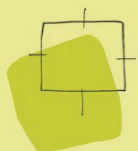
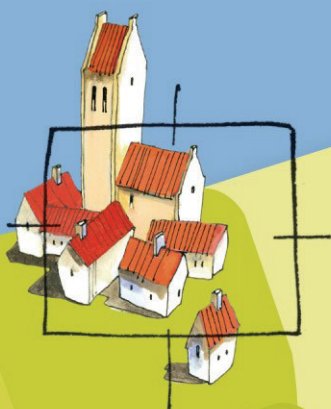


Bestemmingsplan Rien - herziening
Molmawei 8



ONHERROEPELIJK



BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Rien - herziening
Molmawei 8

O N H E R R O E P E L I J K

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

23 november 2012
Projectnummer 134.00.22.01.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijven	15
4.2	Archeologie	16
4.3	Cultuurhistorie	18
4.4	Bodem	19
4.5	Ecologie	20
4.6	Externe veiligheid	23
4.7	Geluidhinder	24
4.8	Luchtkwaliteit	25
4.9	Water	26
5	Juridische toelichting	29
5.1	Bestemmingsplanprocedure	29
5.2	Bestemmingen	31
6	Economische uitvoerbaarheid	33
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan omvat het perceel Molmawei 8 te Rien. Op dit perceel bevindt zich een schuur die voorheen agrarisch in gebruik is geweest. Op dit moment heeft de schuur echter geen agrarische functie meer. De heer Brinkman en mevrouw Knegtmans hebben het plan opgevat de schuur te verbouwen tot een woning.

Deze nieuwe functie is echter niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Rien'. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied' en is bedoeld voor een agrarisch bedrijf. Een bedrijfswoning of een woning zonder een relatie met een agrarisch bedrijf is hier niet toegestaan. Om de ontwikkeling desondanks toch mogelijk te maken, voorziet dit nieuwe bestemmingsplan in de planologische regeling waarin de nieuwe woning mogelijk gemaakt wordt.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied
(Bron: Bing Maps)

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het betreft het gehele perceel Molmawei 8 in Rien. Dit plangebied maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht van Rien.

LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een beschrijving van het plan. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleidskader op provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft aan welke milieu- en planologische randvoorwaarden van belang zijn voor de realisatie van het plan. Hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting en ten slotte wordt in hoofdstuk 6 en 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Planbeschrijving

2

Huidige situatie

In het verleden heeft in het plangebied een originele Friese stelpboerderij gestaan. De voormalige boerderij is echter ingestort en in 1992 vervangen door een nieuwe schuur. Deze schuur is de huidige bebouwing op het perceel. Een aantal van de stijlkenmerken van de schuur verwijst nog naar de oude boerderij, zoals het kleurgebruik, het wolfseind en het uilenbord. De bebouwing maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht van Rien.



Figuur 2. Huidige situatie in het plangebied
(Bron: Weeber Architecten)

De schuur is bedoeld voor agrarisch gebruik, maar is niet meer als zodanig in gebruik. De schuur staat momenteel leeg.

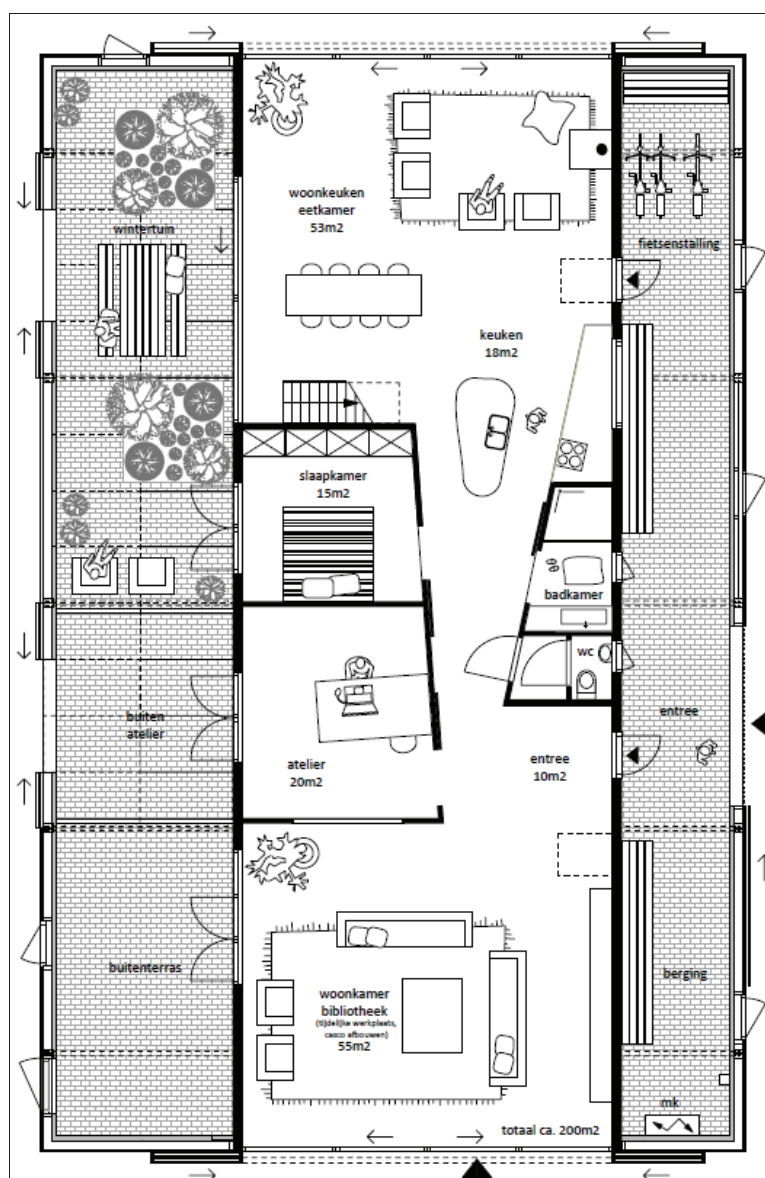
Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaren hebben het plan opgevat deze schuur grondig te verbouwen tot een woning. Voor het concept is uitgegaan van een 'doos-in-doos-constructie', waarbij het huis binnenin de schuur wordt gebouwd. De bestaande staalconstructie en de fundering worden hierbij behouden. Wanneer de woning in de schuur is gerealiseerd, krijgt de overgebleven ruimte in de schuur een functie als multifunctionele overdekte wintertuin met planten, hobbyruimten, entree en bergruimte. In de zomer en de lente dient de schuur als extra leefruimte.

De gevel zal geheel worden vernieuwd en bekleed met verticale houten delen die in de tijd vergrijzen. Het dak wordt voorzien van nieuwe golfplaten, waarbij ook doorzichtige platen worden geplaatst om meer daglicht te laten toetreden. Ter plaatse van de wintertuin wordt zowel in de gevel als in het dak een kasconstructie aangebracht waarin ramen en schuifdeuren zijn opgenomen. Via nokventilatie wordt ervoor gezorgd dat overtollige warmte in de zomer wordt afgevoerd.



Figuur 3. Toekomstige situatie plangebied
(Bron: Weeber Architecten)



Figuur 4. Bovenaanzicht nieuwe inrichting
(Bron: Weeber Architecten)

3.1

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen. De provincie streeft in haar beleid naar het behouden en versterken van de leefbaarheid en levendigheid van het landelijk gebied. De provincie verwacht dat tot 2015 in ongeveer 1.000 tot 1.500 boerderijen geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd (of onderdeel is van een agrarisch bedrijf). Deze boerderijen zijn vaak belangrijk voor het beeld van het landelijk gebied. De provincie zet in haar beleid in op een passend hergebruik van vrijkomende agrarische gebouwen die bij het gebouw en het landelijk gebied passen. Ook zet de provincie in op het behouden van gebouwen die voor het beeld van het landelijk gebied belangrijk zijn. De gemeente beoordeelt - onder voorwaarden van de provincie - in de eerste plaats of een hergebruik bij het gebouw en het landelijk gebied past.

Functies die passen bij hergebruik van agrarische bebouwing zijn wonen, recreëren, functies in de sfeer van natuur- en landschapsbeheer, cultuur/kunst, educatie, 'zachte' vormen van horeca, zorg en ontspanning.

Bebouwingsmogelijkheden op een voormalig agrarisch perceel is aan de gemeente ter beoordeling. De provincie stelt hiervoor het silhouet van het erf centraal, dat in belangrijke mate de waarde van het erf voor het landschap bepaalt. Instandhouding van beeldbepalende bebouwing is in veel gevallen gediend met een passende vervangende functie met toekomstperspectief. Daarvoor acht de provincie enige aanvullende nieuwbouw bij een nieuwe functie aanvaardbaar, mits deze qua omvang duidelijk ondergeschikt is aan de oorspronkelijke boerderij en ingepast is in de landschappelijke karakteristiek van de omgeving.

De realisatie van een woning binnen het voormalige agrarische gebouw past goed binnen het provinciale beleid. Het gebruik van voormalige agrarische bebouwing voor de woonfunctie wordt gezien als een wenselijk alternatief. Het plan gaat uit van het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing en is daarmee goed inpasbaar in de landschappelijke karakteristiek van de omgeving.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is door Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Hierin is van veel onderwerpen uit het Streekplan de doorwerking geregeld. Het betreft de volgende thema's:

- bundeling algemeen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke kwaliteit, inclusief landschap, cultuurhistorie en archeologie;
- wonen;
- werken en mobiliteit;
- recreatie en toerisme;
- landbouw;
- natuur;
- kustverdediging en windturbines.

Niet elk van deze thema's is voor het voorliggende bestemmingsplan van belang, maar met name de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik zijn relevant. De provincie streeft ernaar om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren. Nieuwe stedelijke functies moeten zoveel mogelijk gerealiseerd worden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het landelijk gebied kunnen stedelijke functies wel worden toegestaan indien er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. De volgende functies kunnen op basis van de verordening worden toegestaan:

- wonen en zorg;
- recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen;
- detailhandel (ondergeslacht);
- dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.



Figuur 5. Fragment kaart bij verordening Romte Fryslân

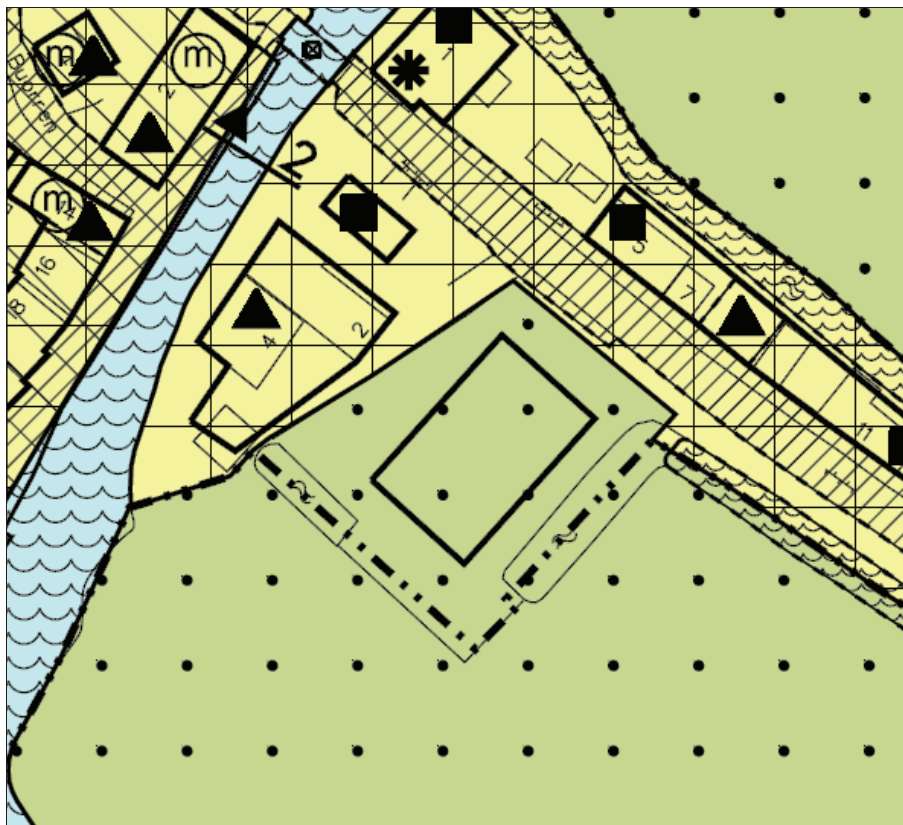
Zoals uit het kaartje in figuur 5 blijkt, ligt het plangebied net buiten het stedelijk gebied. De nieuwe woning zal echter binnen de bestaande bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf worden gerealiseerd. Dit hergebruik van bestaande agrarische bebouwing past binnen het provinciale beleid zoals dat verwoord is in de verordening Romte Fryslân.

3.2

Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Bestemmingsplan Rien', dat door de Raad is vastgesteld op 17 september 2007 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 8 januari 2008. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied'. Daarnaast ligt het binnen de grens van het beschermd dorpsgezicht van Rien. De bestemming 'Agrarisch gebied' is bedoeld voor een agrarisch bedrijf. Bedrijfswoningen of burgerwoningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.



Figuur 6. Fragment vigerend bestemmingsplan

In de bestemmingsplannen voor het buitengebied van Littenseradiel is rekening gehouden met wonen als passend hergebruik voor voormalige agrarische bebouwing. Deze bestemmingsplannen voorzien in een wijzigingsbevoegdheid waarmee een agrarische bedrijfsbestemming omgezet kan worden naar een

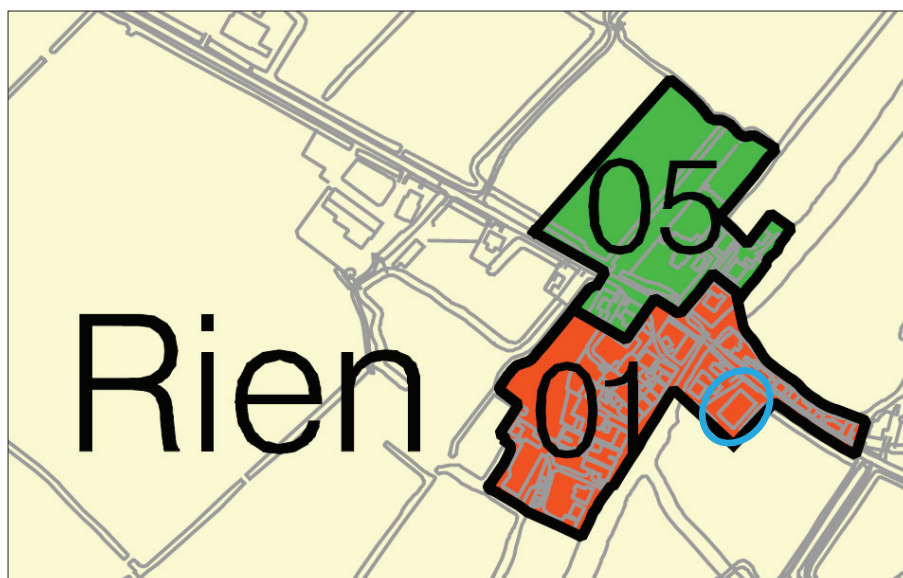
woonbestemming. Het onderhavige perceel grenst aan het buitengebied, maar ligt in bestemmingsplan Rien, waarin een dergelijke wijzigingsbevoegdheid niet is opgenomen. Wel past het beoogde hergebruik in de lijn zoals de gemeente die voorstaat. Om de verbouwing ten behoeve van een woning mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Woonvisie 2030

Op 21 mei 2012 is de Woonvisie Littenseradiel vastgesteld. Hierin is het beleid met betrekking tot wonen verwoord voor de periode tot 2030. Het beleid gaat uit van beperkte uitbreidingen voor de kleinere kernen. Alleen in Wommels, Winsum en Mantgum zijn meer ontwikkelingen mogelijk. De nadruk voor de overige kernen moet liggen op inbreiding en transformatie. Verschillende dorpen hebben hiervoor nog geschikte locaties. Het betreft open plekken, maar ook vrijkomende locaties zoals scholen of oude bedrijfs- en agrarische locaties. De gemeente wil deze locaties eerst benutten, pas daarna komt uitbreiding in beeld. In het woningbouwprogramma is voor de periode 2011-2030 uitgegaan van 55 nieuwe woningen die door transformatie van andere functies tot stand komen. De voorgenomen ontwikkeling om de agrarische schuur te verbouwen tot een woning past binnen de woonvisie.

Welstandsnota

In 2007 heeft de gemeente Littenseradiel de welstandsnota vastgesteld waarin de welstandscriteria voor de verschillende typen gebieden binnen de gemeente zijn vastgelegd. Een groot deel van de kern Rien heeft de status van beschermd dorpsgezicht. In de welstandsnota valt het plangebied dan ook onder de categorie 'dorpskernen (beschermd)'.



Figuur 7. Fragment welstandsnota
(Bron: Gemeente Littenseradiel)

Rien is een kruisdorp van water en weg. Het dorp is ontstaan aan de kruising van de oude weg van Easterein en Itens naar Sneek en de Frjentsjerterfeart. Rien heeft lintbebouwing die parallel is gelegen langs de Frjentsjerterfeart. De bebouwing is in de kern van Rien vrij gesloten. Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een overwegend traditioneel ambachtelijke architectuur uit de 19e eeuw van overwegend één bouwlaag met kap. De detaillering van de woningen is erg zorgvuldig en over het algemeen vrij sober. De woningen zijn vrijstaand en staan met de voorgevel in een historisch gegroeide rooilijn en zijn met de voorgevel georiënteerd op de weg.

Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het gebied is in structuur nog grotendeels gaaf en kent een aantal karakteristieke historische bebouwingskenmerken. Binnen de gebieden worden geen opvallende ontwikkelingen verwacht. Er is aansluiting gezocht op de status van beschermd dorpsgezicht. Het accent ligt daarbij op het handhaven en respecteren van de bestaande kwaliteiten. Veranderingen en vernieuwingen dienen derhalve zorgvuldig te worden ingepast.

De voorgenomen bestemmingswijziging is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Een woning is een gevoelige functie en zou daarom mogelijkwerwijs beperkingen kunnen opleveren voor (uitbreidingsmogelijkheden van) bedrijven die in de nabije omgeving voorkomen. De omgeving van het plangebied bestaat echter uit de kern van Rien waar woningen en onbebouwde, agrarische percelen aanwezig zijn.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het agrarische bedrijf aan de Molmawei 25. Dit bedrijf ligt echter op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. Gezien de afstand is hier geen sprake van onderlinge hinder tussen het bestaande bedrijf en de nieuwe woning.

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid kan het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.2

Archeologie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakersprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor het laten uitvoeren van een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

ONDERZOEK

De gemeente Littenseradiel heeft Archeologisch beleid opgesteld. Het betreft het 'Vorbereidingsbesluit Archeologie 2010'. Hierin zijn de archeologisch waardevolle terreinen in de gemeente aangewezen. Dit voorbereidingsbesluit is opnieuw vastgesteld op 23 januari 2012.

Het archeologisch beleid van de gemeente Littenseradiel is een verdieping van de archeologisch waardevolle gebieden zoals ze zijn weergegeven in de FAMKE-kaarten van de provincie Fryslân. Deze verdiepingsslag heeft in samenwerking met de provincie plaatsgevonden.

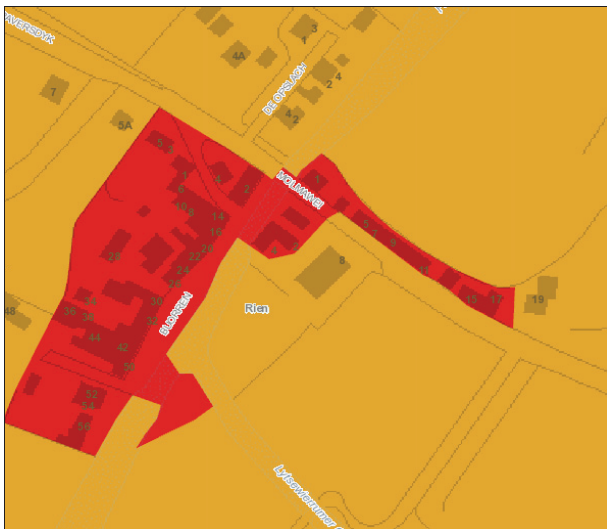


Figuur 8. Kaart bij voorbereidingsbesluit archeologie 2010

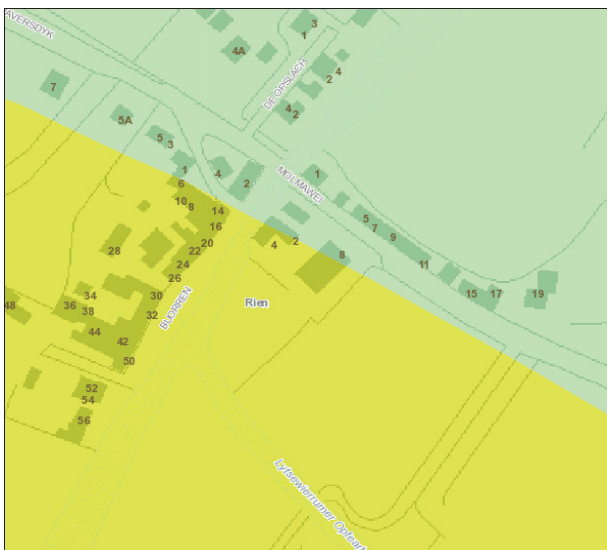
Uit de bij het voorbereidingsbesluit horende kaart (zie figuur 8) blijkt dat het plangebied buiten het archeologisch waardevol gebied ligt.

Onderstaande kaartjes zijn afkomstig van de FAMKE-kaart van de provincie. Hierin zijn voor twee periodes de archeologische verwachtingswaarden weergegeven. Het plangebied ligt voor de Steentijd-Bronstijd in de categorie 'Karterend onderzoek 1', wat inhoudt dat bij grondroerende activiteiten met een omvang groter dan 500 m² een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Voor de IJzertijd-Middeleeuwen ligt het plangebied in twee verschillende gebieden. Het groene gebied, waarvoor geen onderzoek noodzakelijk is en het gele gebied waarvoor 'Karterend onderzoek 3' (onderzoek bij ontwikkelingen vanaf 5000 m²) nodig is.



Figuur 9. Uitsnede FAMKE periode Steentijd-Bronstijd



Figuur 10. Uitsnede FAMKE periode

IJzertijd-Middeleeuwen

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ingrijpende verbouwing van een voormalige agrarische schuur met een oppervlak van 360 m². Omdat de bestaande bebouwing zal worden gebruikt is niet de verwachting dat hiermee archeologische waarden zullen worden verstoord. Daarnaast is de oppervlakte van de ontwikkeling met 360 m² ook lager dan de drempel van 500 m² waarbij archeologisch onderzoek nodig is. Het is daarom voor de voorgenomen ontwikkeling niet nodig om een archeologisch onderzoek te verrichten.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van archeologie kan het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.3

Cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient vanaf dat moment tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

ONDERZOEK De schuur op het perceel Molmawei 8 ligt binnen het beschermd dorpsgezicht van Rien. In de toelichting bij het besluit om Rien aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht, wordt ook de Molmawei genoemd. Aansluitend op de kernbebouwing van Rien ligt de bebouwing langs de Molmawei en de Draversdijk, samengesteld uit al in vroegere tijden aanwezige losse grootschalige elementen van boerderijen en de direct aan de dijk gelegen kleinschalige, gesloten lintbebouwing. Deze lintbebouwing heeft zich herkenbaar ontwikkeld in het smalle restgebied vanaf de herberg tussen de dijk en de opvaart naar een van de boerderijen in de omgeving. Door de beperkte ruimte zijn bijgebouwen als schuren en dergelijke eveneens direct aan de dijkweg gelegen tussen de woonhuizen. Behoudens de erven van de boerderijen en de tuinen van de aan de buitenzijden van het dorp gelegen losse huizen is ook hier boombeplanting schaars. Als geheel ontstaat derhalve een vrij direct herkenbaar silhouet van de brug en bebouwing vanuit het omringen de open landschap.



Figuur 11. Historische foto Rien (plangebied rechts op de foto)
(Bron: www.lytsewierrum.nl)

De beschreven kenmerken van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur van Rien, het huidige dorpsbeeld en de daarin herkenbare historische ontwikkeling hebben geleid tot een aanwijzing als beschermd dorpsgezicht ingevolge artikel 20 van de Monumentenwet. Tot het aangewezen dorpsgezicht behoren de samenhangende onderdelen van de ruimtelijke structuur, waaruit de historische ontwikkeling is af te lezen. De samenhangende structuur is opgebouwd uit de brug, de vaart en de weg met de daaraan gerelateerde concentraties van bebouwing.

De bebouwing in het plangebied is niet meer de oorspronkelijke boerderij die daar heeft gestaan, maar een in 1992 gerealiseerde schuur waarbij een aantal stijlenmerken naar de oorspronkelijke bebouwing verwijzen.

Door de vorm van de bestaande schuur te handhaven, past de nieuwe bebouwing goed binnen het beschermd dorpsgezicht van Rien. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

CONCLUSIE

4.4

Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W)

WET- EN REGELGEVING

een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

ONDERZOEK Aangezien in de nieuwe situatie de schuur als woning gebruikt zal worden en een woning een gevoelige functie is voor bodemverontreiniging dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Van het aangrenzende perceel is bekend dat de bodem verontreinigd is. Van het onderhavige perceel is de bodemkwaliteit niet bekend, maar hiervoor wordt nog een bodemonderzoek uitgevoerd. Mocht blijken dat het onderhavige perceel eveneens vervuild is, dan zal er gesaneerd moeten worden.

CONCLUSIE Het is niet de verwachting dat de kwaliteit van de bodem de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg zal staan. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem geen belemmeringen oplevert voor de nieuwe functie.

4.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen met betrekking tot natuurwaarden, is een bureau-inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Gezien de aard van de ingreep en het plangebied hoefde dit niet te worden bezocht door een ecooloog. Er heeft alleen een bureau-inventarisatie plaatsgevonden. Bij het onderzoek zijn (lucht)foto's van Google Earth (Street View) betrokken en foto's uit het document 'Transformatie van schuur tot woonhuis' (Weeber Architecten, 2012).

De ontwikkelingen bestaan uit het verbouwen van een schuur tot woonhuis op dezelfde locatie. Het betreft een schuur die voorheen in agrarisch gebruik is geweest. Het terrein rondom de schuur is gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk semi-verhard. Op het perceel is geen opgaand groen aanwezig. De schuur heeft een betonnen fundering en vloer en is verder opgetrokken met stalen spanten. De gevels zijn voorzien van stalen damwandprofielplaten. Het dak is voorzien van golfplaten, met deels lichtdoorlatende golfplaten.

ONTWIKKELINGEN



Figuur 12. Plangebied vanuit het westen
(Bron: Google Earth, 2012)

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. De Flora- en faunawet bevat de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leef-omgeving. De te beschermen soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd.

FLORA- EN FAUNAWET

De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime. Overigens zullen naar verwachting zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming per 2013 worden ondergebracht in de nieuwe Wet natuurbescherming, waarbij de natuurmonumenten onder de planologische bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur zullen vallen.

Op basis de terreinomstandigheden in en direct rond het onderzoeksgebied kan gesteld worden dat het onderzoeksgebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals mol en spits- en woelmuizen) en zwaarder be-

INVENTARISATIE

schermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd. In het projectgebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen) voor vleermuizen aanwezig. De bebouwing in het projectgebied is gezien de gebruikte constructie en materialen niet geschikt. Er zijn geen bomen aanwezig. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Door de ontwikkelingen zullen er geen negatieve effecten op vleermuizen optreden.

EFFECTEN Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten in het grasland worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet. In de huidige situatie is gezien de inrichting en gebruik van de omgeving reeds sprake van verstoring. Soorten die met de huidige verstoring in de omgeving nestelen, zullen geen hinder ondervinden van de ontwikkelingen. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGSWET
1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN DE EHS

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

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Sneekermeer-

gebied op een afstand van ruim 7 kilometer ten oosten van het plangebied. Op ongeveer 2 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier agrarisch grasland. Het al bebouwde plangebied en de directe omgeving heeft gezien de ligging in de bebouwing van Rien geen belangrijke waarde als weidevogelgebied.

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op voldoende afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitwerking daarvan in het Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte Fryslân voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

EFFECTEN

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

4.6

Externe veiligheid

In het 'vierde Nationale milieubeleidsplan' (NMP4) zijn de beleidslijnen voor een vernieuwing van het externe veiligheidsbeleid vastgesteld. Deze vernieuwing gaat uit van de zogenoemde risicobenadering. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het:

WET- EN REGELGEVING

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats buiten een inrichting, bepaald als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen deze inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving, zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het Bevi heeft een rechtstreekse werking. In het Bevi wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico gegeven; voor het groepsrisico geldt slechts een oriënterende waarde. Kortheidshalve houdt dit in dat binnen de PR 10-6-contour geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

Op 1 januari 2011 is het ‘Besluit externe veiligheid buisleidingen’ (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Er wordt nog gewerkt aan een Structuurvisie Buisleidingen.



Figuur 13. Fragment risicokaart provincie Fryslân

ONDERZOEK

Om na te gaan of er zich risicobronnen in de nabijheid van het plangebied bevinden die de uitvoering van het plan in de weg zouden kunnen staan, is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Zoals uit het opgenomen fragment in voorgaande figuur blijkt, is er in de omgeving van het plangebied geen sprake van dergelijke risicobronnen. Tevens lopen er geen gasleidingen of routes voor transport van gevaarlijke stoffen langs het plangebied.

CONCLUSIE

Wat betreft externe veiligheid kan het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

Geluidhinder kan ondervonden worden van industrie, spoorwegen en wegen. Industrielawaai (in de zin van de Wet geluidhinder) is van toepassing bij industrieterrein waar volgens het bestemmingsplan de vestiging van ‘grote lawaai-makers’ mogelijk zijn. In artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is vastgelegd welke typen inrichtingen op een gezoneerd industrieterrein gevestigd moeten zijn. Daarvan is in het voorliggende geval geen sprake.

Spoorweglawaai speelt voor dit plan geen rol, omdat het plangebied niet in de nabijheid van een spoorweg ligt.

Ten aanzien van wegen is in de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk, omdat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd. De woning ligt echter binnen de bebouwde kom van Rien, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De weg heeft daarom geen zone. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan daarmee achterwege blijven.

ONDERZOEK

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

CONCLUSIE

4.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vast-

gelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Het plan biedt de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 7 ritten per etmaal.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (juni 2011) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 14. Berekening met de nibm-tool

CONCLUSIE

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.9

Water

WET- EN REGELGEVING

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishou-

ding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: ‘het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’.

Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over de voorgenomen verbouwing en functiewijziging via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

ONDERZOEK

Wat betreft het aspect water mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Juridische toelichting

5

5.1

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend

gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Juridische vormgeving

INHOUD BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de uitkomsten van het overleg zijn vermeld.

WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingen

In overeenstemming met het Bro is dit bestemmingsplan opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. In deze paragraaf is in het kort aangegeven welke doeleinden er per bestemming worden nagestreefd. Het voorliggende bestemmingsplan kent één bestemming; 'Wonen'.

Het voormalige agrarische erf, dat nu voor bewoning gebruikt zal gaan worden, heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Dit bouwvlak is dan ook om de oorspronkelijke boerderij gelegd. De regeling van bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in bestemmingsplan Rien is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

WONEN

De status van het beschermde dorpsgezicht is vastgelegd in de regels door middel van de gebiedsaanduiding "beschermde dorpsgezicht". De regeling voor het beschermde dorpsgezicht is gericht op het behoud en herstel van de cultureel historische en ruimtelijke waarden van het dorpsgezicht.

BESCHERMD
DORPSGEZICHT

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld teneinde de bestemming van het perceel Molmawei 8 te Rien te wijzigen ten behoeve van de functiewijziging van agrarisch gebruik naar wonen. De kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. Voor deze kosten zijn bij de initiatiefnemer leges in rekening gebracht.

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

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is dan ook voldoende gegarandeerd.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorliggende bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. De overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 2 van dit bestemmingsplan. Voor Wetterskip Fryslân gaf het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Opmerking Provinsje Fryslân

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het bestaand bebouwd gebied en gedeeltelijk erbuiten. De transformatie van een agrarisch gebouw naar een woning past binnen het provinciale beleid, maar de provincie wijst erop dat het ook (kwantitatief) binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma moet passen. De provincie verzoekt dit nader te onderbouwen in het bestemmingsplan.

Reactie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de recent vastgestelde woonvisie van Littenseradiel. De toelichting is op dit punt aangevuld, zodat ook deze onderbouwing, aansluitend bij het verzoek van de provincie, in het plan is opgenomen.