

GEMEENTE SMALLINGERLAND  
ROTTEVALLE – BUORREN 27

BESTEMMINGSPLAN



**Rho**  
—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Inhoudsopgave

## Toelichting

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Voorgenomen situatie	3
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>9</b>
4. 1. Geluid	9
4. 2. Milieuzonering	9
4. 3. Bodem	9
4. 4. Ecologie	10
4. 5. Luchtkwaliteit	10
4. 6. Water	11
4. 7. Archeologie en cultuurhistorie	12
4. 8. Externe veiligheid	12
4. 9. Kabels en leidingen	13
<b>5. JURIDISCHE REGELING</b>	<b>14</b>
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemming	14
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>15</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15

## Bijlage 1 Ecologisch onderzoek



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Buorren 27 te Rottevalle (gemeente Smallingerland) staat een pand dat momenteel in gebruik is als schoolgebouw. Het plan is om het bestaande schoolgebouw te slopen en op de grond een tweetal woningen mogelijk te maken.

Op basis van het geldende planologische regime is het niet mogelijk om voornoemde plannen te ontwikkelen. Het college van burgemeester en wethouders wil medewerking verlenen aan het plan. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader, waarbinnen de gewenste situatie mogelijk is.

### 1. 2. Ligging plangebied

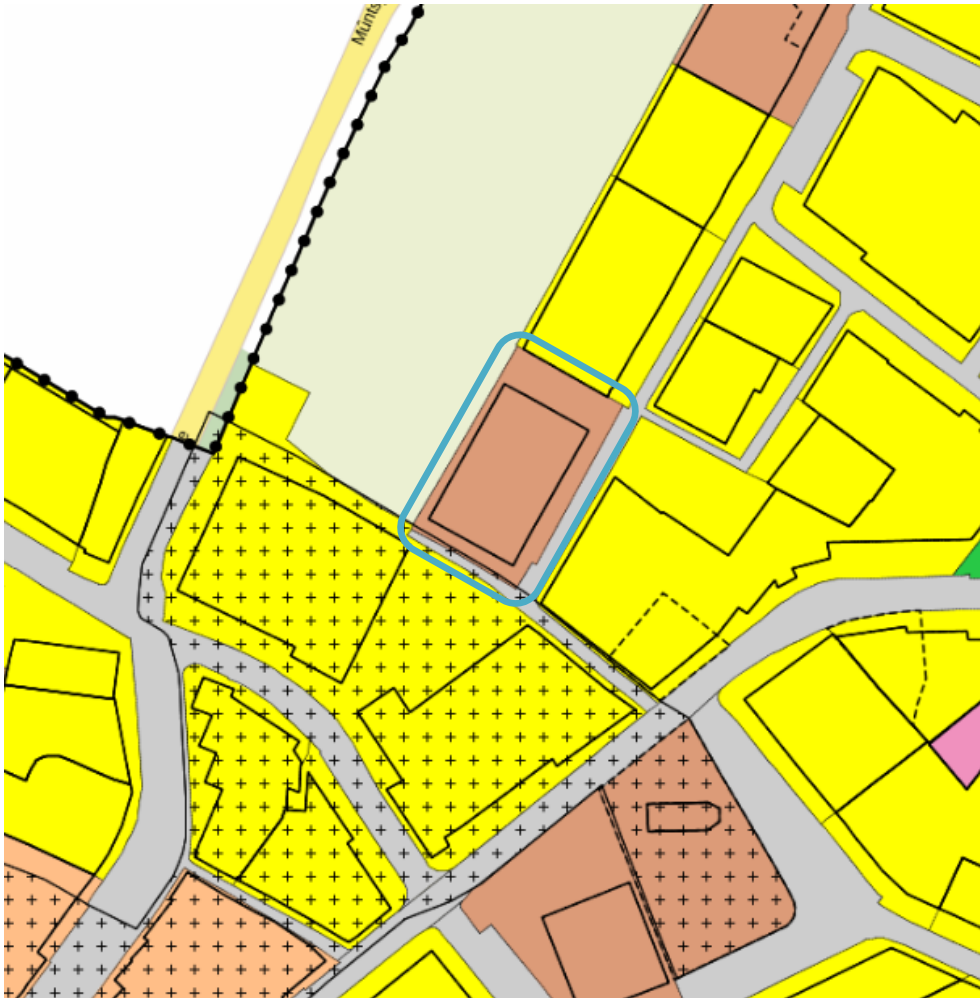
Het plangebied ligt in het noordoosten van het dorp Rottevalle in de gemeente Smallingerland. De weg Buorren gaat ter hoogte van het plangebied over qua naam in "de Fintsjes" en is een smalle weg. In figuur 1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1 – Ligging plangebied (Bron: Google, augustus 2016)

### 1. 3. Planologische regeling

Het huidige planologisch regime betreft het bestemmingsplan *Kleine kernen Oost*, dat is vastgesteld op 4 oktober 2011. De betreffende gronden zijn op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk – 1'. Deze bestemming voorziet niet in de realisatie van woningen. In figuur 2 is een uitsnede van het huidige bestemmingsplan te zien. Het plangebied is hierin met blauw gemarkeerd.



*Figuur 2 – Uitsnede bestemmingsplan 'Kleine kernen oost'*

Voor het plangebied geldt daarnaast de 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis'. Hierin zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor werk aan huis. Daarnaast geldt het 'Parapluplan regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen'. Hierin zijn algemene afwijkingsregels opgenomen waarin is geregeld dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels, in die zin dat de oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen wordt vergroot. Er mag daarbij niet meer dan 50% van het zij- en/of achtererf worden gebouwd. De aan-, uit- en bijgebouwen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Indien in de bouwregels een toegestane bebouwingsoppervlakte van het bouwperceel is opgenomen, dan mag deze niet worden overschreven. Het parapluplan wordt meegenomen in onderhavig bestemmingsplan.

#### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt het voor het plan relevante beleid beschreven. In hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Deze is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het dorp Rottevalle. Rottevalle is een dorp in de gemeente Smallingerland, provincie Friesland. Het dorp ligt in het oosten van Friesland, circa 6 kilometer ten noorden van Drachten, en telt circa 1.350 inwoners. Het pand is in 1978 gebouwd, aan de rand van de oude kern van Rottevalle en doet dienst als school. Naast het plangebied zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw woningen ontwikkeld. Aan de doorgaande weg Buorren staan panden die gebouwd zijn in het eind 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw. In figuur 3 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 3 - Luchtfoto huidige situatie (bron: Google, augustus 2016)

### 2. 2. Voorgenomen situatie

De ontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige gebouw in het plangebied en de realisatie van twee woningen. Hiervoor is het perceel gesplitst. Het ene perceel bestaat uit een oppervlakte van 1.400 m<sup>2</sup> en het tweede perceel een oppervlakte van 770 m<sup>2</sup>. In figuur 4 is weergegeven hoe de verdeling van de twee percelen er uit ziet.



Figuur 4 - Plattegrond verdeling grond bouwpercelen

Het betreft een bijzondere kavel, omdat het gaat om een bestaande schoollocatie in plaats van woonkavels. Tegenover de school liggen achterkanten van de diverse percelen. Er is hier geen sprake van een straatwand. Een rooilijn is dan ook niet nodig. Wel is een markering opgenomen in de vorm van een bouwvlak, waar binnen gebouwd moet worden. De richting van de kap wordt daarnaast niet vastgelegd. Voor de zuidwestelijke hoek geldt dat er sprake moet zijn van voldoende (overhoekse) expressie in de bouwmassa. Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden. Het bouwperceel is hiervoor groot genoeg.

Rond de school, aan de Fintsjes en de Buorren staan woningen. De bouw van twee woningen op de schoollocatie past goed in deze woonomgeving. De woningen zullen in vergelijking met de school een minder verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor de smalle toegangsweg minder intensief gebruikt zal worden. Bij een schoolgebouw is namelijk sprake van auto- en fietsverkeer om de kinderen naar school te brengen. De bewoners van de woningen zullen enige verkeersaantrekkende werking hebben van bezoekers, dit valt in het niets met het verkeer van het schoolgebouw. Verder moet op het eigen erf worden voorzien in de voldoende parkeergelegenheid. Dit zal naar verwachting een positief effect hebben om de omliggende woningen van met name de Fintsjes. Bovendien zal een zone van vijf meter worden aangehouden aan de westzijde van het plangebied ten behoeve van



het behoud van de bestaande houtwal. Het gaat hierbij om een rij iepen die de overgang naar het landschap markeren.

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante beleid. Ingegaan wordt op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

In de SVIR is "*de ladder voor duurzame verstedelijking*" geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op basis van jurisprudentie is pas sprake van verstedelijking bij projecten vanaf 11 woningen. Het voorgenomen plan gaat over twee woningen en dus is de "*ladder voor duurzame verstedelijking*" niet van toepassing.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De beoogde ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

#### 3. 2. Provinciaal beleid

##### **Streekplan Fryslân 2007**

In het Streekplan, dat is vastgesteld op 13 december 2006, staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties.

Het dorp Rottevalle valt onder het bundelingsgebied Drachten. Concentratie van woningbouw staat in bundelingsgebieden voorop. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een beperkt aantal van twee woningen toegevoegd in de bestaande bebouwde omgeving.

##### **Verordening Romte Fryslân**

In de Verordening Romte Fryslân, die is vastgesteld op 25 juni 2014, stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Het plangebied is volgens de verordening gelegen in bestaand bebouwd gebied. De volgende aspecten uit de verordening zijn voor het plangebied relevant:

### *Archeologie*

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra ("Famke"). Paragraaf 4.7 gaat hier nader op in.

### *Wonen*

Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien dit in overeenstemming is met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hier wordt aan voldaan. In paragraaf 3.3. wordt hier verder op ingegaan.

## **3. 3. Gemeentelijk beleid**

### **Actualisatie gemeentelijk woonbeleid en woningbouwprogramma 2016-2025**

De gemeente Smallingerland heeft in 2016 haar beleid geactualiseerd qua woonbeleid en woningbouwprogramma. De verwachting is dat in de periode 2015-2025 behoefte is aan 90 nieuwe woningen per jaar. Deze 90 worden ongeveer als volgt verdeeld:

- 60 gezinswoningen voornamelijk bestemd voor gezinnen die doorstromen van huur naar koop of van koop naar koop;
- 15 woningen voor de vrije sector huur;
- 15 woningen in combinatie met zorg voor senioren en/of overige doelgroepen die zorg nodig hebben vanwege fysieke en/of geestelijke beperkingen.

In de plannen is tevens rekening gehouden met vervanging van incidentele sloop. Jaarlijks wordt rekening gehouden met 6 gevallen van incidentele woningbouw. De ontwikkeling van het plangebied kan in deze categorie worden geschaard en voldoet daarmee aan het beleid van de gemeente Smallingerland.

### **Structuurvisie Smallingerland 2013**

In de structuurvisie Smallingerland 2013 is het een en ander opgenomen qua toekomstige ontwikkelmogelijkheden. Rottevalle wordt hierin niet specifiek benoemd. Nieuwe woningbouwontwikkelingen kunnen alleen wanneer deze worden gerechtvaardigd vanuit een kwalitatieve aanvulling op het bestaande.

### **Welstandnota**

De Welstands- en Reclamenota Smallingerland 2014 is op 9 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. Het welstandsbeleid van Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bouwde omgeving dient te behartigen. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Smallingerland. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

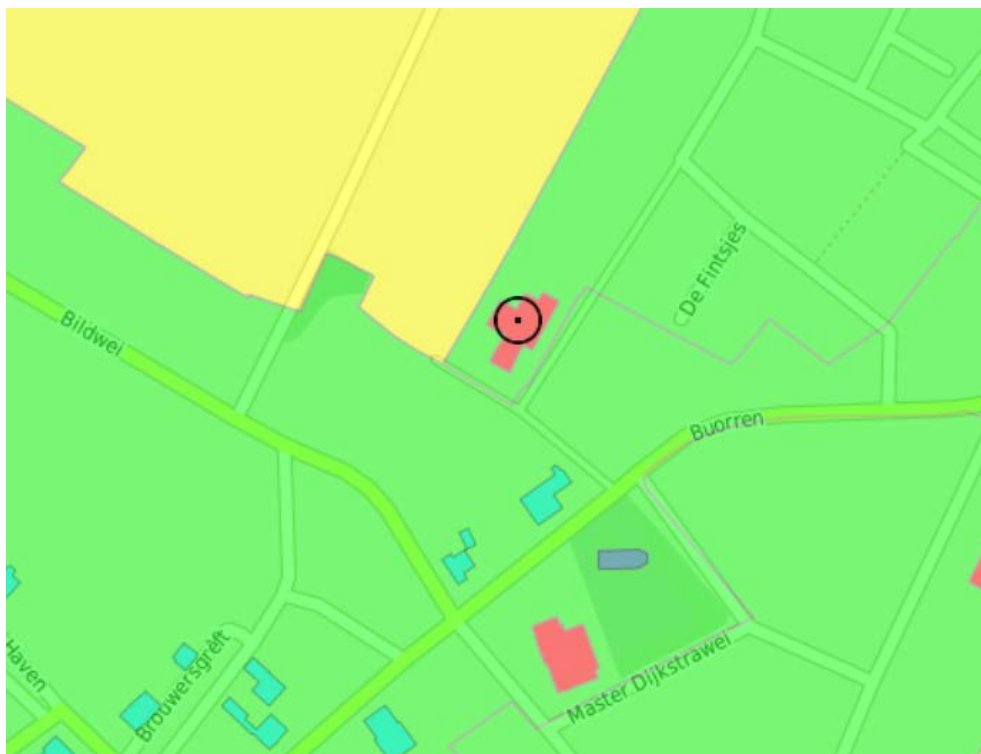
Het plangebied ligt binnen het welstandsgebied 'dorpsuitbreidingen'. In de dorpen zijn op één of enkele locaties uitbreidingswijken gerealiseerd die volgens een planmatige opzet tot stand zijn gekomen. Binnen de (kleinschalige) uitbreidingen komen verschillende type bouwstromen voor, zoals seriematig, projectmatig en individueel. Doordat er vaak voortgeborduurd wordt op een reeds bestaande uitbreidingswijk zijn de verschillende type bouwwijzen in elkaar vervlochten.

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. De ge-

bieden tonen geen opvallende kwaliteiten. Ook worden er geen opvallende ontwikkelingen verwacht. Vanwege de aanwezige waarden is dit gebied aangemerkt als een regulier welstandsgebied waarbij vooral het respecteren van de onderlinge samenhang centraal staat. Het incidenteel veranderen dient respect te tonen voor de onderlinge samenhang en de bestaande bebouwing.

Voor het voormalig schoolgebouw zijn objectgerichte criteria opgenomen omdat het pand niet binnen de gebiedsgerichte criteria past. Met de sloop van het pand en de bouw van twee woningen wordt beter aangesloten bij de rest van de panden in het welstandsgebied. Op de nieuwe woningen blijven de gebiedsgerichte criteria van toepassing.

In figuur 5 is een uitsnede van de kaart behorende bij de welstandsnota weergegeven.



*Figuur 5 - Uitsnede Welstands- en Reclamenota Smallingerland 2014*

Voor de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van een positief welstandsadvies.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor het project is het van belang dat er tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingsituatie. Deze omgevingstoets gaat in op milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en om andere sectorale regelgeving (cultuurhistorie en archeologie, ecologie en duurzaamheid).

### 4. 1. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Het plangebied ligt in het dorp Rottevalle. Dit dorp is in zijn geheel een 30 km/uur zone en op basis hiervan is geen nader onderzoek nodig. Het omgevingsaspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

### 4. 2. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen woningen in een rustig woongebied en woningen in een gemengde omgeving.

Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal andere functies aanwezig, zoals een kerk, en een maatschappelijke bestemming. Dit betreffen functies die zich kunnen verenigen met de woonomgeving. De afstanden van deze functies tot het plangebied zijn bovendien zodanig dat de richtafstanden voor deze functies niet worden overschreden. Het aspect milieuzonering staat daarmee de ontwikkeling van het plangebied niet in de weg.

### 4. 3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

Op basis van de beschikbare bodeminformatie hebben op de locatie geen (historische) bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen voor bodemverontreiniging verdachte deellocaties aanwezig zoals dempingen, ophooglagen of ondergrondse tanks. De locatie is daarom als onverdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging te beschouwen. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Smallingerland voldoet de verwachte bodemkwaliteit aan de

achtergrondwaarde (AW2000). Het omgevingsaspect bodem levert daarom geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4. 4. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantsoorten. Dit gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening. Binnen de NNN-gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

##### Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Alde Feanen. De afstand van het plangebied tot aan het beschermde natuurgebied is dusdanig groot, dat de beoogde ontwikkeling hierop geen negatieve invloed heeft. Het plangebied ligt verder niet in of direct aangrenzend aan de NNN-gebieden. Het dichtstbij zijnde NNN-gebied ligt op iets meer dan een kilometer vanaf het plangebied. De realisatie van twee woningen heeft geen negatieve invloed op natuurgebied.

##### Soortenbescherming

In verband met de sloop van de huidige bebouwing is het noodzakelijk om op grond van de Wet Natuurbescherming een ecologisch onderzoek uit te voeren. Op 31 augustus 2016 is een ecologische quickscan uitgevoerd. Er is onderzoek gedaan naar algemeen voorkomende broedvogels, vleermuizen en steenmarters. Uit het onderzoek komt naar voren dat vanwege de potentiële aanwezigheid van diverse broedvogels de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat niet kon worden uitgesloten dat het te slopen schoolgebouw in het plangebied dient als verblijfplaats voor vleermuizen. Om deze reden is verspreid over 2016 en 2017 onderzoek gedaan om aan te tonen of uit te sluiten dat hier sprake van is. Daarnaast is in de quickscan geconcludeerd dat het zeer onwaarschijnlijk is dat er sprake is van een vaste rust- of verblijfplaats van de steenmarter, omdat het onderzoeksobject nog niet lang leeg staat en er geen sporen van de steenmarter zijn aangetroffen. Toch is het opslaggebouw, dat losstaat van het hoofdgebouw in potentie geschikt als verblijfplaats. Gelijktijdig met het vleermuisonderzoek is daarom een interne controle van het opslaggebouw uitgevoerd.

Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn vastgesteld. Het is daarom niet nodig om voor deze soortgroep een ontheffing aan te vragen.

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op.

#### 4. 5. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit is veelal het gevolg van een toename van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Gezien het feit dat de huidige bestemming wordt omgezet van maatschappelijk naar woningen, is sprake van een minder verkeersaantrekkende bestemming en daarmee een positieve ontwikkeling voor de luchtkwaliteit.

Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op.

#### **4. 6. Water**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Wetterskip Fryslân.

Uit de watertoets blijkt dat de korte procedure kan worden gevolgd. Er is namelijk ten opzichte van de situatie van de huidige bebouwing met bijbehorend schoolplein. De netto oppervlakte aan bebouwing en verharding neemt juist af in de toekomstige situatie. In het kader van de korte procedure is een standaardadvies opgesteld. De onderdelen zijn hieronder opgesomd.

##### **Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen**

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ("open bestrating") voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

##### **Regenwater niet op het riool lozen**

Het waterschap adviseert om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

##### **Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding**

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Verder adviseert het waterschap geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

##### **Vloeren minimaal een meter boven het grondwater**

Het waterschap adviseert om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Het advies wordt meegenomen. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2. Het omgevingsaspect water levert daarmee geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

## 4. 7. Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

In de Erfgoedwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Uit de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) van de provincie Fryslân blijkt dat op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Om deze redenen is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Het omgevingsaspect archeologie levert geen belemmeringen op de voor de beoogde ontwikkeling.

### Cultuurhistorie

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden in de vorm van panden -en/of objecten. Op de cultuurhistorische kaart van Fryslân staat het plangebied niet aangemerkt als zijnde een belangrijke locatie.

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling, omdat geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in het plangebied.

## 4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (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 Groepsrisico (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. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op basis van de risicokaart is er geen sprake van risicofactoren in en/of in de omgeving van het plangebied. In figuur 6 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hierop is te zien dat de dichtstbijzijnde leiding van de Gasunie op 300 meter afstand ligt. De toevoeging van twee woningen heeft geen negatieve invloed op het groepsrisico en er wordt in het bestemmingsplan geen risicovol object mogelijk gemaakt. Het omgevingsaspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor onderhavige ontwikkeling.





*Figuur 6 - Uitsnede risicokaart (gemaakt in augustus 2016)*

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

## 5. JURIDISCHE REGELING

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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 een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 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 bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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 bestemming

Het plangebied wordt volledig voorzien van de bestemming 'Wonen – 1'.

#### 'Wonen - 1'

De bestemming 'Wonen – 1' komt overeen met de bestemming 'Wonen – 1' zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen oost', dat is vastgesteld op 4 oktober 2011. Voor alle vrijstaande woningen in Rottevalle (en andere kernen) geldt deze bestemming, daarom is het logisch om voor de twee beoogde woningen hierbij aan te sluiten. De vrijstaande woningen mogen alleen binnen bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding is het aantal maximum wooneenheden per bouwvlak weergegeven, in dit geval zijn dit twee woningen binnen eenzelfde bouwvlak. Het bouwvlak is ruim genomen, omdat de situering van de woningen nog niet duidelijk is. Om te voorkomen dat het bouwvlak volledig wordt volgebouwd is een percentage opgenomen. Maximaal 60% van het bouwperceel mag worden bebouwd ten behoeve van een hoofdgebouw met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per hoofdgebouw. Verder is qua maatvoering aangesloten bij de bestaande bestemming 'Wonen – 1'.

Een extra toevoeging op de bestemming is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone'. Ter plaatse van deze aanduiding is geen bebouwing toegestaan. Deze zone is opgenomen ter bescherming van de bestaande bomen langs het perceel.

Verder zijn de regels van de 'Partiële herziening Wonen-werken en Werk aan huis' en het parapluplan 'aan- en uitbouwen en bijgebouwen' opgenomen, voor zover deze relevant zijn voor bovengenoemde woonbestemming. Deze regels verschaffen extra afwijkingsmogelijkheden van de bouwregels en een uitbreiding van de specifieke gebruiksregels en de mogelijkheid om af te wijken van deze gebruiksregels.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. De provincie Fryslân heeft hierop aangegeven dat de provinciale belangen op de juiste manier zijn verwerkt. Daarnaast is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd. Hierop zijn geen reacties ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Hierop zijn wederom geen reacties ingediend.

Het plan is daarom ongewijzigd vastgesteld.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

#### **Financiële haalbaarheid**

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt het toetsingskader voor een herontwikkeling door de gemeente. De te ontwikkelen kavels worden verkocht aan particulieren. De gemeente beschikt over de financiële middelen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Hiermee kan het bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

#### **Grondexploitatie**

De grond is eigendom van de gemeente en het kostenverhaal is verzekerd via de grondopbrengsten.