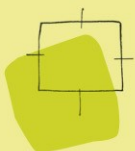


**Wijzigingsplan Woonwerk-locatie
Spitsbergen Houtgehage**

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

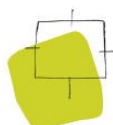
**Wijzigingsplan Woonwerk-locatie
Spitsbergen Houtgehage**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

18 december 2015
Projectnummer 232.35.08.02.03



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Beleidskader	7
2.1	Provinciaal beleid	7
2.1.1	Streekplan (2007)	7
2.1.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)	7
2.2	Gemeentelijk beleid	9
2.2.1	Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013	9
2.2.2	Woonplan	11
2.2.3	Bedrijventerreinenplan 2010-2020 regio Zuidoost Fryslân	11
2.2.4	Strategie werklocaties 2020	12
2.2.5	Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2013	12
2.3	Waterbeleid	12
2.3.1	Nationaal beleid	12
2.3.2	Waterplan Smallingerland, Smelne's Wetterwrâld (2007)	13
3	Planologische randvoorwaarden	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Wegverkeerslawaaï	15
3.3	Externe veiligheid	16
3.4	Bodem	16
3.5	Luchtkwaliteit	17
3.6	Ecologie	17
3.6.1	Quickscan ecologie 2014	18
3.6.2	Soortbescherming	19
3.6.3	Gebiedsbescherming	20
3.6.4	Conclusie	22
3.7	Archeologie	22
3.8	Water	24
3.9	Bedrijven en milieuhinder	24
4	Planbeschrijving	27
4.1	Planbeschrijving	27
4.2	Beeldkwaliteit	28
4.3	Relatie met de Welstandsnota	28
4.4	Richtlijnen voor de bebouwing en de percelen	29

5	Juridische toelichting	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Plansystematiek	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Inleiding

1

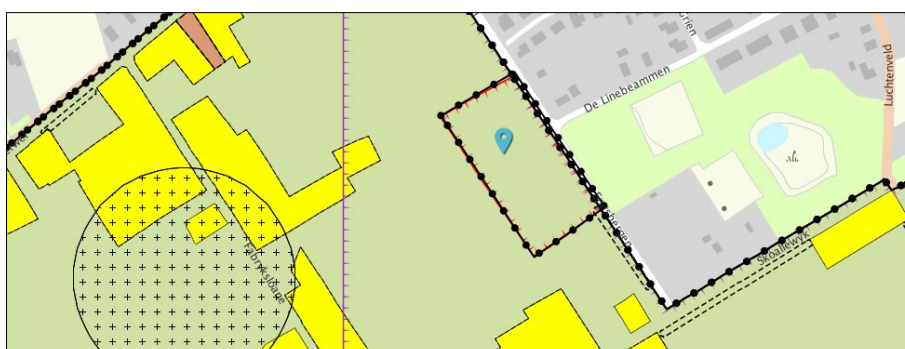
Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel gelegen aan de weg Spitsbergen, ten zuidwesten van Houtgehage. Het plangebied is weer-gegeven op het onderstaande kaartje.



Figuur 1. Ligging plangebied

Dit perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 11 juni 2013) bestemd voor 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'WRO zone - wijzigingsgebied 1'. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 36) heeft betrekking op een wijziging van de geldende bestemming naar de bestemming 'Wonen - Werken (artikel 24). Het bestemmingsplan bevat diverse van deze gebieden, die worden aangemerkt als 'aanloopgebied'. Binnen de aanloopgebieden zijn, afhankelijk van de categorie, bepaalde in het bestemmingsplan genoemde ontwikkelingen mogelijk. De aanloopgebieden waren ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2002 al opgenomen.

GELDEND
BESTEMMINGSPLAN



Figuur 2. Detail geldend bestemmingsplan buitengebied

Hoofdstuk 2 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en -beperkingen. Hoofdstuk 4 bevat een planbeschrijving van de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Hoofdstuk 6 betreft de uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER

2.1

Provinciaal beleid

2.1.1

Streekplan (2007)

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

In het streekplan wordt gekozen voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. Concentratie van woningbouw vindt vooral plaats in de bundelingsgebieden rond de zes stedelijke centra in de provincie. Houtigehage, en daarmee ook het plangebied, valt buiten het stedelijk bundelingsgebied Drachten. Uitbreidingen buiten het bundelingsgebied dienen altijd kleinschalig van aard te zijn.

2.1.2

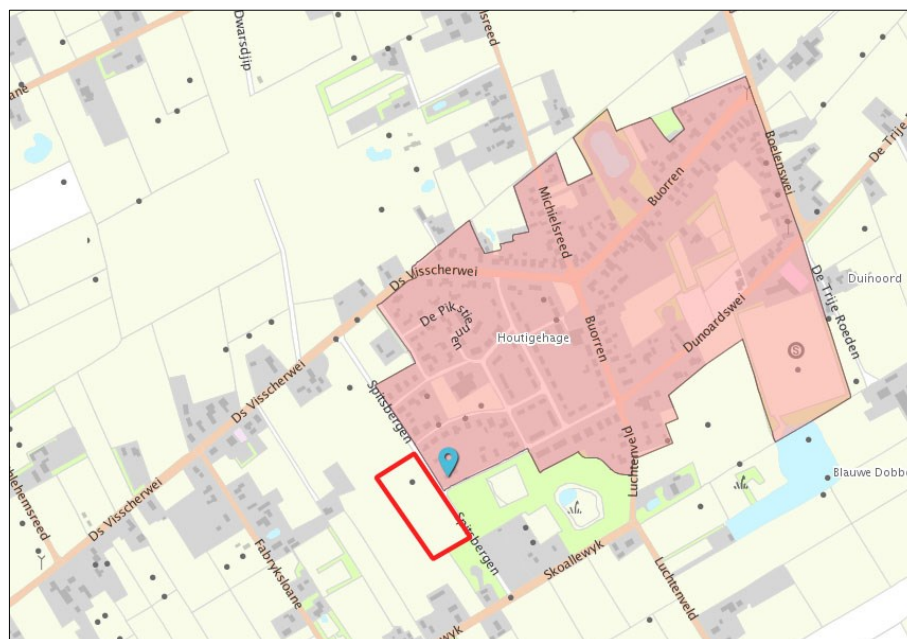
Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de Verordening Romte Fryslân geeft de provincie Fryslân de regels aan die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen “bestaand stedelijk gebied” (BSG) en “landelijk gebied”. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: “het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied”. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: “het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied”. Het voorlig-

gende plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3).



Figuur 3. Begrenzing bestaand stedelijk gebied verordening Romte Fryslân (bron: Provincie Fryslân). Het plangebied is aangeduid

In artikel 1.1.1, 1e lid is bepaald dat geen stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd mogen worden. Daarop zijn enkele uitzonderingen opgenomen:

- In artikel 1.1.1, 2e lid is bepaald dat een uitbreidingslocatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied is toegestaan. Dit kan een woon- of werklocatie betreffen, die past in de programma-afspraken die met de gemeente zijn gemaakt (bijvoorbeeld een woonplan).
- Indien de uitbreidingslocatie niet is opgenomen in een gemeentelijk programma, dan zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot enkele woningen of enkele bedrijven (samen maximaal 1 ha).
- Ook dient gemotiveerd te worden dat de beoogde ontwikkeling niet op bestaande terreinen of binnen het BSG mogelijk is.

Motivering bouwen buiten het bestaand stedelijk gebied

Het voorliggende plan maakt zes woon-werklocaties mogelijk buiten het bestaand stedelijk gebied. De motivering om de ontwikkeling toch te laten plaatsvinden, kan gevonden worden in de volgende aspecten:

- Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied en is gelegen aan de rand van een woonkern.
- In het Woonplan van de gemeente Smallingerland zijn de zes woon-werkeenheden opgenomen bij de geplande woningen in de gemeente (zie paragraaf 2.2.1).
- Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 en 2.2.3, zijn de woon-werklocaties niet benoemd in de beleidsstukken van de gemeente met betrekking tot be-

drijvigheid. De verklaring hiervoor is dat de woon-werklocaties te kleinschalig van aard zijn. De beleidsstukken gaan in op de grote bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijfslocaties in de gemeente. De grootte van het voorliggende plangebied is 1 hectare en het aantal te ontwikkelen woon-werklocaties is beperkt tot maximaal zes. Daarmee voldoet het aan de maximale grootte die de provincie heeft gesteld, indien bedrijfslocaties niet in gemeentelijk bedrijvenbeleid zijn opgenomen.

- De woon-werklocaties zijn verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente. Daarin worden ook eisen gesteld omtrent de grootte van de bebouwing, de grootte van de bedrijvigheid en het type bedrijvigheid.

Nationaal Landschap

Het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap van de Noordelijke Friese Wouden. De aanwijzing tot Nationaal Landschap vormt een erkenning van de aanwezige en gehandhaafde waarden en kwaliteiten van het gebied. Dit biedt kansen voor de toekomst, ook om de mogelijkheden ervan te benutten. Aangezien de woon-werklocaties aan de rand van Houtgehage wordt gerealiseerd, zijn de effecten op het aangewezen Nationaal Landschap beperkt.

2.2

Gemeentelijk beleid

2.2.1

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), 2013

Het verkeer- en vervoerbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) van 2013. Doel van dit beleid is om:

- de leefbaarheid en leefkwaliteit te vergroten en de menselijke maat terug te brengen in het verkeer;
- de objectieve en subjectieve verkeersveiligheid te verbeteren;
- een optimale bereikbaarheid te creëren en te garanderen voor zowel locaties als weggebruikers;
- zorg te dragen voor een herkenbare inrichting van de verkeersstructuur, waardoor weggebruikers hun weg kunnen vinden en weten welk (verkeers)gedrag van hun verwacht wordt.

Voor het bereiken van deze doelstellingen worden de principes van 'Shared Space' en Duurzaam Veilig gecombineerd toegepast: Shared Space waar kan, Duurzaam Veilig waar moet.

Wegenstructuur

Er wordt onderscheid gemaakt naar wegen die primair een verkeersfunctie hebben en wegen waar verblijven centraal staat. Op wegen uit deze laatste categorie is vaak ook sprake van meerdere functies, zoals spelen, groen, ont-

sluiten, wonen of werken. Afhankelijk van de mate van de verkeersfunctie, zijn de wegen ingedeeld als stroomweg (pure verkeersfunctie), gebiedsontsluitingsweg (op wegvakken verkeersfunctie, op kruispunten uitwissel/verblijfsfunctie) of erftoegangsweg (pure verblijfsfunctie). Alle wegen in Houtigehage, ook die rondom het plangebied, zijn aangewezen als erftoegangsweg, waar het verblijven centraal staat.

In verblijfsgebieden (erftoegangswegen) wordt gewerkt volgens het Shared Space-principe, waarbij de inrichting bepaald wordt door het gehele perspectief van functies, omgeving en landschap. Bij gebiedsontsluitingswegen moeten de kansen voor Shared Space benut worden. De kruispunten, waar juist de uitwisseling van verkeer en functies plaatsvindt, vormen hierbij primair de potentieel kansrijke locaties. Bij stroomwegen worden de inrichtingsprincipes van Duurzaam Veilig gevolgd.

Langzaam verkeer

Ten aanzien van fietsvoorzieningen is op gebiedsontsluitingswegen uitgangspunt dat het fietsverkeer wordt gescheiden van het gemotoriseerde verkeer door middel van vrijliggende paden of parallelle routes. Op erftoegangswegen geeft de gemeente de voorkeur aan een inrichting die past binnen het concept van Shared Space. Dit betekent dat fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer gezamenlijk de ruimte delen. Mits hiervoor goede argumenten zijn, kan van dit principe worden afgeweken. Voor voetgangers geldt dat er voldoende ruimte voor hen moet zijn en dat deze ruimte ook goed toegankelijk is voor lichamelijk en visueel gehandicapten.

Parkeren

In bestaande gebieden geldt dat de gemeente terughoudend is met het opofferen van (openbare) groenvoorzieningen ten behoeve van extra parkeerplaatsen. Bij nieuwbouwplannen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeerruimte voor zowel de auto als de fiets. Hierbij dient het parkeren primair op eigen terrein opgelost te worden. Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door de parkeernormennota van de gemeente Smallingerland en de geldende parkeercijfers van het CROW.

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer levert een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid en ontsluiting van Smallingerland. Om goed openbaar vervoer te waarborgen worden busroutes 'busvriendelijk' ingericht en dienen haltes/overstappunten te voldoen aan eisen met betrekking tot opstel- en wachtruimte, stallingvoorzieningen en fiets- en looproutes.

2.2.2

Woonplan

In 2006 is door de gemeente het Woonplan Nieuw Stijl vastgesteld voor de periode 2005-2015. In het Woonplan wordt ingegaan op de nieuwbouwplannen in de in het bestemmingsplan Buitengebied aangewezen aanloopgebieden. Voor Houtgehage staan hiervoor vijf woningen genoteerd. In totaal staan in het Woonplan uit 2006 voor de aanloopgebieden 48 woningen genoteerd. In sommige gevallen betreft dit woon-werklocaties.

In 2013 is hier een actualisatie op verschenen die verder ingaat op de woningbouwambities en de veranderingen in de markt. Daarnaast wordt een doorkijk geboden naar de periode na 2019. De woningbouwambities van de gemeente betreffen onder meer diverse inbreidingen in bestaand stedelijk gebied, herstructureringen, wijkvernieuwingen en de aanleg van nieuwbouwwijken.

In het bijbehorende woningbouwprogramma (peildatum 1 april 2013) staan voor de aanloopgebieden nog 22 woningen genoteerd. Er is geen opsplitsing meer gemaakt naar de verschillende aanloopgebieden per dorp, in verband met de leesbaarheid. Het gepresenteerde totaal is een optelsom van de verdeling per dorp; voor Houtgehage is daarbij rekening gehouden met zes woonwerkseenheden.

Met betrekking tot Houtgehage is voor deze kern tevens de beoogde uitbreiding aan de westzijde opgenomen in het programma. Hier is de gemeente van plan om 23 woningen te realiseren, verspreid over verschillende jaren.

2.2.3

Bedrijventerreinenplan 2010-2020 regio Zuidoost Fryslân

De gemeente Smallingerland heeft samen met de gemeentes Heerenveen, Ooststellingwerf en Opsterland in 2011 een bedrijventerreinplan opgesteld. Samenwerking tussen gemeentes is van belang omdat de bedrijfshuisvestingsmarkt een regionale markt betreft. Gemiddeld 96% van de bedrijven blijft bij een verplaatsing in de regio. Driekwart blijft daarbij binnen de eigen gemeente. De effecten van de vestiging van een bedrijf zijn ook vooral regionaal en beperken zich niet tot de gemeentegrenzen. De arbeidsmarkt en de toeleveringsmarkt hebben in belangrijke mate een regionaal karakter. Alleen lokaal denken waar het bedrijventerreinen betreft, vormt dus een belemmering voor een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt. Een regionale focus is belangrijk.

De woon-werklocaties die met het voorliggende wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn niet opgenomen in het regionale bedrijventerreinenplan. De ontwikkelingslocatie is daarvoor te kleinschalig en gericht op lokale bedrijvigheid. Het plan van de samenwerkende gemeentes heeft vooral ten doel de coördinatie te behouden bij de ontwikkeling van de grote terreinen, zoals het

nieuwe bedrijventerrein Noorderhogeweg bij Drachten. Het voorliggende plan-gebied bij Houtigehage is van een heel andere schaal en orde.

2.2.4

Strategie werklocaties 2020

In 2010 is door de gemeente Smallingerland de notitie Strategische werklocaties opgesteld. Deze notitie heeft betrekking op de concrete vraag en het aanbod aan bedrijvenlocaties op met name de bestaande bedrijventerreinen. In de strategie wordt verder niet ingegaan op de woon-werklocaties die mogelijk worden gemaakt door de wijzigingsbevoegdheid voor aanloopgebieden die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Ook hier is sprake van een andere schaal en orde dan de grootschalige bedrijvigheid op de grote bedrijventerreinen zoals De Haven.

2.2.5

Handhavingsbeleid en Uitvoeringsprogramma Bouwen, Ruimte en Milieu 2013

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de plicht voor het opstellen van handhavingsbeleid en een uitvoeringsprogramma vastgelegd. Dit handhavingsbeleid en het uitvoeringsprogramma zijn grotendeels gebaseerd op de uitvoeringsprogramma's "Milieu en bouwen" en de opgedane ervaringen van voorgaande jaren. Het beleid en programma bevatten de gemeentelijke taken m.b.t. het omgevingsrecht. Dit betreft vooral de aandachtspunten met betrekking tot bouwen, brandveilig gebruik, milieu, bestemmingsplannen, de kap- en inritvergunningen. Het accent van de werkzaamheden ligt bij de afdeling Publiek, eenheid Vergunningen en Handhaving. Het doel hiervan is om helder te maken wat het college, de gemeenteraad, de burgers en bedrijven ten aanzien van de uitvoering en handhaving mogen verwachten.

2.3

Waterbeleid

2.3.1

Nationaal beleid

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer het Nationaal Waterplan, de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal.

2.3.2

Waterplan Smallingerland, Smelne's Wet- terwrâld (2007)

In 2007 is het Waterplan van de gemeente Smallingerland gereed gekomen. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met het Wetterskip Fryslân. De gemeente en het Wetterskip hebben een samenhangend pakket van maatregelen opgesteld:

- Meer betrokkenheid, efficiënter waterbeheer (creëren van interne betrokkenheid en draagvlak).
- Stedelijke wateropgave in beeld (maatregelen om wateroverlast te voorkomen).
- Geld als water (financieren door werk met werk te maken, externe middelen, het verbreed rioolrecht en subsidies).
- Van streefbeeld naar maatregel (opstellen van een maatregelenprogramma met een omschrijving per project)
- Vervolgens gaat het Waterplan in op de vier pijlers van het maatregelenprogramma.
- Droge plantsoenen en tuinen: meer ruimte voor het watersysteem creëren, volgens het principe van 'vasthouden - bergen - afvoeren'.
- Bewustwording: afstemming met andere organisaties en een goede informatievoorziening naar burgers.
- Europese Kaderrichtlijn Water (EKW) en het waterleven: het naleven van de Europese richtlijnen om een goede waterkwaliteit te waarborgen.
- Recreatie: creëren van mogelijkheden voor recreatie, zichtbaar maken van water en het verbeteren van de wateroevers en -kwaliteit.

Planologische randvoorwaarden

3

3.1

Inleiding

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

3.2

Wegverkeerslawaaï

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken.

In de Wgh is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op een gevel van onder andere een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Spitsbergen

Spitsbergen, de ontsluitingsweg van het plangebied, is een smalle, onverharde weg langs de kern Houtgehage. De weg wordt nauwelijks gebruikt door doorgaand verkeer. Door de beperkte breedte en het ontbreken van verharding worden op de weg geen hoge snelheden bereikt. De weg ligt vooralsnog buiten de bebouwde kom van Houtgehage. (Het verblijfsgebied binnen) de bebouwde kom van Houtgehage is aangewezen als 30 km per uur-zone. Dit betekent dat op de wegen in de bebouwde kom een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan. In verband met de uitbreiding van het dorp wordt een procedure opgestart om de bebouwde komgrens aan te passen. De nieuwe woonwerklocatie ligt dan binnen de bebouwde kom en ook binnen de 30 km per uur-zone. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het is niet te verwachten dat de belasting op de gevels meer dan 48 dB zal bedragen.

Skoallewyk en Ds. Visscherwei

Ten zuiden van het plangebied ligt de weg Skoallewyk en ten noorden ligt de weg Ds. Visscherwei. Dit zijn ontsluitingswegen buiten de bebouwde kom. De Skoallewyk is echter een smalle weg met klinkerverharding, waar alleen bestemmingsverkeer komt. De Ds. Visscherwei is qua ontsluiting wel van belang, maar alleen voor de kern Houtigehage. Hier geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

CONCLUSIE De ontwikkeling van de woon-werklocaties wordt niet beperkt door wegverkeerslawaaï.

3.3

Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over de weg).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Voor dit plan is de digitale veiligheidstoets van Brandweer Fryslân ingevuld. Uit de toets blijkt dat in de omgeving van dit plangebied geen risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid aanwezig zijn.

CONCLUSIE Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied geen normen met betrekking tot externe veiligheid worden overschreden. De resultaten van de digitale veiligheidstoets zijn opgenomen als bijlage 1.

3.4

Bodem

In juli 2008 heeft MUG Ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend Bodemonderzoek ter plaatse van een perceel aan de Spitsbergen te Houtigehage, 17 juli 2008, projectnummer 6-6363-10-01). Dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem van de onderzoekslocatie formeel gezien niet als multifunctioneel kan worden beschouwd. De gemeten concentraties zijn echter van dien aard dat volgens de Wet bodembescherming een nader bodemonderzoek niet nodig is. De gemeten concentraties vormen geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu.

De resultaten van het onderzoek bevestigen de ter plaatse van de locatie geldende kwaliteitszone op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Smallingerland; zone Achtergrondwaarde. Hoewel de resultaten van het bodemonderzoek verouderd zijn en gebruik is gemaakt van het oude standaard analysepakket dat met het inwerkingtreden van het Besluit Bodemkwaliteit is gewijzigd, worden de resultaten in combinatie met de bodemkwaliteitskaart nog als representatief beoordeeld. Ten eerste omdat er geen bodembedreigende activiteiten op de locatie hebben plaatsgevonden sinds de uitvoer van het bodemonderzoek. Ten tweede omdat er geen aanleiding bestaat voor de aanwezigheid van een verontreiniging met de parameters die geen onderdeel uit hebben gemaakt van het oude analysepakket (barium, kobalt, som PCB's). Deze zijn niet van een dusdanige omvang dat ze een belemmering zouden vormen voor de beoogde bestemming.

Op basis van de onderzoekresultaten bestaan er op milieuhygiënische gronden geen bezwaren tegen de voorgenomen inrichting voor woningbouw op de onderzoekslocatie.

CONCLUSIE

3.5

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (onderdeel luchtkwaliteit) verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen de grenswaarden uit deze wetgeving in acht te nemen. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de gemeente Smallingerland worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden. Met de realisatie van dit plan wordt in zeer beperkte mate voorzien in ontwikkeling. Aangezien in de huidige situatie geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde, zal ook als gevolg van het wijzigingsplan geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Aan de regels van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

In bijlage 3 bij deze toelichting is een aanvullende onderbouwing opgenomen.

3.6

Ecologie

Bij nieuwe ontwikkelingen is het nodig vooraf onderzoek te verrichten naar het vóórkomen van beschermde planten- en diersoorten en naar de mogelijke effecten van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Dit geldt ook voor de beoogde nieuwbouw aan de weg Spitsbergen. Het gaat hierbij in het bijzonder om toetsing aan de Flora- en faunawet.

Dit onderzoek is uitgevoerd door A&W ecologisch onderzoek (1266hgg, 4 juli 2008). Uit het onderzoek is gebleken dat er geen bezwaren bestaan in het kader van de wet- en regelgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Wel dient rekening gehouden te worden met vleermuizen, door de lichtverstoring tijdens de bouwfase en daarna zo minimaal mogelijk te houden. Tevens dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli); werkzaamheden dienen ofwel aan te vangen vóór het broedseizoen en daarna door te gaan, of pas na het broedseizoen te beginnen. Het ecologisch onderzoek uit 2008 is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Omdat het betreffende onderzoek inmiddels zeven jaar oud is, is in september 2014 een ecologische inventarisatie uitgevoerd.

3.6.1

Quickscan ecologie 2014

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Het onderzoek uit 2008 is zo door middel van een veldbezoek en een beknopt literatuuronderzoek geactualiseerd. Het veldbezoek heeft plaatsgevonden op 23 september 2014 en is afgelegd door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De resultaten van de actualisatie worden hieronder weergegeven.



Figuur 4. Aanzicht plangebied vanuit het zuidoosten

3.6.2

Soortbescherming

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

FLORA- EN FAUNAWET

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFP) via Quickscanhulp.nl² (© NDFP - quickscanhulp.nl 24-09-2014 15:39:44) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar een aantal op basis van de Ffw middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. In een omtrek van één kilometer tot het plangebied gaat het om de vleermuissoorten laatvlieger en gewone dwergvleermuis en een aantal vogelsoorten.

INVENTARISATIE

Ten opzichte van 2008 is het plangebied nauwelijks veranderd. Het plangebied betreft nog altijd een grasland met rondom een greppel. Ten zuiden en westen van het plangebied staan enkele exemplaren zwarte els en berk. De greppel stond ten tijde van het veldbezoek droog en was begroeid met gras, reuzenbalsemien en haagwinde. Beschermde planten zijn niet aangetroffen en worden gezien de ligging en inrichting ook niet verwacht. In het plangebied zijn gezien het ontbreken van bebouwing en bomen geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De bomen rondom het plangebied bevatten ook geen voor vleermuis geschikte holtes. Het plangebied vormt wel onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. Langs de bomen foerageren soorten als gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Boven het grasveld zijn laatvlieger en rosse vleermuis te verwachten. Vleermuizen die in de bebouwing van Houtigehage verblijven, kunnen de bomen langs Spitsbergen gebruiken als vliegroute richting zuidelijker gelegen foerageergebied. Het plangebied vormt naar verwachting geen onderdeel van een essentiële vliegroute. In de omgeving zijn betere routes beschikbaar.

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFP). De NDFP is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFP geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFP wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

In de bomen rondom het plangebied zullen vogels zoals merel, houtduif en winterkoning tot broeden komen. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet in en nabij het plangebied waargenomen. Voor weidevogels is het plangebied ongeschikt gezien de versturende werking die uitgaat van de weg en opgaande beplanting.

Verder wordt binnen het plangebied de aanwezigheid van enkele algemeen voorkomende soorten zoals gewone pad, meerkikker, huisspitsmuis en veldmuis verwacht.

TOETSING

De hoeveelheid licht in het plangebied neemt als gevolg van de ontwikkelingen iets toe maar is vergelijkbaar met lichtuitstraling bij overige woningen aan de weg Spitsbergen. Dit zal geen negatief effect veroorzaken op het plangebied als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. Ook in de nieuwe situatie zullen vleermuizen foerageren in en rond het plangebied. De aanplant van afschermdende beplanting langs de noordzijde en langs een deel van de weg Spitsbergen levert bovendien een positieve bijdrage aan het gebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende diersoorten zoals gewone pad, meerkikker, huisspitsmuis en veldmuis worden verstoord en vernietigd (artikel 11 Ffw). Bij de werkzaamheden kunnen tevens enkele exemplaren worden gedood (artikel 9 van de Ffw). Het betreft hier algemeen voorkomende soorten die onder het lichte beschermingsniveau vallen. Deze soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels rondom het plangebied worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Om verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden daarom voldoende rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

3.6.3

G e b i e d s b e s c h e r m i n g

Voor dit plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aange-
wezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het nationale natuurbeleid. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de be-
scherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch ge-
bied. Ten behoeve van de bescherming van weidevogelgebieden is aanvullend het Werkplan Weidevogels Fryslân 2007-2013 opgesteld³.

NATUUR BUITEN DE EHS

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op enige afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Wijnjeterper Schar dat gelegen is op een afstand van 9 kilometer ten zuiden van het plangebied.

INVENTARISATIE

Het plangebied heeft geen betrekking op gronden die in het kader van het provinciaal ruimtelijk beleid zijn aangewezen als EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uit maakt van de EHS ligt op een afstand van 4 km ten westen van het plangebied. Het bosperceel aan de overzijde van de weg Spitsbergen is aangewezen als natuur buiten de EHS. Nabij het plangebied ligt geen geschikt weidevogelgebied.

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op een geruime afstand van het plangebied. Negatieve effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten.

TOETSING

Gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand ook geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en bestaande natuurgebieden buiten de EHS verwacht.

³ Werkplan Weidevogels in Fryslân 2007-2013, Gedeputeerde Staten van Fryslân, 18 juli 2006.

3.6.4

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998, dan wel een ontheffing van de Verordening Romte Fryslân voor het aspect Natuur nodig.

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

3.7

Archeologie

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra.

Het advies op FAMKE ten aanzien van de periode steentijd-bronstijd voor de locatie Spitsbergen is het uitvoeren van een quickscan (zie figuur 5). Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een quickscan te verrichten.

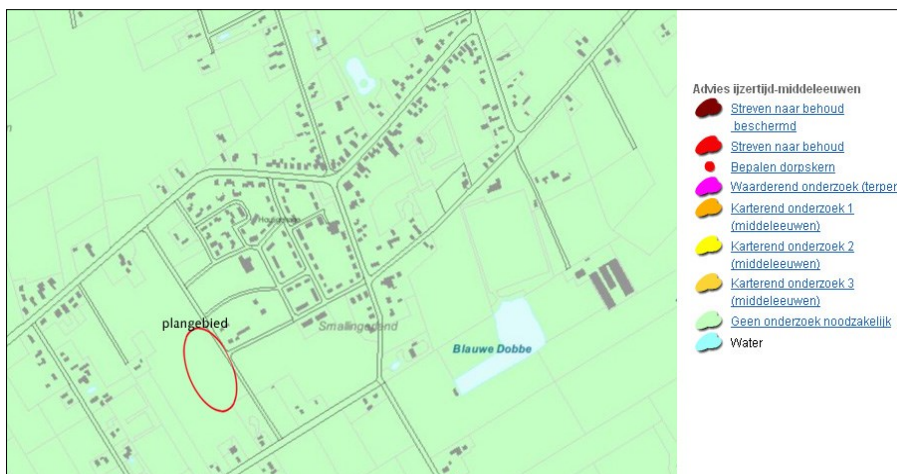
Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek (6 boringen per hectare). Het plangebied heeft een grootte van ongeveer 1 hectare. Op basis van de FAMKE kaart dient daarom een archeologische quickscan uitgevoerd te worden.



Figuur 5. FAMKE-kaart van de provincie Fryslân voor de periode steentijd-bronstijd (bron: Provincie Fryslân)

Het advies op FAMKE ten aanzien van de periode ijzertijd-middeleeuwen (zie figuur 6) is dat er geen onderzoek nodig is. 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 midden-bronstijd-vroege middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is. Mochten er bij ingrepen in deze zone toch bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog.

IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN



Figuur 6. FAMKE-kaart van de provincie Fryslân voor de periode ijzertijd-middeleeuwen (bron: Provincie Fryslân)

Omdat het plangebied groter is dan 5000 m² dient een quickscan te worden uitgevoerd voor de periode steentijd-bronstijd. Dit onderzoek is uitgevoerd door MUG ingenieursbureau in juni 2008 (2008-21). Uit het onderzoek is gebleken dat verder onderzoek niet nodig is. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

UITKOMSTEN
ARCHEOLOGISCH
ONDERZOEK

CONCLUSIE Vanuit archeologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen ingrepen.

3.8

Water

Binnen het plangebied dienen voldoende faciliteiten te worden geboden voor een goed waterbeheer en een voldoende waterberging. In het plangebied is het behoud van de bestaande ontwateringstructuur en het bestaande oppervlaktewaterpeil uitgangspunt. Hoewel tevens uitgangspunt is dat het bestaande peilbeheer niet mag worden verstoord als gevolg van de versnelde afvoer van hemelwater, is hiervan door de komst van extra bebouwing en extra verharding wel sprake. Geschat wordt dat op de zes te realiseren woonwerklocaties in totaal circa 4000 m² verharding en bebouwing zal worden gerealiseerd. Ter voorkoming van de versnelde waterafvoer dient ten minste 10% van deze oppervlakte in de vorm van oppervlaktewater te worden toegevoegd. Daarom is een extra wateroppervlak van 400 m² vereist. In dat verband zal de bestaande greppel/sloot langs de weg Spitsbergen ter hoogte van de percelen worden verbreed. Deze zal bijdragen aan de waterafvoer van de nieuwe woonwerklocaties.

Op 25 augustus 2008 heeft in het kader van de watertoets overleg plaatsgevonden met het Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft aangegeven dat het akkoord is met de verbreding van de greppel/sloot ten behoeve van de compensatie. Het betreft hier een schouwsloot, hetgeen met zich meebrengt dat de aanliggende (toekomstige) eigenaren verantwoordelijk zijn voor het schoonmaken van deze sloot. Het Wetterskip voert hier controle op uit. Voor het verbreden van de greppel/sloot is een ontheffing van de keur nodig. Ook heeft het Wetterskip aangegeven dat de afvoer van regenwater op het oppervlaktewater dient plaats te vinden.

3.9

Bedrijven en milieuhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die hinder kunnen veroorzaken voor de te realiseren woningen.

Aangezien bij de woningen ook kleinschalige bedrijvigheid gerealiseerd mag worden, dient ook nagegaan te worden of deze bedrijvigheid hinder kan veroorzaken voor bestaande woningen in nabijheid van het plangebied. De dichtstbijzijnde woningen betreffen de woningen aan Spitsbergen 9 en 11.

Het type bedrijvigheid op de woon-werklocatie mag uitsluitend kleinschalig en ambachtelijk van aard zijn. Dergelijke bedrijvigheid valt onder categorie 1 en 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Voor deze categorie wordt

een afstand van 30 meter geadviseerd. De afstand tussen deze bestaande woningen aan Spitsbergen en de voorgevelrooilijn van de woon-werklocatie is 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de adviesafstand van de VNG. Het plan mag daarom wat betreft het aspect hinder uitvoerbaar worden geacht.

Er zijn vanuit het aspect hinder geen beperkingen voor de ontwikkelingen van het plangebied.

CONCLUSIE

Planbeschrijving

4

4.1

Planbeschrijving

De ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de weg Spitsbergen. Deze weg heeft vervolgens een aantakking op De Linebeammen. Parkeren vindt uitsluitend plaats op het eigen erf.

De verkaveling

Het plangebied zal worden ingericht met zes woon-werklocaties. De gemeente hanteert voor de aanloopgebieden in de dorpen een kavelbreedte tussen de 25 en 30 meter breed. In het plangebied kunnen zes woon-werkkavels worden gerealiseerd van ieder 23 meter breed, dit is iets smaller dan de door de gemeente gehanteerde breedte.

De bebouwing/rooilijn

De bebouwing bestaat uit zes woningen met daarachter gelegen bedrijfsbebouwing. Voor de woning is een verplichte voorgevelbouwrens in de regels omschreven. Voor de drie woningen aan de noordzijde van het perceel geldt dat de deze bouwrens gelegen is op 12 meter afstand van de perceelgrens (met de weg Spitsbergen).

De bouwrens van de drie zuidelijk gelegen kavels is bepaald op 17 meter (vanaf de weg Spitsbergen). Deze percelen zijn gelegen tegenover een bosperceel. De grotere afstand van de bouwrens tot de weg voor de zuidelijk gelegen kavels versterkt de overgang naar het landelijk gebied.

De bedrijfsbebouwing mag geschakeld aan de woning gerealiseerd worden. In dat geval dient de bedrijfsbebouwing minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gerealiseerd te worden. Het is ook mogelijk de bedrijfsbebouwing los van de woning te realiseren. In dat geval mag de bedrijfsbebouwing alleen achter de achtergevel van de woning gerealiseerd worden. De afstand tussen de gebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter.

De woningen zijn georiënteerd op de weg Spitsbergen met een representatieve voorkant.

Groen en water

Aan de achterzijde van de percelen en de zuidelijke grens van het plangebied staat een boomsingel die behouden moet blijven. De boomsingels zijn vastgelegd op de landschapskaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied.

4.2

Beeldkwaliteit

Deze paragraaf is een uitwerking van de verkaveling voor 6 woon-werk eenheden bij Houtigehage. Het hoofdstuk geeft richtlijnen voor de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het heeft tot doel om:

- een aantrekkelijk woon-werkmilieu te creëren;
- de toekomstige bouwers te informeren over de welstandscriteria;
- de welstandscommissie een kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen plaats dient te vinden.

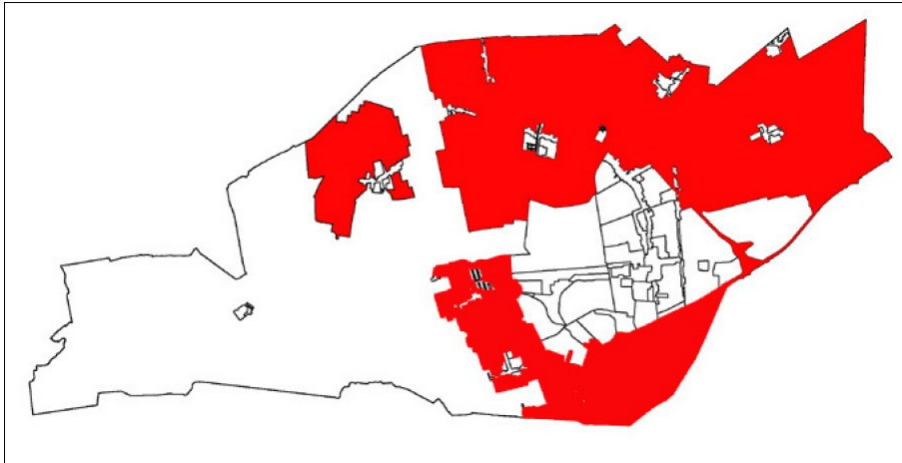
Het wijzigingsplan heeft betrekking op zowel functionele als ruimtelijke voorwaarden. De voorwaarden zijn vertaald in de regels van dit wijzigingsplan; de oppervlakte van het hoofdgebouw (de woning) mag maximaal 150 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen ten hoogste 3 en 8 meter, de dakhelling ten minste 15 graden. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m en 6 meter. De gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen mag ten hoogste 300 m² bedragen.

Door middel van een afwijking is het mogelijk een grotere goothoogte van het hoofdgebouw te realiseren.

4.3

Relatie met de Welstandsnota

Bouwplannen worden op grond van artikel 12 van de Woningwet getoetst aan redelijk eisen van welstand. De toetsingscriteria staan in de Welstand- en Reclamenota Smallingerland die op 9 juni 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. De welstandsnota verdeelt de gemeente Smallingerland onder in verschillende gebiedstypen, waarvoor verschillende welstandscriteria gelden. Het plangebied is gelegen in gebiedstype 1; Buitengebied Coulisselandschap (bijzonder welstandsgebied). Het coulisselandschap is het gebied waarbinnen vrijwel alle streekdorpen zijn ontstaan. Deze dorpen zijn ontstaan langs een weg of dijk van waaruit het gebied door middel van stroken ontgonnen werd. De langgerekte verkavelingsvorm is ontstaan doordat boeren het recht van 'opstrek' hadden: het gebied in het verlengde van hun zwetsloten binnen de dorpsgrenzen konden ze ontginnen. De strokenverkaveling is daardoor kenmerkend in dit gebied. Een ander kenmerk van het landschap zijn de elzensingels die voorkomen langs de kavels en de wegen.



Figuur 7. Coulissenlandschap in de gemeente Smallingerland (bron: Welstandsnota gemeente Smallingerland)

Kenmerken van het coulisselandschap, die relevant zijn voor het plangebied, zijn:

- vrijstaande bebouwing en geconcentreerde bebouwing op het erf;
- gebouwen staan haaks op de weg en met de voorgevel naar de weg gericht;
- bebouwing respecteert de aanwezige waardevolle beplanting;
- bebouwing heeft in principe 1 bouwlaag met kap;
- bebouwing heeft een individuele uitstraling;
- gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan traditionele architectuur;
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt;
- evenwicht tussen verticale en horizontale accenten in de gevel;
- nieuwe invullingen kunnen van deze tijd zijn, maar zijn ingetogen;
- bebouwing heeft een stenig karakter, daken zijn voorzien van pannen en/of riet;
- traditionele kleurstellingen overheersen;
- zorgvuldige detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten.

Voor reclame-uitingen binnen het plangebied gelden de sneltoetscriteria van reclamegebied 1 Buitengebied.

4.4

Richtlijnen voor de bebouwing en de percelen

Het plangebied ligt in een omgeving van hoofdzakelijk vrijstaande woningen met een eenvoudige hoofdvorm, aan de rand van het bebouwde gebied. Vanaf het dorpslint is er weinig zicht op de locatie.

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een gemiddeld architectonisch niveau, en bebouwing uitgevoerd in één bouwlaag met kap.

Reclame-uitingen dienen bescheiden te zijn, ze mogen niet in strijd zijn met de landelijke en dorpse omgeving van het plangebied.

Juridische toelichting

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het wijzigingsplan: de planverbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komen de bestemming, die op de planverbeelding en in de planregels voorkomt, aan bod.

Het plan is zodanig opgesteld dat op de kaart en in de planregels voldoende flexibiliteit wordt geboden voor de eigenlijke ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangesloten op de systematiek van de gemeente.

5.2

Plansystematiek

Algemeen

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

Digitaal en analoog

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

Regels Wonen - Werken

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0090.BP2013Buitengebied-0403 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemmingen 'Wonen-Werken'), zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de initiatiefnemer om zes woon-werklocaties te realiseren langs de weg Spitsbergen bij Houtigehage. De kosten voor de planontwikkeling zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. Het bouwplan betreft een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit kader moet op grond van artikel 6.12 Wro de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over met het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende wijzigingsplan is er kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente Smallingerland en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg en de binnengekomen zienswijzen, zullen na afronding van de ontwerpfasen van dit plan in deze paragraaf behandeld worden.