

OUDEGA, ACHTERWEI 24

WIJZIGINGSPLAN

VASTGESTELD
13 SEPTEMBER 2022



Gemeente Smallingerland

Wijzigingsplan Oudega, Achterwei 24

Status : Vastgesteld
Datum : 13 september 2022
IMRO : NL.IMRO.0090.BW2022DPN019-0401

COLOFON

Opdrachtgever : Fam. Biesma
Contactpersoon : De heer G. Biesma

Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38
Projectnummer : 21 - 723

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Nieuwe situatie	5
3	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1	Mer-beoordeling	10
4.2	Bedrijven en milieuzonering	10
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	11
4.4	Externe veiligheid	11
4.5	Verkeer en parkeren	11
4.6	Ecologie	12
4.7	Bodemkwaliteit	14
4.8	Watertoets	14
4.9	Archeologie	16
4.10	Cultuurhistorie	17
4.11	Luchtkwaliteit	18
4.12	Planologische zones	18
5	Juridische regeling	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Toelichting op de regels	19
6	Uitvoerbaarheid	20
6.1	Algemeen	20
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.3	Economische uitvoerbaarheid	21

Bijlagen

- Bijlage 1 Ecologische beoordeling
- Bijlage 2 Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 3 Watertoets
- Bijlage 4 Archeologisch onderzoek
- Bijlage 5 Overlegreacties



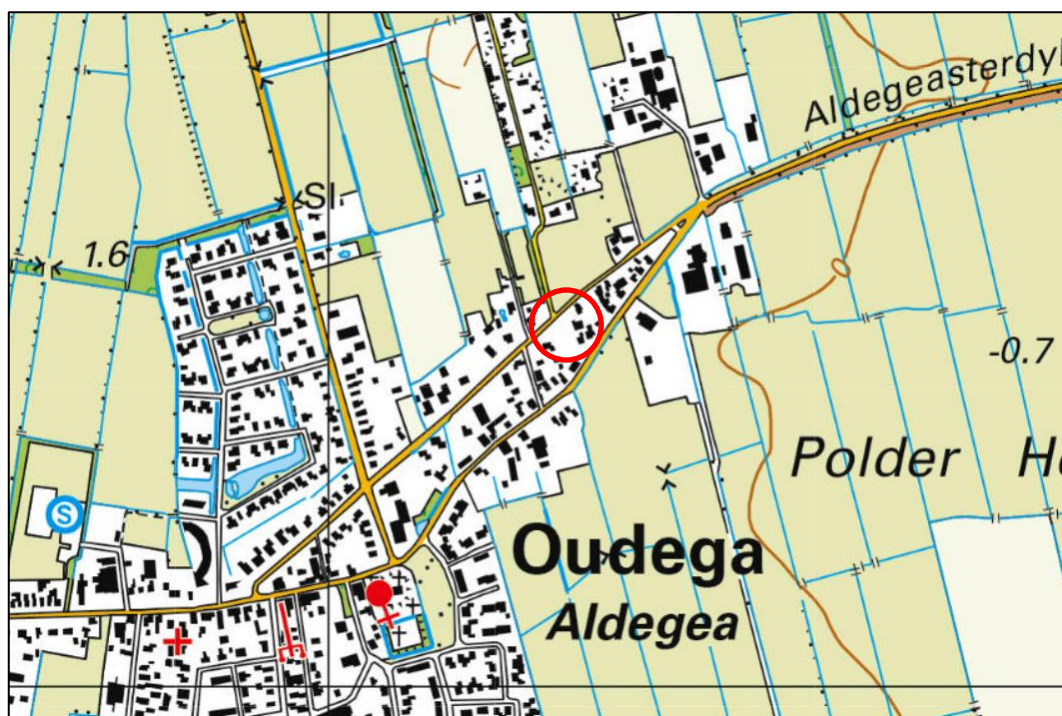
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Achterwei 24 in Oudega ligt in bebouwingslint dat vooral bestaat uit woningen. Op dit perceel staat een oude schuur, maar geen woning (meer). Bij de gemeente is het initiatief ingediend om hier een vrijstaand woonhuis te bouwen. Het geldende bestemmingsplan biedt hiervoor geen mogelijkheden. De gemeente wil onder voorwaarden medewerking verlenen aan het wijzigingen van het bestemmingsplan, waarmee de transformatie mogelijk wordt gemaakt. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden opgenomen (zie paragraaf 1.3). Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheden, waarmee het bouwen van het woonhuis binnen de gestelde kaders mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het noordoosten van Oudega. Het betreft het perceel Achterwei 24. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

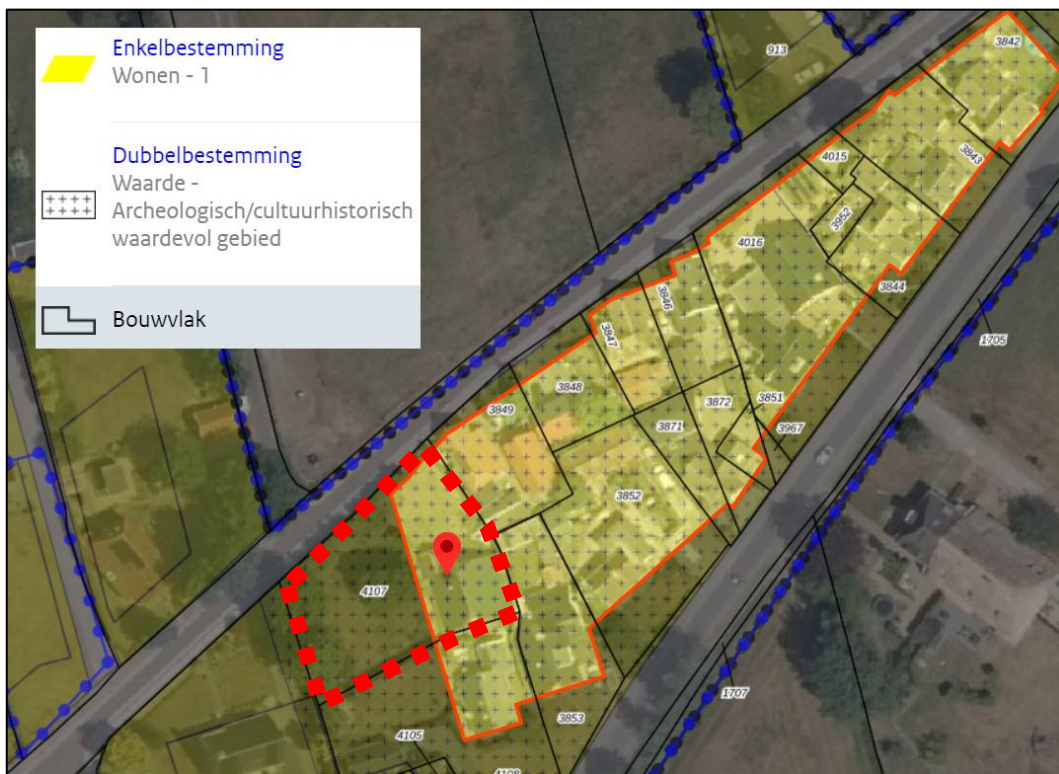


Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Kleine keren noord*, dat is vastgesteld op 10 januari 2012. Het heeft hierin de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in vrijstaande woningen. Op het oostelijk deel van het plangebied ligt een bouwvlak, dat over een groter deel van het bebouwingslint ligt. Binnen dit bouwvlak mogen 11 woningen worden gebouwd. Dit is het bestaande aantal woningen in het bouwvlak, waarmee er geen ruimte is voor het toevoegen van een woning binnen het plangebied. Bovendien ligt de gewenste positie van de woning buiten het bouwvlak.

Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2. Het bouwvlak voor de 11 woningen is hierop roodomrand weergegeven.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Verder is op het plangebied de bestemming 'Waarde – Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied' van toepassing. Deze bestemming is gericht op de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. Voor bepaalde ingrepen in de bodem wordt een archeologisch onderzoek voorgeschreven. Op dit aspect gaat paragraaf 4.9 in.

Wijzigingsbevoegdheden

In artikel 19 (lid 19.5.1 onder b) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het college bevoegd is om het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Wonen - 1' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij geldt als voorwaarden dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt en de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

In artikel 30 (lid 30.1 onder b) is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak kan worden vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, waarbij de vergroting maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak mag zijn.

De combinatie van de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheden biedt voldoende mogelijkheden om de gewenste invulling van de kavel mogelijk te maken. Deze plantoelichting toetst de daarvoor bepaalde wijzigingscriteria.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een kavel aan de Achterwei in Oudega. De Achterwei maakt deel uit van een historische route, van waaruit Oudega is ontstaan. Deze route splitst zich van oudsher in de Achterwei en de Sânbuorren. Gezien de geringe breedte van de Achterwei, is deze aangewezen voor éénrichtingsverkeer, namelijk vanuit het noordoosten het dorp in. Tussen de twee wegen liggen een oud bebouwingslint, aan dat zich kenmerkt door enigszins willekeurig ge-positioneerde woonbebouwing.

Het plangebied betreft een kavel van ongeveer 970 m², waarop een schuur uit 1950 staat. Aan de oostzijde is een onverharde oprit naar de schuur aanwezig. Het perceel is volledig onverhard en bestaat en wild begroeid. Langs de randen staan struiken en enkele bomen. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

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

- De nieuwe invulling heeft een duidelijke binding met de plek en voegt zich in de bebouwingsstructuur;
- De nok- en bouwrichting is evenwijdig aan de opstreckende verkaveling;
- De hoofdvorm bestaat uit één bouwlaag met kap, waarmee deze zich voegt in de verkavelings- en bebouwingsstructuur;
- De woning staat in de rooilijn met de westelijke hoekpunten van de naastgelegen woningen;
- De afstand van de voorgevel van de woning tot de weg ligt tussen 5 en 8 meter, afhankelijk van de plek op de kavel;
- Een garage of berging komt aan de oostzijde van het woonhuis en ligt duidelijk terug ten opzichte van de voorgevel;
- De erfafscheiding langs de weg wordt ingevuld met een haag (inheems sortiment zoals beuk of haagbeuk);
- Gezien de ligging op de dekzandrug is de toevoeging van opgaand groen gewenst. Op het voorerf moet minimaal één boom van de eerste grootte aangeplant worden.

De woning wordt mogelijk gemaakt in een strook bebouwing dat qua positionering, bebouwings-typering en oriëntatie een diverse uitstraling heeft. De bebouwing binnen het plangebied en ten westen daarvan staat evenwijdig of dwars op de opstreckende verkavelingsrichting. Met de positionering van het bouwvlak met de voorzijde in lijn met de naastgelegen woningen en met de voorste bouwgrens dwars op de verkaveling met de voorwaarde dat de nokrichting hier haaks op moet zijn en met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter, is gewaarborgd dat de nieuwe woning zich goed in de bebouwingstructuur zal voegen. Voor bijgebouwen is aan de oostzijde een aanduiding opgenomen.

Voor de groene inrichting en het toevoegen van een boom is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee de woning alleen gebruik mag worden wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Oppervlaktecriterium wijzigingsbevoegdheid

Op het perceel ligt nu een bouwvlak met een oppervlakte van 390 m², dat met dit wijzigingsplan wordt aangepast. In de nieuwe situatie is het bouwvlak 187 m² en het bijgebouwengebied 237 m². Dit is gezamenlijk 424 m², wat een verruiming van 14% inhoudt. Daarmee wordt voldaan aan het oppervlaktecriterium van 25%, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

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

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

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

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Dit plan voorziet in de inbreiding in een bestaand stedelijk gebied. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Verordening Romte Fryslân

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

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid**Structuurvisie gemeente Smallingerland**

De gemeenteraad heeft in 2013 de Structuurvisie gemeente Smallingerland opgesteld als ruimtelijke vertaling van de Integrale Visie Smallingerland. Deze visie geeft een verkenning van de ontwikkeling van de gemeente Smallingerland voor een langere periode. Voor de structuurvisie wordt de lijn van de integrale visie gevolgd. Het beleid van de gemeente richt zich op een aantal pijlers; werken, wonen, sport en recreatie, cultuur, onderwijs en wijken. Binnen deze pijlers wordt een aantal doelen geformuleerd. Voor dit plan is de pijler 'wonen' van belang.

Wonen

De pijler 'Wonen' is evenals de andere pijlers een belangrijk onderdeel van de structuurvisie van de gemeente Smallingerland. Binnen deze pijler worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. eigen identiteit van buurten, wijken en dorpen behouden en waar mogelijk versterken;
2. geslaagde initiatieven als milieuvriendelijk of energie neutraal wonen mogen niet ten onder gaan aan de wet van de remmende voorsprong;
3. als gekozen wordt voor nieuwe woningbouw ontwikkelingen, dan kunnen deze alleen worden gerechtvaardigd vanuit een kwalitatieve aanvulling op het bestaande;
4. meer dan gemiddelde aandacht voor het wonen in het centrum van Drachten.

Het toevoegen van een woning in Oudega, dat zich qua voegt in de karakteristiek van het dorp, sluit goed aan op de pijlers van de visie. De woningen zal een kwalitatieve toevoeging op de bestaande woonvoorraad vormen. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met de structuurvisie van de gemeente Smallingerland.

Regionale afspraken Wonen 2016 - 2026, Woonregio Zuidoost Fryslân

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

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

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

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

Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

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

Toetsing

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten.

Toetsing

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

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Toetsing

Alle wegen binnen de bebouwde kom van Oudega zijn aangewezen als 30 km/uur-zone. Er is bovendien geen sprake van een belangrijke doorgaande weg, die mogelijk voor een hoge geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai zorgt. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van verkeer in de omgeving.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in of direct nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook ligt het plangebied niet in het invloedgebied van risicobronnen die op grotere afstand liggen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381 en de Parkeernormennota 2015 van de gemeente Smalingerland.

Toetsing

De verkeersafwikkeling vindt in principe plaats via de bestaande inrit op de Achterwei. Dit is een smalle weg, maar omdat er een eenrichtingsverkeer geldt, is deze voldoende overzichtelijk. Er is voor de ontsluiting van één extra woning geen aanpassing van de verkeerssituatie nodig.

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor de woning minimaal 2,3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Hiervan is 0,3 voor bezoek. Langs de weg is, door de geringe breedte, geen mogelijkheid voor parkeren. Op het terrein is voldoende ruimte om voor drie auto's een parkeerplaats aan te leggen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. In de regels van dit wijzigingsplan is een regeling opgenomen die dit waarborgt.

4.6 Ecologie**Toetsingskader**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

In het kader van het planvoornemen is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Toetsing: gebiedsbescherming*Natura 2000-gebieden*

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

Het plangebied ligt binnen een bebouwde omgeving en maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Alde Feanen en ligt op circa 7 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden.

Stikstofdepositie

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied de Alde Feanen. Het plangebied ligt hier zoals gezegd circa 2 kilometer vanaf. Aangezien het nieuwe woonhuis gasloos uitgevoerd moet worden, is er geen sprake van gebouwgebonden emissies. Wel heeft de kleine toename van verkeer (op basis van de CROW kentallen 8 mvt/etmaal) mogelijk een effect. Hiervoor is een stikstofberekening uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00

mol/ha/jaar zijn. De berekening is opgenomen in bijlage 2. Op basis daarvan kan worden aangenomen dat geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Toetsing: soortenbescherming

De Wet natuurbescherming verbiedt het aantasten van verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Het grootste deel van het plangebied is een verruigd grasveld en struiken, waarin mogelijk algemene soorten voorkomen, waarvoor de zorgplicht geldt. Dit terrein vertegenwoordigt geen hoge ecologische waarde. Wel is een kastanjeboom en een schuur aanwezig, die waarschijnlijk op termijn worden verwijderd.

Het kan niet uitgesloten worden hierin potenties voor beschermde soorten aanwezig zijn. Daarom is als onderdeel van de ecologische beoordeling door een ecooloog ter plaatse bezoek gebracht, om de potenties in beeld te brengen (bijlage 1). Op basis van het veldbezoek is vastgesteld dat aanwezigheid van jaarrondbeschermde nesten is uitgesloten. Wel kunnen er broedvogels binnen het plangebied voorkomen waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. De witte paardenkanstanje en coniferen dienen buiten het broedseizoen te worden verwijderd dan wel voorafgaand aan de werkzaamheden in het broedseizoen een broedvogelcheck door deskundige te laten uitvoeren. Het wordt aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken.

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat er binnen de invloedssfeer van het planvoornemen beschermde zoogdieren (anders dan vleermuizen), ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora voorkomen. Wel dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht. De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop. Lichtverstrooiing naar omliggend gebied dient te worden voorkomen i.v.m. vliegroute(s) en foeragerende vleermuizen.

Vanuit de ecologische potenties van het plangebied bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Uit informatie die bekend is bij de gemeente is op de locatie geen eerder bodemonderzoek uitgevoerd, maar zijn ook geen bodembedreigende activiteiten geregistreerd. Het terrein heeft al een woonbestemming en er zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig geweest, die mogelijk tot verontreiniging heeft geleid. Er is daarom geen sprake van een verdachte locatie. Voorafgaand aan de bouw van het woonhuis, moet wel een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.8 Watertoets

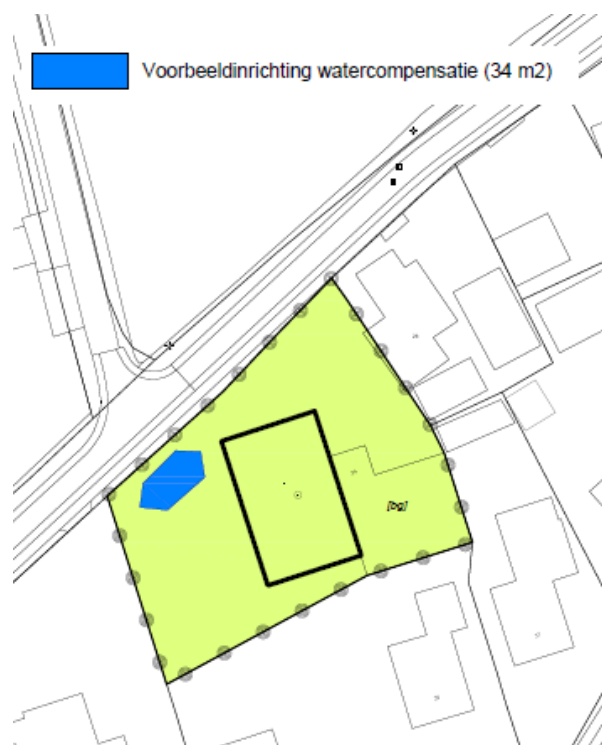
Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het wijzigingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de normale procedure moet worden gevolgd. De uitgangsnotitie geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. De watertoets is opgenomen in bijlage 3.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied.

Omdat er wordt aangesloten op een hemelwaterriool wordt uitgegaan van een stedelijk watersysteem. Voor dit plan is niet bekend hoeveel verharding wordt gerealiseerd. De oppervlakte van de kavel is ongeveer 970 m². Deze is nu grotendeels onverhard. Er staat een schuur met een oppervlakte van 144 m². Uitgaande van een verhardingspercentage van 50% in de toekomstige situatie, zou de verhardingstoename ongeveer 340 m² zijn. Hiervoor moet zou een waterpartij van ongeveer 34 m² aangelegd moeten worden. Dit kan als vijver of als 'zaksloot' langs de erfgrans. Belangrijk is dat het water afkomstig van de verhardingen hierop kan afstromen en er een overloop komt op het hemelwaterriool. Hiervoor is op het perceel voldoende ruimte. Een voorbeeld van een vijver van deze omvang is weergegeven in figuur 4.1. De exacte invulling hiervan wordt later uitgewerkt. De Keur van het Wetterskip Fryslân waarborgt de realisatie hiervan.



Figuur 4.1 Voorbeeldinrichting met vijver

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Waterkwaliteit

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

Afvalwater en regenwatersysteem

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

Vervolg

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

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

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

Toetsing

Het plangebied ligt in een strook die in het geldende bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch/cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn gebracht. Het gaat om een gebied dat op basis van de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) van de provincie is aangemerkt als 'steven naar behoud'. Voor het bouwen van de woning is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

Voor dit onderzoek zijn verspreid over het plangebied zes boringen. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied gemiddeld tot op een diepte van ruim één meter is vergraven. Uit de aanwezigheid van relatief moderne sporen tot onderin het vergraven zand, blijkt dat de bodemverstoring in de negentiende en/of de twintigste eeuw moet hebben plaatsgevonden. Binnen het plangebied geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

De diepe bodemverstoring en het volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren, betekent dat de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten binnen het plangebied, klein is. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Vanuit de archeologie bestaan geen belemmeringen voor het plan.

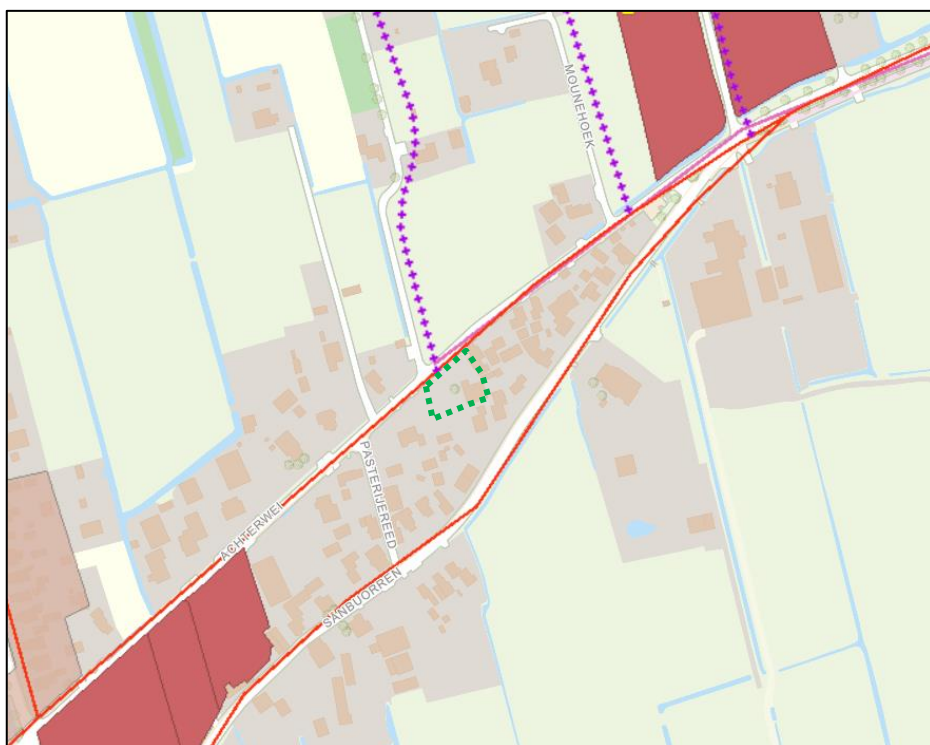
4.10 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische Kaart (CHK) zijn in de omgeving verschillende routes met een cultuurhistorische betekenis, waaronder de Achterwei en de Skoallereed. Verder zijn er in de omgeving, op enige afstand, enkele historische boerderijplaatsen aanwezig. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.1. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk naar het aspect cultuurhistorie.



Figuur 4.1 Fragment CHK

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

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

Met dit plan worden één woning gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit wijzigingsplan.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

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

Wonen - 1

De woning valt onder de bestemming 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis en/of b&e en brochje. Het woonhuis (hoofdbouw) moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bijgebouwen mogen zowel in het bouwvlak, als in de aanduiding 'bijgebouwen', waarmee is gewaarborgd dat deze aan de oostzijde worden gebouwd. Dit is een afwijking van de bestemming zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak is afgestemd op de voorwaarden van de gemeente en de gewenste positie voor de initiatiefnemer. De voorgevel van de woning moet in de voorste bouwgrens gebouwd worden. De vorm van het bouwvlak waarborgt dat de nokrichting moet haaks op deze bouwgrens is gesitueerd.

Om te waarborgen dat de landschapsmaatregelen worden gerealiseerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is geregeld dat op de erfgrens aan de wegzijde, met uitzondering van de inrit, een beukenhaag wordt aangeplant en op het voorerf minimaal één boom met een verwachte hoogte van minimaal 12 meter aangeplant moet worden. Tevens is bepaald dat de schuur in de zuidoosthoek binnen twee jaar naar het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de woning gesloopt moet worden.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen zijn voorgelegd aan Tennet, Wetterskip, Gasunie, brandweer, provincie en Vitens. Van de provincie en de brandweer zijn schriftelijke overlegreacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 5. Tennet en het Wetterskip hebben per mail gereageerd.

Provincie Fryslân

De provincie vraagt in het plan naar de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen te kijken. Dit is een aspect dat niet in bestemmingsplan (of wijzigingsplannen) geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Het onderhavige plan ligt in een landelijke omgeving, met al veel kansen voor biodiversiteit. Voor een ontwikkeling van deze omvang worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Brandweer Fryslân

De brandweer geeft aan dat er geen knel-/ aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid. Wel wordt er een aandachtspunt op het gebied van opkomsttijd gezien. Echter, gezien de beoogde komst van een nieuwe brandweerkazerne, nieuwe woningen en een rookmelder moeten hebben en het geen gebruiksfunctie is met verminderd zelfredzame personen, ziet de brandweer geen noodzaak om over de opkomsttijd een opmerking te plaatsen.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân constateert dat de toename gecompenseerd wordt met het aanleggen van een waterpartij met overloop op het hemelwaterriool, maar ziet dit nog niet terug in de verbeelding in het wijzigingsplan. Het waterschap vraagt hiervan nog een berekening op te nemen in de waterparagraaf.

In dit geval staat de inrichting van het plangebied nog niet vast en is de watercompensatie in de waterparagraaf berekend op basis van reële verwachting. Dit komt neer op ongeveer 34 m² hetgeen gemakkelijk op de kavel is in te passen. Een voorbeeldinrichting hiervan is weergegeven in de waterparagraaf. De exacte uitwerking hiervan vindt plaats in het kader van de vergunningverlening.

Tennet

Tennet laat weten geen opmerkingen te hebben.

Inspraak

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

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vervolgens met ingang van 28 april 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het wijzigingsplan kenbaar maken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijze worden meegewogen in het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. Indieners wordt hiervan op de hoogte gesteld.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders heeft het wijzigingsplan op 13 september vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de bouw van een woonhuis. De initiatiefnemer beschikt over voldoende financiële middelen voor de uitvoering van dit plan.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploita-

tieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.