

ROTTEVALLE, DE FINTSJES

BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD
21 februari 2023



Gemeente Smallingerland

Bestemmingsplan Rottevalle, De Fintsjes

Status : Vastgesteld
Datum : 21 februari 2023
IMRO : NL.IMRO.0090.BP2020DPO013.0401

COLOFON

Opdrachtgever : Gemeente Smallingerland
Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer : 21 - 765

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	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
3	Beleidskader	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	7
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Mer-beoordeling	11
4.2	Bedrijven en milieuzonering	11
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	12
4.4	Externe veiligheid	12
4.5	Verkeer en parkeren	13
4.6	Ecologie	13
4.7	Bodemkwaliteit	15
4.8	Watertoets	15
4.9	Archeologie	17
4.10	Cultuurhistorie	17
4.11	Luchtkwaliteit	18
4.12	Planologische zones	19
5	Juridische regeling	20
5.1	Algemeen	20
5.2	Toelichting op de regels	20
6	Uitvoerbaarheid	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.3	Economische uitvoerbaarheid	22

Bijlagen

Bijlage 1 Stikstofberekening

Bijlage 2 Ecologische quickscan

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Overlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de noordzijde van Rottevalle ligt een dorpswijkje aan De Fintsjes. Aan het uiteinde van een hofje, gevormd door huisnummer 9 tot en met 15, ligt een braakliggend perceel dat tot in de jaren '90 bebouwd is geweest en hoorde bij een perceel aan de Buorren. De gemeente Smallingerland staat in principe positief het invullen van dit perceel met een vrijstaande woning. Dit bestemmingsplan is opgesteld om het bouwen van het woonhuis binnen de gestelde kaders mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt naast het perceel De Fintsjes 13 en achter het perceel Buorren 37 in Rottevalle. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

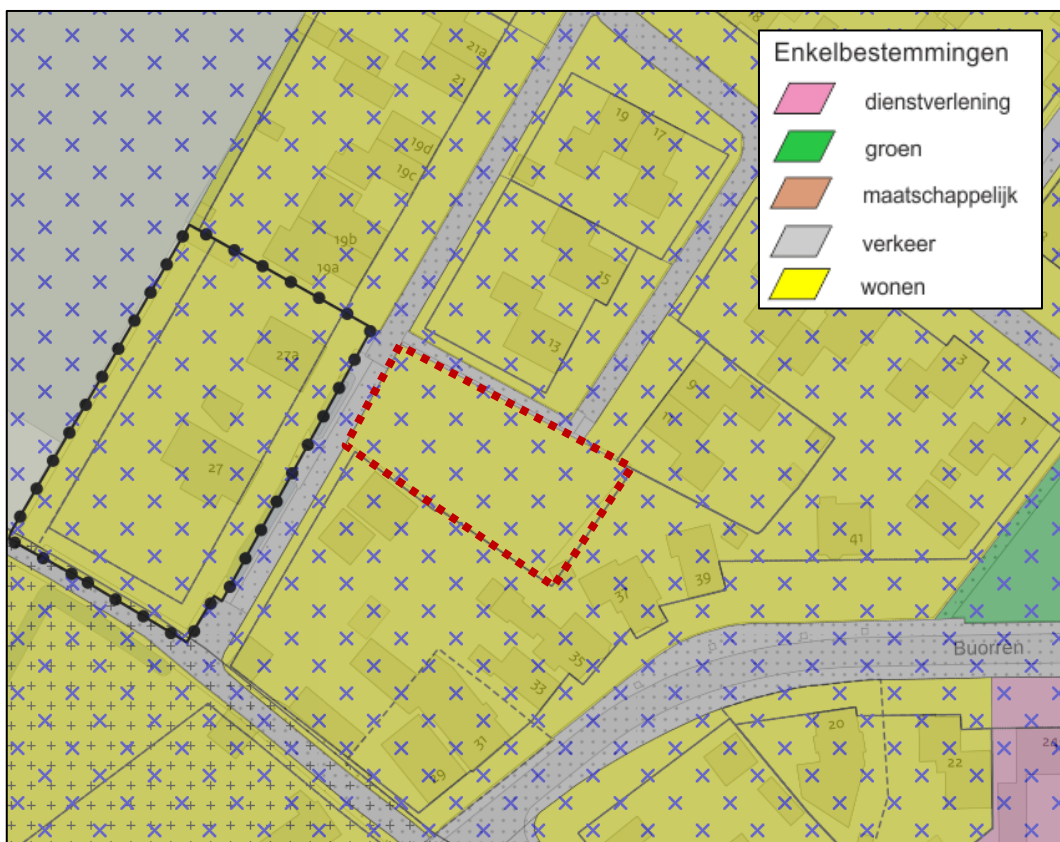


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Kleine kernen oost*, dat is vastgesteld op 4 oktober 2011. Het heeft hierin de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in vrijstaande woningen. De gebouwen moeten in een bouwvlak worden gebouwd. Omdat het op onderhavige perceel geen bouwvlak ligt, is het bouwen van een woning niet toegestaan. Ook is in het geldende bestemmingsplan het bestaande aantal woningen (binnen de bouwvlakken) vastgelegd.

Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

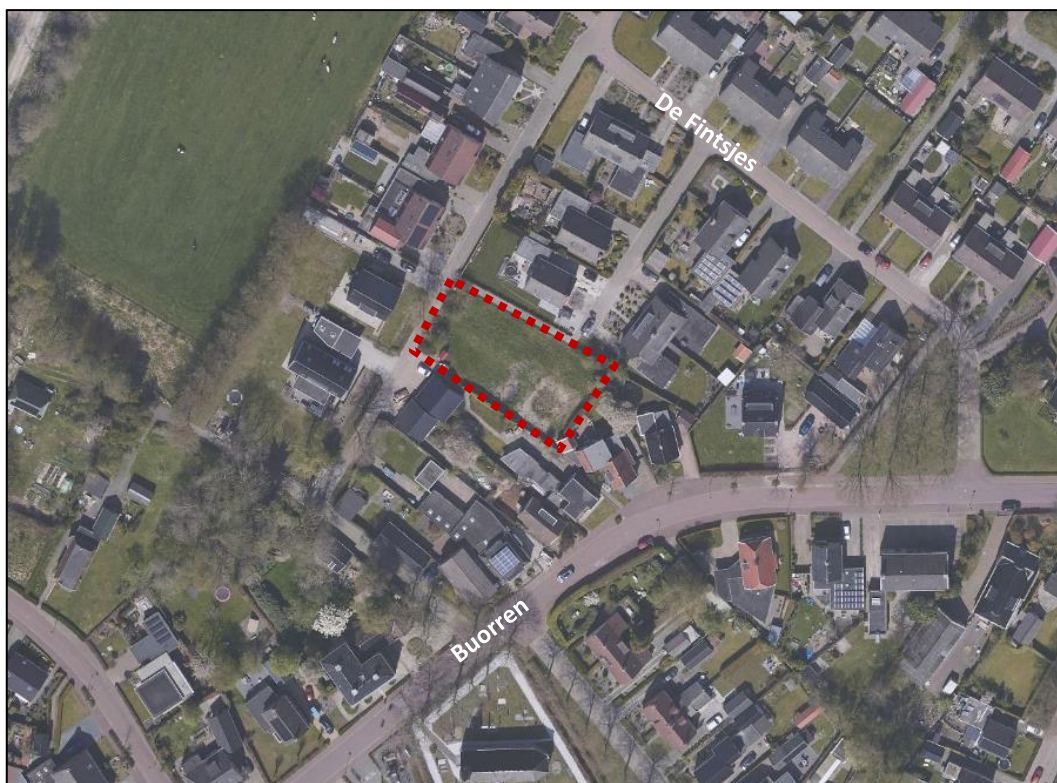
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het plan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op een onbebouwde kavel aan de rand van een dorpswijk uit de jaren '80/'90 van de vorige eeuw. De kavel heeft een oppervlakte van ongeveer 900 m². In het verleden heeft op het perceel een koeienstal gestaan. De laatste bebouwing is de jaren '90 gesloopt.

De kavel is sindsdien gebruikt als volkstuin en later in ongebruik geraakt. Het betreft nu een grasveld dat is omgeven door woningen/tuinen en vanaf zowel de noordwestzijde als de noordoostzijde bereikbaar vanaf De Fintsjes. Langs de noordelijke rand ligt een openbaar voetpad. Direct ten westen is onlangs een schoollocatie getransformeerd ten behoeve van twee vrijstaande woningen. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat de bouw van nieuw woonhuis. Voor dit woonhuis is geen concreet bouwplan. De positie en bouwregels voor het woonhuis zijn afgestemd op de stedenbouwkundige planologische voorwaarden, die de gemeente voor de nieuwe invulling heeft geformuleerd.

De nieuwe woning moet voldoen aan de bouwregels van de aansluitende bestemming voor vrijstaande woningen. Dat betekent een maximale oppervlakte van 150 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter en een dakhelling tussen 30° en 60°.

De woning wordt mogelijk gemaakt in planmatig ontwikkeld dorpswijkje. Het woonhuis vormt op deze plek een aanvulling op een bestaand hofje en voegt zich op deze manier in de bebouwingsstructuur. Om deze aansluiting te waarborgen moet de voorgevel van de woning in lijn met de woningen aan De Fintsjes 13 en 15. De mogelijke positie van de woning is weergegeven in figuur 2.2. Door het bouwplan van de woning te toetsen aan de geldende welstandscriteria van welstandsgebied G4 Lintbebouwing, is ook een passende beeldkwaliteit gewaarborgd.



Figuur 2.2 Voorbeeldinrichting

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, gezien de relatief kleine omvang, 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 bestemmingsplan stelt het toevoegen van één woning in een bestaand stedelijk gebied voor, zoals bedoeld in de begripsbepaling van het Bro. Er is daarom geen afweging over de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te realiseren nodig. Eén woning is op basis van vaste jurisprudentie ook niet aan te wijzen als een nieuwe verstedelijking. Wel moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden overwogen of er behoefte is voor een woning in dit gebied.

Voor de woningbouw in het plangebied geeft het gemeentelijk woonbeleid, resulterend in een woningbouwprogrammering en regionale woningbouwafspraken, inzicht in de behoefte aan nieuwe woningen. In het woonplan en het daarbij behorende achtergronddocument wordt ingegaan op ontwikkelingen en trends en ook verwachtingen op de woningmarkt. Hieruit wordt geconcludeerd dat de verwachting is dat de bevolking zal blijven toenemen, hoewel de groei langzamerhand afneemt. In de actualisatie van het gemeentelijke woonbeleid is een woningbehoefte berekend van 900 woningen voor de periode 2015-2025. Dit komt neer op 90 woningen per jaar. De provincie Fryslân heeft in januari 2017 de 'de bevolking en huishoudensprognose 2016-2040' vastgesteld. Hierin wordt op termijn een afname van het aantal inwoners verwacht, maar tot nog wel een groei van het aantal huishoudens. Dit komt vooral door de samenstelling van de huishoudens.

Kwalitatief zet het plan in op een logische invulling van een al voor wonen bestemd gebied, waarbij kansen bestaan voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod. Het plan komt tot stand via inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

Conclusie

Het bestemmingsplan 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 er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. 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 inbreiding in een bestaand stedelijk gebied. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van een woning wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

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, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Ontgrondingenverordening Friesland

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt. Hiervoor is zodoende geen ontgrondingsvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Smalingerland

De gemeenteraad van Smalingerland heeft op 1 maart 2022 de Omgevingsvisie Smalingerland vastgesteld. Hierin staan de principes en doelen die de gemeente Smalingerland heeft voor de inrichting, ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving. De visie schets een toekomstbeeld voor 2040 en beschrijft vier opgaven om dit te realiseren. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Actief inzetten op de versterking van Drachten als regionaal verzorgingsgebied.
2. Actief inzetten op de versterking van de innovatieve maakindustrie in Drachten.
3. Versterken van dorpen en wijken op het gebied van levendigheid en aantrekkelijkheid.
4. Versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

Voor dit plan is opgave 3 meest relevant. Deze opgave gaat over het behoud van al het moois wat er al is. En om het versterken van de omgevingskwaliteit. Maar vooral ook over het slim inspelen op de trends en ontwikkelingen in de gemeente. Voor wonen leidt dit tot de uitwerking 'Woningen

voor iedereen'. De gemeente wil ervoor zorgen dat ruimte wordt gegeven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen, veel verschillende woningen worden gebouwd, ook voor kwetsbare doelgroepen of mensen die minder te besteden hebben, bestaande gebieden worden opgeknapt en nieuwe woongebieden worden gemaakt en er wordt ingezet op woonmilieus met een onderscheidende kwaliteit. Ook moeten er tijdig voorbereidingen worden getroffen voor woningbouwlocaties na 2030.

Het plan vormt een passende versterking van het woningaanbod en sluit op deze manier goed aan op de ambities en opgaven zoals neergelegd in de Omgevingsvisie.

Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 – 2025

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Smallingerland is nu en in de toekomst een aantrekkelijke gemeente om te wonen en leven.

Een passende en prettige woning voor iedereen is daarbij cruciaal. In de Woonvisie heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw; Ruimte voor 1.000 woningen erbij in vijf jaar.
2. Duurzame woningvoorraad. Op weg naar energieneutraal.
3. Wijs met grijs; ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing
4. We gaan voor 'mienskipssin' en vitale dorpen en wijken
5. Sociaal wonen; betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen

Over een goede woning beschikken is belangrijk, niet alleen voor bewoners zelf maar ook voor de leefbaarheid, vitaliteit en diversiteit in de dorpen. De doorstroming in de dorpen stagneert (in de koopsector), doordat oudere huishoudens langer thuis blijven wonen of geen geschikte (kleinere woningen) kunnen vinden. Senioren zijn de snelst groeiende doelgroep in de gemeente Smallingerland. Senioren willen steeds langer zelfstandig thuis wonen. De gemeente stimuleert het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en woonvormen 'tussen thuis en tehuis', bijvoorbeeld hofjes, patio's en andere woonvormen met een mix van jong en oud. Ook staat de gemeente open voor nieuwe, flexibele woningen geschikt voor meerdere doelgroepen. Het toevoegen van deze woonvormen brengt een verhuisketen op gang, waarbij meerdere mensen hun woonwensen kunnen realiseren en er aan het eind van de keten een woning beschikbaar komt voor starters op de woningmarkt. Smallingerland wil dat bewoners zoveel mogelijk oud kunnen worden in hun eigen woning en woonomgeving. Door kleine of grote aanpassingen aan de woning is dit voor veel huishoudens mogelijk.

Het toevoegen van woonhuis in een bestaande woonwijk in Rottevalle, zonder afbreuk te doen aan de karakteristieken van de omgeving, is een bijzondere kans die benut moet worden.

Regionale afspraken Wonen 2016 - 2026, Woonregio Zuidoost Fryslân

Op regionaal niveau zijn afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd door gemeenten en provincie. De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf vormen samen de regio Zuidoost. Op 5 februari 2019 heeft de provincie een brief gestuurd aan de regio Zuidoost met woningbouwafspraken voor de periode 2016 tot 2026. Hierin zijn per gemeente afspraken gemaakt over de maximale binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouwruimte.

Voor de gemeente Smallingerland is er een maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen voor 2016 tot 2026, met een aandeel van 40% binnenstedelijk en 60% buitenstedelijk. Daarnaast geldt er binnenstedelijk een extra planologische ruimte van 250 woningen ten behoeve van uitval of vertraging van binnenstedelijke projecten. De appartementen van dit plan, passen binnen de beschikbare binnenstedelijke woningbouwruimte. Daarmee is de behoefte aan de appartementen aangetoond en past het voornemen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân. Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 – 2025.

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Op basis van de provinciale prognose (2016) en de geactualiseerde woningbouwafspraken (2019) is de reguliere woningbouwruimte voor de gemeente Smallingerland vastgesteld op 820 woningen voor de periode 2020/2025. Dit betekent dat van de maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen nog ruimte is voor 820 woningen. Daarbij is afgesproken om maximaal 250 woningen over te programmeren voor het binnenstedelijk gebied. Dit biedt de mogelijkheid om planologisch 1.070 woningen te plannen. In de 'harde' woningbouwplannen voor de periode 2020-2025 zitten op dit moment 642 woningen. Er is dus nog voldoende ruimte voor nieuwe projecten.

De gemeente streeft in haar woonbeleid naar aantrekkelijke en voldoende nieuwbouw in de dorpen. Over een goede woning beschikken is belangrijk, niet alleen voor bewoners zelf maar ook voor de leefbaarheid, vitaliteit en diversiteit in de dorpen. De doorstroming in de dorpen stagneert (in de koopsector), doordat oudere huishoudens langer thuis blijven wonen of geen geschikte (kleinere woningen) kunnen vinden. We merken op dat de woningvoorraad in de dorpen grotendeels bestaat uit grondgebonden (vrijstaande) woningen. Er is daardoor een gebrek aan woningen voor jongere huishoudens, met name stellen en jonge gezinnen. Smallingerland streeft naar kwalitatieve en aantrekkelijke nieuwbouw in de kernen. Het toevoegen van één woonhuis op deze plek sluit hier goed op aan.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van 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. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. 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.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallingerland zijn verschillende typen welstandsgebieden onderscheiden. Het plangebied valt in het gebied 'G4 Lintbebouwing'. Dit sluit aan bij het lint langs de Buorren.

Het beleid voor de linten is gericht op het behoud van de aanwezige ruimtelijke karakteristiek met een historische uitstraling. Verbouw of uitbouw van woningen in deze gebieden dient met respect voor en afgestemd op het bestaande plaats te vinden. Dit neemt niet weg dat bij ver- of nieuwbouw nieuwe invullingen eveneens mogelijk zijn, maar deze dienen zich te voegen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en dienen van een bijzondere architectonische kwaliteit te zijn.

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.

Door het bouwplan te toetsen aan de welstandscriteria wordt een passende beeldkwaliteit behaald.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Toetsing

Met dit project wordt één woning binnen de bestaande stedelijke structuur mogelijk gemaakt. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

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.

Toetsing

De woning wordt ingepast in een bebouwingslint waar alleen woningen staan. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden van bedrijven. Er is daarmee sprake van een verantwoorde milieuzonering.

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.

Toetsing

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Rottevalle zijn aangewezen als 30 km/uur-zone. Tussen de doorgaande weg, de Buorren, en het plangebied is tussenliggende bebouwing aanwezig. Daarmee wordt ook geen onaanvaardbare woonsituatie als gevolg van wegverkeer op deze weg verwacht. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van verkeer in de omgeving.

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 of direct nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Langs de westzijde van Rottevalle, op ruim 300 meter afstand, ligt wel een hogedruk aardgastransportleiding. Het plan ligt niet in het invloedgebied van deze leiding. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

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. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381 en de Parkeernormennota 2015 van de gemeente Smallingerland.

Toetsing

De verkeersafwikkeling vindt plaats het hofje, dat een zijtak van De Fintsjes is. Deze straat sluit direct aan op de Buorren, de doorgaande weg door Rottevalle. Er is voor de ontsluiting van één extra woning geen aanpassing van de verkeerssituatie nodig.

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor de woning minimaal 2,3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Hiervan is 0,3 voor bezoek. Langs de weg is geen mogelijkheid voor parkeren. Op het terrein vóór het woonhuis is ruim voldoende plek voor drie auto's. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die dit waarborgt.

4.6 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

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt binnen een bebouwde omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de Alde Feanen en Wijnjeterper Schar. Deze gebieden liggen op ruim 9 kilometer afstand. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied de Alde Feanen. Het plangebied ligt hier zoals gezegd circa 9 kilometer vanaf. Aangezien het nieuwe woonhuis gasloos uitgevoerd moet worden, is er geen sprake van gebouwgebonden emissies. Effecten door de kleine toename van verkeer (op basis van de CROW kentallen 8 mvt/etmaal) zijn ook uitgesloten.

De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name bij de aanleg van de fundering en voor de bouw van het casco is er sprake van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar uitgaande van een half jaar bouwtijd voor het genoemde werk en op basis van vergelijkbare werken kan worst-case worden uitgegaan dat gedurende 26 weken, 5 dagen in de week ongeveer 50% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 520 uren inzet en een dieselverbruik van 7.800 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 2 zware transporten (>7 ton) per week (=52). Voor het lichte verkeer is uitgegaan van de 8 mvt/etmaal in de gebruiksfase (=2.920 per jaar), waarmee deze fase ook direct is beoordeeld.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Hieruit volgt dat de aanlegfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j. De berekening is opgenomen in bijlage 2.

Op 25 november 2022 heeft minister Van der Wal (Natuur en Stikstof) het Wijzigingsbesluit Habitatrictlijngebieden vanwege aanwezige waarden vastgesteld. In dit besluit zijn de aanwijzingsbesluiten van 101 Natura 2000-gebieden gewijzigd. Op basis van een handreiking van BIJ12 is een tussentijdse oplossing bedacht om rekening te houden met het wijzigingsbesluit, gebruik makend van AERIUS Calculator versie 2021 en in afwachting van de actualisatie naar AERIUS Calculator versie 2022. Hiervoor is een pakket van 'eigen rekenpunten' in de berekeningen bij dit onderzoek opgenomen. Ook op deze rekenpunten is geen toename van meer dan 0,00 mol/ha/j berekend.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Toetsing: soortenbescherming

De Wet natuurbescherming verbiedt het aantasten van verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Voor een inzicht in de potentieel aanwezig soorten is een ecologische QuickScan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 2. Op basis van de QuickScan kan aangenomen worden dat er naast algemene broedvogels (tijdens het broedseizoen) geen beschermde fauna of flora aanwezig is.

Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van beschermde soorten of een ontheffing aan te vragen. Wel moet voor activiteiten binnen het plangebied de zorgplicht worden nageleefd. Deze houdt in dat alles moet worden gedaan of gelaten om schade aan planten en dieren te voorkomen.

4.7 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

Voor een inzicht in de kwaliteit van de bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat, met uitzondering van asbest, de hypothese 'onverdacht' aangenomen kan worden, ondanks dat lichte verontreinigingen in de grond zijn vastgesteld. Met betrekking tot asbest kan de hypothese 'verdacht' aangenomen worden aangezien in de toplaag ter plaatse van het braakliggende zuidelijk terreindeel een sterke verontreiniging in de grond is vastgesteld.

Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er belemmeringen voor de bouw van een woning, aangezien er een grondverontreiniging met asbest is aangetroffen. Bij een oppervlakte van maximaal 300 m² en een diepte van 10 centimeter (0-10 cm-mv) is in totaal maximaal 30 m³ grond sterk verontreinigd met asbest. Deze verontreiniging wordt gesaneerd. Hiervoor is een BUS-melding opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag (FUMO). Op deze manier zijn risico's voor de volksgezondheid uitgesloten.

4.8 Watertoets**Toetsingskader**

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan 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. De uitkomst is dat de normale procedure moet worden gevolgd. De uitgangsnote geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. De watertoets is opgenomen in bijlage 2.

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 watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied.

De oppervlakte van de kavel is ongeveer 900 m². Deze is nu onverhard. Een verhardingspercentage van 40% in de toekomstige situatie, zou een verhardingstoename ongeveer 360 m² teweeg brengen. Hiervoor moet zou een waterpartij van ongeveer 36 m² aangelegd moeten worden. Dit kan als vijver of als 'zaksloot' langs de erfgrens. Belangrijk is dat het water afkomstig van de verhardingen hierop kan afstromen en er een overloop komt op het hemelwaterriool. Hiervoor is op het perceel voldoende ruimte. De invulling van de watercompensatie wordt later uitgewerkt. De Keur van het Wetterskip Fryslân waarborgt de realisatie hiervan.

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 te verminderen en het plangebied groener in te richten.

Waterkwaliteit

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

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op de aan te leggen waterberging.

Vervolg

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.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet 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.

Toetsing

Uit de kaart van FAMKE blijkt dat er in het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Fragment kaarten FAMKE

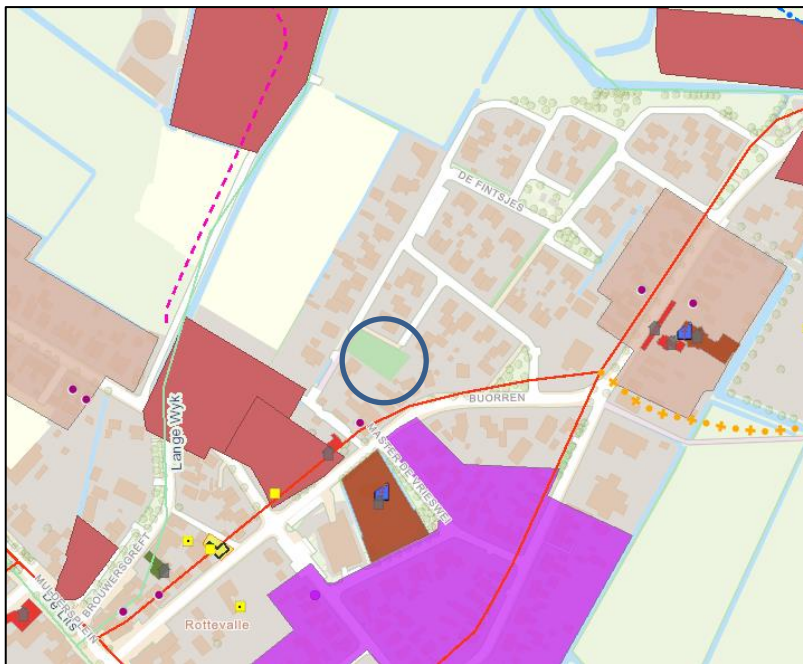
4.10 Cultuurhistorie

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 uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische Kaart (CHK) zijn in de omgeving verschillende routes met een cultuurhistorische betekenis, waaronder de Buorren. Verder zijn er in de omgeving, op enige afstand, enkele historische boerderijplaatsen (rood) en een wederopbouwwijk (paars) aanwezig. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk naar het aspect cultuurhistorie.



Figuur 4.2 Fragment CHK

4.11 Luchtkwaliteit

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 geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in de omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan worden één woning 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.

4.12 Planologische zones**Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden 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 direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan 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.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied houdt de enkelbestemming 'Wonen – 1'. Deze is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, waarin de woonbestemming met dit volgnummer vrijstaande woningen mogelijk maakt.

Wonen - 1

De woning valt onder de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of béd en brochje. Het woonhuis (hoofdbouw) en bijbehorende bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak is afgestemd op de voorwaarden van de gemeente. De voorgevel van de woning moet in de voorste bouwgrens gebouwd worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 toegezonden aan Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en leidingbeheerders. Het Wetterskip heeft per mail laten weten geen opmerkingen te hebben. Provincie en brandweer hebben schriftelijk gereageerd. Deze zijn opgenomen in bijlage 4.

Provincie Fryslân

De provincie wijst erop dat de ontgronding die nodig is voor de watercompensatie vrijgesteld is van een vergunning wanneer dit in de toelichting is vermeld. In paragraaf 3.2 is onder Ontgrondingenverordening Friesland.

De provincie vraagt verder in de toelichting aan te geven wat is gedaan met de suggestie uit het ecologisch onderzoek, om in het kader van natuurinclusief bouwen, broedgelegenheid voor vogels te creëren. De gemeente heeft hier nog geen beleid op. Daarom is er geen grondslag om initiatieven op dit aspect te toetsen en om dit als voorwaardelijkheid op te nemen in een plan. Wanneer er beleid is gemaakt of meer zicht is op de beleidskeuzes die de gemeente hierin wil maken, wordt dit meegenomen in de nieuwe plannen.

Brandweer Fryslân

De brandweer geeft aan dat er geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid. Wel wordt er een aandachtspunt op het gebied van opkomsttijd en de bereikbaarheid gezien. De brandweer adviseert daarom potentiële kopers te informeren over de opkomsttijd, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn en via de tuin een ontsluiting te maken, zodat als zich een stremming in de route naar het perceel voordoet, de woning ook via de tuin bereikbaar is. Deze zaken worden meegegeven aan de eigenaar van het perceel.

Inspraak

De direct belanghebbenden, in dit geval direct omwonenden, zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan wordt, gelet op de geringe maatschappelijk impact, niet ter inzage gelegd voor inspraak.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voorgestelde wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Wel is naar aanleiding van recente jurisprudentie een stikstofberekening van de aanlegfase opgenomen bij het bestemmingsplan. 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 bouw van een woonhuis. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen voor de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling 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 hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.