

Bestemmingsplan Steggerda Pepergaweg

23 maart 2016

Gemeente Weststellingwerf
Griffioenpark 1 8471KR Wolvega

Opdrachtgever
Familie Wekema
Pepergaweg 64 Steggerda

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Beschrijving plangebied	7
Hoofdstuk 3	Programma van eisen	8
Hoofdstuk 4	Planologische randvoorwaarden	13
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	20
Hoofdstuk 6	Juridische opzet	23
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	24
Bijlage 1	Quick scan natuurwaarden	25
Bijlage 2	Geurberekening Steggerda	26
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek Steggerda Pepergaweg	27
Bijlage 4	Taxatierapport Pepergaweg 64 Steggerda	28

1. INLEIDING

Aanleiding

De familie Wekema wil het bestaande agrarische bedrijf (kalvermesterij) aan de Pepergaweg 64/64a te Steggerda beëindigen. Het doel is om van de boerderij een woonbestemming te maken en daarbij gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling: de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden afgebroken (2.600 m²), de bijbehorende erfverharding wordt verwijderd en als compensatie daarvoor zullen twee nieuwe woningen worden gebouwd. De bestaande twee bedrijfswoningen zullen daarbij ook worden omgezet in reguliere woningen, zodat uiteindelijk op en rond het huidige agrarisch bouwperceel vier woningen aanwezig zijn, voorzien van een woonbestemming.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, is het noodzakelijk een bestemmingsplan voor het betreffende perceel op te stellen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

Ligging plangebied

Steggerda is gelegen in de gemeente Weststellingwerf. Steggerda is één van de oudste nederzettingen van de gemeente. Rond 1300 werd er al gesproken over steggerden. De naam is afgeleid van steg (steeg of weg) en erde (bouwland). De bebouwde kom van Steggerda bestaat uit twee delen: Steggerda-Kerk en Steggerda-Vaart. Het onderhavige plangebied bevindt zich grotendeels in het gedeelte Steggerda-Kerk, aan de Pepergaweg, de doorgaande weg die beide delen van Steggerda verbindt. Op het perceel bevinden zich twee bedrijfswoningen met bijbehorende bedrijfsgebouwen.



Figuur 1: de ligging van het plangebied

Vigerende regelingen

Voor het plangebied gelden drie bestemmingsplannen:

- Facet bestemmingsplan kernen Weststellingwerf (vastgesteld 17 september 2012);
- Bestemmingsplan Steggerda (vastgesteld 14 november 2011).

De percelen van het onderhavige plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch', waarbij het perceel Pepergaweg 64/64a van een agrarisch bouwperceel is voorzien. Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan 'Steggerda-Pepergaweg 64' worden de genoemde bestemmingsplannen gedeeltelijk herzien.

In het vigerende bestemmingsplan Steggerda is een regeling opgenomen, die de mogelijkheid biedt om in ruil voor sloop van de bedrijfsbebouwing één extra woning op het bedrijfserf toe te voegen. Deze regeling is echter niet toereikend voor de voorliggende plannen voor de bouw van twee woningen. Eén van de twee woningen is bovendien beide buiten het huidig bedrijfserf geprojecteerd, vandaar de bestemmingsplanprocedure i.p.v. een procedure van wijzigingsplan.



Figuur 2: fragment bestemmingsplan Steggerda (+ in grijs plangebied Beheersverordening Buitengebied)



Figuur 3: fragment bestemmingsplan Buitengebied

Planvorm

Dit bestemmingsplan is opgezet als een digitaal bestemmingsplan, zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dit voorschrijven. Van het bestemmingsplan is ook een analogo exemplaar beschikbaar, dit is een uitdraai van het digitale plan. Het digitale plan voldoet aan alle wettelijke eisen die hieraan gesteld worden. Door de digitalisering kan het bestemmingsplan in automatiseringssystemen worden geïmplementeerd voor bijvoorbeeld ontsluiting via internet. Ook kan het plan gemakkelijk worden uitgewisseld met andere overheden.

Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd.

Na hoofdstuk 1 (Inleiding) wordt in hoofdstuk 2 (Beschrijving plangebied) een beeld gegeven van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 (Programma van Eisen) wordt aan de hand van het relevante Nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid het bouwplan onderbouwd. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 (Planologische randvoorwaarden) de relevante omgevingsaspecten behandeld. Hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) geeft een onderbouwing van de ruimtelijke inrichting van de nieuwe erven en beschrijft tevens op welke wijze de landschappelijke inpassing is vormgegeven. In hoofdstuk 6 (Juridische opzet) volgt een toelichting op de juridische vertaling van het plan. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Ruimtelijke structuur

De belangrijkste ruimtelijke structuur van Steggerda wordt gevormd door de Pepergaweg-Steggerdaweg. Ter weerszijden van de weg liggen boerderijen afgewisseld met woningen in vrij open landschap met vele doorzichten. Aan deze weg is het betreffende perceel gelegen, met een totale oppervlakte van 1 ha. Op het perceel staan twee vrijstaande bedrijfswoningen, met daarachter meerdere aaneengeschakelde voormalige agrarische opstallen. De totale oppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing bedraagt 2.600 m².



Impressie van bestaande bebouwing Pepergaweg 64 en 64a

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in Steggerda bestaat uit het historische lint van de Pepergaweg en de Steggerdaweg. Deze weg is een doorgaande route tussen Noordwolde en De Blesse/Wolvega, voornamelijk bedoeld voor lokaal verkeer. Langs de Pepergaweg bevindt zich ter weerszijden van de weg een fiets-/wandelpad. De beide woningen zijn door middel van een in-/uitrit rechtstreeks op de Pepergaweg ontsloten.

Groen en landschap

In het gebied rondom Steggerda zijn verschillende landschapstypen te herkennen: zandruggen/veenontginning en beekdalen. Ter plaatse van het plangebied is het woudontginningslandschap herkenbaar. Kenmerkend zijn de lange rechte wegen, de opstreckende verkaveling met diepe percelen die haaks op de weg zijn georiënteerd. Het landschap heeft een kleinschalig karakter, gekenmerkt door de aanwezige lineaire beplanting, zoals boskavels, houtwallen en -singels die in de kavelrichting lopen.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het bijbehorende Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro/ AmvB Ruimte) is in werking getreden op 17 december 2011.

- Na toetsing aan dit rijksbeleid, wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling een particulier initiatief is waarmee geen rijksbelang in het geding is. En in die zin stelt het rijk dan ook geen voorwaarden aan een dergelijke ontwikkeling. Er wordt in de SVIR wel nadrukkelijk ingezet op de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast geldt als uitgangspunt het zo veel als mogelijk benutten van transformatie en herstructurering. Het initiatief sluit met de herinrichting van het terrein aan bij dit rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân, Om de kwaliteit fan de romte, 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. De provincie stuurt daarbij op bovenlokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

De provincie constateert dat de afname van het aantal agrarische bedrijven de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied onder druk zet. In delen van het landelijk gebied is sprake van ruimtelijk kwaliteitverlies door verstening, versnippering, verrommeling, verpaupering van (vrijkomende) agrarische bebouwing en door functionele achteruitgang. Het beleid is er op gericht om de vitaliteit van het platteland te versterken, d.m.v. kwaliteitsarrangementen, waarvan 'hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing' één van de manieren is. Daarbij wordt o.a. ingezet op het in stand houden en hergebruiken van beeldbepalende gebouwen in het landschap, het verwijderen van beeldverstorende bebouwing. Sloop van beeldverstorende bebouwing wordt op verschillende manieren aangepakt. Voor de grotere knelpunten wordt de mogelijkheid geboden om sloop van beeldverstorende bebouwing te financieren via compenserende woningbouw. Compenserende woonbebouwing dient bij voorkeur plaats te vinden in bestaande bebouwingslinten en –clusters. In de onderhavige situatie is sprake van een bebouwingslint. Uitgangspunt is dat voor één woning minimaal 1.000 m² stalruimte moet worden opgeruimd. Deze 'ruimte-voor-ruimte-regeling' is in de Verordening Romte uit 2014 juridisch vastgelegd.

Verordening Romte

In de provinciale verordening Ruimte ("Verordening Romte Fryslân") zijn bindende regels voor gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen. De verordening bevat instructies ingevolge artikel 4.1, eerste lid Wro, ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen of ten aanzien van de onderbouwing/ motivering in de plantoelichting. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en binden de burgers niet rechtstreeks.

De voor dit bestemmingsplan relevante regels hebben vooral betrekking op de thema's 'bundeling algemeen', 'ruimtelijke kwaliteit' en 'wonen':

Bundeling algemeen

Voor de onderhavige plannen is artikel 1.1.1 van de verordening relevant: een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of -cluster kan worden toegestaan, waarbij in het geval van een nieuwe woning wordt voldaan aan het artikel 1.6.1 eerste lid.

Artikel 1.6 heeft betrekking op de ruimte-voor-ruimte regeling. Lid 1 van dit artikel bepaalt dat een nieuwe woning in het landelijk gebied kan worden toegestaan, mits minimaal 1000m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt, en de nieuwe woning wordt gebouwd in of aansluitend aan een bestaand bebouwingslint of -cluster. Van dit artikel wordt gebruik gemaakt, door in totaal 2.600m² (meer dan 2x 1.000m²) aan beeldverstorende bebouwing te slopen.

Overleg met de Provincie Fryslân heeft ertoe geleid dat in verband met het grote oppervlak aan te slopen bebouwing een tweede woning kan worden gebouwd. De juridische basis voor deze extra woning biedt artikel 1.1.1 lid 2 van de provinciale verordening, dat aangeeft dat een uitbreidingslocatie aansluitend op bestaand stedelijk gebied (Steggerda Kerk) kan worden toegestaan. Het stedelijk gebied volgens de verordening begint bij het perceel Pepergaweg 60 en strekt zich van daaruit in westelijke richting uit. De gronden van de familie Wekema strekken zich niet geheel tot aan de begrenzing van het stedelijk gebied uit, waardoor toepassing van deze regel strikt genomen niet kan. Er zit nog een weiland van een derde tussen, ongeveer 30 - 35 meter breed. Onder voorwaarden zijn de gemeente en de provincie, bereid om de afwijkingsregel die 1.1.1. lid 2 biedt ruim uit te leggen en aan een tweede woning mee te werken. Voorwaarden zijn dat er nadrukkelijk een meerwaarde voor het landschap wordt gecreëerd. Niet alleen door sloop van bebouwing en opruimen van oude erfverhardingen, maar ook door een stevige inpassing van de nieuwe en bestaande woningen in het landschap. Andere voorwaarde is dat aangetoond moet worden waarom die tweede woning nodig is voor de financiële uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

Ruimtelijke kwaliteit

De Verordening schrijft voor dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van de analyse van samenhang in ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen. Daarnaast wordt voorgeschreven dat met het nieuwe plan invulling moet worden gegeven aan de blijvende herkenbaarheid van kernkwaliteiten per landschapstypen, zoals is aangegeven op de kaart Landschapstypen.

Wonen

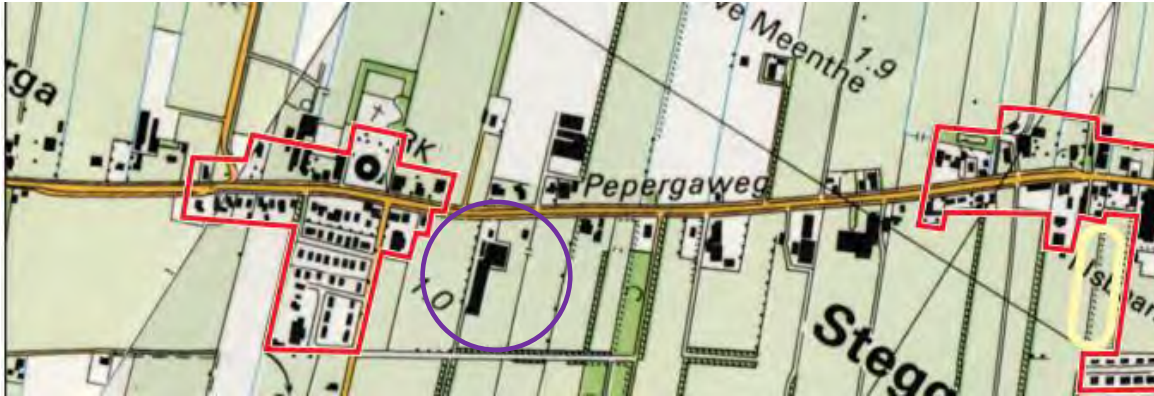
Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan. Als het plan niet in een woonplan is opgenomen, gelden o.a. de voorwaarden dat het om niet meer dan 3 woningen gaat.

- Na toetsing van het plan aan het provinciaal beleid wordt geconcludeerd dat in ruil voor de sloop van 2.600m² beeldverstorende bebouwing, de bouw van twee nieuwe woningen aanvaardbaar is. De financiële onderbouwing van deze ruimte-voor-ruimte-regeling wordt gegeven in hoofdstuk 7.1. De manier waarop dit plan inspeelt op de eisen die de provincie aan de ruimtelijke kwaliteit stelt, wordt toegelicht in hoofdstuk 5.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf vastgesteld door de gemeenteraad. Het structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.



Figuur 4: ligging contouren Steggerda - Kerk

In het structuurplan is het contourenbeleid van de kernen verwoord. De twee nieuwe woningen liggen buiten de rode contour van Steggerda – Kerk, waardoor het plangebied tot het buitengebied moet worden gerekend. Volgens het structuurplan is nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied uitgesloten. Wel is er specifiek beleid voor vrijkomende agrarische (woon)bebouwing opgenomen. De regel is dat deze bebouwing omgezet mag worden naar burgerbebouwing (met sloopregeling bedrijfsbebouwing en maximum eisen aan economisch gebruik).

Woonplan

In het Woonplan 2009-2019 is de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de woonvoorraad opgenomen. Voor de kleinere kernen in de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw bij herstructurering en een beperkte toename van de woningvoorraad, zodat de natuurlijke groei van de bevolking kan worden opgevangen. Als richtinggevende uitgangspunten gelden het bevorderen van leefbaarheid van bestaande wijken, meer woningen voor ouderen, intensief sociaal beheer, het voorkomen van verpaupering, de landschappelijke inpassing bij dorpen en het evalueren van het woonruimteverdelingsysteem. Het woonplan richt zich op het creëren van voldoende en passend aanbod in alle segmenten in de markt, het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen en het vergroten van kansen voor doelgroepen op de lokale woningmarkt. Bij deze laatste doelstelling gaat het vooral om de doelgroepen ouderen, zorgbehoevenden en mensen met lage inkomens/starters. De woningproductie zal gelijkmatig over de jaren verdeeld worden en moet bijdragen aan de diversiteit van de woningvoorraad en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Aan herstructureringsmaatregelen en de verkoop van huurwoningen wordt een groot belang gehecht.

Met de provincie Fryslân zijn verdere afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma, dat in dit geval is vastgelegd in het Woonplan. In het woningbouwprogramma is de planologische ruimte voor woningbouw in de gemeente Weststellingwerf weergegeven, waarbij de behoefte in aantallen is uitgedrukt.

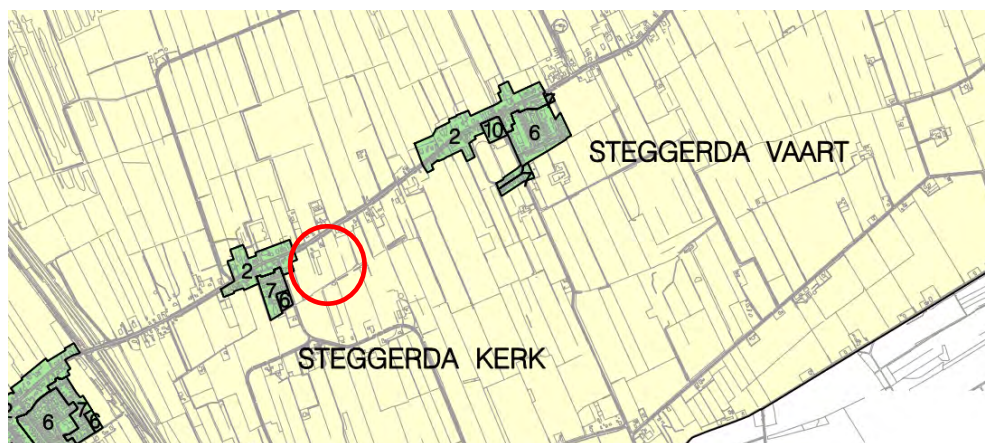
In 2012 heeft een evaluatie plaatsgevonden over het Woonplan waarna is besloten het bestaande woningbouwprogramma tot 2016 uit te smeren over de periode tot 2020. Het gemeentebestuur van Weststellingwerf heeft hiermee in 2013 ingestemd. Dit beleid houdt in dat Wolvega als regionaal centrum een meer dan evenredige woningbouw moet realiseren. Voor Noordwolde zal sprake moeten zijn van een evenredige groei en de woningbouw in de dorpen moet zijn afgestemd op de plaatselijke behoefte. Voor alle kernen geldt dat incidenteel 25 woningen per jaar zijn gereserveerd, voor onder meer de ruimte voor ruimte regeling.

Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van één woning op basis van de ruimte voor ruimte regeling alsmede in één woning op basis van bouwen in aansluiting/nabij het bestaand stedelijke gebied van Steggerda. De gereserveerde bouwrechten zijn voor dit jaar zijn nog niet volledig verbruikt. Het project is daardoor in overeenstemming met de woningbouwafspraken.

Welstandsnota

De gemeente Weststellingwerf heeft een welstandsnota vastgesteld (juni 2004). Het betreffende perceel valt in deelgebied 12, Landelijk gebied. Voor dit deelgebied gelden een 'bijzonder ambitieniveau'. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht. Wel zullen in de toekomst als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, steeds meer boerderijen hun agrarische functie verliezen. Eventuele nieuwe functies in deze vrijkomende panden mogen geen afbreuk doen aan de verschijningsvorm van het boeren erf.

Bij de ontwikkeling van de bouwplannen voor de beide woningen zullen de van toepassing zijnde welstandscriteria worden betrokken.



Figuur 5: kaartfragment welstandsnota

- Na toetsing van het plan aan het gemeentelijk beleid, wordt geconcludeerd dat het plan aan dit beleid voldoet, met dien verstande dat de welstandscommissie een positief oordeel geeft over het ontwerp van de woningen. De bouwplannen zijn nog in ontwikkeling.
- De eindconclusie is dat het plan voldoet aan de door de overheden gestelde beleidskaders en randvoorwaarden.

Bestemmingsplan Buitengebied

Hoewel het voorliggende bestemmingsplan het bestemmingsplan Buitengebied 2014 niet overlapt, is wel in ogenschouw genomen hoe in dat bestemmingsplan wordt omgegaan met de ruimte-voor-ruimte regeling. In het Bestemmingsplan Buitengebied is niet een specifieke ruimte-voor-ruimte regeling opgenomen. Reden hiervoor is dat de invulling van ruimte-voor-ruimte vraagt om maatwerk en daarom hiervoor een afzonderlijke procedure doorlopen moet worden. Randvoorwaarden zijn:

- Onderbouwing van de financiële noodzaak
- Toename van de ruimtelijke kwaliteit. Daarvoor is het opstellen van een inrichtingsplan noodzakelijk.

Aan beide aspecten wordt in dit plan aandacht besteed.

4. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied worden overwogen.

Beleid Provincie

De provincie Fryslan heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

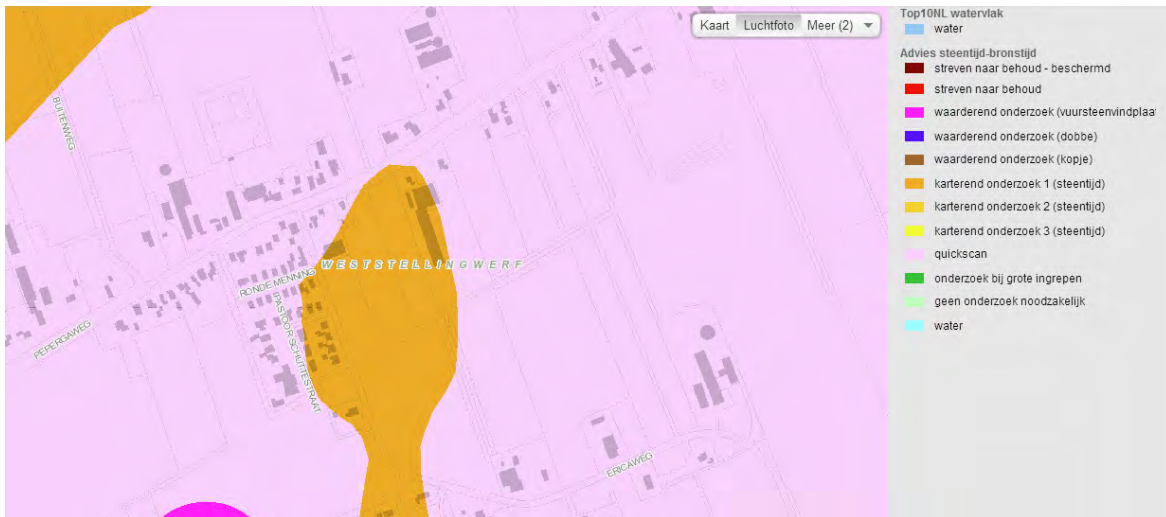
Beleid Gemeente

Ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied is een archeologisch basisonderzoek uitgevoerd (Archeologisch basisonderzoek ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Weststellingwerf, Raap, 7 maart 2013). Dit onderzoek heeft geresulteerd in archeologische advieskaarten, welke worden geraadpleegd bij voorziene bodemingrepen in het kader van een aan vraag voor een omgevingsvergunning of een bestemmingsplanwijziging. De gemeentelijke archeologische advieskaarten zijn volgens de RAAP-rapportage te beschouwen als een verdieping ten opzichte van de FAMKE (versie 2012). Op deze advieskaarten is anders dan op de FAMKE tevens rekening gehouden met grotere, diepe verstoringen: de desbetreffende terreinen/terreingedeelten (voor zover bekend) zijn van archeologisch onderzoek vrijgesteld.

In geval van een bestemmingsplanwijziging geldt de omvang van het plangebied als onderzoeksgebied. Indien voor een omgevingsvergunning de bestemming gewijzigd dient te worden, geldt eveneens dat de omvang van het archeologische onderzoeksgebied gelijk is aan die van het plangebied. Alleen als de omgevingsvergunning betrekking heeft op een ingreep die al mogelijk wordt gemaakt door het bestaande bestemmingsplan, geldt de omvang van de ingreep (bijvoorbeeld het bouwvlak van een woning) als archeologisch onderzoeksgebied.

Periode Steentijd/Bronstijd

Voor de periode Steentijd/Bronstijd geeft de FAMKE aan dat voor het plangebied een Karterend onderzoek 1 nodig is. Volgens het Archeologisch basisonderzoek is ook Karterend onderzoek 1 nodig, maar dan voor een veel kleiner gebied, namelijk alleen voor de rand van het meest oostelijk gelegen perceel. Het Karterend onderzoek is alleen nodig bij ingrepen groter dan 500 m². Aangezien op het oostelijk gelegen perceel geen ontwikkelingen plaatsvinden, is een Karterend onderzoek niet nodig. Daarbij is de oppervlakte van de veranderingen die binnen het bestaande agrarische bouwperceel plaatsvinden, buiten beschouwing gelaten.



Figuur 6: Kaartfragment FAMKE Steentijd / Bronstijd



Figuur 7: Kaartfragment Archeologisch basisonderzoek Steentijd / Bronstijd

Periode IJzertijd/Middeleeuwen

Voor de periode IJzertijd / Middeleeuwen is volgens FAMKE een Karterend onderzoek 1 nodig. Volgens het Archeologisch basisonderzoek is ter plaatse geen onderzoek nodig. Het plangebied bevindt zich in het groene vlak (zie figuur 9).



Figuur 8: Kaartfragment FAMKE IJzertijd / Middeleeuwen



Figuur 9: Kaartfragment Archeologisch basisonderzoek IJzertijd / Middeleeuwen

Cultuurhistorie

Sinds 1 januari 2012 is het vanwege de Modernisering Monumentenwet (MoMo) verplicht om in ruimtelijke plannen aan te geven op welke wijze met de mogelijk in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Uit het Archeologisch basisonderzoek blijkt dat in het plangebied geen rekening hoeft te worden gehouden met aanwezige cultuurhistorische objecten en terreinen.



Figuur 10: Kaartfragment inventarisatie cultuurhistorische objecten en terreinen

Ecologie

Volgens de huidige natuurbeschermingswetgeving dienen nieuwe bouwinitiatieven te worden getoetst aan de Flora- en Faunawet. Bij brief d.d. 26 maart 2014 is verslag uitgebracht van een quick scan naar de natuurwaarden op het perceel Pepergaweg 64. Het verslag is als bijlage bij het plan gevoegd. Conclusie is dat het plangebied betekenis heeft voor huismus en mogelijk voor vleermuizen. Indien echter conform de aanbevelingen wordt gehandeld zijn negatieve effecten niet aan de orde en wordt een ontheffing van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk geacht. Deze conclusie wordt hieronder kort toegelicht.

1. Broedvogels algemeen
Door beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen en/of bebouwing buiten het broedseizoen te slopen wordt verstoring van nesten van vogels voorkomen. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode van half februari tot eind juli.
2. Vleermuizen en huismus
Ruim voorafgaand (zes maanden) aan de sloop dienen alternatieve broed- en verblijfplaatsen te worden gecreëerd;
3. Voor de gewone- of ruige dwergvleermuis worden minimaal zes maanden voorafgaand aan het verwijderen van de opstallen vier alternatieve verblijfplaatsen gecreëerd binnen 200 meter van het plangebied³ (bijv. aan de te behouden woning).
4. Kort voorafgaand (drie tot vijf dagen) aan de daadwerkelijke werkzaamheden dienen de mogelijke verblijfplaatsen ongeschikt te worden gemaakt
5. Het ongeschikt maken en de sloop zelf dient bij voorkeur in de periode half augustus tot eind oktober plaats te vinden
6. Voor de huismus worden minimaal drie maanden voorafgaand aan het verwijderen van de opstallen 12 alternatieve verblijfplaatsen gecreëerd binnen 200 meter van het plangebied.

Geurhinder

Aangezien in de omgeving van het plangebied enkele agrarische bedrijven zijn gelegen, is een geuronderzoek uitgevoerd om te bepalen of de nieuwe woningen op voldoende afstand van de agrarische bebouwing wordt opgericht.

Aan het afstand criterium zoals wordt genoemd in de Regeling Wet-geurhinder-en-veehouderij wordt voldaan, de minimale afstand tot de belangrijkste bron bedraagt ca. 90 meter. De nieuw te bouwen locatie bevindt zich buiten de bebouwde kom van Steggerda en de geurbelasting op de locatie (in het rapport aangegeven met geurbelastingspunten 1 t/m 24 en van 90 t/m 94) geven een waarde tussen 3 en 8 OU/m³. Het uitgevoerde geuronderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Bodemkwaliteit

Uit de informatie van het bodemloket van de provincie blijkt dat op de locatie Pepergaweg 64 bodemonderzoek heeft plaatsgevonden, waarbij geen noodzaak was voor verder onderzoek of sanering. Het bodemloket geeft geen bijzonderheden voor de locaties waarop de twee nieuwe woningen zijn voorzien. Uit informatie van Bodemloket blijkt verder dat er in het verleden geen verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkeling, ter waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat, rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting op een woning ligt op 48 dB(A). Er kan een maximale ontheffing verkregen worden van 53 dB(A).

Op grond van de Wet Geluidhinder bevindt zich in beginsel langs iedere weg een geluidszone. Dit geldt niet voor woonerven en wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (hoofdstuk VI) dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan voor gronden die tot een geluidszone behoren een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidsbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

Voor het onderhavige bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het verkeer op de Pepergaweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op het bouwvlak van de nieuwe woning wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren zijn niet mogelijk, gewenst en/of doelmatig. Er dient dan ook een besluit hogere waarde te worden vastgesteld. Een en ander is vastgelegd in onderstaande tabel. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Ontwikkeling	Aantal woningen	Ontheffingswaarde	Geluidsbron
Pepergaweg, Steggerda	3	51 dB	Pepergaweg
Pepergaweg, Steggerda	1	49 dB	Pepergaweg

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden.

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen(cRvgs), welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd.

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen bedrijven die vallen onder de werking van genoemd besluit. Daarmee geeft het aspect geen verdere beperking voor de planvorming.

Waterparagraaf

Het aspect water is een steeds belangrijker wordend ordeningsaspect. Om te bepalen wat de gevolgen van het plan voor het water is een digitale watertoets uitgevoerd. Belangrijk aspect van het plan is dat een relatief grote verhard oppervlakte verhard terrein (daken, erfverharding) verdwijnt, en in de plaats daarvan komt een relatief kleine verharde oppervlakte (twee nieuwe woningen) voor terug. Uit de toetsing blijkt dat het plan een zodanig geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen heeft, dat kan worden volstaan met de korte procedure. Bij het standaardadvies is een aantal adviezen opgenomen, die algemeen gelden voor kleine plannen. Deze adviezen hebben betrekking op de volgende punten:

- Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen
- Regenwater niet op het riool lozen
- Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding
- Vloeren minimaal een meter boven het grondwater
- Voor bepaalde werkzaamheden met een vergunning bij het waterschap worden aangevraagd
- Voor koude- en warmteopslag: contact opnemen met het Wetterskip.

Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is de nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden.

De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet voorziet om te beginnen in de mogelijkheid dat voor kleinere projecten - de zogenaamde 'niet in betekenende mate projecten' - geen afzonderlijke maatregelen meer getroffen behoeven te worden om aan de grenswaarden te voldoen. Het begrip niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsregels.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren.

Vanwege de kleine ingreep en de zeer geringe impact op de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Door het beëindigen van het bedrijf en de afbraak van de stallen zal voor dit deel van het plan sprake zijn van een verbetering van de luchtkwaliteit. Gelet op het voorgaande, kan een verdere toetsing en/of aanvullend onderzoek achterwege blijven.

Bedrijven en milieuzonering

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

In de directe omgeving zijn de volgende bedrijven gevestigd:

- *Bouwbedrijf Ericaweg 1*

Aan de Ericaweg 1, ten westen van het plangebied, is een bouwbedrijf gevestigd. Het perceel is geregeld binnen het bestemmingsplan "Steggerda (2011)". In het bestemmingsplan zijn op dit perceel bedrijven toegestaan, die vallen in milieucategorie 3.2. Het onderhavige plangebied valt, gezien de ligging aan hoofdinfrastructuur en in lintbebouwing met overwegend agrarische en niet agrarische bedrijvigheid, in het omgevingstype 'gemengd gebied'. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft voor dergelijke activiteiten een richtafstand van 50 m. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak van het bouwbedrijf en de nieuwe, meest oostelijk geprojecteerde woning, bedraagt meer dan 50 m.

- *Kalvermesterij Pepergaweg 65*

Aan de Pepergaweg 65, ten noorden van het plangebied, is een vleeskalverenhouderij gevestigd. Het perceel is geregeld binnen de beheersverordening "Buitengebied (2013)", waarin het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing van het agrarisch bedrijf is vastgelegd. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning voor het houden van vleeskalveren. In het onderdeel geuronderzoek wordt nader ingegaan op het aspect geur.

- *Agrarisch bedrijf, Pepergaweg 57*

Aan de Pepergaweg 57, ten noorden van het plangebied, is een klein agrarisch bedrijf gevestigd. Het perceel is geregeld binnen het bestemmingsplan "Steggerda (2011)". Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning voor 9 zoogkoeien, 12 stieren en 7stierkalveren. De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geeft een richtafstand van 50m. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en de nieuwe, meest westelijk geprojecteerde woning, bedraagt meer dan 90m. Zie voor verdere gegevens het uitgevoerde geuronderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd.

Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen kabels of leidingen, die voor het bestemmingsplan van belang zijn.

5. PLANBESCHRIJVING

Het plan

Het doel is om op de percelen Pepergaweg 64 en 64a van de boerderij een woonbestemming te maken en daarbij gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling: de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden afgebroken (2.600 m²) en als compensatie daarvoor zullen twee nieuwe woningen worden gebouwd. De bestaande twee bedrijfswoningen zullen daarbij ook worden omgezet in reguliere woningen, zodat uiteindelijk op en rond het huidige agrarisch bouwperceel vier woningen aanwezig zijn, voorzien van een woonbestemming.

Ruimtelijke kwaliteit

In aansluiting op de eisen uit de provinciale verordening Romte is bij het plan rekening gehouden met een optimale inpassing in de bestaande ruimtelijke structuur. De twee nieuwe woningen en de bijbehorende erven maken deel uit van een bestaand bebouwingslint. Langs de Pepergaweg is sprake van een lijnvormige verzameling van gebouwen, gesitueerd op meerdere bouwpercelen in het landelijk gebied, met geringe afstanden tussen de bouwkevels. Bij de keuze voor de situering van de twee woningen is er voor gezorgd dat de woningen zich enerzijds goed voegen in het ritme van de aanwezige bebouwing en anderzijds een passende afstand tot de weg wordt aangehouden. Hier is tevens rekening gehouden met de resultaten van het akoestisch onderzoek.



● Bestaande lint bebouwing ● Nieuwe lintbebouwing

Figuur 11: situering nieuwe woningen in bestaand bebouwingslint



Figuur 13: inrichtingsplan 'Ruimte voor ruimte Steggerda Pepergaweg 64'

Bij de verdere ontwikkeling van het plan worden ten behoeve van de landschappelijke en ecologische waarden op erfniveau aanvullende voorstellen gedaan voor de inrichting. Deze voorstellen zijn globaal en richtinggevend. In overleg met de kopers dient het voorstel voor de erfinrichting definitief vormgegeven te worden. Daarbij zullen drie principes worden gehanteerd:

1. De beplantingsstructuur vanuit het landschap wordt ter hoogte van de huis-kavel aan de zij-kanten doorgezet als half-open beplantingsstructuur van een bomenrij of een halfdichte singel.
2. Ter afbakening van de huiskavels zullen de hoeken en de entree gemarkeerd worden met solitaire bomen.
3. Op de terreinen worden gemengde heggen toegepast ter afscheiding van verharde terreindelen. Hierdoor ontstaat samenhang tussen de verschillende erven, ontstaat een natuurlijk beeld en worden de ecologische waarden in het gebied versterkt. Deze heggen worden éénmaal per twee jaar teruggesnoeid.

Verkeer en inritten

De twee nieuwe woningen zullen ieder met een eigen in-/uitrit op de Pepergaweg worden ontsloten. Omdat parallel aan de weg een smalle afwateringssloot is gelegen, zal voor beide woningen een nieuwe dam worden aangelegd. Het parkeren vindt op eigen erf plaats.

6. JURIDISCHE OPZET

Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) toegepast. De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

De bestemmingen

Agrarisch

De agrarische grond in het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch”. Het bouwperceel dat in het vigerende bestemmingsplan Steggerda was opgenomen, is niet meer aanwezig. De gronden zijn mede bestemd voor groenvoorzieningen om de aanleg van houtwallen mogelijk te maken.

Wonen

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming “Woongebied” gebruikt, conform het bestemmingsplan Steggerda. Binnen de bestemming wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

De bouwregels van de woningen zijn op het bestaande bebouwingsbeeld afgestemd. Op de verbeelding is de bebouwing aangegeven binnen bouwvlakken. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de bouwvlakken met de naar de weg gekeerde zijde gelijk zijn gelegd met de voorgevel van de hoofdgebouwen. In de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van bouw- en goothoogte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en dakhelling. De bouwhoogte is gesteld op maximaal 9 meter, terwijl de goothoogte maximaal 4 meter is. Voor bijgebouwen en andere bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsbepalingen. Binnen bepaalde grenzen bieden de regels de mogelijkheid om af te wijken van een aantal regels.

Verkeer

De op de verbeelding aangegeven bestemming “Verkeer” betreft een strook grond langs de Pepergaweg die tot de verkeersfunctie moet worden gerekend. Ook snippergroen (bermen), waterlopen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid en wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Het bestemmingsplan maakt bij recht een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het kostenverhaal bij deze ontwikkeling wordt anderszins geregeld door middel van het sluiten van een anterieure (exploitatie)overeenkomst. Het is niet noodzakelijk om een fasering te bepalen of locatie-eisen te stellen. Bij dit bestemmingsplan wordt daarom geen exploitatieplan vastgesteld. Hiervoor zal een apart besluit worden vastgesteld.

Financiële haalbaarheid

Het opstellen van het bestemmingsplan, de daarbij horende onderzoeken en de sloop van de opstallen en de uitvoering van de nieuwe bouwplannen zijn geïnitieerd en gefinancierd door de familie Wekema. Hiermee wordt het bestemmingsplan financieel haalbaar en economisch uitvoerbaar geacht.

Financiële noodzaak twee bouwpercelen

In dit bestemmingsplan worden ter compensatie van de afbraak van ca 2.600 m² stallen en het opruimen van de bijbehorende erfverharding twee bouwpercelen gerealiseerd. De twee bouwpercelen dienen als compensatie voor de kosten van het beëindigen en amoveren van de kalvermesterij. Door een makelaar is een taxatie opgesteld, waaruit blijkt dat de twee bouwpercelen nodig zijn om de kosten en het waardeverlies van het opruimen van de stallen te compenseren. Aangezien dit om vertrouwelijke gegevens gaat, wordt op deze plaats volstaan met het benoemen van de kostenposten, die bij de waardebepaling voor en na de aanpassing zijn betrokken. De kosten bestaan uit de volgende posten:

- Opruimkosten stallen en erfverharding
- Waardeverlies gebouwen en erfverharding
- Kosten landschappelijke inpassing
- Aanpassing erfinrichting aan nieuwe situatie
- Bijkomende kosten (plankosten, leges).

Uit het taxatierapport blijkt, dat de kosten voor de aanpassingen ongeveer gelijk zijn aan de waarde van de twee nieuwe bouwpercelen voor de woningen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de beperkte omvang van het plan wordt het plan direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter visie worden gelegd.

===

Bijlage 1 Quick scan natuurwaarden

Bijlage 2 Geurberekening Steggerda

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Steggerda Pepergaweg

Bijlage 4 Taxatierapport Pepergaweg 64 Steggerda