

Toelichting

bestemmingsplan “Haven 17 en 17a - Rottevalle”



Planstatus: ontwerp

Datum: 31-03-2022

Plan identificatie: NL.IMRO.0090.BP2022DPO015-0301

Auteur: Jouke H. Dantuma

1 Inleiding	8
1.1 Algemeen.....	9
1.2 Ligging	9
1.3 Vigerende regeling	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige Situatie	12
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	14
3 Beleid	16
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.1.1 Nationale omgevingsvisie.....	17
3.1.2 Barro	18
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
3.1.4 Conclusie Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân	19
3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014.....	19
3.2.3 Conclusie provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Omgevingsvisie Smallingerland	21
3.3.2 Woonvisie 2020-2025.....	21
3.3.3 Regionale afspraken Wonen 2016-2026, Woonregio Zuidoost-Fryslân	23
3.3.4 Welstands- en reclame nota 2014	23
3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid.....	24
4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Inleiding	26

4.2 Bodem	27
4.2.1 Beoordelingskader.....	27
4.2.2 Onderzoek	27
4.2.3 Conclusie	28
4.3 Milieuzonering.....	29
4.3.1 Beoordelingskader.....	29
4.3.2 Onderzoek	30
4.3.3 Conclusie	30
4.4 Geluid	31
4.4.1 Beoordelingskader.....	31
4.4.2 Onderzoek	31
4.4.3 Conclusie	31
4.5 Ecologie	32
4.5.1 Beoordelingskader.....	32
4.5.2 Onderzoek	32
4.5.3 Conclusie	35
4.6 Cultuurhistorie.....	36
4.6.1 Beoordelingskader.....	36
4.6.2 Onderzoek	36
4.6.3 Conclusie	37
4.7 Archeologie.....	38
4.7.1 Beoordelingskader.....	38
4.7.2 Onderzoek	38
4.7.3 Conclusie	39
4.8 Externe veiligheid	40
4.8.1 Beoordelingskader.....	40
4.8.2 Onderzoek	41

4.8.3 Conclusie	41
4.9 Luchtkwaliteit	42
4.9.1 Beoordelingskader.....	42
4.9.2 Onderzoek	43
4.9.3 Conclusie	43
4.10 Water.....	44
4.10.1 Watertoets	44
4.10.2 Advies waterschap.....	44
4.10.3 Conclusie	45
4.11 M.E.R.-beoordeling.....	46
4.11.1 Beoordelingskader.....	46
4.11.2 Onderzoek	47
4.11.3 Conclusie	48
4.12 Verkeer en parkeren.....	49
4.12.1 Verkeer	49
4.12.1.1 Verkeersaantrekkende werking	49
4.12.1.2 Conclusie verkeer	49
4.12.2 Parkeren	49
4.12.2.1 Parkeerbehoefte.....	49
4.12.2.2 Conclusie parkeren.....	49
4.12.3 Conclusie	49
5 Toelichting op de regels	50
5.1 Inleiding	51
5.2 Opzet van de regels	51
5.2.1 Inleidende regels	51
5.2.2 Bestemmingsregels	52
5.2.3 Overige regels.....	52

5.2.4 Overgangs- en slotregels	52
5.3 Nadere toelichting op de regels	52
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	53
6.1 Inleiding	54
6.2 Exploitatie.....	54
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7.1 Inleiding	56
7.2 Participatie	56
7.3 Overleg	56
7.4 Zienswijzen	56

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming op de locatie Haven 15/17 en 17a van 'bedrijf -2' naar 'Wonen -1'. Hier was een bouwbedrijf gevestigd. Echter dit bedrijf heeft in 2018 op deze locatie de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Het plan omvat het slopen van de bestaande bedrijfsloodsen en het bouwen van drie woningen. De bestaande bedrijfswoningen Haven 15/17 zullen worden omgezet in reguliere woningen.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief. Het plan past echter niet binnen de vigerende bestemming 'Bedrijf -2'. Ook kent het bestemmingsplan Kleine kernen oost geen flexibiliteitsbepalingen die burgerwoningen mogelijk zou kunnen maken. Daarom is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt op een bijzondere plek aan de rand van het centrum van het dorp Rottevalle; aan het einde van de hoofdstraat als een van de laatste kavels voor de (voormalige) landbouwgronden. Het ligt vlak bij de haven (noordzijde), die slechts gebruikt wordt voor pleziervaart. Een uitloper van de haven loopt voor de locatie langs. Dit is nu een doodlopend watertje en dus is doorgaand vaarverkeer niet meer mogelijk. In het verlengde hiervan begint het historische centrum, het hart van het dorp. Het terrein is aan de overige zijden omringd door woonpercelen. Het is een zeer rustige locatie aangezien de hoofdontsluiting vanuit één punt (de noordoosthoek van de kavel) geschiedt. Alleen vanuit dit punt is de kavel te benaderen met gemotoriseerd verkeer.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: HRH-architecten).

1.3 Vigerende regeling

De bestemming van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kleine kernen oost' op 4 oktober 2011. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Bedrijf -2'. De voor 'Bedrijf -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten (categorieën 1 en 2), met uitzondering van zelfstandige kantoren, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een bedrijfswoning worden gebouwd. Tevens vigeert op het perceel Haven 15/17 een

dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied'.

De gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf -2' zijn in figuur 2 met een paars vlak aangeduid. Zowel op het perceel D 716 als D 717 bevinden zich bouwvlakken. Op het perceel Haven 15/17 ligt een aanduiding 'bedrijfswoning'.

De realisatie van de drie reguliere woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Nu er sprake is van bedrijfseindiging ontbreekt een functionele relatie tussen de bedrijfswoningen Haven 15 en 17 met het bedrijf. De beide bedrijfswoningen zullen daarom moeten worden omgezet naar regulier wonen.

Daarnaast is er sprake van een op 17 maart 2015 vastgestelde partiële herziening 'Wonen-werken en Werk aan huis' en de volgende relevante paraplubestemmingsplannen:

- Regeling aan- en uitbouwen en bijgebouwen (d.d.15-12-2015);
- Parkeernormen (d.d. 10-1-2017);
- Wonen in Smallerland (d.d. 6-7-2021).



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'kleine kernen noord'.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 het beleidskader dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regelingen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

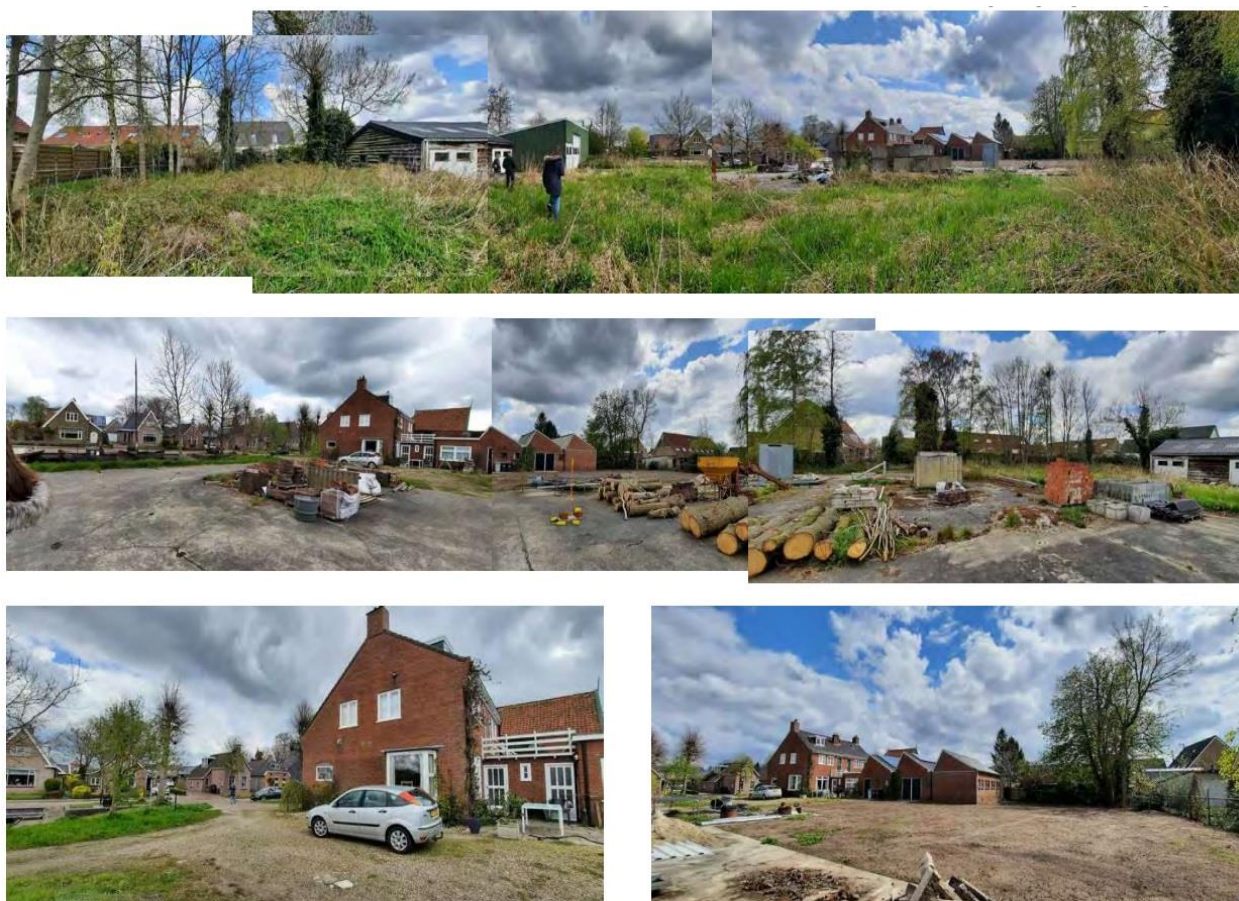
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige Situatie

Het perceel Haven 17 en 17a is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Rottevalle. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Rottevalle, sectie D, nummers 716 en 717 met een respectievelijke grootte van 1.885 m² en 1.985 m². De betreffende locatie heeft een rijke geschiedenis. De gronden waren tot medio jaren 40 in eigendom van verschillende boeren. Twee broers hebben het terrein aangekocht om er een betonfabriekje te vestigen dat later uitgebreid werd tot een bouwbedrijf. In 2018 zijn alle bedrijfsmatige activiteiten gestaakt.

Op het kadastrale perceel D 716 zijn loodsen gesitueerd, plaatselijk bekend als Haven 17a, die als opslagloodsen voor het voormalige bouwbedrijf fungeerde. Deze loodsen zullen worden gedemonteerd en afgevoerd. Op het kadastrale perceel D 717 bevindt zich een twee-onder-één-kapwoning, plaatselijk bekend als Haven 15 en 17. Een substantieel deel van dit perceel werd overigens gebruikt als bedrijfsterrein behorende bij het bouwbedrijf. De locatie biedt momenteel een desolate indruk. Op het terrein liggen o.a. nog bouwmaterialen en stamhout.

Onderdeel van het huidige terrein is het veelgebruikte schelpenpaadje het 'Mounein'. Dit schelpenpaadje wordt zowel door wandelaars als fietsers gebruikt en verbindt momenteel de Haven en de Houtkamp.



Figuur 3. Huidige situatie (bron: HRH architecten).

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de kavels D 716 en D 717 in vier langgerekte percelen opgedeeld:

- Kavel 1 waarop de woningen Haven 15 en 17 zijn gesitueerd: kaveloppervlak ca. 907 m²
- Kavel 2 waarop een nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd: kaveloppervlak ca. 937m²
- Kavel 3 waarop een nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd: kaveloppervlak ca. 1.257 m²
- Kavel 4 waarop een nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd: kaveloppervlak ca. 719 m²

De bestaande bedrijfsloodsen zullen worden afgebroken en verwijderd. De bestaande verharding zal ook worden verwijderd en de wildgroei aan groen gerooid. De drie nieuwe woningen zullen vanaf de waterzijde (noordoostzijde) worden ontsloten door een nieuw aan te leggen woonstraatje op eigen terrein. Het talud (Haven) en schelpenpaadje blijven hierbij gehandhaafd.

De twee-onder-één-kapwoningen Haven 15 en 17 (bedrijfswoningen), zullen in de toekomstige situatie als reguliere woningen worden gebruikt.



Figuur 4. Impressie toekomstige situatie (bron: HRH Architecten).

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt in de Noordelijke Wouden. Dit kenmerkende coulisselandschap ligt globaal tussen Leeuwarden, Dokkum en Drachten. Het is aangewezen als een Nationaal Landschap. Voor het gebied zijn een aantal kernkwaliteiten bepaald, die de provincie van provinciaal belang acht. In eerste plaats is de kleinschaligheid van het gebied van belang, met hoge dichtheid aan opstreckende percelen die richting geven aan het landschap met grensbeplanting van houtwallen en elzensingels. Daarin ligt een dicht netwerk van kleinschalige infrastructuur, verspreide bebouwing of dun bebouwde linten.

In de omgeving van het plan is het behoud en versterken van het besloten landschap van noord-zuid gerichte elzensingels van belang. Het perceel heeft van oorsprong een opstreckende verkaveling met een grootschalige regelmaat. Het is een verkaveling die kenmerkend is voor dit gebied en kenmerkt zich door een dominante lengterichting in de percelering.

De locatie betreft een perceel grond in een gebied met primair een woonfunctie. Van belang is dat de nieuwe woning op een verantwoorde wijze wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Deze stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap.

De markante haven heeft ter plaatse van het huidige plangebied een 'open gat' en daar is nu invulling voor. De straat aan de Haven met voornamelijk vrijstaande woningen met verspringende rooilijn wordt namelijk gecontinueerd tot aan de Houtkamp door de toevoeging van 3 nieuwe woningen naast de huidige bedrijfswoningen. De schaal van de nieuwe woningen is in aansluiting met de woningen links en rechts. De woningen zijn circa 2 à 2,5 verdieping hoog met schuine kappen. Ook ondergeschikte terug liggende bijgebouwen zijn van dezelfde opzet en schaal als de omliggende woningen. Het plangebied zelf is als volgt ingericht: het terrein wordt in 4 langgerekte percelen opgedeeld. Het meest oostelijke perceel betreft de huidige bedrijfswoningen. Naast deze woningen (Haven 15 en 17) zal er een strook van ca. 5 meter gereserveerd worden voor eigen ontsluiting. De overige 3 nieuwe woningen worden vanaf de waterzijde ontsloten door een nieuw woonstraatje op eigen terrein. Het talud en schelpenpadje blijven hierbij gehandhaafd. De begane grondvloeren van de woningen liggen op het huidige verhoogde niveau van het terrein, waardoor er panoramisch zicht op de omgeving ontstaat. De vormgeving van voortuinen en erfgronden verdienen speciale aandacht. Het open karakter en weidse zicht aan de waterkant dienen gewaarborgd te blijven. Een eigentijdse vormgeving en een duurzame opzet voor de nieuwe woningen zijn gewenst.

Door toevoeging van een drietal nieuwe woningen op rij wordt het huidige oude centrum als het ware door gekoppeld naar de westelijke woningen aan de Houtkamp. Zo ontstaat een sterkere ruimtelijke begrenzing van de haven en wordt de overgang naar het historische centrum langs het water continu en vanzelfsprekend. De woningen zullen in dezelfde rooilijn komen te staan onder de geldende regels van bestemming 'Wonen -1'. De typologie van de nieuwe woningen sluit in vormgeving aan op de bestaande omgeving. De bestemming 'Wonen -1' is de meest passende en flexibele bestemming binnen het segment wonen gezien de beoogde doelgroep en perceelgroottes van deze nieuwe woningen. Eventuele aangrenzende bijgebouwen liggen terug ten opzichte van deze rooilijn, eveneens volgens geldende regels van de nieuwe bestemming.



Figuur 5. Analyse plangebied (bron: HRH architecten).



Figuur 6. Situering bouwvlak.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte en de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Barro staan die regels, die als nationaal belang in de SVIR worden herbevestigd en die instemming van de Tweede Kamer heeft gekregen. De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een aanvulling van het Barro. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van het realiseren van drie vrijstaande woningen. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling van drie woningen aan de Haven te Rottevalle ondervindt geen belemmeringen uit de Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van het rijksbeleid en raken geen nationaal ruimtelijke belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie 'De romte diele' vastgesteld. Bij het maken van deze omgevingsvisie stond de vraag centraal in wat voor Fryslân wilt u in 2025-2030 wonen, werken, recreëren? In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet in 2022 of 2023 in werking treedt. De omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het Streekplan, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en het Verkeer- en vervoerplan. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

De provincie wil hierbij gaan werken vanuit negen principes:

- inhoudelijke principes: zuinig & meervoudig ruimtegebruik, omgevings-kwaliteiten als ontwerpbasis, koppelen en verbinden, gezond & veilig
- samenwerkingsprincipes: rolbewust, decentraal wat kan, ja mits, aansluiten bij wat er al gebeurt, sturen op proces

In de Omgevingsvisie De Romte Diele is het waterrobuust inrichten van Fryslân als doelstelling benoemd. Onder waterrobuust bouwen wordt verstaan het voldoende hoog en/of adaptief bouwen, zodat bij calamiteiten de schade van een overstroming beperkt blijft. Het plangebied betreft een locatie aan de boezem, die ruim voldoende hoog gelegen is om ook bij hoge boezemwaterstanden (en opwaaiing) gevrijwaard te blijven van wateroverlast vanuit de boezem. Voorgesteld wordt om de bestaande aanleghoogte als minimale aanleghoogte te hanteren en dit in de planregels vast te leggen: zie artikel 3 lid 4 sub a van de regels.

De biodiversiteit kan aanvullend versterkt worden door bij nieuwe ontwikkelingen te werken vanuit het principe koppelen en verbinden. Natuur-inclusief ontwerpen past daar goed binnen: van het begin af aan in de planvorming per gebied zoeken naar combinaties van functies en die zodanig vormgeven dat biodiversiteit kan meeliften. Omgekeerd kan natuurontwikkeling bijdragen aan de andere opgaven: bijv. via waterberging en waterconservering voor de opgave klimaatadaptatie, of via beweging en beleving voor de opgave vitaal en leefbaar. Bij de uitwerking van het ontwerp van het onderhavige plan zal dan ook met bovenstaand principe rekening worden gehouden.

De omgevingsvisie van de provincie Fryslân staat de geplande ontwikkeling niet in de weg.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25 juni 2014 hebben de Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden. In deze verordening bevat regels voor ruimtelijke plannen.

Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied als gedefinieerd in de Verordening Romte. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van drie woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de verordening zijn in hoofdstuk 3 regels opgenomen ten aanzien van wonen. In artikel 3.1 is opgenomen dat een ruimtelijk plan kan voorzien in de bouw van woningen, indien de aantallen en de kwaliteit daarvan in overeenstemming zijn met een woonplan. In [toelichting paragraaf 3.3.2](#) en [toelichting paragraaf 3.3.3](#) is opgenomen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geactualiseerde woonbeleid van de gemeente en regionale woonafspraken tussen de provincie en de gemeente in de regio Zuidoost Fryslân.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Smallerland

De gemeenteraad van de gemeente Smallerland zal naar verwachting begin 2022 een besluit nemen over de Omgevingsvisie Smallerland. Deze visie geeft inzicht in de opgaven die voor ons liggen. Opgaven die bijdragen aan de bestendigheid en de kracht van de gemeente; op het gebied van leefbaarheid, economie en cultuur.

Om het toekomstbeeld voor 2040 waar te kunnen maken werkt Smallerland aan vier opgaven:

1. Versterken van de positie van Drachten als regionaal verzorgingsgebied;
2. Versterken van Drachten als stad voor innovatieve maakindustrie;
3. Versterken van levendige, aantrekkelijke wijken en dorpen;
4. Versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

Tot deze opgaven kwam de gemeente samen met onze inwoners, ondernemers en instellingen. Uitvoering van deze opgaven kan ook alleen samen gebeuren.

Het onderhavige plan sluit goed aan op beide genoemde opgaven in de ontwerp Omgevingsvisie Smallerland, die betrekking hebben op Rottevalle, namelijk opgave 3. Opgave 1 en 2 hebben betrekking op Drachten en opgave 4 op het buitengebied.

Versterken van levendige, aantrekkelijke wijken en dorpen

In de uitwerking van dit punt worden in de omgevingsvisie concrete strategieën genoemd, die naadloos aansluiten bij het planvoornemen:

‘Ruimte geven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen’

Het betreft hier een ontwikkeling die binnen het stedelijk gebied drie nieuwe woningen mogelijk maakt. Dit in combinatie met het beëindigen van een bouwbedrijf. Daarmee wordt voldaan aan deze strategie.

‘Bestaande gebieden worden opgeknapt en nieuwe woongebieden worden gemaakt’

Op deze beeldbepalende locatie in het dorp wordt met het nieuwe plan ook invulling gegeven aan deze strategie. Voorts zet de gemeente Smallerland in op een duurzame woningvoorraad en inrichting van de omgeving. En ook op onderscheidende woningen door architectuur, woningtypes en/of mogelijkheden voor persoonlijke keuzes. De beoogde woningen zullen worden ontworpen op basis van de meest actuele regelgeving over Beng dan wel Eng.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

Op 6 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Omgevingsgerichte Woonvisie 2020 - 2025 vastgesteld. De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. Ook is er nieuwe wet- en regelgeving (onder meer t.a.v. de kerntaken van corporaties en leennormen voor hypotheek). Duurzaamheid en omgevingsgericht werken zijn steeds belangrijker. Met deze woonvisie wordt inzicht en overzicht gegeven m.b.t. de precieze ontwikkelingen om in een veranderende omgeving richting te geven aan de woningmarktontwikkelingen in de gemeente.

Het planvoornemen is getoetst aan de ambities en doelstellingen van deze Omgevingsgerichte Woonvisie met woningbouwprogramma 2020-2025. Onderstaand zijn de betreffende ambities benoemd en is aangegeven op welke wijze hieraan wordt bijgedragen:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw, ruimte voor 1.000 woningen erbij in vijf jaar;
Volgens de Woningmarktverkenning Gemeente Smallingerland (september 2021) van het bureau Companen is er tot 2030 behoefte aan ongeveer 20 tot 25 extra woningen in Rottevalle. De woningen aan Haven 17/17a kunnen voldoen aan de lokale behoefte uit het dorp zelf (doorstromers), maar kunnen ook aantrekkelijk zijn voor hoogopgeleide nieuwkomers die op zoek zijn naar een ruime, luxe grondgebonden woning met een mooie landschappelijke omgevingskwaliteit. De beoogde drie woningen zijn gevarieerd qua doelgroep. Het betreft:
 - één seniorenwoning;
 - één gezinswoning;
 - gezinswoning / seniorenwoning.
2. Duurzame woningvoorraad: op naar energieneutraal;
De beoogde woningen zullen worden ontworpen op basis van de meest actuele regelgeving. Middels het Akkoord van Parijs heeft Nederland zich gecommitteerd tot ingrijpende maatregelen met als doel de uitstoot van broeikassen wereldwijd met de helft terug te brengen in 2030. Om dit te kunnen bereiken zijn energiebesparende maatregelen in de gebouwde omgeving nodig, ook wel 'BENG' of 'ENG' genoemd. Het voornemen is om bij de middelste woning een aantal duurzaamheidsmaatregelen toe te passen, zodat dit een energie neutrale model- en voorbeeldwoning wordt. Dit past bij het gemeentelijke streven naar een duurzame woningvoorraad.
3. Wijs met Grijs, ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing
Zoals onder ambitie 1 aangegeven zullen de woningen worden ontworpen voor een gevarieerde doelgroep. Daarnaast wordt met betrekking tot het ontwerp van de woning rekening gehouden met flexibiliteit zodat de woningen eenvoudig kunnen meegroeien met de leeftijd en de (fysieke) mogelijkheden van de bewoners.
4. Wij gaan voor Mienskipssin en vitale dorpen en wijken;
'Het is fijn wonen, werken en verblijven in Smallingerland. We zien onze gemeente als een groene gemeente, met een grote gemeenschapszin. We streven ernaar dat in alle dorpen, wijken en buurten een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is'. Het plan waarbij het voormalig verpieterd bedrijfsterrein geschikt wordt gemaakt voor realisatie van drie woningen draagt in grote mate bij aan de leefbaarheid en Mienskipssin rondom de Haven. De kwaliteit van het strookje langs de Haven wordt met de beoogde nieuwbouw een aantrekkelijk stukje Rottevalle. Het behouden van het schelpenpaadje over eigen terrein en de mogelijkheid van het plaatsen van bijvoorbeeld bankjes bij het schelpenpaadje draagt eveneens bij aan de Mienskipssin.
5. Sociaal wonen: betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen.
Dit aspect is op het plan niet van toepassing omdat het geen sociale huur betreft.

3.3.3 Regionale afspraken Wonen 2016-2026, Woonregio Zuidoost-Fryslân

Op regionaal niveau zijn afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd door gemeenten en provincie. Voor de gemeente Smallingerland is er een maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen voor de periode 2016 - 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 drie woningen die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan, passen binnen de beschikbare binnenstedelijke woningbouwruimte. Daarmee is de behoefte aan de woning aangetoond en past het voornemen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân.

3.3.4 Welstands- en reclame nota 2014

Het welstandsbeleid 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. 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. 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.

Voor het plangebied is het gebiedstype 'G4 - Lintbebouwing' van toepassing.

Lintbebouwing

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. Grootschalige veranderingen worden in deze gebieden niet voorgestaan.

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.

Een eerste bouwplan is middels een principeverzoek door de welstandscommissie 'Hûs & Hiem' beoordeeld. Dit biedt uitzicht op een positieve welstandsadvisering. Echter bij een definitieve aanvraag volgt ook een definitief eindoordeel.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6. dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (Awb, artikel 3.2). Aangezien het bestemmingsplan de bouw van een woning mogelijk maakt is er onderzoek verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld, te weten: bodem, milieuzonering, geluid, ecologie, cultuurhistorie, archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water en M.E.R-beoordeling.

4.2 Bodem

4.2.1 Beoordelingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik. Omdat niet uitgesloten kan worden dat de gronden verontreinigd zijn en daarom niet geschikt zijn voor de woonfunctie, heeft WMR uit Rinsumageast op 23 december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)).

4.2.2 Onderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek, dat op 23 december 2021 door WMR is uitgevoerd, is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater.

Vooronderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als een 'onverdachte' niet lijnvormige locatie beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen

De opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en asbestverdachte materialen. Hierbij zijn ter plaatse van twee boringen puinrestanten aangetroffen. De aanwezigheid van puin kan een aanwijzing zijn dat de bodem asbesthoudend materiaal bevat. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het aangetroffen puin is gedefinieerd als baksteen en kan daarom als niet asbestverdacht worden beschouwd. Een verkennend onderzoek naar asbest (conform NEN 5707) is niet noodzakelijk.

Verhoogde gehalten in de grond

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan lood en PAK-10 in de grond is niet aan te geven. De verhoogde gehalten kunnen vermoedelijk worden beschouwd als een diffuse verontreiniging. Diffuse verontreinigingen zijn verontreinigingen die zijn ontstaan door (eeuwen)lang menselijk gebruik en ophogingen. De verhoogd gemeten gehalten zijn dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Verhoogde concentraties in het grondwater

Van zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten concentraties aan barium en molybdeen

hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn daarnaast dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Afvoer grond

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. Een eerste mengmonster van de bovengrond (MMbg1) wordt beoordeeld als klasse Wonen. Een tweede mengmonster van de bovengrond (MMbg2) wordt beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde (altijd toepasbaar). Het mengmonster van de ondergrond wordt beoordeeld als klasse Achtergrondwaarde.

4.2.3 Conclusie

Op basis van de verhoogde concentraties in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De concentraties zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Concluderend kan worden gesteld dat eruit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen eigendomsoverdracht van de locatie.

4.3 Milieuzonering

Activiteitenbesluit

De activiteiten van de supermarkt zijn te karakteriseren als type B uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In artikel 2.17 van voornoemd besluit zijn gestandaardiseerde geluidvoorschriften opgenomen.

De grenswaarden conform de VNG-normering zijn strenger dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Als de grenswaarden uit de VNG-normering niet worden overschreden dan wordt ook automatisch aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan. Dit is de reden dat een beoordeling op grond van de grenswaarden van het Activiteitenbesluit achterwege is gelaten.

Indirecte hinder

Voor de beoordeling van de indirecte hinder is aansluiting gezocht bij de 'Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996'. Deze grenswaarden zijn gelijk aan de VNG-publicatie.

Voor indirecte hinder dient uitgegaan te worden van een voorkeursgrenswaarde van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Als een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet te voorkomen is kan, mits gemotiveerd, een ontheffing worden overwogen tot maximaal 15 dB(A) boven de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting zich tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde bevindt, dient een binnenniveau in de betrokken woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde te worden gegarandeerd.

De afstand waarbinnen sprake is van indirecte hinder veroorzaakt door een bedrijf blijft beperkt tot die afstand, waarbinnen de herkomst van de veroorzakende geluidbronnen in redelijkheid kan worden teruggevoerd op de aanwezigheid van het bedrijf in kwestie. Dit is het verkeer buiten het terrein van de inrichting dat nog niet in het normale verkeersbeeld is opgenomen.

Conclusie

Gelet bovenstaande kan het planvoornemen met betrekking tot het aspect Bedrijven en Milieuzonering dan ook als uitvoerbaar worden geacht.

4.3.1 Beoordelingskader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0).

4.3.2 Onderzoek

In het onderhavige geval is er sprake van een gemengd gebied. Naast 'wonen' komen in dit gebied ook andere functies voor: recreatie, bedrijven, horeca en maatschappelijk.

Het planvoornemen maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk. Onderzocht moet worden of deze woning binnen de invloedssfeer komt te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving. Het onderzoek heeft zich vooral gericht op de tegenovergelegen jachthaven. Volgens de VNG-brochure behoort een jachthaven tot milieucategorie 3.1. Voor deze categorie wordt in een gemengd gebied een afstand van 30 meter aanbevolen tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning vanwege het aspect geluid. De dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning bevindt zich op een afstand van 34 meter van de jachthaven.

Een ander aspect is dat het bouwbedrijf verdwijnt. Daarvoor in de plaats komen drie woningen. De akoestische situatie van het gebied verbetert daardoor.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Geluid

4.4.1 Beoordelingskader

Op grond van de Wet geluidhinder 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.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

4.4.2 Onderzoek

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het doodlopend woonstraatje dat het plangebied ontsluit is relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. De Haven (weg) heeft een beperkte breedte en de wegverharding (klinkers) is aangelegd in afwijkende kleuren. Een brede weg is voor automobilisten een uitnodiging om hard te rijden. Het gebruik van afwijkende kleuren in de wegbestrating zal een remmend effect hebben op de snelheid. Daarnaast is de verwachting dat op asfaltstraten sneller wordt gereden dan op klinkers. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht.

Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de toekomstige woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal er sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

4.5.1 Beoordelingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

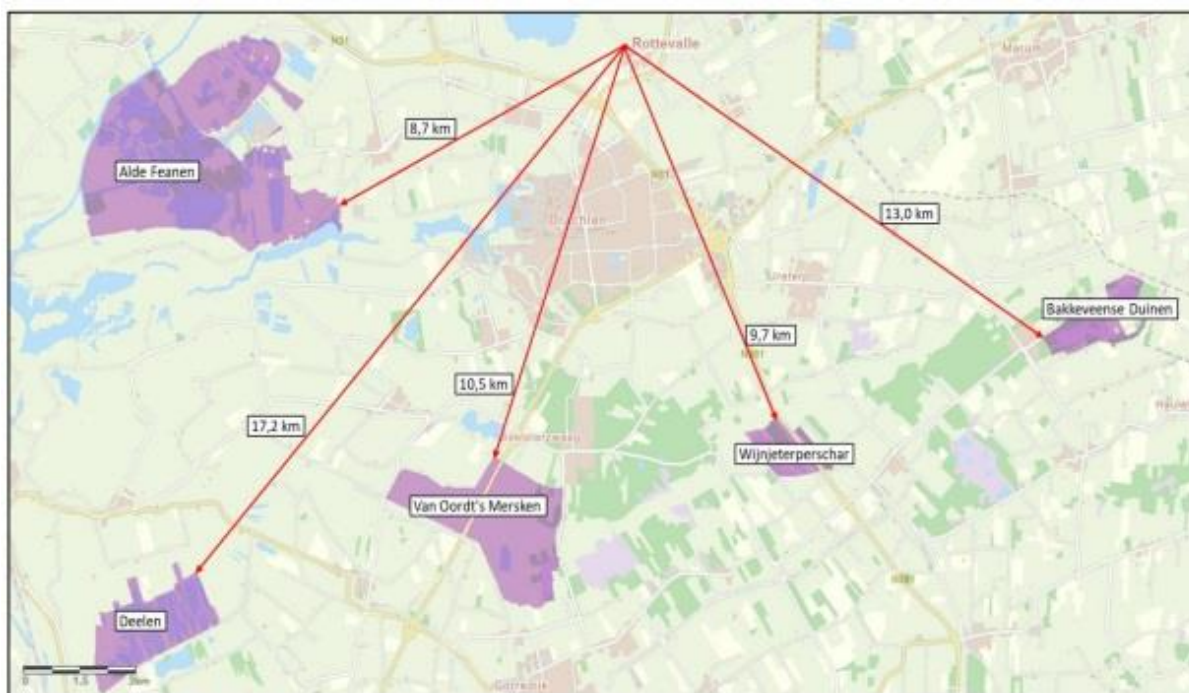
4.5.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid betreffende Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het plangebied valt niet onder Natura-2000, NNN, ganzengedoooggebieden of weidevogelkansgebieden. Een toetsing van een conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is dan ook niet van toepassing.

Stikstofgevoeligheid

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende Natura 2000-gebieden te vinden: Alde Feanen (8,7 km), Wijnjeterperschar (9,7 km), Van Oordt's Mersken (10,5 km), Bakkeveense Duinen (13,0 km) en Deelen (17,2 km), zie figuur 2.3. Voor deze gebieden, behalve Deelen, zijn habitattypen en/of habitatrichtlijnsoorten aangewezen, zoals zwak gebufferde venen, binnenlandse kraaihei begroeiingen, meren met krabbenscheer en fonteinkruiden en stuifzandheiden met struikhei en grote modderkruiper en gevlekte witsnuitlibel. Tijdens de gebruiksfase van de nieuwe situatie zal, door de voorwaarden waaraan bouwprojecten moeten voldoen, de stikstofemissie evenveel of niet veel meer zijn dan in de huidige situatie. Door de relatief grote afstand tot Natura 2000-gebieden zal de mogelijke (kleine hoeveelheid) stikstofemissie daarom niet bijdragen aan het overschrijden van de kritische depositiewaarden (KDW's) van de habitattypen van voorgenoemde gebieden (bron: AERIUS-calculator). De provincie Fryslân is echter bevoegd gezag in dezen, en bepaalt of het uitvoeren van een AERIUS-berekening benodigd is voor de voortgang van dit project.



Figuur 7: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (bron: Natuurverzichtskaart, provincie Fryslân).

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een voormalig bedrijventerrein (binnenstedelijk gebied) met een loods en tevens een twee-onder-één-kapwoning. Het plangebied is deels omsloten door bebouwing. Op dit voormalig bedrijventerrein wordt een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd van 'Bedrijf -2' naar 'Wonen -1'. Daarbij zullen binnen het plangebied de loods worden gesloopt, de verharding worden verwijderd en de wildgroei aan groen gerooid ten behoeve van de realisatie van drie woningen. De woningen 15/17 blijven ongemoeid. Mogelijk worden er enkele bomen rondom het terrein gerooid ten behoeve van het bouwproject. Binnen het planvoornemen blijven watergangen ongemoeid.

Omdat de bovenstaande maatregelen een ruimtelijke ingreep betreffen, dient een toetsing te worden uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze toetsing vindt eerst plaats in de vorm van een quickscan gebaseerd op het onderdeel soortbescherming.

In het kader daarvan is door Bureau FaunaX een analyse gemaakt van de (mogelijk) binnen de invloedssfeer aanwezige beschermde natuurwaarden (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)). Hierbij ligt de focus op flora en alle diergroepen waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat beschermde soorten voor kunnen komen in het plangebied. Tevens is een inschatting gemaakt van de eventuele effecten van de voorgenomen plannen op in de omgeving liggende beschermde natuurgebieden (Natura 2000 en NNN/EHS) (onderdeel gebiedsbescherming).

Voor dit project heeft er in 2014 al eerder een ecologische quickscan plaatsgevonden en in 2015 is er nader onderzoek naar vleermuizen (bebouwing en boomholte) uitgevoerd (beiden uitgevoerd door Bureau FaunaX).

Er zijn toen geen verblijfplaatsen vastgesteld, waarna er enkele bomen op het terrein zijn gerooid (waaronder die met de boomholte) en het asbest-dak van de loods is vervangen. De rest van het planvoornemen is toentertijd niet tot uitvoering gebracht.

Door de geldigheidsduur van bovengenoemde onderzoeken van drie jaar is er voor de voltooiing van het planvoornemen een actualisatie van de onderzoeken benodigd. Het plangebied zal opnieuw getoetst worden in het kader van de Wet natuurbescherming. Voorgaande resultaten worden daarbij buiten beschouwing gelaten.

In figuur 8 worden de aangetroffen en potentieel aanwezige beschermde soorten en hun beschermingsstatus binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden samengevat. In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, hollen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. In dit overzicht zijn dan ook alleen de soorten opgenomen, waarvoor het plangebied onderdeel vormt van hun leefgebied en/of levenscyclus, en waarop eventueel in de toekomst geplande werkzaamheden van negatieve invloed kunnen zijn.

Soortgroep	Soort	Aanwezigheid	Art. 3.1	Art. 3.5	Art. 3.10	Vrijgesteld	Advies
Vogels	Algemene broedvogels	Mogelijk	X				Werken buiten broedtijd
Vogels (jaarrond beschermde nesten)	Roofvogels en uilen	Mogelijk	X				Behoud boom met nest en omliggende bomen. Anders → Nader onderzoek
Vogels (jaarrond beschermde nesten)	Huismus	Mogelijk	X				Nader onderzoek
Vleermuizen (verblijfplaatsen)	Diverse soorten	Mogelijk		X			Nader onderzoek
Zoogdieren Amfibieën	Algemeen voorkomende soorten	Mogelijk			X	X	Zorgplicht

Figuur87. Overzicht van aangetroffen en potentieel voorkomende beschermde flora en fauna in het plangebied.

Bovenstaande betekent dat voor algemeen voorkomende broedvogels wordt geadviseerd om de werkzaamheden buiten de broedtijd (15 maart tot 15 juli) uit te voeren. Met betrekking tot jaarrond beschermde vogelnesten (roofvogels/uilen) adviseert FaunaX om de boom waar een nest is aangetroffen en omliggende bomen te behouden. Het plangebied is een geschikt leefgebied voor de huismus. Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te laten voeren om de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Het plangebied is geschikt voor vleermuizen om in te verblijven, vanwege ruimtes bij de houten gevelbetimmering van de loods. Geadviseerd wordt om nader onderzoek naar vleermuisverblijfplaatsen om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van de loods als zijnde verblijfplaats. Er komen in het plangebied naar alle waarschijnlijkheid niet beschermde of vrijgestelde soorten voor, zoals verschillende soorten zoogdieren en amfibieën. Voor schade aan deze soorten geldt in principe een vrijstelling. De zorgplicht van de Wet natuurbescherming schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van het aspect 'ecologie' mag het plan uitvoerbaar worden geacht. wanneer de nadere onderzoeken naar verblijfplaatsen van de huismus en vleermuizen kunnen worden uitgesloten. Wanneer er jaarrond beschermde nesten van huismussen binnen het plangebied en/of verblijfplaats in de loods voor vleermuizen worden vastgesteld, dient er een ontheffing te worden aangevraagd voor deze soort(en). Er zal in de regels van dit bestemmingsplan dan ook een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen waarin is bepaald dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning verleent dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin de resultaten van onderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van de huismus en vleermuizen binnen het plangebied en eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten zijn aangegeven en/of afschriften zijn bijgevoegd van eventueel noodzakelijk gebleken verleende ontheffingen grond van de Wet natuurbescherming.

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Beoordelingskader

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

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

4.6.2 Onderzoek

Rottevalle is ontstaan in de 17e eeuw bij een sluis, die door de vorm van de sluis de bijnaam Rattenval had. Het dorp is ontstaan vanwege de turfwinning in het gebied. Rottevalle was een tijd lang een echt vaardorp. Tot 1956 liep de gekanaliseerde rivier de Lits nog dwars door het dorp. In dat jaar werd dat deel van de rivier gedempt en rondom het dorp verlegd. Haven 15/17 en Haven 17a zijn de kavels die op de overgang van de Lits en de gedempte Lits liggen, op de rand van het huidige centrum van het dorp. Het meest oostelijke deel van het perceel wordt ook in het bestemmingsplan gemarkeerd als 'archeologisch waardevol'. Hier bevindt zich de huidige bedrijfswoningen.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in de omgeving van het plangebied twee bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

De haven ten noorden van het plangebied is een verbinding die als dorpsvaart wordt benoemd en als aparte vaarweg op de kaart is ingetekend. Deze maakt deel uit van het fijn vertakte vaarwegenstelsel van de provincie. Daarnaast wordt de Haven (weg) als een verharde weg aangeduid in de Inventarisatie Provinciale Planologische Dienst (1979). Voor beide cultuurhistorische waarden geldt dat deze niet door het planvoornemen worden aangetast.

Het perceel heeft van oorsprong een opstreckende verkaveling met een grootschalige regelmaat. Het is een verkaveling die kenmerkend is voor de Wouden en kenmerkt zich door een dominante lengterichting in de percelering. Deze verkavelingsstructuur blijft in stand.



Figuur 8: Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (bron: provincie Fryslân).

4.6.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot aantasting van het verkavelingspatroon of andere cultuurhistorische waarden. Het past dan ook in het beleid met betrekking tot behoud van cultuurhistorische waarden.

4.7 Archeologie

4.7.1 Beoordelingskader

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 Monumenten Kaart 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.

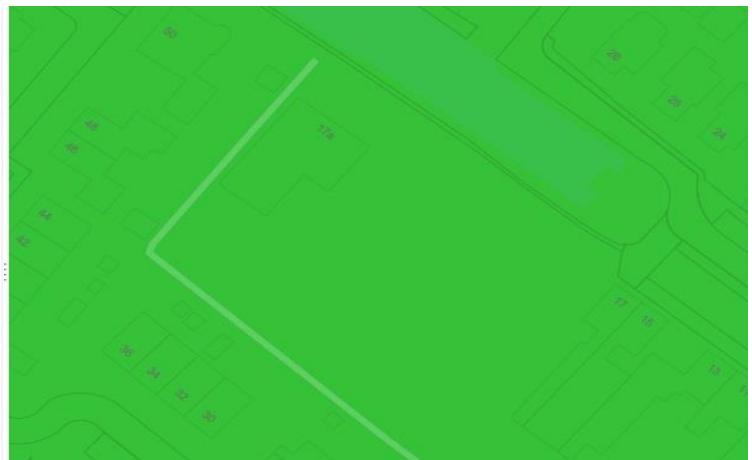
4.7.2 Onderzoek

Omdat op het perceel Haven 15/17 geen bodemingrepen plaatsvinden, is alleen de FAMKE geraadpleegd voor het perceel Haven 17a.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als onderzoek bij grotere ingrepen (zie figuur 10).

Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek.

-  waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats)
-  waarderend onderzoek (dobbe)
-  waarderend onderzoek (kopje)
-  karterend onderzoek 1 (steentijd)
-  karterend onderzoek 2 (steentijd)
-  karterend onderzoek 3 (steentijd)
-  quickscan
-  onderzoek bij grote ingrepen
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water



Figuur 10. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd (bron: provincie Fryslân).

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als geen onderzoek noodzakelijk (zie figuur 11).

Dit advies wordt gegeven als 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.



Figuur 11. Fragment van de Famke, ijzertijd-middeleeuwen (bron: provincie Fryslân).

4.7.3 Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt van meer dan 2,5 hectare. Het voorgestelde onderzoek (steentijd - bronstijd) is dan ook niet noodzakelijk. De bouw van de drie woningen op de betreffende gronden worden niet door archeologische waarden binnen het plangebied belemmerd.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beoordelingskader

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

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Risico's

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.

Plaatsgebonden risico (PR)

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.

Groepsrisico (GR)

Dit 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.

Wet- en regelgeving

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. De volgende besluiten zijn relevant:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Op basis van het Bevb dienen plannen, vergelijkbaar met het Bevi, te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde voor het GR.

3. Basisnet

Het basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over de weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). Het basisnet is vastgelegd in onder andere de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Bevt opgesteld. Hierin zijn de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het basisnet wettelijk vastgelegd.

5. Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)

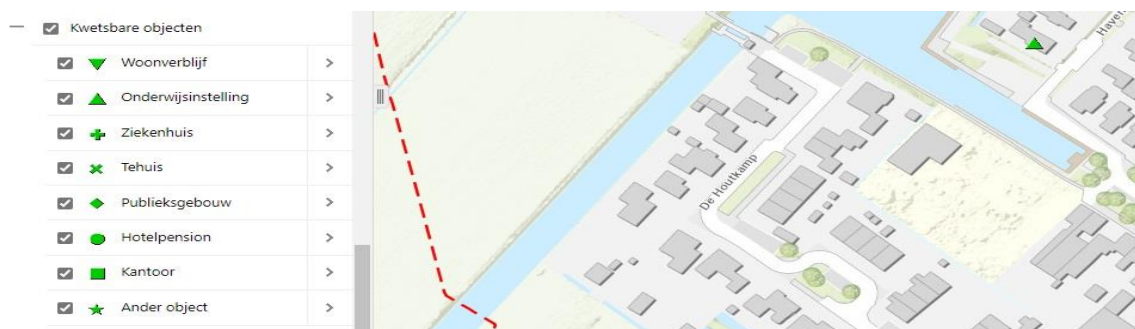
Het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende regeling is de opvolger van een groot aantal AMvB's. In het Activiteitenbesluit staan algemene regels voor verschillende milieuaspecten, zoals veiligheidsafstanden waaraan voldaan moet worden.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek

Uit de risicokaart Fryslân (figuur 12) blijkt dat in en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied over het plangebied vallen. De dichtstbijzijnde risicobron is een gasleiding die zich op afstand van 135 meter van het plangebied bevindt. Deze gasleiding is voorzien van een dubbelbestemming. Voor de leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Daarnaast worden met de planvorming geen nieuwe risicobronnen toegelaten.



Figuur 12. Uitsnede risicokaart Fryslân (bron: provincie Fryslân).

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beoordelingskader

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

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

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).
-

4.9.2 Onderzoek

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

Met dit plan wordt 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.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Water

4.10.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om in vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan heeft Wetterskip Fryslân een wateradvies uitgebracht. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt de normale procedure. Het wateradvies van Wetterskip Fryslân is als [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#) toegevoegd.

4.10.2 Advies waterschap

Toename verharding

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

Het is verboden zonder Watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden.

In de bestaande situatie is er sprake van 1827 m² aan verharding. Deze bestaat uit loods 1 (170 m²), loods 2 (120 m²), betonplaat (1200 m²) en de bestaande woningen (337 m²). In de toekomstige situatie is er sprake van 1677 m² aan verharding. Deze bestaat uit woning 1, inclusief oprit en terras (365 m²), woning 2, inclusief oprit en terras (365 m²), woning 3, inclusief oprit en terras (365 m²), de bestaande woningen (337 m²) en de gezamenlijke weg (245 m²).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de toename van het verhard oppervlak groter dan 200 m². Er zal zelfs sprake zijn van een afname van het verhard oppervlak. Het nemen van compenserende maatregelen of het aanvragen van een Watervergunning is niet van toepassing.

Regionale en lokale kering

Het plangebied raakt een regionale en/of lokale waterkering. Wetterskip Fryslân vraagt om hier rekening mee te houden. Binnen de zone van deze kering zullen geen vergunningsplichtige activiteiten worden uitgevoerd.

Schouwsloot

In overleg met de initiatiefnemer zal beoordeeld worden of de schouwwatergang die ten (noord)westen van het plangebied ligt, voldoende capaciteit heeft.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan. Er is namelijk geen sprake van een toename van meer dan 200 m² verhard oppervlak en de aanwezige schouwslot blijft bereikbaar voor onderhoud.

4.11 M.E.R.-beoordeling

4.11.1 Beoordelingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of merbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hiervoor geldt een drempelwaarde van 100 hectare en/of 2000 woningen. In dit geval is er sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling van één woning.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt opgesteld aan de hand van de volgende criteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn (2011/92/EU) milieueffectbeoordeling:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Onderzoek

Toetsing Besluit milieueffectrapportage

In dit geval is er sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling van drie woningen met een totale kavelgrootte van ongeveer 3000 m². Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r-procedure of m.e.r-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Toetsing EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van drie woningen op de het perceel Haven 17a te Rottevalle. Tevens zal een deel van het perceel voor groen worden ingericht. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3000 m². Hiermee blijft het project ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 ha.

Voor de ontwikkeling van de drie woningen worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden waarschijnlijk bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en steenachtige materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen en het treffen van energiebesparende maatregelen. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende lokale regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de aanlegfase kan enige verkeershinder ontstaat als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. De nieuwe woningen hebben in de gebruiksfase een beperkt verkeerseffect. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen zijn echter gering en kunnen probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid. In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Rottevalle. Op dit moment is hier bebouwing aanwezig in de vorm van bedrijfsloodsen. De planlocatie maakt deel uit van een bestaand lint. In de directe omgeving komen voornamelijk woningen, maar ook een jachthaven en andere functies voor. Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Ook maakt de locatie geen deel uit van een

landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch- of archeologische waardevolle elementen of structuren aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van drie woningen. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek naar de verscheidene milieueffecten beschreven. Hieruit blijkt dat de effecten als gevolg van de bouw van de nieuwe woning lokaal van aard zijn. Ook zijn deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. De effecten duren zo lang als de woning in gebruik zijn. Effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten in de aanlegfase (zoals bouwverkeer) zijn tijdelijk en van relatief korte duur.

4.11.3 Conclusie

Het Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Verkeer

4.12.1.1 Verkeersaantrekkende werking

Het plan voorziet in de mogelijkheid om 3 vrijstaande woningen te realiseren. Het plangebied kan beschouwd worden als 'schil centrum' en de klasse is 'weinig stedelijk'. Aan de hand van de CROW-publicatie 381 is berekend dat het plan ongeveer 24 ritten per etmaal genereert. De verkeersaantrekkende werking zal niet significant toenemen.

4.12.1.2 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12.2 Parkeren

4.12.2.1 Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. De parkeernormen zijn verdeeld over diverse hoofdgroepen. Het plangebied is ingedeeld in 'schil centrum' en als klasse 'weinig stedelijk'. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 1,7 tot 2,5 parkeerplaatsen per woning. Parkeren kan plaatsvinden op eigen erf omdat de percelen groot genoeg zijn om in deze behoefte te voorzien. In dit geval is het aandeel bezoekersparkeren één parkeerplaats (0,3 pp per woning). Gezien de beperkte parkeerdruk aan de Haven is het acceptabel om dit in het bestaande openbare gebied op te lossen.

4.12.2.2 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemming is aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemming.

Met het bestemmingsplan Haven 17 en 17a - Rottevalle wordt de bouw van drie woningen met de daarbijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is met name gebaseerd op het bestemmingsplan 'Kleine kernen oost' en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 zijn regels opgenomen die gelden voor het gehele plangebied. Het hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- artikel 1 (Begrippen): In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen;
- artikel 2 (Wijze van meten): Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden

5.2.2 Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 is de bestemming die voorkomt in het plangebied vertaald in juridische regels. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

In de [toelichting paragraaf 5.3](#) van de toelichting wordt de bestemming 'Wonen - 1' nader toegelicht.

5.2.3 Overige regels

In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 4 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In artikel 5 (slotregel) is de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

5.3 Nadere toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen - 1' opgenomen. De regels voor deze bestemmingen zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'kleine kernen noord' en op ondergeschikte punten aangepast aan de stedenbouwkundig visie.

Wonen -1

De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen ten behoeve van de bouw van drie vrijstaande woningen, uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Het wonen is toegestaan eventueel in combinatie met werk aan huis en/of b&e en brochje. Ten behoeve van de stedenbouwkundige inpassing is aan het bouwen van woningen een maximum en minimum bouw- en goothoogte en een dakhelling gegeven.

Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevolgebied

Delen van het plangebied die door de provincie zijn aangewezen als vuursteenvindplaats zijn aangeduid door middel van een dubbelbestemming. Binnen deze bestemming geldt dat zonder omgevingsvergunning het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geen graafwerkzaamheden groter dan 50 m², uitgevoerd mogen worden.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomsten. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

Het bureau Langhout Wiarda heeft een planschaderisicoanalyse uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 4](#)). Het betreft inbreiding met woningen op een herontwikkelingslocatie. Dergelijke ontwikkelingen kunnen als een normale maatschappelijke ontwikkeling in Nederland worden betiteld. Er kan met betrekking met het normaal maatschappelijk risico een drempel van 4% worden toegepast. De planschade blijft ruim binnen deze drempel.

In dit geval is een anterieure overeenkomst met de aanvrager afgesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Hierin is onder andere het aspect planschade afgedekt.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Participatie

De Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2023 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer het planvoornemen aan de Haven 15/17 en 17a te Rottevalle voorgelegd aan omwonenden. Dit waren de omwoners van Haven 13, 20, 22, 24, 26, 28, Havenwei 3 en de Houtkamp 28, 30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 48 en 50.

Vanwege het coronavirus is gekozen voor een schriftelijke consultatie. Er zijn geen negatieve reacties ontvangen.

Conclusie

Het planvoornemen lijkt haar instemming te krijgen van de direct omwonenden.

7.3 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Van zowel provincie Fryslân, Brandweer Fryslân als Wetterskip Fryslân zijn reacties ontvangen.

Provincie Fryslân

Provincie Fryslân adviseert het volgende:

1. Het gehele plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied';
2. Aandacht schenken aan natuur-inclusief en waterrobuust bouwen;
3. Nader onderzoek naar verblijfplaatsen huismuis en vleermuizen.

Het advies m.b.t. punt 1 zal niet worden opgevolgd omdat het plangebied kleiner is dan 2,5 hectare. Hiermee vervalt de onderzoeksplicht m.b.t. het aspect archeologie (zie toelichting paragraaf 4.7.2).

Het advies m.b.t. punt 2 en 3 zullen worden opgevolgd (zie respectievelijk toelichting paragraaf 3.2.2 en toelichting paragraaf 4.5.3).

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân adviseert het volgende:

1. Potentiële kopers te informeren over de opkomsttijd, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
2. De weg naar de woningen minimaal 5,00 meter breed te maken.

Zowel punt 1 als punt 2 zullen worden opgevolgd.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân adviseert het volgende:

1. In overleg met de initiatiefnemer betreffende de dimensionering van de schouwwatergang. Deze is volgens het wetterskip momenteel aan de kleine kant;
2. Een berekening opnemen die inzichtelijk maakt dat de verharding afneemt.

Zowel punt 1 als punt 2 zullen worden opgevolgd. (zie toelichting paragraaf 4.10.2).

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.