

Toelichting
wijzigingsplan “Middelgeest -
Boornbergum”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2022-09-28

Plan identificatie: NL.IMRO.0090.OV2022DPW015-0401

Auteur: Jouke H. Dantuma

1 Inleiding.....	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging.....	8
1.3 Vigerende regeling	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige situatie.....	12
2.2 Toekomstige situatie	13
2.3 Stedenbouwkundige kaders	14
3 Beleid.....	16
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4 Onderzoek	24
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Bodem	26
4.3 Milieuzonering.....	27
4.4 Geluid	28
4.5 Ecologie	30
4.6 Cultuurhistorie.....	31
4.7 Archeologie.....	32
4.8 Externe veiligheid	34
4.9 Verkeer en parkeren.....	36
4.10 Luchtkwaliteit	38
4.11 Water.....	41
4.12 Milieu Effect Rapportage.....	43
4.13 Kabels en leidingen.....	46

5 Juridisch regeling	47
6 Uitvoerbaarheid	48

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Smallingerland wil acht grondgebonden starterswoningen en een berging realiseren op een locatie tussen de straat Titelroas en het fietspad De Middelgeast te Boornbergum. De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Kleine kernen west' is dat het hier om grondgebonden woningen gaat en dat in dit bestemmingsplan geen aantal woningen is opgenomen. Hier is namelijk abusievelijk de bestemming 'Wonen - Woongebouw' opgenomen voor een bestaande situatie terwijl er feitelijk sprake is van een braakliggend grasveld. Ook is het bouwvlak niet toereikend voor het bijgebouw.

Met dit wijzigingsplan wil de gemeente Smallingerland gebruikmaken van de wijzigingsbevoegd die het bestemmingsplan 'Kleine kernen west' kent om de vigerende bestemming te wijzigen in 'Wonen -3' (rijtjeswoningen), het aantal woningen aan te geven en het vergroten van het bouwvlak.

In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven. Daarnaast vindt er een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

Het plangebied maakt deel uit van het dorp Boornbergum en ligt ten westen van de Titelroas. Deze locatie wordt aan alle zijden begrensd door een groene corridor die ten noorden een buffer vormt met de woningen Titelroas 7 t/m 17. Ten zuiden vormt deze groene corridor een buffer met agrarische gronden. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de woningen Titelroas 2 t/m 24.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Vigerende regeling

De bestemming van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kleine kernen west' op 12 juni 2012. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen - Woongebouw'. De realisatie van acht grondgebonden woningen is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Als hoofdgebouw mag alleen een woongebouw in het bouwvlak worden gebouwd. Een woongebouw is een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

In het bestemmingsplan Kleine kernen west is in artikel 25.5.1 onder b de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- de bestemming Wonen - Woongebouw te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3 en/of het maximum aantal woonhuizen aan te geven of te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 0. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 1. de te bouwen woonhuizen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 2. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 3. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3, zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 21, 22 of 23 van toepassing.

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

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

De gronden met de enkelbestemming 'Wonen - Woongebouw' zijn in figuur 2 afgebeeld.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kleine kernen west'.

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel waar de acht grondgebonden starterswoningen en het bijbehorende bouwwerk zullen worden gebouwd zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Boornbergum en maken onderdeel uit van de woningbouwplan Middelgeast. Het wordt momenteel als grasland gebruikt.



Figuur 3. Huidige feitelijke situatie van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

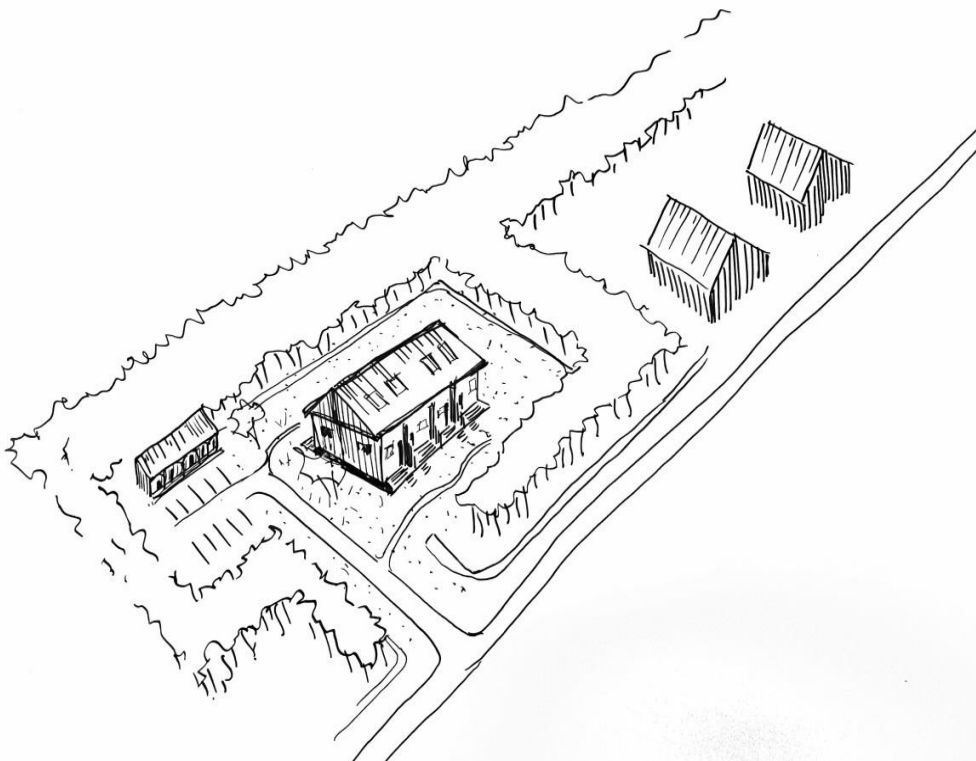
In de toekomstige situatie is het mogelijk het plangebied te bebouwen met acht grondgebonden starterswoningen en een berging. Het plangebied maakt onderdeel uit van het woningbouwplan Middelgeast waarbij het perceel al is ingepast. Het betreft hier een zogenaamde boskavel die onderdeel vormt van een landschappelijke casco/bosstructuur. De gemeente heeft aan deze locatie, waarbij sprake is van wonen aan de rand van het dorp, de volgende eisen verbonden:

Eisen bebouwings typologie

- woningbouw bedoeld voor starters;
- rug aan rug woningen geclusterd in een helder bouwvolume;
- oriëntatie, dakvorm en bouwhoogtes conform stedenbouwkundig kader.

Eisen inrichting buitenruimte

- geclusterd parkeren binnen plangebied;
- parkeren wordt op eigen terrein opgelost en ingepast met een groene afscherming (landschappelijk ingepast);
- toegangsweg maximaal 6 meter breedte;
- waterdoorlatende verharding behoudens plekken waar dit onmogelijk is;
- gezamenlijke groenruimte met gras ingezaaid;
- open doorzicht naar straat (geen parkeren);
- eventuele privé buitenruimten zijn klein (maximaal 8 m²) en direct aan gevel gelegen;
- gebouwde afscheidingen tussen de privé buitenruimten zijn integraal in het architectuurbeeld opgenomen;
- in gezamenlijk groen zo min mogelijk verhard oppervlakte (postbodepad max 1,5m breedte naar voordeur).



Figuur 4. Schets van de toekomstige situatie van het plangebied. .

2.3 Stedenbouwkundige kaders

De gemeente heeft aan deze locatie de volgende stedenbouwkundige eisen verbonden:

Eisen hoofdgebouw:

- plaatsing binnen bouwvlak;
- rug aan rug woningen geclusterd in één helder bouwvolume (max. 8);
- hoofdgebouw is eenvoudig, nokrichting staat haaks op bestaande weg;
- aan- en uitbouwen zijn geïntegreerd in hoofdvolume of opgenomen in gezamenlijke bergruimte;
- 1 laag met zadeldak;
- dakhelling minimaal en maximaal 30 graden;
- maximale goothoogte 4 meter;
- maximale bouwhoogte 8 meter.

Eisen bijgebouw:

- bijgebouw in schuurvorm in één helder bouwvolume;
- hoofdgebouw is eenvoudig, nokrichting staat haaks op bestaande weg;
- 1 laag met zadeldak;
- dakhelling maximaal 50 graden;
- maximale goothoogte 3 meter;
- maximale bouwhoogte 4,5 meter.

Eisen beeldkwaliteit:

- conform Welstandsbeleid G25c;
- extra eisen met betrekking tot hoofdvorm: dakkapellen zijn ondergeschikt aan kapvorm;
- extra eisen met betrekking tot opmaak: geen stuck of plaatwerk toegestaan in gevel;
- kleurgebruik gevel en dak: middeldonker gedempt;
- extra eisen met betrekking bijgebouwen: vormgeving en opmaak in samenhang met hoofdgebouw;
- extra eisen met betrekking overgang privé en mandelige buitenruimte: privé buitenruimte aan gevel in samenhang met architectuur vormgegeven (zie referentiebeelden figuur 5).

De te realiseren 8 grondgebonden starterswoningen met de daarbij opgestelde bouwenvolpe sluiten niet aan op de geldende welstandseisen voor deze locatie. Daarom moeten er gewijzigde welstandseisen vast worden gesteld. Enkele eisen blijven gelijk met de huidige welstandseisen, en enkele eisen wijken af aansluitend op de bouwenvolpe. De Welstandseisen G25c Geclusterd boswonen in groene kamer zullen hier gelden, dezen zijn te vinden in de [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#). Zie ook hoofdstuk Welstandseisen: [toelichting paragraaf 3.3.4](#).

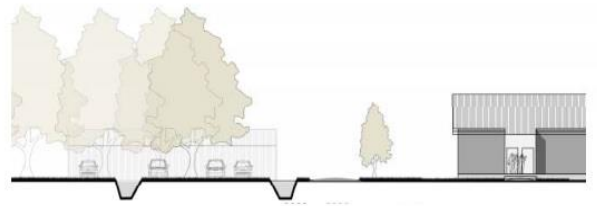


referentie: gezamenlijk groengebied, parkeren uit het zicht, landschappelijk ingepast, halfverharding



referentie: gezamenlijk ontmoetingsplek

principedoorsnede BB



referentiebeeld: eenduidig bouwvolume met zadeldak en ondergeschikte dakkapellen



gevel in middendonkere gedempte kleuren



kleine privé buitenruimte aan de gevel; eventuele afscheiding opgenomen in architectuurbeeld (bron: oa de Unie architecten)



Figuur 5. Handreiking beeldkwaliteit.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Barro

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

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Fryslân

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

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

De provincie wil hierbij gaan werken vanuit negen principes:

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

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

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

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

Ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

In [toelichting paragraaf 2.2](#) en [toelichting paragraaf 2.3](#) is uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Uit deze onderbouwing blijkt dat sprake is van een zorgvuldig ingepast plan waarmee wordt voldaan aan de artikelen 2.1.1 en 2.3.1 van de Verordening Romte Fryslân.

Woonplan

In de verordening zijn in hoofdstuk 3 regels opgenomen ten aanzien van wonen. In artikel 3.1 is opgenomen dat een ruimtelijk plan kan voorzien in de bouw van woningen, indien de aantallen en de kwaliteit daarvan in overeenstemming zijn met een woonplan. In [toelichting paragraaf 3.3.2](#) en [toelichting paragraaf 3.3.3](#) is opgenomen dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geactualiseerde woonbeleid van de gemeente en regionale woonafspraken tussen de provincie en de gemeente in de regio Zuidoost Fryslân.

3.2.3 Ontgrondingeverordening

Voor bepaalde werkzaamheden is op basis van de Ontgrondingenverordening Friesland een ontgrondingsvergunning nodig. Indien de plan aan onderstaande voorwaarden voldoet is voor de graafwerkzaamheden geen ontgrondingsvergunning nodig.

De systematiek welke gehanteerd wordt in de verordening is:

- $>10.000 \text{ m}^3$ mogelijk een ontgrondingsvergunning;
- $< 10.000 \text{ m}^3 > 3.000 \text{ m}^3$ mogelijk vrijstelling mogelijk, indien vrijstelling nog wel meldplicht;
- $< 3.000 \text{ m}^3$ bij vrijstelling ook geen meldplicht meer.

Er zal in totaal 1323 m^3 grond worden afgegraven. Dit betekent dat er geen ontgrondingsvergunning hoeft te worden aangevraagd.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Smallingerland

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland heeft de Omgevingsvisie Smallingerland op 2 maart 2022 vastgesteld. Deze visie geeft inzicht in de opgaven die bijdragen aan de bestendigheid en de kracht van de gemeente; op het gebied van leefbaarheid, economie en cultuur.

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

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

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

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

Versterken van levendige, aantrekkelijke wijken en dorpen

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

‘Ruimte geven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen’
Het betreft hier een ontwikkeling die binnen het stedelijk gebied acht nieuwe woningen mogelijk maakt.

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

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

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

Het planvoornemen is getoetst aan de ambities en doelstellingen van deze Omgevingsgerichte Woonvisie met woningbouwprogramma 2020-2025.

Onderstaand zijn de betreffende ambities benoemd en is aangegeven op welke wijze hieraan wordt bijgedragen:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw, ruimte voor 1.000 woningen erbij in vijf jaar;
Het betreft starterswoningen (rijtjeswoningen) waar momenteel een enorm vraag naar is. Deze woningen waarin de voorgenomen ontwikkeling voorziet, past binnen de vastgestelde aantallen.
2. Duurzame woningvoorraad: op naar energieneutraal;
De beoogde woningen zullen worden ontworpen op basis van de meest actuele regelgeving. Middels het Akkoord van Parijs heeft Nederland zich gecommitteerd tot ingrijpende maatregelen met als doel de uitstoot van broeikasgas wereldwijd met de helft terug te brengen in 2030. Om dit te kunnen bereiken zijn energiebesparende maatregelen in de gebouwde omgeving nodig, ook wel 'BENG' of 'ENG' genoemd.
3. Wijs met Grijs, ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing
Zoals onder ambitie 1 aangegeven is betreft het hier om starterswoningen.
4. Wij gaan voor Mienskipssin en vitale dorpen en wijken;
'Het is fijn wonen, werken en verblijven in Smallingerland. We zien onze gemeente als een groene gemeente, met een grote gemeenschapszin. We streven ernaar dat in alle dorpen, wijken en buurten een aantrekkelijk woon- en leefklimaat is'. Het planvoornemen m.b.t. de realisatie van deze woningen draagt in positieve zin bij aan de leefbaarheid en Mienskipssin in het dorp Boornbergum.
5. Sociaal wonen: betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen;
Dit aspect is op het plan niet van toepassing omdat het geen sociale huur betreft.

3.3.3 Regionale afspraken Wonen 2016-2025. Woonregio Zuidoost-Fryslân

In de regionale woningbouwafspraken Zuidoost Fryslân 2016-2026 zijn afspraken met de provincie gemaakt over de woningbouwruimte. Voor Smallingerland was er ruimte voor 1251 woningen, waarvan maximaal 60% buitenstedelijk gebouwd kon worden. Er is in de gemeente Smallingerland beperkt gebruik gemaakt van de ruimte voor buitenstedelijk bouwen. De gemeente is terughoudend met (grootschalige) nieuwe uitleglocaties en bouwt vooral binnenstedelijk. Er is in het woningbouwprogramma daarom nog ruimte voor buitenstedelijke woningbouwprojecten. Formeel liepen de gemaakte afspraken tot 2020, maar de onbenutte ruimte voor buitenstedelijke toevoeging blijft in een volgende programmaperiode beschikbaar. De regionale woningafspraken 2020-2030 bevinden zich in een afrondende fase. Ook hierin is voldoende ruimte voor buitenstedelijke bebouwing opgenomen.

Het voorgestelde woningbouwproject aan de Titelroas sluit aan bij de aard en schaal van de het dorp en voldoet aan de behoefte in het dorp aan betaalbare woningen voor starters.

3.3.4 Welstandseisen

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde

van de gemeente Smallingerland. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen.

Voor het plangebied is het gebiedstype 'Geclusterd boswonen in groene kamer (Boornbergum Middelgeast)' van toepassing. Deze is als [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#) toegevoegd.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

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

4 Onderzoek

4.1 Algemeen

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

4.2 Bodem

4.2.1 Beoordelingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Omdat niet uitgesloten kan worden dat de gronden verontreinigd zijn en daarom niet geschikt zijn voor de woonfunctie, heeft ingenieursbureau Envisio op 31 januari 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)).

4.2.2 Onderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek, dat op 31 januari 2021 door ingenieursbureau Envisio is uitgevoerd, is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan welke duiden op eventuele bodemverontreiniging. Verder zijn zowel in de grond als op het maaiveld visueel geen bodemvreemde en asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn (rondom) greppels gesitueerd. De greppels stonden droog en er is geen slib waargenomen.

Resultaten grondwater

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 08 geen verhoogde concentraties aan onderzochte parameters zijn vastgesteld.

Grondafvoer

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in beide mengmonsters van de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PCB is vastgesteld ten opzichte van de Achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters vastgesteld ten opzichte van de Achtergrondwaarde. Na indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit blijkt dat de boven- en ondergrond indicatief voldoen aan de Achtergrondwaarde (Altijd toepasbaar).

4.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan formeel gezien de hypothese ‘onverdacht’ aangenomen worden daar er in zowel de grond en het grondwater geen tot slechts marginaal verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als ondergrond aan de Achtergrondwaarde.

Concluderend kan worden gesteld dat eruit milieuhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Beoordelingskader

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

Ruimtelijke ordening

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

Het planvoornemen maakt de realisatie van acht grondgebonden starterswoningen mogelijk. Onderzocht moet worden of deze woningen binnen de invloedssfeer komt te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving. Echter binnen de directe omgeving komen geen bedrijven en voorzieningen voor. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een melkveebedrijf aan de Middelgeest 6 te Boornbergum. Gemeten vanaf het bouwvlak dat voor de dit agrarisch bedrijf is gegeven tot het plangebied bestaat er een afstand van 340 meter. De VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft voor een landbouwbedrijf dat rundvee fokt en houdt een richtafstand van 100 meter aan ten opzichte van woningen. Het maatgevende milieuaspect voor deze afstand is geluid.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Geluid

4.4.1 Beoordelingskader

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

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

4.4.2 Onderzoek

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

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

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

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

4.5 Ecologie

4.5.1 Beoordelingskader

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

4.5.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid betreffende Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand (3,9 km) vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Alde Feanen' gelegen ten oosten van het plangebied. Het plangebied valt niet onder het NNN of Natura 2000, en is niet aangewezen als weidevogelkansgebied of ganzenfoerageergebied (bron: Kaartenkijldoos Provincie Fryslân). De provincie Fryslân is echter bevoegd gezag in dezen. Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Stikstofgevoeligheid

Het plangebied ligt hemelsbreed op ongeveer 4,4 km van het Natura 2000-gebied 'Alde Feanen'. Op grond van de Handreiking woningbouw en AERIUS kan bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, een AERIUS-berekening achterweg blijven omdat de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is. Daarnaast heeft de Eerste Kamer op 9 maart 2021 het voorstel aangenomen inzake de Stikstofwet waarin is bepaald dat bouw- en aanlegactiviteiten die niet langer duren dan 2 jaren vergunningsvrij zijn. In onderhavig wijzigingsplan is er sprake van de bouw van acht grondgebonden starterswoningen die op minder dan 7 km afstand is gelegen van een Natura 2000-gebied.

Gelet op bovenstaande is de depositie van stikstof in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH₃ van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie berekend met het programmapakket AERIUS. Met het rekenmodel Aerijs is vastgesteld dat zowel de realisatie- als de gebruiksfase van de beoogde planontwikkeling niet leiden tot een stikstofdepositie boven de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr. Zie [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#). De inpassing kan wat betreft stikstofdepositie dan ook zonder het nemen van verdere maatregelen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In opdracht van de gemeente heeft het bureau FaunaX een Quicksan Soortenbescherming (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 4](#)) uitgevoerd. In deze Quicksan is geïnventariseerd of vanuit de Wet natuurbescherming beperkingen aanwezig kunnen zijn voor het voorgenomen gebruik van het desbetreffende perceel aan de Titelroas, namelijk de bouw van een achttal grondgebonden starterswoningen.

Algemene broedvogels

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels tot broeden komen waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. Geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart -15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd. Eventueel kan tijdens het broedseizoen worden gewerkt. Dit dient dan te gebeuren onder begeleiding van een ecooloog.

Bunzing & wezel

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van bunzingen en wezels binnen het plangebied kan niet op voorhand worden uitgesloten. Hoewel deze soorten ten tijde van dit schrijven in de provincie Fryslân zijn vrijgesteld voor ruimtelijke ingrepen, verandert dit vanaf het moment dat de Omgevingsverordening 2022 in werking treedt. De Omgevingsverordening 2022 zal gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden. Op grond van de laatste stand van zaken zal dit gebeuren op 1 november 2022 of 1 januari 2023. Geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden voor deze datum uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dan wordt geadviseerd het onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van verblijfplaatsen van bunzingen en wezels binnen het plangebied vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit dient te gebeuren doormiddel van het ophangen van cameravallen en het plaatsen van sporenbuizen. Indien er verblijfplaatsen van bunzing en/of wezel worden vastgesteld binnen het plangebied, dient er voor de desbetreffende soort(en) een ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag, de provincie Fryslân. Deze ontheffing wordt in de regel afgegeven onder de voorwaarde dat er mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd.

Zorgplicht

Er kunnen enkele soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in het geval van schade aan deze soorten. De zorgplicht van de Wnb (art. 1.11) schrijft echter voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld tot uiting worden gebracht door altijd zo te werken, dat dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop in de directe omgeving. Deze algemene zorgplicht geldt voor elke soort en elk individu in Nederland. Mits eventueel aangetroffen dieren de kans krijgen om te vluchten of eventueel aangetroffen dieren worden verplaatst naar een plek in de omgeving die niet onder invloed staat van werkzaamheden, wordt naar ons inzien voldaan aan de zorgplicht.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Cultuurhistorie

4.6.1 Beoordelingskader

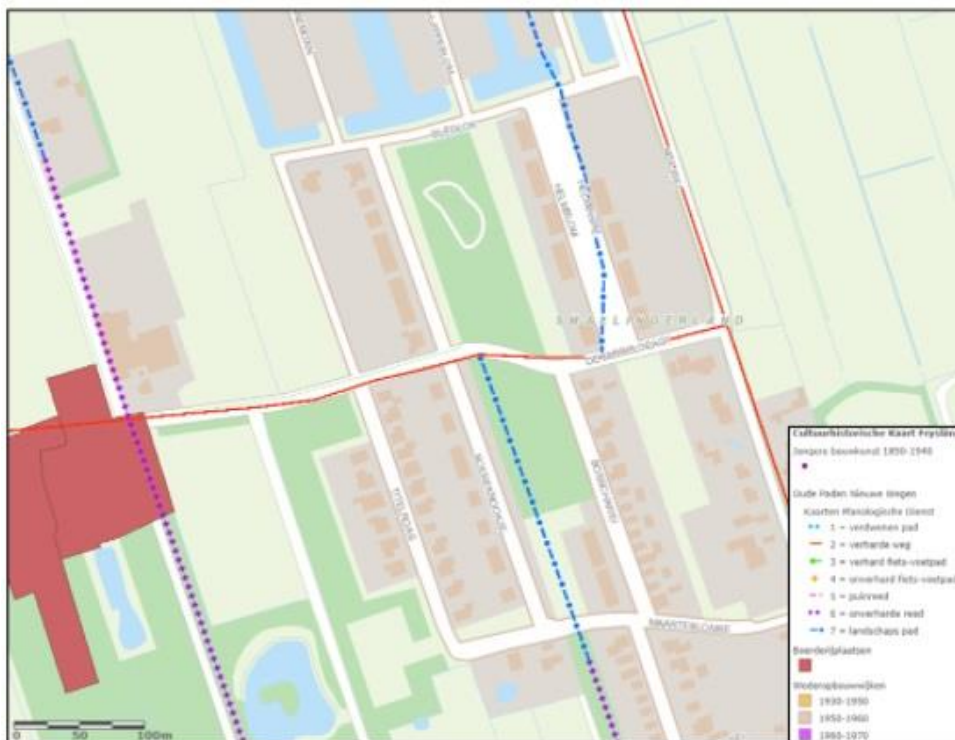
Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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

4.6.2 Onderzoek

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele oude paden en nieuwe wegen. Daarnaast ligt in de nabijheid een oude boerderijplaats.

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



Figuur 6: Uitsnede CHK2 kaart (bron: Provincie Fryslân).

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Archeologie

4.7.1 Beoordelingskader

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

4.7.2 Onderzoek

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als onderzoek bij grote ingrepen (zie figuur 7).

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



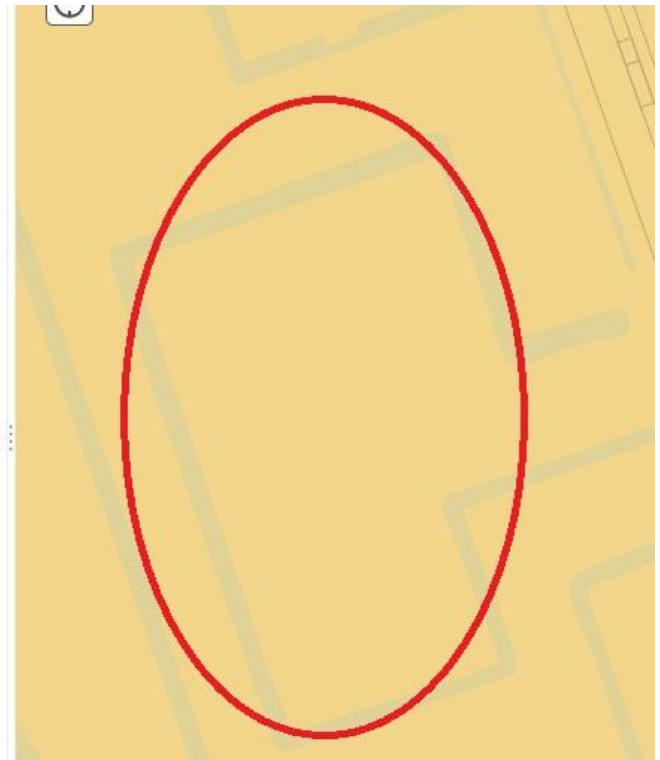
Figuur 7. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd.

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als karterend onderzoek 3 (zie figuur 8).

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

FAMKE Advies ijzertijd-middeleeuwen

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (terpen)
-  karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water



Figuur 8. Fragment van de Famke, ijzertijd-middeleeuwen.

4.7.3 Conclusie

In dit wijzigingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt van meer dan 2500 m². De voorgestelde onderzoeken zijn dan ook niet noodzakelijk. De bouw van de acht grondgebonden starterswoningen op de betreffende gronden worden niet door archeologische waarden binnen het plangebied belemmerd.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Beoordelingskader

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

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

Risico's

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Groepsrisico (GR)

Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Wet- en regelgeving

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

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

2. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

3. Basisnet

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

4. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

5. *Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit)*

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

Verantwoordingsplicht

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

4.8.2 Onderzoek

Uit de risicokaart Fryslân blijkt dat in en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied over het plangebied vallen. Daarnaast worden met de planvorming geen nieuwe risicobronnen toegelaten.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

4.9.1.1 Verkeersaantrekkende werking

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toevoegen van acht grondgebonden starterswoningen.

Aan de hand van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is het aantal ritten per etmaal berekend. Hierbij is de classificatie voor gebiedstypen 'rest bebouwde kom' gehanteerd en de verstedelijkingsgraad 'niet stedelijk'; 169 adressen per vierkante kilometer. Voor tussen- en hoekwoningen geldt een gemiddeld kencijfer van 7,4 per woning. Als gevolg hiervan zal de verkeersaantrekkende werking met 60 vervoersbewegingen niet significant toenemen. De weg (Titelroas) is hierop berekend.

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	4,5	5,3	5,4	6,2	6,4	7,2	7,0	7,8
Sterk stedelijk	5,4	6,2	6,4	7,2	6,7	7,5	7,0	7,8
Matig stedelijk	6,4	7,2	6,5	7,3	6,7	7,5	7,0	7,8
Weinig stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8
Niet stedelijk	6,8	7,6	6,9	7,7	7,0	7,8	7,0	7,8

Figuur 9. Kencijfers verkeergeneratie (Bron: kennisbank CROW).

4.9.1.2 Conclusie verkeer

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

4.9.2 Parkeren

4.9.2.1 Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de in 2015 vastgestelde parkeernormennota van de gemeente Smallingerland. De parkeernormen zijn verdeeld over diverse functies. Deze grondgebonden starterswoningen kunnen worden geschaard onder 'Koop, etage, goedkoop' en bij de buitendorpen /rest bebouwde kom. De norm die hiervoor geldt is vastgelegd op 1,6. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 13 parkeerplaatsen. Deze zullen binnen het plangebied worden gesitueerd.

4.2. Wonen

Functie	Einheid	Locatie	Centrum	Schil centrum	Rest beb. kom	Buiten gebied	Aandeel bezoek	Toelichting
Koop, vrijstaand	woning	Drachten	1,8	1,9	2,2		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,3	2,4		
Koop, twee-onder-een-kap	woning	Drachten	1,7	1,8	2,1		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,2	2,4		
Koop, tussen/hoek	woning	Drachten	1,5	1,7	1,9		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,0	2,0		
Koop, etage, duur	woning	Drachten	1,6	1,7	2,0		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte \geq 130 m ²
		Dorpen en buitengebied			2,1	2,1		
Koop, etage, midden	woning	Drachten	1,4	1,6	1,8		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte tussen 80 m ² en 130 m ²
		Dorpen en buitengebied			1,9	1,9		
Koop, etage, goedkoop	woning	Drachten	1,3	1,4	1,6		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte \leq 80 m ²
		Dorpen en buitengebied			1,6	1,6		
Huur, vrije sector	woning	Drachten	1,5	1,7	1,9		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			2,0	2,0		
Huur, sociale huur	woning	Drachten	1,3	1,4	1,6		0,3 pp	
		Dorpen en buitengebied			1,6	1,6		
Huur, etage, duur	woning	Drachten	1,4	1,6	1,8		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte \geq 130 m ²
		Dorpen en buitengebied			1,9	1,9		
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	Drachten	1,1	1,2	1,4		0,3 pp	Indicatie gebruiksoppervlakte < 130 m ²
		Dorpen en buitengebied			1,4	1,4		
Kamerverhuur	kamer	Drachten	0,6	0,7	0,7		0,2 pp	
		Dorpen en buitengebied			0,7	0,7		
Aanleunwoning en serviceflat	woning	Drachten	1,1	1,1	1,1		0,3 pp	Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening
		Dorpen en buitengebied			1,2	1,2		

Figuur 10. Parkeernormen Wonen (Bron: Parkeernormennota 2015 Smallingerland).

4.9.2.2 Conclusie parkeren

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

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beoordelingskader

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

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

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

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

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

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

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

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

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

4.10.2 Onderzoek

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

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waar normaal gesproken geen mensen komen (weilanden bijvoorbeeld).

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Aan de hand van de NIBM-tool kan berekend worden wat het effect is van het planvoornemen. Figuur 11 geeft de uitkomsten hiervan weer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 11. NIBM-tool (bron: www.infomil.nl).

Met het planvoornemen worden 60 extra motorvoertuigbewegingen per weekdaggemiddelde gegenereerd. Zo blijkt uit bovenstaande figuur is de bijdrage van dit extra verkeer niet in betekende mate, nader onderzoek is dan ook niet nodig.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

4.11 Water

4.11.1 Beoordelingskader

Het doel van de watertoets is om in vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. De watertoets is uitgevoerd op www.dewatertoets.nl. Op basis hiervan heeft Wetterskip Fryslân een wateradvies uitgebracht. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt de normale procedure. Het wateradvies van Wetterskip Fryslân is als [bijlagen bij toelichting bijlage 5](#) toegevoegd

4.11.2 Onderzoek

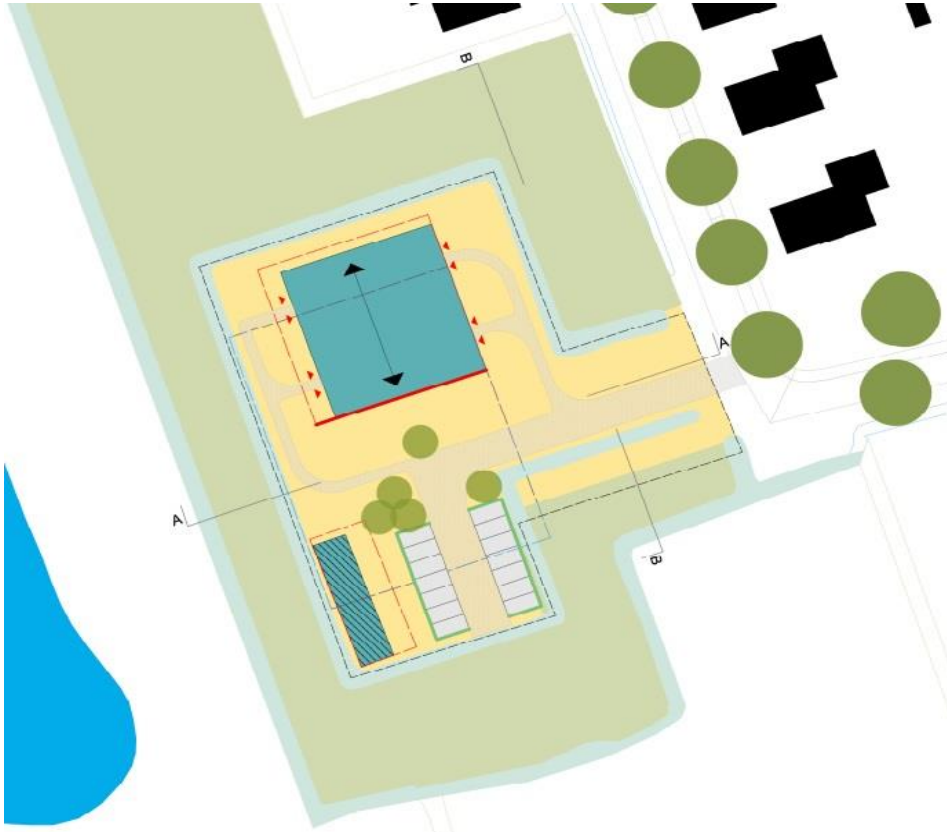
Toename verharding

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toename van het verhard oppervlak van ongeveer 2000 m².

De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteert Wetterskip Fryslân voor een polder een compensatienorm van 10%. Dit betekent dat er 200 m² extra oppervlaktewater moet worden gegraven. De bestaande watergangen in de directe omgeving van het plangebied zullen met één meter worden verbreed (zie figuur 12). Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de compensatienorm.



Figuur 12. Situering te graven watergangen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het wijzigingsplan.

4.12 Milieu Effect Rapportage

4.12.1 Beoordelingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het wijzigingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of merbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

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

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

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

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

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

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

4.12.2 Onderzoek

Toetsing Besluit milieueffectrapportage

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hiervoor geldt een drempelwaarde van 100 hectare en/of 2000 woningen. In dit geval is er sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling van acht woningen op een kavel van ongeveer 4300 m². Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied. Er treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Voor het wijzigingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Toetsing EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van acht grondgebonden starterswoningen. Tevens zal een deel van het perceel voor groen worden ingericht. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 4300 m². Hiermee blijft het project ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 ha.

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

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

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Boornbergum. Op dit moment is hier geen bebouwing aanwezig. De planlocatie maakt deel uit van een nieuwbouwwijk, waardoor in de directe omgeving voornamelijk woningen aanwezig zijn en één melkveebedrijf. Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Ook maakt de locatie geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch- of archeologische waardevolle elementen of structuren aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effecten

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

4.12.3 Conclusie

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

4.13 Kabels en leidingen

4.13.1 Beoordelingskader

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

4.13.2 Onderzoek

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling.

4.13.3 Conclusie

Het aspect 'kabels en leidingen' vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

5 Juridisch regeling

Verbeelding

Het wijzigingsplan 'Middelgeest - Boornbergum' gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is de woonbestemming toegepast ter plaatse van de voorgenomen woningen.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan 'Kleine kernen west'.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Kleine kernen west' zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmings- en aanduidingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemming 'Wonen - 3') zijn onverkort van toepassing. In de regels is een koppeling gelegd met deze bestemming.

6 Uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. In [toelichting paragraaf 6.1](#) volgt een nadere toelichting. Daarnaast is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. Hier wordt in [toelichting paragraaf 6.2](#) ingegaan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan eerst voorgelegd aan de betrokken overleginstanties.

Het ontwerpwijzigingsplan is vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken zijn er drie zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan ingediend. De beoordeling zijn verwerkt in de nota van zienswijzen (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 6](#)). De ingediende zienswijzen hebben niet tot aanpassingen geleid. De gemeenteraad heeft het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld.

Na de vaststelling wordt het wijzigingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de gronden. De locatie wordt via een tender aanbesteed en belanghebbende kunnen inschrijven om het perceel te kopen. Alle kosten worden gedekt uit de verkoop van de gronden, o.a. alle kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan, onderzoeken en eventuele planschade.

Het bureau Dantuma Advies heeft een planschaderisicoanalyse uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 7](#)). Het betreft inbreiding met woningen op een herontwikkelingslocatie. Dergelijke ontwikkelingen kunnen als een normale maatschappelijke ontwikkeling in Nederland worden betiteld. Er kan met betrekking met het normaal maatschappelijk risico een drempel van 4% worden toegepast. De planschade blijft ruim binnen deze drempel.