgonnen werd. De langgerekte verkavelingsvorm is ontstaan doordat boeren het recht van 'opstrek' hadden: het gebied in het verlengde van hun zwetsloten binnen de dorpsgrenzen konden ze ontginnen. Het bebouwingsbeeld wordt overwegend bepaald door een traditioneel ambachtelijke architectuur uit de 19^e en 20^e eeuw. Gedurende de tweede helft van de vorige eeuw zijn daar diverse jongere invullingen bijgekomen.

In de loop van de tijd hebben (mede door de van oorsprong kleinschalige bebouwing en de daarmee conflicterende tendens naar groter wonen en de schaalvergroting in de landbouw) vele verbouwingen plaatsgevonden, waarbij vaak nieuwe bouwmassa's aan de reeds aanwezige bebouwing zijn toegevoegd.

Voor het buitengebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt daarbij op handhaven en respecteren.

WELSTANDSAMBITIENIVEAU



Figuur 4. Detail van de welstandskaart, met het plangebied rood omcirkeld

3.2.5

Toezicht en Handhavingsbeleid Wabo 2012-2016

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevat de gemeentelijke taken met betrekking tot het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

3.2.6

Kwaliteitsarrangement

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om toevoeging van individuele nieuwe woningen aan het buitengebied tegen te gaan. Onder normale omstandigheden is woningbouw in het buitengebied dan ook onbespreekbaar. Van deze algemene beleidslijn kan in individuele (unieke) situaties worden afgeweken wanneer er sprake is van een zogenaamd 'kwaliteitsarrangement'. Hieronder wordt ruwweg verstaan het inruilen van een minder gunstige ruimtelijke situatie tegen een betere. Hiertoe behoort ook het verwijderen van beeldverstorende gebouwen in het landschap waarbij de mogelijkheid wordt geboden om de sloop van deze bebouwing te financieren via compenserende woningbouw.

3.3

Waterbeleid

3.3.1

Nationaal beleid

WATERWET

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening.

In artikel 2.1 van de Waterwet is het doel verankerd: voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. Hiermee is het kader voor de uitvoering van de wet gegeven. Dat kader wordt vervolgens aangevuld met meer concrete normen voor waterkeringen, waterkwantiteit, functieervulling en de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen. De normen worden vaak geconcretiseerd in uitvoerings-

maatregelen die zich richten tot de beheerders. Deze moeten hun beleid op deze normen afstemmen.

De Waterwet beschrijft het planstelsel op het terrein van het waterbeheer. In de plannen op grond van de Waterwet moeten de doelstellingen van de Waterwet die verband houden met waterveiligheid, droogte en waterschaarste, chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en maatschappelijke functies worden afgewogen en uitgewerkt.

Het Nationaal Waterplan legt de hoofdlijnen vast van het nationale waterbeleid en de bijbehorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. De hoofdlijnen zijn:

NATIONAAL WATERPLAN

- Een aanduiding van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen.
- Een uitzetting van de maatregelen en voorzieningen die daarvoor nodig zijn.
- De te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.
- Een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste.

In het Nationaal Waterplan beschrijft het Rijk haar strategie voor een duurzaam waterbeheer. Speerpunten daarbij zijn:

- Meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten. Het is belangrijk water voldoende ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen. Wateropgaven moeten maximaal worden gekoppeld aan andere opgaven en problemen moeten zo min mogelijk worden afgewenteld.
- Met een adaptieve aanpak anticiperen op toekomstige ontwikkelingen.
- Samenwerking binnen en buiten het waterbeheer. Betrokkenheid van alle relevante partijen, zowel publiek als privaat, bij het definiëren van de opgaven en het vinden van oplossingen, vindt het kabinet van groot belang.
- Solidariteit, flexibiliteit en duurzaamheid zijn basiswaarden die in het waterbeleid in algemene zin gevolgd worden. Solidariteit is terug te vinden in de wijze van financiering en het voorkomen van afwenteling. Flexibiliteit is nodig om mee te kunnen bewegen met onder andere ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening en klimaatveranderingen. Duurzaamheid wordt ingevuld door bij de keuze en uitwerking van alle doelen en maatregelen te streven naar grote lokale betrokkenheid en verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving, verbetering van de kwaliteit van ecosystemen en kansen voor het bedrijfsleven.

3.3.2

Regionaal waterbeleid

In het Waterhuishoudingsplan Fryslân 2010-2015 (WHP) 'Wiis mei Wetter' staan de doelen die de provincie in de planperiode wil bereiken. Wetterskip Fryslân ontvangt het WHP als kader voor het waterbeheer in Fryslân. Daarnaast geeft het WHP de kaders aan voor het rioleringsbeheer van de gemeenten en voor het eigen provinciale beleid. Het WHP is de schakel tussen het ruimtelijke en economische beleid van de provincie en het waterbeheer. Hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Fryslân is: het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. De doelstellingen zijn ingedeeld in de volgende thema's:

- Waterveiligheid;
- Voldoende Water;
- Schoon Water.

Het WHP gaat ook in op de watertoets. Het WHP is een structuurvisie voor ruimtelijk beleid. Het plan heeft op de onderdelen die hierop betrekking hebben, waaronder de watertoets, dezelfde status als het Streekplan. Over de watertoets staat in het WHP het volgende:

- Locatiekeuze: bij locatiekeuze gaat het om het vinden van optimale locaties voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.
- Inrichting voor waterveiligheid: gestreefd wordt naar het voorkomen van overstromingen vanuit de buitenwateren (Noordzee, Waddenzee en IJsselmeer) en de boezem, zowel nu als in de toekomst. Aandachtspunten hierbij zijn:
 - de exacte reserveringszones van de primaire waterkeringen, die door de gemeenten worden vastgelegd in hun bestemmingsplannen;
 - de regionale waterkeringen, die door de gemeenten (als waterstaatkundige werken) op de plankaart in hun bestemmingsplannen worden vastgelegd.

3.3.3

Keur, (beleids)regels en legger

Elk waterschap stelt een Keur vast waarin de gebods- en verbodsbepalingen zijn opgenomen die het waterschap nodig oordeelt ter uitvoering van zijn taak: de waterstaatkundige verzorging van het beheersgebied. De Keur dient om waterstaatswerken zoals oppervlaktewateren, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken te beschermen door bepaalde activiteiten en werkzaamheden in, op, onder of aan die waterstaatswerken en bijbehorende beschermingszones te verbieden, tenzij er een watervergunning voor is verleend. De Keur vormt een onlosmakelijk geheel met de legger, het vergunningenbeleid en de algemene regels.

Het vergunningenbeleid beschrijft onder welke voorwaarden een watervergunning verleend kan worden. Bovendien kan het waterschap naar het vergunningenbeleid verwijzen ter motivering van op grond van de Keur te nemen besluiten.

Voor een aantal regelmatig voorkomende activiteiten en werkzaamheden, die weinig invloed hebben op de staat van oppervlaktewaterlichamen en/of waterkeringen in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân, zijn algemene regels opgesteld. Hierdoor zijn de betreffende activiteiten en werkzaamheden niet langer vergunningplichtig, maar moeten ze wel worden gemeld.

De legger geeft aan welke waterstaatswerken onder de bescherming van de Keur vallen, waar de grenzen van de verschillende in de Keur genoemde zones liggen en wie de onderhoudsplichtigen zijn. In de legger is verder vastgelegd wat de minimaal benodigde afmetingen van keringen zijn om aan de vastgestelde veiligheidsnormen te voldoen en wat voor wateren de minimale afmeting is om een goede wateraan- en -afvoer te garanderen.

3.3.4

Watertoets

Doel van het watertoetsproces is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Hoe eerder de initiatiefnemer de waterbeheerder erbij betreft - dus al in de ideefase, als het formele proces nog niet is gestart - des te gemakkelijker is het om het waterbelang meegenomen te krijgen in een ontwerp (Werkgroep Watertoets, 2009).

De watertoets is geen afzonderlijke procedure. Het maakt onderdeel uit van de procedure die wordt doorlopen om het ruimtelijke plan tot stand te laten komen. Daarnaast is de watertoets géén toets achteraf, maar een proces dat wordt doorlopen parallel aan het proces van de totstandkoming van het ruimtelijke plan. Wetterskip Fryslân maakt gebruik van de digitale watertoets. Op de website www.dewatertoets.nl kan de initiatiefnemer, of degene die namens de initiatiefnemer een ruimtelijk plan opstelt, een watertoets voor een plan aanvragen. De aanvrager moet enkele vragen over het plan beantwoorden en het plangebied intekenen. Op basis van de ingevulde gegevens en de locatie van het plangebied bepaald de applicatie welke procedure van toepassing is (geen, korte procedure of normale procedure).

3.3.5

Waterplan Smallerland, Smelne's Wetterwâld (2007)

In 2007 is het Waterplan van de gemeente Smallerland gereed gekomen. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met het Wetterskip Fryslân. De

gemeente en het Wetterskip hebben een samenhangend pakket van maatregelen opgesteld:

1. Meer betrokkenheid, efficiënter waterbeheer (creëren van interne betrokkenheid en draagvlak).
2. Stedelijke wateropgave in beeld (maatregelen om wateroverlast te voorkomen).
3. Geld als water (financieren door werk met werk te maken, externe middelen, het verbreed rioolrecht en subsidies).
4. Van streefbeeld naar maatregel (opstellen van een maatregelenprogramma met een omschrijving per project).

Vervolgens gaat het Waterplan in op de 4 pijlers van het maatregelenprogramma:

1. Droge plantsoenen en tuinen: meer ruimte voor het watersysteem creëren, volgens het principe van vasthouden - bergen - afvoeren.
2. Bewustwording: afstemming met andere organisaties en een goede informatievoorziening naar burgers.
3. Europese Kaderrichtlijn Water (EKW) en het waterleven: het naleven van de Europese richtlijnen om een goede waterkwaliteit te waarborgen.
4. Recreatie: creëren van mogelijkheden voor recreatie, zichtbaar maken van water en het verbeteren van de wateroevers en -kwaliteit.

Op basis van het voorgaande wordt verreweg het grootste deel van het Waterplan besteed aan de lijst met concrete projecten. Dit betreft bijvoorbeeld het opstellen van een grondwaterplan, het opstellen van diverse waterstructuurplannen voor wijken in Drachten, het verrijken van de begroeiing bij waterpartijen en oevers in het Fennepark en de Singels, voorlichting aan burgers over duurzaam waterbeheer en de monitoring van de uitvoering van plannen. Ieder project is uitgewerkt volgens dezelfde opzet, waarbij aspecten als 'eindresultaat', 'einddatum' en 'projectstructuur' worden benoemd.

In de laatste hoofdstukken gaat het plan in op de kosten en de organisatie.

3.3.6

Gemeentelijk Waterplan Smallingerland 2013-2016

De gemeente heeft een nieuw waterplan opgesteld (vastgesteld op 4 december 2012). Doel van het waterplan is het oude waterplan te actualiseren (zowel visie als maatregelenprogramma), waarbij ook een grondwaterplan hoort en daarnaast afstemming te zoeken met andere beleidsplannen. Het waterplan dient als basis voor de voortzetting van het beleid op het gebied van duurzaam waterbeheer tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Inleiding

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden.

4.2

Archeologie, landschap en cultuurhistorie

4.2.1

Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische MonumentenKaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Voor het onderhavige plangebied is op de archeologische kaart van de provincie aangegeven dat er voor de periode steentijd-bronstijd alleen onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 2,5 hectare.

STEENTIJD-BRONSTIJD

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is een onderzoek helemaal niet nodig.

IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke grootschalige ingrepen. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde. De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van archeologische waarden.

CONCLUSIE

4.2.2

Landschap en cultuurhistorie

De Efterwei werd voor het eerst op kaart vastgelegd in 1849. In die periode was de weg de hoofdontsluiting van het dorp Rottevalle en de streek eromheen. In 1849 was de eerste bebouwing zichtbaar aan de zuidkant van de weg die van oost naar west loopt. Op de kaart van 1919 is het aantal al gegroeid naar vijf woningen ten zuiden en drie ten noorden van de weg. Deze groei heeft zich langzaam ontwikkeld. Op dit moment telt dit deel van de Efterwei tot aan de bocht en aansluiting bij de Ambachtsloane zes woningen aan de zuidzijde en vijf aan de noordzijde. Hieraan kunnen in het voorliggende plan twee woningen aan de zuidzijde worden toegevoegd. De lineaire bebouwingsstructuur wordt hierdoor verstevigd.

De verkaveling en het landschapsbeeld is gedurende de loop van de tijd behouden gebleven. Wel is een enkele boomsingel verdwenen. Op de kaart van 1956 zien we dat de slagen zijn verbreed en het aantal van acht percelen in 1919 is afgenomen naar zes percelen in 1956. Op dit moment liggen er nog vijf. Door het laten vervallen van agrarische activiteiten kan beter worden ingezet op het behoud van het kleinschalige singellandschap. Daar waar mogelijk kan worden ingezet op verfijning van de schaal en maat door het versterken en terugbrengen van de singelbeplanting langs sloten en het herstel van beplanting langs de weg.

Door de te verwachten erfafscheidende beplanting wordt het beeld van de kleinschaligheid van het gebied met hoge dichtheid van opstreckende percelen versterkt. Bestaande erfbeplanting die passend is in het beeld van het singellandschap dient vanzelfsprekend bewaard te blijven. Bij het maken van nieuwe inritten naar de Efterwei zal rekening moeten worden gehouden met de langs de weg aanwezige beplanting, die overigens nog kan worden versterkt juist ter plaatse van deze kavel.

De nieuw toe te voegen bebouwing en erfindeling zal zich moeten voegen in de kleinschalige omgeving. Naast een niet strak vastgelegde rooilijn die zelfs bewust de bebouwing uit één lijn haalt, zullen de bouwplannen worden beperkt in volume, zoals vastgelegd in de bouwregels, om te sterke verdichting op het erf tegen te gaan. Verder worden bouwplannen getoetst op ruimtelijke kwaliteit. Naast eenvoud en soberheid is inpassing in de maat en schaal van de omgeving en het landschap leidend bij de bouwplantoetsing. Dit wordt vormgegeven door de welstandstoetsing die hiervoor de gebiedsgerichte criteria hanteert, afgestemd op het "buitengebied coulisselandschap". Met name ten aanzien van de richting van de bebouwing wordt ingezet op het haaks bouwen op de weg c.q. in de landschapsrichting. Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt in hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen (in plaats en massa). De landelijke kapvorm is voorgeschreven. Ook wordt een referentie, dan wel een reactie gevraagd op de (ambachtelijke) traditionele architectuur. In de criteria betreffende de materialisatie, kleurstelling en expressie is de in deze streek te

verwachten terughoudendheid verwerkt. Het bijzondere ambitieniveau staat het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande/gewenste kwaliteit voor.

Ten aanzien van de cultuurhistorische ondergrond van het gebied gelden geen noodzakelijke onderzoeken.

4.3

Wegverkeerslawai

Op grond van de Wet geluidhinder is langs elke weg een geluidzone van kracht. Deze verplichte zonering heeft een tweeledige functie. Enerzijds worden de gebieden afgeperkt waarbinnen de ondervonden geluidhinder moet worden teruggedrongen. Anderzijds bieden de geluidszones de gemeente de mogelijkheid te voorkomen dat in de toekomst geluidhinderlijke situaties ontstaan. De breedte van de geluidszones hangt samen met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In principe heeft elke weg een zone, met uitzondering van wegen:

1. die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
2. waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Op verzoek van de gemeente heeft de FUMO in 2014 onderzoek gedaan naar de ligging van de grenswaardecontouren met betrekking tot wegverkeerslawai op de Efterwei. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende uitgangspunten:

ONDERZOEK

- De berekening is uitgevoerd met het rekenprogramma Geomilieu 2.30.
- De invoergegevens zijn afkomstig van tellingen van de gemeente.
- Er is uitgegaan van het jaar 2025. De intensiteit in dat jaar is berekend op 400 mvt/etmaal.
- Het wegdektype is DAB 0/11.
- Op de Efterwei geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur.
- Maaiveldhoogte bedraagt 0 meter, waarneemhoogten geluidscontouren bedragen 1,5 en 4,5 meter boven het maaiveld.
- De bodem is grotendeels zacht (bodemfactor 0,8).

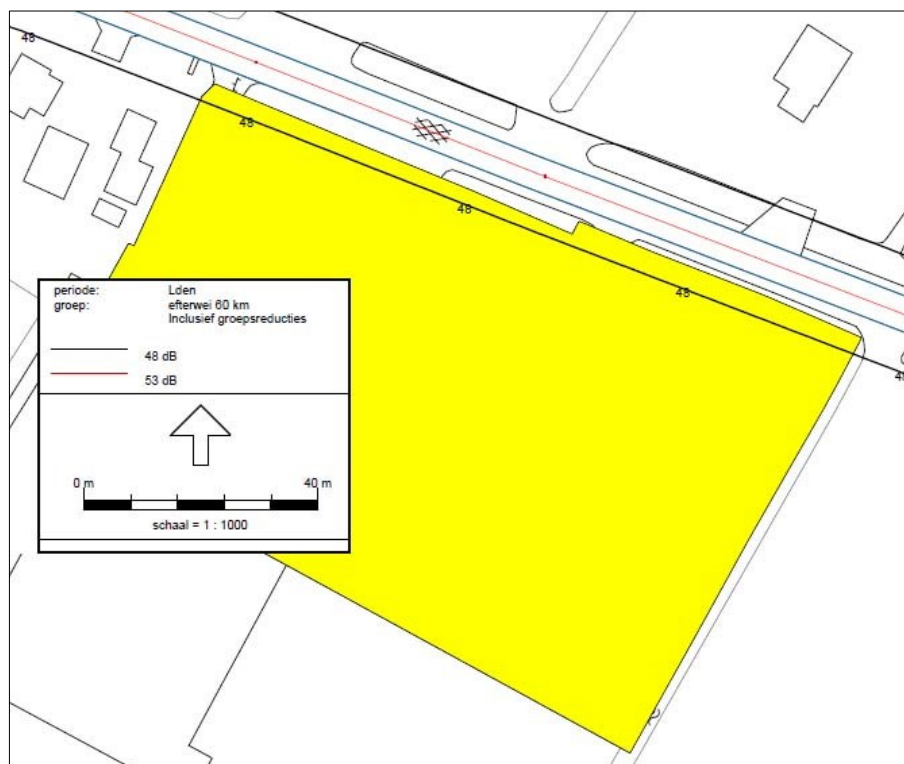
Met bovenstaande uitgangspunten is vervolgens berekend wat de ligging is van de 48 dB- en 53 dB-geluidscontour (L_{den} -waarde) ten gevolge van wegverkeerslawai op de zoneplichtige weg voor het jaar 2025.

Vanwege de relatief lage verkeersintensiteit is de 53 dB-contour (dit is de maximaal vast te stellen hogere waarde voor nieuwbouw in het buitenstedelijk gebied) niet binnen het plangebied gelegen, deze ligt op de weg zelf. De 48 dB-contour (dit betreft de voorkeursgrenswaarde) kan worden weergegeven en is gelegen in het plangebied, zoals te zien op onderstaande afbeelding. De gemiddelde afstand van de 48 dB-contour ten opzichte van de weg bedraagt op beide waarneemhoogten (1,5 meter en 4,5 meter) ongeveer 10 meter.

CONCLUSIE

De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen op geruime afstand van de weg en liggen ruim buiten de 48 dB-contour zoals deze is berekend. Voorliggend bestemmingsplan mag daarom wat betreft wegverkeerslawaaai uitvoerbaar worden geacht.

Het akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.



Figuur 5. 48 en 53 dB-contour van de Efterwei, voor het jaar 2025 bij een maximumsnelheid van 60 km/uur, waarneemhoogte 1,5 meter en 4,5 meter (contour is gelijk)

4.4

Luchtkwaliteit

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

NSL/NIBM

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

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

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

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het omzetten van een agrarisch bedrijf naar drie woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de ritproductie van een vrijstaande burgerwoning bepaald op 8,6 ritten per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve (afgerond) 17 ritten. Omdat het gaat om een bedrijfsbeëindiging zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal ritten. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

BESTEMMINGSPLAN

4.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Dat betreft:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen of buiten dit plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over het plangebied lopen. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

CONCLUSIE

4.6

Ecologisch onderzoek

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 11). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12).

In aanvulling op de bestemmingsplanprocedure moet voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen worden onderzocht welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Als aan de voorwaarden voor de verlening van die ontheffingen kan worden voldaan, moet voor de aanvang van de werkzaamheden een ontheffing zijn verleend. Daartoe moet tijdig een aanvraag worden ingediend via de Dienst Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken (EZ).

ONDERZOEK

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd door Buro Elodea. Het plangebied is bezocht op 14 juni. Het rapport dat hierna is opgesteld, is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er geen externe werking is op beschermde gebieden. Ook zijn er geen zeldzame soorten (flora of fauna) aangetroffen. De soorten die zijn aangetroffen vallen onder het lichte beschermingsregime, waardoor ontheffing niet nodig is.

Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (half maart tot half augustus) te worden uitgevoerd. Verder wordt in het rapport aanbevolen struiken te planten en meer reliëf te creëren, waardoor een aangename plaats voor dagvlinders en andere insecten kan worden gemaakt. Een houtwal tussen de woningen en het achtergelegen grasland zorgt voor een geschikte foerageerlocatie voor vleermuizen.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Bedrijven en (milieu)hinder

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet

ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Adviesafstanden hiervoor zijn opgenomen in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de VNG.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. In de nabijheid van het voorliggende plangebied liggen geen functies die mogelijke hinder veroorzaken voor de te bouwen woning. Aan de oostzijde van het plangebied (de Efterwei 31) is een stratenmakerij gesitueerd. De agrarische activiteiten die hier plaatsvonden zijn eerder al beëindigd, met uitzondering van het hobbymatig houden van paarden. Voor deze laatste functie is op het perceel ook een mestplaat aanwezig. Hiervoor geldt een afstand van 50 meter, waarmee in het voorliggende plan rekening is gehouden.

Aan de Efterwei 22 (aan de overzijde van de weg) is een kuikenhouderij gevestigd. Dit bedrijf moet voldoen aan de normen die gelden op grond van het Activiteitenbesluit. Deze normen zijn anders voor gebieden binnen de bebouwde kom dan voor gebieden buiten de bebouwde kom. Ook met de nieuw te realiseren woningen wordt de betreffende omgeving beoordeeld als een gebied dat buiten de bebouwde kom ligt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de geldende normen uit het Activiteitenbesluit.

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.8

Water

In 2012 is door de gemeente Smallingerland met het Wetterskip Fryslân een Waterplan opgesteld. In paragraaf 3.3 is hier op ingegaan. Aangezien het voorliggende bestemmingsplan een bestemmingsplan betreft dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk maakt, is de digitale watertoets aangevraagd bij het Wetterskip Fryslân. Dit wateradvies is als bijlage 3 opgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan.

De sloot en de vijverpartij die in het plangebied gelegen zijn, zullen worden gedempt. Het waterschap concludeert dat de vijver en de sloot onderdeel uitmaken van het watersysteem, waardoor de demping volledig gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied.

Verdere watercompensatie is voor dit plan niet nodig, aangezien het verhard oppervlak in de nieuwe situatie zal afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Voorliggend bestemmingsplan mag wat betreft het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.9

B o d e m

In 2011 is door het bureau Enviso een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 4 opgenomen in de toelichting. Er is geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. In het plangebied zijn twee verontreinigingssituaties vastgesteld. Het ene geval betreft de locatie van de bovengronds olieopslagplaats. Indien hier herinrichtings- of saneringsactiviteiten worden uitgevoerd, zal rekening gehouden moeten worden met een saneringsprocedure. Het tweede geval betreft het in het plangebied aangetroffen puin en de stapels asbesthoudende golfplaten. Wanneer een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt aangevraagd, zal hierbij een bodemonderzoek moeten worden aangeleverd.

Voor het overige wordt verwezen naar het in de bijlage 4 opgenomen onderzoek.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit mag, mits voldaan wordt aan de vereisten wat betreft sanering, het plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het bestemmingsplan; de verbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komen de verschillende bestemmingen, die op de verbeelding en in de planregels voorkomen, aan bod. Ten slotte wordt kort ingegaan op het gemeentelijk beleid betreffende de handhaving van de in het bestemmingsplan opgenomen planregels. Het plan is zodanig opgesteld dat is aangesloten op de systematiek van de gemeente.

5.2

Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de verbeelding, heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de verbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal bestemmingsplan als in een analoog bestemmingsplan. Het digitale bestemmingsplan is weliswaar het bindende plan, maar het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het bestemmingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening.

Vaste hoofdstukindeling planregels

De hoofdstukindeling van de planregels van het bestemmingsplan is als volgt ingericht:

Inleidende regels:

- Begrippen.
- Wijze van meten.

Bestemmingsregels:

- Bestemmingen.

Algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel.
- Algemene gebruiksregels.
- Algemene afwijkingsregels.
- Algemene wijzigingsregels.

Overgangs- en slotregels:

- Overangsrecht.
- Slotregel.

Inrichting bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn als volgt ingericht:

1. Bestemmingsomschrijving.
2. Bouwregels.
3. Afwijken van de bouwregels.
4. Specifieke gebruiksregels.
5. Wijzigingsbevoegdheid.

Bestemmingsomschrijving

In de planregels is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel is toegestaan.

Ondergronds bouwen

Binnen een bouwvlak is ondergronds bouwen in beginsel toegestaan als het gebruiksdoel niet in strijd is met de aan de gronden toegekende bestemming.

Erf- en terreinafscheidingen

De toegelaten hoogte van erf- en terreinafscheidingen is in de planregels opgenomen.

Criteria bij afwijken of wijziging

Bij de afwijkingen bij omgevingsvergunning en wijzigingsbevoegdheden worden in de planregels algemene criteria genoemd. In een bestemmingsplan dienen deze geconcretiseerd te worden, in de eerste plaats in de planregels en voorts in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Algemene regels

De algemene gebruiksregels zijn voor de overzichtelijkheid in het hoofdstuk “Algemene regels” opgenomen. Slechts in enkele gevallen bestaat er noodzaak om specifieke gebruiksregels te formuleren. De specifieke gebruiksregels zijn in de desbetreffende bestemmingsregels opgenomen.

Dit geldt ook voor de afwijkingen bij omgevingsvergunning en de wijzigingsbevoegdheden; deze zijn in de algemene regels opgenomen en, voor zover nodig, als specifieke regel in de desbetreffende bestemmingsregels.

Overgangs- en slotregels

Overeenkomstig de algemene regels zijn ook de overgangs- en slotregels gezamenlijk in een hoofdstuk opgenomen.

5.3

Bestemming

Wonen

De regeling voor de woonbestemming is zoveel mogelijk gebaseerd op de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013.

Het aantal woningen is als maximum vastgelegd. Op de percelen is onder voorwaarden werk aan huis en/of bêd en brochje mogelijk in combinatie met het wonen.

De woningen mogen alleen worden gebouwd binnen het bouwvlak zoals dat is weergegeven op de verbeelding. Ook de minimale en maximale goothoogte, bouwhoogte en dakhelling zijn op de verbeelding aangegeven.

Voor de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Dit geldt ook voor het slopen van de ontsierende bebouwing. Deze moet zijn gesloopt voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van de nieuwe woningen.

In verband met de bestaande mestplaat van het naastgelegen agrarische bedrijf moet een afstand van 50 meter tot de nieuw te bouwen woning op de oostzijde van het perceel worden aangehouden. Om deze afstand te borgen, is de aanduiding 'milieuzone - geurzone' opgenomen.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een actualiserend plan waarin twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt en de bestemming van één bestaande woning wordt gewijzigd. Dit houdt in dat de bestaande situatie veranderd. Het betreft een particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zijn planschadekosten de enige kosten die verder nog uit dit bestemmingsplan kunnen voortkomen. Planschadekosten zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente heeft daarom met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wro. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de planschadekosten moet betalen die gemaakt worden in het belang van de aanvrager.

Bij dit plan kan verder opgemerkt worden dat de sloop van de bestaande opstallen die hoorden bij het agrarische bedrijf dat op het perceel gevestigd was, bekostigd worden met de bouw en verkoop van de twee nieuwe woningen die aan weerszijden van de bestaande woning gebouwd mogen worden.

Voorgaande betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

CONCLUSIE

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro naar de betrokken instanties verzonden.

Ook heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 13 juni tot en met donderdag 3 juli ter inzage gelegen voor inspraak.

De inspraak- en overlegnota is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

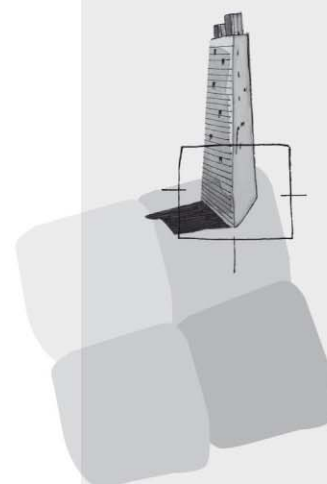
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw N. Linthorst

Projectnummer
232.00.13.05.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort