

Wijzigingsplan Oosterstreek – Oosterstreek 64

NL.IMRO.0098.WPOosterstreek64-ON01



Inhoud: Toelichting
Regels
Verbeelding

Opdrachtgever: Dhr. R Otten en C. Ma Ja

Datum: 6 november 2019
Status: Ontwerp
Opsteller: R.G. Zuidema

ZUIDEMA
Omgevingsrecht

Inhoudsopgave

Toelichting

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer	1
2 Beschrijving van het plan	2
2.1 Huidige situatie	2
2.2 Gewenste situatie	3
2.3 Planologische aspecten.....	3
3 Beleid.....	6
3.1 Rijksbeleid	6
3.2 Provinciaal beleid.....	6
3.3 Waterschapsbeleid	7
3.4 Gemeentelijk beleid.....	7
4 Omgevingsaspecten.....	9
4.1 Milieuzonering	9
4.2 Bodem.....	12
4.3 Geluid.....	12
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Monumenten en archeologie	14
4.7 Water	15
4.8 Ecologie.....	15
4.8 Verkeer en parkeren	15
4.9 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)	16
5 Juridische vormgeving	18
5.1 Algemeen.....	18
5.2 Verbeelding.....	18
5.3 Regels.....	18
6 Uitvoerbaarheid	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 1 Waterparagraaf

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Woongebied	6
3.1 Bestemmingsomschrijving.....	6
3.2 Bouwvoorschriften	6
3.3 afwijking van de bouwvoorschriften	7
3.4 nadere eisen	8
3.5 Gebruiksvoorschriften	8
3.6 Afwijking van de gebruiksvoorschriften	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels	10
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	10
Artikel 5 Algemene gebruiksbepalingen	10
Artikel 6 Algemene afwijkingsbepaling	10
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	11
Artikel 7 Overgangsrecht	11
7.1 Bouwwerken.....	11
7.2 Gebruik	11
Artikel 8 Slotregel	11

Bijlagen behorende bij de regels

Bijlage 1 parkeernormen

Verbeelding

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Oosterstreek 64 te Oosterstreek is met het geldende bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Sport - Manege'. Er is geen sprake meer van een gebruik als manege. Initiatiefnemers zijn voornemens het perceel te gaan gebruiken voor woondoeleinden. Daarvoor is een wijziging van de bestemming vereist.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Oosterstreek in de gemeente Weststellingwerf. Het plangebied is plaatselijk bekend als Oosterstreek 64 te Oosterstreek. Het perceel is gelegen aan de doorgaande weg Oosterstreek. In afbeelding 1.1 is de ligging van het perceel aangeduid met een paars vlak.



Afbeelding 1.1, ligging plangebied
(Bron: www.funda.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

In de geldende 'bestemmingsplan Oosterstreek' (goedgekeurd 16 juni 2008) is het plangebied aangeduid met de bestemming 'Sport - Manege'. Daarnaast is het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf (vastgesteld 17 september 2012) van toepassing. In het bestemmingsplan is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Woongebied'. Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming conform de genoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de gewenste ontwikkeling en planologisch aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is plaatselijk bekend als Oosterstreek 64 te Oosterstreek. Het is een voormalige manege. Het perceel is kadastraal bekend Weststellingwerf sectie O nummers 1201 en 1203, met een oppervlak van 8.503 m².

Deze gronden zijn ingericht als manege. De bedrijfsgebouwen met bebouwing op het perceel zijn gerealiseerd in 1980. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een manege van ca. 45 m x 30 m met binnenrijbak, aangebouwde loods van ca. 35 m x 10 m en kapschuur van ca. 10 m x 6 m. De bedrijfswoning is afgebrand. De (buiten)muren van de woning zijn in stand gebleven. In afbeelding 2.1 t/m 2.4 een weergave van de bestaande bebouwing.



Afbeelding 2.1 aanzicht resten afgebrande bedrijfswoning (bron: Funda)



Afbeelding 2.2 aanzicht kapschuur (bron: Funda)



Afbeelding 2. aanzicht manege vanaf de weg Oosterstreek (bron: Funda)



Afbeelding 2.5 aanzicht overkapping en manege vanaf achter gelegen weide (bron: Funda)

De bedrijfswoning is noordoostelijk op het perceel gesitueerd. Westelijk van de bedrijfswoning is aan de weg Oosterstreek een grasperceel gesitueerd welke in gebruik was als parkeerplaats. Midden op het perceel is de manege en aangebouwde overkapping aanwezig. Ten oosten van de bedrijfswoning en manege is tegen de zijdelingse perceelsgrens de kapschuur gesitueerd. Zuidelijk van de manege en overkapping is een mestbak gesitueerd. Het zuidelijke deel van het perceel is ingericht als weiland en een buitenrijbak.

De manege is reeds jaren buitengebruik en geeft een verrommelde indruk en het terrein is (deels) overwoekerd. De afgebrande woning is bepalend voor het aanzicht en doet daarmee afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld van dit deel van Oosterstreek.

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemers zijn voornemens ter plaatse te gaan wonen. Het perceel alsmede de bebouwing biedt de ruimte voor het hobbymatig houden van paarden. Het plan omvat de wijziging van de bestemming passend bij de gewenste functie wonen.

De bestaande bedrijfsbebouwing blijft in beginsel intact en er zijn geen (ingrijpende) wijzigingen aan de inrichting van het perceel voorzien. De bestaande inrichting van het perceel ten behoeve van het houden van paarden (hobbymatig) zal daar waar nodig worden vernieuwd respectievelijk verbeterd. Het bebouwd oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij de te herbouwen woning is groter dan toegestaan onder een de bouwregels van de beoogde bestemming 'Woongebied'. Echter op grond van de overgangsrechtelijke bepalingen kan de bestaande bebouwing behouden blijven.

De woning zal worden herbouwd. Het voornemen is deze op de aanwezige fundering van de afgebrande woning te herbouwen. Het bouwplan van de te herbouwen woning zal in een afzonderlijke procedure omgevingsvergunning bouwen worden mogelijk gemaakt. In dit wijzigingsplan wordt voorzien in een bouwvlak voor de te herbouwen woning.

2.3 Planologische aspecten

In de geldende 'bestemmingsplan Oosterstreek' (goedgekeurd 16 juni 2008) is het plangebied aangeduid met de bestemming 'Sport - Manege'. Deze gronden zijn bestemd voor een paardenhouderij annex manege en bedrijfswoning.



Afbeelding 1.2, uitsnede verbeelding 'bestemmingsplan Oosterstreek'
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daarnaast is het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf (vastgesteld 17 september 2012) van toepassing. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de grootste delen van de kernen van de gemeente Weststellingwerf en voorziet o.a. in een aanvulling van de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingsplannen ten aanzien van zorg en duurzaamheid.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 11.6) opgenomen waarbij het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college) onder voorwaarden medewerking kan verlenen om de bestemming 'Sport - Manege' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied'.

Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het college onder voorwaarden medewerking verlenen om de bestemming 'Sport - Manege' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied'.

Voorname wijziging is slecht toegestaan mits;

- a. dit past binnen het Woonplan waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat,
- b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op geluidgevoelige functies niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of een te verlenen hogere grenswaarde;
- c. wijziging geen onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven en instellingen oplevert.

Daarbij is in het tweede lid bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het middels de bestemming of de aanduiding toegestane gebruik is beëindigd en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Dit plan voorziet in een bestemmingswijziging om de voorgenomen woonfunctie en herbouw van de woning mogelijk te maken. De bestaande voormalige bedrijfsbebouwing blijft intact. Hieronder een afweging van de voornoemde vereisten en voorwaarden.

Woonplan

Met dit plan is planologisch geen sprake van de toename van het aantal woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is een bedrijfswoning toegestaan en met dit plan is enkel voorzien in de herbouw van deze woning.

Geluidsbelasting

In paragraaf 4.3 zijn de eisen van de wetgeluidhinder alsmede of sprake is van een goed woon- en leefklimaat overwogen.

Bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven en instellingen

De voorgenomen woonbestemming kan een belemmering zijn voor omliggende bedrijven en instellingen. In paragraaf 4.1 is deze mogelijke belemmering overwogen en is geconcludeerd dat, mits de te herbouwen woning op voldoende afstand wordt gesitueerd, er geen sprake is van een onaanvaardbare belemmering van de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven en instellingen. In dit plan wordt voorzien in een bouwvlak waarbij betreffende het hoofdgebouw voornoemde is geborgd. Buiten het bouwvlak kunnen op grond van de reguliere regels 'Woongebied' voor bewoning bestemde aan- en uitbouwen worden gebouwd. Daarbij wordt een bepaling toegevoegd dat voor bewoning beoogde aan- en uitbouwen op grond van het bestemmingsplan tevens op voldoende afstand worden gebouwd.

Er zal met dit plan geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld.

Straat- en bebouwingsbeeld

Er is sprake van een bestaand bebouwd perceel. Vanwege de brand is de bedrijfswoning geheel verwijderd tot aan de fundering. Met dit plan is voorzien in een passend de bestemming van de gronden alsmede bebouwing. Tevens zal de afgebrande woning worden herbouwd. Daarmee zal de ruimtelijke kwaliteit op het perceel fors toenemen. Hetgeen te goede zal komen aan het straat- en bebouwingsbeeld.

Er zal met dit plan geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld.

Verkeersveiligheid

Er is sprake van een bestaand bebouwd bedrijfsp perceel waarbij momenteel geen sprake is van een (bedrijfs)woning. Met dit plan zal het perceel voor wonen gebruikt worden als de woning herbouwd is. Daarbij zal de verkeersintensiteit ten opzichte van de bestaande planologische situatie afnemen. Het is mogelijk dat vanwege de nieuwe erfindeling de bestaande uitweg wordt verplaatst. Daarvoor zal een afzonderlijke vergunningsprocedure worden doorlopen. Er zal geen toename van uitwegen plaatsvinden.

Er zal met dit plan geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de Verkeersveiligheid.

Sociale veiligheid

Vanwege de afgebrande woning en braakliggende en verrommelde perceel doet de huidige situatie afbreuk aan de sociale veiligheid. Door een passend gebruik van het perceel en herbouw van de woning zal de sociale veiligheid worden verbeterd.

Er zal met dit plan geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de sociale veiligheid.

Milieusituatie

Met dit plan zal de huidige planologische rechten voor de vestiging dan wel exploitatie van een paardenhouderij annex manege vervallen. Daarvoor in de plaats zal het plangebied gebruikt worden voor wonen. Daarmee zal de (mogelijke) milieu hinder vanaf dit perceel op de omgeving fors afnemen.

Er zal met dit plan geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie.

Gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hiervoor is reeds overwogen dat betreffende de nabij gelegen bedrijfsbestemmingen er geen sprake is van belemmering van de bedrijfsvoering. Betreffende de nabij gelegen woonpercelen zal door het vervallen van de bestemming 'Manege - sport' het woon- en leefklimaat verbeteren. Daarbij blijven de ruimtelijke ontwikkelingen waarin dit plan voorziet op het door initiatiefnemers aan te kopen perceel.

Er zal met dit plan geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Overwegingen

Uit voornoemde blijkt dat voldaan wordt aan de wijzigingsvereisten en voorwaarden. Daarmee kan voorzien worden in een wijziging van de bestemming conform de genoemde wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Woongebied'. Met dit plan is daarbij voorzien in een bouwvlak voor de te herbouwen woning.

Vooroverleg

Betreffende dit plan is (ambtelijk) vooroverleg gevoerd. Op 22 juli 2019 is aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bestemmingswijziging waarin dit plan voorziet.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Uit jurisprudentie volgt dat een functiewijziging waarbij geen sprake is van extra ruimtebeslag er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit plan voorziet enkel in een wijziging van de bestemming voor het perceel Oosterstreek 64 te Oosterstreek waarbij de herbouw van een woning mogelijk is. Daarmee is te stellen dat in dezen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.2 Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân

Voor de provincie Friesland is op 4 maart 2015 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening is nadien enkele malen gewijzigd. Dit plan is getoetst aan de geconsolideerde verordening van 8 augustus 2018. Momenteel is een wijziging betreffende het verbod op de nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij in procedure. Deze heeft geen effect op dit plan.

Het plangebied van dit plan is gelegen binnen het gebied aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Dit plan raakt enkel het thema wonen. In artikel

3.1.1 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan in bestaand stedelijk gebied in afwijking van het woonplan 11 woningen mag bevatten. Zoals aangegeven is in dezen enkel de herbouw van de planologische toegestane bedrijfswoning voorzien.

Omgevingsvisie Grutsk op e Romte

Op 1 april 2014 hebben Provinciale Staten van Friesland de Omgevingsvisie Grutsk op e Romte vastgesteld. In de omgevingsvisie worden de 'kernkwaliteiten' van het cultuurhistorische erfgoed en het landschap beschreven. Onder kernkwaliteiten wordt verstaan: die ruimtelijke eigenschappen die zo typisch zijn voor het Friese landschap, dat zij tezamen de ruimtelijke identiteit van Fryslân vormen.

De visie bedoeld een top 10 van gebiedsoverschrijdende landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang. Daarnaast heeft de visie deelgebieden en de voor dat gebied aanwezige provinciale belangen benoemd. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied Zuidelijke Wouden.

Overweging

Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming 'Sport - Manege' naar woongebied waarbij de herbouw van de woning mogelijk is. Het plangebied is een bebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen (ingrijpende) wijzigingen betreffende de bestaande inrichting van het plangebied beoogd. Het plan is van dien aard en omvang dat voornoemde provinciale belangen niet worden belemmerd.

Daarbij is de wijziging waarin dit plan voorziet vastgelegd in het 'bestemmingsplan Oosterstreek'. Voor dat bestemmingsplan is reeds provinciale goedkeuring verkregen.

Conclusie:

Op basis van voornoemde is dit plan in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Waterschapsbeleid

Het plan is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Wetterskip Fryslân.

Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming 'Sport - Manege' naar woongebied waarbij de herbouw van de woning mogelijk is. Het plangebied is een bebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen (ingrijpende) wijzigingen betreffende de bestaande inrichting van het plangebied beoogd.

Er is uitvoering gegeven aan de digitale watertoets. Uit deze toets volgt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang. Zie paragraaf 4.7 van dit plan.

Conclusie

Het plan betreft een geringe ruimtelijke ingreep welke geen invloed van betekenis heeft op de eisen vanuit het waterplan en op grond daarvan vormt dit plan geen beletsel voor de uitvoering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Met de Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit' (juni 2019) is een nieuwe koers ingezet. De omgevingsvisie is van en voor iedereen in Weststellingwerf. De nieuwe koers is gebaseerd op loslaten, vertrouwen, samenwerken en faciliteren.

In de visie komen de volgende thematische visies aan de orde:

- Leefbaarheid & zorg;
- Landbouw & buitengebied;
- Wonen & omgevingskwaliteit;
- Duurzaamheid

Ook staan deze huidige kwaliteiten van de gemeente nadrukkelijk aan de basis van de visie op de toekomst van Weststellingwerf. Kwaliteiten die het waard zijn om te behouden en verder uit te bouwen. Nieuwe ontwikkelingen en initiatieven zijn welkom, mits ze passen bij de identiteit en kwaliteiten van de gemeente. Weststellingwerf kiest voor deze benadering, omdat de gemeente ook in de toekomst een rustige woongemeente wil zijn met aantrekkelijk en afwisselend landschap.

Woonvisie

De gemeente heeft in 2016 een nieuwe woonvisie opgesteld voor de periode 2017-2021. De kern van de gemeentelijke opgave op het gebied van het wonen is dat er in de nabije toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. Daarbij is een veranderende vraag naar woningen. Dit betekent dat men voor het grootste deel aangewezen is op de bestaande woningvoorraad en er nog maar beperkt woningen worden toegevoegd. Daarbij is het de opgave om woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen te laten voldoen. De focus van het woonbeleid richt zich daarmee op de kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden en van de bestaande woningvoorraad.

De gemeente zet bij nieuwbouw als eerste in op het transformeren (herbestemmen of vervangen) van gebouwen die hun functie hebben verloren en voor herstructurering van bestaande woningen. Zo wordt al deels voorzien in de toename van de woningbehoefte en wordt optimaal bijgedragen aan behoud en verbetering van de kwaliteit van de kernen.

Welstand

Het gemeentelijk beleid omtrent welstand en beeldkwaliteit heeft de gemeente Weststellingwerf vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is volgens de welstandsnota gelegen in welstandsgebied 2: Lintbebouwing. Gebiedsaanduiding dorpen.

Het bouwplan van de te herbouwen woning zal in het kader van de procedure omgevingsvergunning bouwen voor toetsing worden voorgelegd aan de gemeentelijke welstandscommissie.

Overwegingen

Dit plan voorziet in een wijziging van de bestemming 'Sport - Manege' naar woongebied waarbij de herbouw van de woning mogelijk is. Het plangebied is een bebouwd perceel in bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen (ingrijpende) wijzigingen betreffende de bestaande inrichting van het plangebied beoogd. Het plan is van dien aard en omvang dat voornoemde beleidsuitgangspunten niet worden belemmerd.

Conclusie

Dit plan voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voornoemde gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Met dit plan wordt de bestemming 'Sport – Manege' herzien naar 'Woongebied'. Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande bebouwing voorzien. Met dit plan is herbouw van de woning voorzien.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

In de nabijheid (straal 100 meter) van het plangebied zijn een drietal percelen met een (agrarische) bedrijfsbestemming gelegen. Voor het overige zijn in de nabijheid van het plangebied enkel woonbestemmingen gelegen. Binnen de woonbestemming Oosterstreek 68 is een inrichting (activiteitenbesluit) aanwezig.

Adres (bestemming)	Verkleinde hinder-richtafstand (milieu-categorie)	Afstand tot het plangebied
Oosterstreek 62 (Agrarisch – Paardenhouderij)	30 meter (cat. 3.1)	2,5 meter*
Oosterstreek 68 (Wonen)	50 meter (cat. 3.1)	52 meter*
Oosterstreek 75a (Bedrijf)	10 meter (cat. 2)	16 meter
Oosterstreek 81 (Agrarisch – Kwekerij)	10 meter (cat. 2)	56 meter*

*afstand bouwvlak tot het plangebied dan wel het bouwvlak voor de woning

Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven voor de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk.

Het begrip Gemengd gebied wordt in de publicatie als volgt gedefinieerd:

'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.'

Het plangebied is gelegen aan de doorgaande weg Oosterstreek. Het omliggende gebied kent een variatie aan bedrijvigheid en wonen. Daarmee is in dezen sprake van een zogenaamd gemengd gebied. De in de publicatie aangegeven hinderrichtafstanden mogen daarmee met een stap worden verkleind.

In de onderstaande tabel de binnen 100 meter van het plangebied percelen met een (agrarische) bedrijfsbestemming. Daarbij is de geldende hinderrichtafstand (gemengd gebied) alsmede de afstanden van het bijbehorende bestemmingsvlak (bestemming bedrijf)

of bouwvlak (agrarische bestemmingen) tot het plangebied en het bouwvlak voor de te herbouwen woning.

Aangrenzend aan de voornoemde (agrarische) bedrijfsbestemming is reeds een bestaande woonbestemming gesitueerd.

Oosterstreek 62 (Agrarisch – Paardenhouderij)

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot een paardenhouderij (Sbi code 143) een (verkleinde) richtafstand van 30 meter in acht te worden genomen. Het plangebied is gelegen op ca 2.5 meter van het bouwvlak binnen de bestemming 'agrarisch – paardenhouderij'.

Het bouwvlak ten behoeve van de te herbouwen woning is gelegen op meer dan 30 meter van het voornoemde bouwvlak. Daarmee wordt voldaan aan de (verkleinde) richtafstand. En kan aangenomen worden dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering. Tevens dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hieronder wordt ingegaan op de mogelijke belemmering van dit plan op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

Oosterstreek 68 (Wonen)

De gronden zijn reeds bestemd tot 'Wonen'. Blijkens gemeentelijke informatie is waarschijnlijk sprake van een overgangsrechtelijk situatie. Het betreft een kleinschalig rundveebedrijf.

Zoals aangegeven in de voorstaande tabel is voor categorie 3.2 bedrijven sprake van een verkleinde hinderrichtafstand van 50 meter. Aan deze (verkleinde) richtafstand wordt voldaan en kan aangenomen worden dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering. Tevens dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Oosterstreek 75a (Bedrijf)

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in, de bij het bestemmingsplan Oosterstreek behorende, lijst van bedrijven onder de categorieën 1 en 2. Daarbij zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer en risicovolle inrichtingen uitgesloten.

Zoals aangegeven in de voorstaande tabel is voor categorie 2 bedrijven sprake van een verkleinde hinderrichtafstand van 10 meter. Aan deze (verkleinde) richtafstand wordt voldaan en kan aangenomen worden dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering. Tevens dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Oosterstreek 81 (Agrarisch – Kwekerij)

Deze gronden zijn bestemd voor een kwekerij en productiegebonden detailhandel.

Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' dient tot een tuinbouw, met bedrijfsbebouwing en/of kassen met of zonder gasverwarming (Sbi code 011, 012, 013 1 t/m 3) een (verkleinde) richtafstand van 10 meter in acht te worden genomen.

Zoals aangegeven in de voorstaande tabel wordt aan deze richtafstand voldaan en daarmee wordt voldaan aan de (verkleinde) richtafstand en kan aangenomen worden dat er geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering. Tevens dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

Oosterstreek 62

Voor een agrarisch bedrijf (paarden) geldt op grond van de Wet geurhinder vaste afstanden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de bebouwde kom.

De paardenhouderij op het perceel Oosterstreek 62 alsmede het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom.

Voor deze paardenhouderij is een vergunning Wet milieubeheer verleend op 6 september 2004 (nr. 0404061769). Vervolgens is een melding ingediend op 3 mei 2017 voor schrappen niet geplaatste dieseltank en aanleg rijbak achter de bestaande stal. Volgens deze vergunning en melding, mogen binnen deze inrichting 24 paarden worden gehouden. Tevens staat in de voornoemde vergunning vermeld dat de dichtbijgelegen woning van derden (Oosterstreek 64) op 55 meter van de stallen is gelegen. Daarbij is aangegeven dat voldaan worden aan de minimale afstand.

Met dit plan komt de herbouwde woning op een gelijke situering dan de voormalige woning. Daarmee zal conform het hetgeen aangegeven is in de vergunning voldaan zijn in dezen. Desondanks gaan wij hieronder in op de geldende bepalingen Wgv

Voor de restcategorie 'overige landbouwhuisdieren' (M1), waaronder onder andere de paarden vallen, geldt de minimumafstanden van artikel 4 Wgv.

Op grond van artikel 4 Wgv dient de afstand tussen deze veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter te bedragen. In de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij (vastgesteld 2 april 2012) is deze afstand verkleind naar een afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom. Deze afstand wordt gemeten van het emissiepunt van een dierenverblijf tot de buitenzijde (gevel) van een geurgevoelig object, in dezen de te herbouwen woning.

Het bouwvlak waarbinnen de woning kan worden herbouwd is gelegen op 30 meter van de perceelsgrens. En daarmee gelegen op 50 meter van het meest dicht bijgelegen dierenverblijf zoals aangegeven op de tekening behorende bij de voornoemde (milieu)vergunning.

Oosterstreek 68

Ter plaatse is sprake van een kleinschalig rundveebedrijf. Blijkens gemeentelijke gegevens is op 24 februari 1993 een melding activiteitenbesluit ingediend betreffende de wijziging van een bestaande inrichting. Deze melding omvat het houden van 2 koeien, 2 paarden en 15 vleesstieren.

Deze inrichting alsmede het plangebied zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Voor zoogkoeien (A2), vleesstieren (A6) alsmede de restcategorie 'overige landbouwhuisdieren' (M1), waaronder onder andere de paarden vallen, gelden de minimumafstanden van artikel 4 Wgv.

Zoals hiervoor is aangegeven dient, op grond van artikel 4 Wgv in samenhang met gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij, de afstand tussen deze veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter te bedragen.

Het bouwvlak ter hoogte van deze inrichting is op meer dan 50 meter van het plangebied gelegen. De te herbouwen woning is daarmee op grotere afstand van een dierenverblijf binnen dat bouwvlak gelegen. Daarmee wordt in dezen voldaan aan de geur wetgeving.

Afweging

De woonbestemming alsmede te daarmee te herbouwen woning, waarin dit plan voorziet kan daarmee geen (extra) belemmering op leveren voor omliggende bedrijven.

Voorheen heeft ter plaatse een bedrijfswoning gestaan. Er wordt voldaan aan de voornoemde richtafstanden en daarmee is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (plan) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Ter plaatse van de te herbouwen woning is de bestaande afgebrande bedrijfswoning gesitueerd. De gronden zijn, zover bekend, niet in gebruik geweest voor mogelijk bodemvervuilende bedrijfsactiviteiten. Gezien het voorgaande gebruik en het voorgenomen gebruik, ten behoeve van wonen is het aannemelijk dat de bodemkwaliteit voldoende is.

Met de brand in de bedrijfswoning zou asbestvervuiling kunnen hebben opgetreden. Daarmee is op 18 december 2012 destijds een asbestinventarisatie type A uitgevoerd door As Bêste Inventarisatie en onderzoek. De uitkomsten van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport van 20 december 2012 met projectnummer 12.663. Volgens het rapport zijn geen asbesthoudende materialen aangetroffen

In navolging van dit onderzoek zal voorafgaand aan de verwijdering van de resten van de woning een type B onderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit type B onderzoek is benodigd omdat er (theoretisch) een redelijk vermoeden is dat er zich in het pand (zover nog aanwezig) asbesthoudende materialen bevinden. Indien dat vermoeden wordt bevestigd zullen deze materialen door middel van een asbestsanering worden verwijderd. Het kan ook dat met het onderzoek het vermoeden wordt ontkracht en geen sanering vereist is. Ten slotte zal op grond van de gemeentelijke bouwverordening in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van de woning een verkennend bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Dit verkennende bodemonderzoek zal kunnen plaatsvinden na de sloop van de nog bestaande delen van de woning.

Zoals aangegeven zijn initiatiefnemers voornemens te onderzoeken of de bestaande fundatie van de woning behouden kan blijven als fundatie van de nieuwe woning. In dat geval zal onderzoek van de bodem en type B onderzoek slecht beperkt mogelijk respectievelijk vereist zijn. In de navolgende procedure betreffende de sloop en/of bouw zal dit nader moeten worden afgewogen en worden beoordeeld door het bevoegd gezag

Conclusie:

Vanuit het aspect bodem zijn er, mits voornoemde onderzoek(en) en eventueel daaruit voorkomende maatregelen worden uitgevoerd, geen belemmeringen betreffende dit plan te verwachten.

4.3 Geluid

Met dit plan is geen sprake van de toevoeging van een geluidsgevoelige bebouwing. Voor de bestaande woning is sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wet geluidhinder,

daarmee behoeft er betreft deze woning geen akoestische afweging in het kader van dit plan te worden gemaakt. Tevens is het plangebied gelegen binnen de 30 km zone van Oosterstreek. Conform de wet geluidhinder kan een akoestische afweging voor wegen gelegen binnen een 30 zone achterwege blijven.

Zoals in paragraaf 4.1 overwogen is, is de woonbestemming waarin dit plan voorziet geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Het plangebied is gelegen buiten een zone spoorweglawaai of gezoneerd industrieterrein.

Ondanks voornoemde dient er sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. De te herbouwen woning zal (binnen het bouwvlak) op ten minste 14 meter van de Oosterstreek worden gesitueerd. Voor de Oosterstreek geldt ter hoogte van het plangebied een maximale snelheid van 30 km per uur. De te herbouwen woning zal (moeten) voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Daarmee kan geconcludeerd worden dat met dit plan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie:

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden mee genomen in ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een plan draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Met dit plan is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en

dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Ter plaatse is planologisch reeds een woning toegestaan. Met dit plan wordt de herbouw van deze toegestane woning vastgelegd. Daarmee worden geen nieuwe gevoelige functies toegestaan.

De risicokaart Nederland is nagezien om aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid (straal 500 meter) van het plangebied. Daarbij zijn geen risicobronnen gebleken.

De meest dichtbijgelegen risicobron is gelegen op ca 1,5 km. Het betreft het LPG tankstation Firezone aan de Nijverheidsstraat 23 te Noordwolde. Betreffende deze inrichting zijn risicoafstanden van ten hoogste 150 meter aangegeven. Het plangebied is op ruim grotere afstand van deze inrichting gelegen.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid is er geen belemmering betreffende dit plan.

4.6 Monumenten en archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

Binnen het plangebied dan wel op de bebouwde percelen grenzend aan het plangebied zijn geen monumenten aanwezig.

Zoals aangegeven is met dit plan een wijziging van de bestemming voorzien. Daarbij is voorzien in de herbouw van de woning. Er zijn daarnaast geen (ingrijpende) wijzigingen van de bebouwing dan wel inrichting van het plangebied voorzien. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen invloed op het enig beschermde gebouw en is er geen sprake van aantasting van de monumentale waarden.

Archeologie

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) van de Provincie Fryslân biedt voor de gehele provincie per locatie informatie wat de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden zijn.

Volgens de FAMKE is het plangebied aangeduid met advies 2 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'. 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 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen.

Met dit plan zijn geen wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien, behalve de herbouw van de woning. Daarbij is het voornemen de woning op de bestaande fundering te situeren, waarmee de bodemingreep van minimaal 5000 m² niet overschreden zal kunnen worden. Daarmee is in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 5 september 2019 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van deze toets blijkt dat met dit plan geen waterschapsbelang wordt geraakt. Dat betekent dat de planvorming direct doorgang kan vinden, mits aan de waterparagraaf geen waterschapsbelang wordt toegevoegd. De paragraaf is toegevoegd als bijlage van dit plan.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Met dit plan zijn geen (ingrijpende) wijzigingen aan de bestaande inrichting voorzien. De afgebrande woning zal worden herbouwd. Met de werkzaamheden zal de natuurwetgeving alsmede dat geen beschermde flora en/of fauna wordt beschadigd, belemmerd dan wel verjaagd, in acht worden gehouden.

Binnen 3 km van het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden gelegen. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen dan wel aangrenzend aan het NNN-gebied. Daarbij is dit plan van een zeer geringe aard en omvang. Met dit plan wordt de bestemming gewijzigd naar wonen, dit zal geen significant effect hebben op de Natura2000 en/of NNN-gebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.8 Verkeer en parkeren

Het plan omvat de wijziging van de bestemming passend bij de bestaande functie wonen. Met dit plan zijn geen (ingrijpende) wijzigingen aan de bestaande inrichting dan wel bebouwing voorzien. Dit plan zal in de praktijk geen afname dan wel toename van de verkeersintensiteit alsmede parkeerbehoefte omvatten.

In de CROW-publicatie 317 zijn de parkeer kerncijfers en de kerncijfers verkeersgeneratie voor verschillende bestemmingen in de groepen wonen, werken, winkelen en boodschappen, sport, cultuur en ontspanning, horeca en (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen en onderwijs, vermeld.

Voor een 'Woning: Koop, vrijstaand' is bij een ligging in niet stedelijk buitengebied sprake van een parkeernorm van 2.4 parkeerplaats per woning en een verkeersintensiteit van 8.2 verkeersbewegingen per woning.

Binnen het plangebied is met de huidige inrichting voldoende ruimte voor de voornoemde parkeerbehoefte. Het plangebied is direct ontsloten door de doorgaande gebiedsontsluitingsweg Oosterstreek, welke voldoende capaciteit heeft om de voornoemde verkeersintensiteit op te vangen.

Conclusie

Vanuit het aspect parkeren en verkeer zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

4.9 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet van vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere plannen'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd.

De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het plangebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Vanuit het besluit Milieueffectrapportage zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

De raad heeft de mogelijkheid om aan het college de bevoegdheid te geven het plan te wijzigen. Deze bevoegdheid staat in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 11.6 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college de bestemming 'Sport – Manege' kan wijzigen in de bestemming 'Woongebied'. Van deze bevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

5.2 Verbeelding

Het wijzigingsplan voorziet in de wijziging naar een bestemmingsvlak 'Woongebied' en 'bouwvlak' op de verbeelding. Hierdoor wordt het realiseren van het voornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. De onderliggende bestemming en overige aanduidingen blijven onverkort van toepassing.

5.3 Regels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 inleidende regels:	met daarin de geldende begrippen en wijze van meten.
Hoofdstuk 2 bestemmingsregels:	met daarin de geldende bestemmingsregels.
Hoofdstuk 3 algemene regels:	met daarin de geldende algemene regels.
Hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels:	met daarin regels betreffende het overgangsrecht en de slotregel.

De regels zijn gebaseerd op de regels van het 'bestemmingsplan Oosterstreek' (goedgekeurd 16 juni 2008) en het 'facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf' (vastgesteld 17 september 2012). Daarbij zijn de regels geactualiseerd betreffende de huidige wetgeving, zoals de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vervallen van de Woningwet alsmede de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke Bouwverordening. Tevens zijn de niet van toepassing zijnde regels achterwege gelaten.

Met dit plan zijn daarbij enkele maatwerkbepalingen getroffen. Er is onder andere voorzien in een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd zal moeten worden. Dit bouwvlak is op 50 meter van het meest dichtbijgelegen dierenverblijf van de aangrenzende inrichting Oosterstreek 62 gesitueerd. Deze bepaling voorziet in een borging zoals bedoeld in paragraaf 4.1 (milieuzonering). Binnen het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan. De regels betreffende diepte, afstand tot de perceelsgrens alsmede de goot- en bouwhoogte voor een hoofdgebouw zijn overgenomen uit de voornoemde (vastgestelde) bestemmingsplannen.

Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsvlak op ten minste 2 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd. Daarbij geldt een maximaal gezamenlijk oppervlak van 75 m² en een bebouwingspercentage 50. De regels betreffende afstand tot de perceelsgrens alsmede de goot en bouwhoogte voor aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen zijn overgenomen uit de voornoemde bestemmingsplannen.

Aanvullend is bepaald dat voor bewoning bestemde aan- en uitbouwen niet op een afstand van minder dan 50 meter van een dierenverblijf binnen de inrichting Oosterstreek 62 gebouwd mogen worden.

Zoals vermeld in paragraaf 2.2 (Gewenste situatie) wijkt de bestaande situatie betreffende de aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen af van voornoemde bouwregels en daarmee is sprake van een overgangsrechtelijke situatie.

De bouwregels betreffende het bouwen van openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn onverkort overgenomen uit de voornoemde (vastgestelde) bestemmingsplannen.

De afwijkingsbepalingen, algemene regels, overgangs- en slotbepalingen zijn eveneens onverkort overgenomen uit de voornoemde bestemmingsplannen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan regelt het wijzigen van de bestemming naar de bestemming 'Woongebied' met 'bouwvlak' voor de te herbouwen woning. Initiatiefnemers hebben een koopovereenkomst gesloten tot aankoop van het plangebied. Na vaststelling van dit wijzigingsplan zal de notariële levering plaatsvinden.

De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het wijzigingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Het is in dit geval niet nodig om een exploitatieplan op- en vast te stellen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het 'wijzigingsplan Oosterstreek 64, Oosterstreek' wordt conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereid met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat eenieder de gelegenheid zal worden geboden om hun zienswijzen in te dienen.

Initiatiefnemers hebben de bewoners en/of eigenaren van de percelen Oosterstreek 62, 66 en 75a geïnformeerd over de plannen. Daarbij zijn geen bezwaren betreffende de plannen geuit.