

**BESTEMMINGSPLAN SONDEL -
BEUCKENSWIJKSTRAAT 60**

**BESTEMMINGSPLAN SONDEL -
BEUCKENSWIJKSTRAAT 60**

CODE 111807 / 07-06-12

GEMEENTE GAASTERLÂN - SLEAT 111807 / 07-06-12
BESTEMMINGSPLAN SONDEL - BEUCKENSWIJKSTRAAT 60

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Rijksbeleid	5
3. 2. Provinciaal beleid	5
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	9
4. 5. Ecologie	9
4. 6. Water	10
4. 7. Bodem	11
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	11
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Grondexploitatie	14
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	14

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Standaard waterparagraaf en samenvatting watertoets
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

De eigenaar van het perceel Beuckenswijkstraat heeft het voornemen een nieuwe bedrijfswoning te realiseren. De bestaande woning aan de zijde van de Beuckenswijkstraat zal daarbij worden gesloopt en de nieuwe woning wordt gebouwd aan de zijde van de Hege Bouwen, achter het bestaande bedrijf. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft de locatie een bestemming 'Bosgebied', waardoor de bouw van een woning niet is toegestaan. De gemeente Gaasterlân-Sleat wil in principe medewerking verlenen aan dit initiatief door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan.

In samenhang met de verplaatsing van de bedrijfswoning, wordt op de huidige locatie van de te slopen bedrijfswoning de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' vervangen door een bosbestemming. Het nieuwe bestemmingsplan voldoet overigens aan de vereisten van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) en wordt digitaal beschikbaar gesteld.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de kruising van de Beuckenswijkstraat en de Hege Bouwen, tussen de dorpen Sondel en Nijemirdum. De begrenzing van het plangebied is (globaal) weergegeven in de onderstaande figuur.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied (globaal)

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2004. Op het grootste deel van het perceel ligt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Ter plaatse is een aannemersbedrijf uit categorie 3 toegestaan (op basis van het aangeduide volgnummer 5).

Het gebied rondom het bedrijfsperceel heeft de bestemming 'Bosgebied' (fel groen) of 'Agrarisch gebied in een besloten landschap' (licht groen). Aan de overzijde van de weg geldt een woonbestemming (geel) of een bedrijfsbestemming voor lichte bedrijvigheid (paars).



Figuur 2. Uitsnede van het geldend bestemmingsplan

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 ten slotte, wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

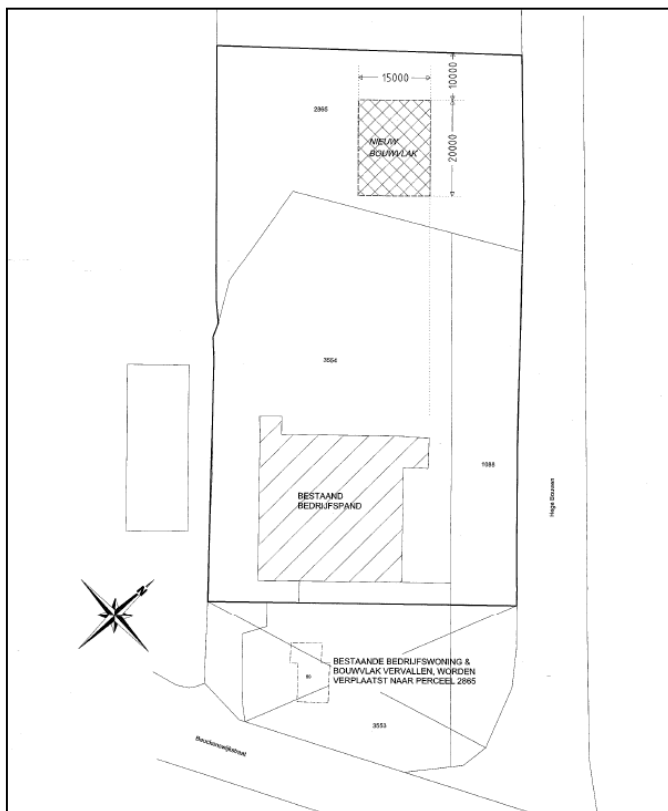
Het perceel Beuckenswijkstraat 60 is in de huidige situatie in gebruik door een aannemersbedrijf. Op het perceel staat een tweetal loodsen, waar materialen en machines worden opgeslagen. Ook is er buitenopslag aanwezig. Aan de zijde van de Beuckenswijkstraat is een bedrijfswoning gevestigd van een bouwlaag met kap. De woning heeft beperkte afmetingen.

Het perceel is voor een groot deel verhard. Opgaande beplanting aan de noord en westzijde zorgt ervoor dat het perceel landschappelijk is ingepast en aansluit bij de bossen in zuidelijke richting.

2. 2. Gewenste situatie

Nieuwe woning

De huidige woning is verouderd en relatief beperkt van omvang. De woning voldoet daarmee niet meer aan de huidige eisen op het gebied van wooncomfort. Daardoor bestaat de wens om een nieuwe woning te bouwen. In de onderstaande figuur is de beoogde locatie van de nieuwe woning weergegeven. De huidige woning aan de Beuckenswijkstraat zal worden gesloopt.



Figuur 3. Overzicht toekomstige situatie

Net als de meeste woningen in het buitengebied zal de nieuwe woning bestaan uit één bouwlaag en een kap. De kap wordt parallel op de openbare weg georiënteerd. De voorgevel van de nieuwe woning ligt op circa 20 meter van de openbare weg en staat op één lijn met de bedrijfsbebouwing.

Herindeling van het perceel

Door de nieuwe woning iets ruimer te situeren aan de noordzijde van het bedrijf ontstaat er ook meer ruimte voor een tuin. Op de vrijgekomen ruimte aan de zuidzijde van het perceel zal nieuwe beplanting worden aangebracht. De huidige ontsluiting van de bedrijfslocatie wordt ook verplaatst naar de Hege Bouwen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent is hiermee verschoven van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. De Nota Ruimte maakt duidelijk welke beleidsruimte onder andere aan de provincies en gemeenten wordt geboden.

De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en de Nationale Landschappen belangrijke elementen zijn.

Nationaal Landschap Zuidwest-Friesland

De gemeente Gaasterlân - Sleaat maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuidwest-Friesland. Voor een Nationaal Landschap geldt een "ja, mits-principe". Dit houdt in dat er wel ontwikkelingen mogelijk zijn, maar dat hierbij de kwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden moeten blijven of zelfs moeten worden versterkt. Als karakteristieke kernkwaliteiten voor dit gebied worden benoemd:

- schaalcontrast van zeer open naar besloten;
- middeleeuwse verkaveling, waterlopen en meren;
- stuwwallen en terpen.

Toetsing conclusie rijksbeleid

In het onderhavige plangebied is met name sprake van de eerste karakteristiek. Het plangebied ligt op de overgang van een open agrarisch gebied, naar een besloten bosgebied. Vanuit de richting van Sondel vormt de erfbeplanting, samen met het bosperceel ten zuiden van de Beuckenswijkstraat, een soort entree naar besloten deel. Deze erfbeplanting wordt in stand gelaten, waardoor de karakteristiek van het landschap niet wordt aantast. Doordat de zuidzijde van het perceel een bosbestemming krijgt, is er zelfs sprake van een versterking van de landschappelijke karakteristiek. Op deze plaats wordt immers bebouwing ingeruild voor bebouwing.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van de karakteristiek van het Nationaal Landschap. Bij de ontwikkeling komen verder geen rijksbelangen in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân (2007)

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit van de ruimte", vastgesteld op 13 december 2006.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Toetsing en conclusie provinciaal beleid

Met de verplaatsing van de woning wordt op verschillende manieren de ruimtelijke kwaliteit van de locatie verbeterd. Er ontstaat een betere woonsituatie (gebruikswaarde en toekomstwaarde) en de landschappelijke inpassing van het perceel kan worden versterkt (belevingswaarde). Het laatste is nader beschreven in paragraaf 3.1.

Het streekplan staat de verplaatsing van de bedrijfswoning niet in de weg.

In de Verordening Romte Fryslân is opgenomen dat het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m². De provincie wil hiermee voorkomen dat een kleine woning wordt gesloopt en dat daarvoor in de plaats een veel grotere woning wordt gebouwd die qua omvang en uitstraling niet past in het landschap.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Voor de onderhavige locatie geldt geen specifiek (structuur)beleid.

Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Gaasterlân-Sleat heeft geen specifieke beleidslijn met betrekking tot bedrijfswoningen bij niet-agrarische bedrijven. Wel is het van belang dat wordt aangesloten bij de uitgangspunten het *bestemmingsplan Buitengebied*. Woningen in het buitengebied hebben een maximale oppervlakte van 150 m² en een goothoogte van 3,00 meter. Bij deze maatvoering wordt aangesloten.

Welstandsnota (2004)

Op grond van de Welstandsnota bestaat het plangebied uit verschillende welstandsgebieden, waarvoor gebiedgerichte criteria gelden. Het welstandsbeleid vormt een toetsingskader bij concrete vergunningsaanvragen en heeft daarmee een aanvullende werking op het bestemmingsplan. De projectlocatie is gelegen binnen het welstandsgebied 'Buitengebied – Besloten'. Op basis van de welstandsnota gelden onder andere de volgende welstandscriteria:

- bebouwing is haaks op de openbare weg georiënteerd;
- de gebouwen hebben een enkelvoudige hoofdvorm;
- gebouwen zijn samengesteld uit steenachtig materiaal;
- de woning wordt geschilderd in gedekte tinten.

Conclusie gemeentelijk beleid

De maatvoering van de beoogde woning sluit aan bij de gebruikelijke maatvoering in het buitengebied. Toetsing aan de welstandscriteria is aan de orde op het moment dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing en conclusie

De woning wordt verplaatst naar de Hege Bouwen. De verkeersintensiteit op deze route is beperkt. De toekomstige woning ligt op 20 meter van de Hege Bouwen. Gezien de beperkte verkeersintensiteit en de afstand tot de weg zal er sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het voornemen betreft de verplaatsing van een bestaande woning en heeft daardoor geen verkeersaantrekkende werking. Er is zodoende ook geen bijdrage aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De huidige achtergrondconcentraties van de stoffen stikstofdioxide en PM 10 ter plaatse van het plangebied liggen overigens ook ruim onder de grenswaarden. Wat betreft het aspect luchtkwaliteit voldoet het plan aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Vaststellen van een nieuw bestemmingsplan veranderd niets aan de bedrijfsactiviteiten of de planologische mogelijkheden voor bedrijvigheid ter plaatse.

Wat betreft milieuhinder voor de beoogde bedrijfswoning is het bedrijf aan de overzijde van de Beuckenswijkstraat van belang. Het gaat om een hoveniersbedrijf. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2). De nieuwe woning ligt op korte afstand (25 m) van de grens van het bedrijfsterrein. Realisatie van de woning op deze afstand wordt vanwege de volgende redenen aanvaardbaar geacht:

- bedrijfsbebouwing en de ontsluiting van het hoveniersbedrijf bevindt zich op ruime afstand van de beoogde woning (meer dan 100 meter);
- de woning maakt zelf onderdeel uit van een bedrijf, waardoor er sprake is van een verhoogd hinderniveau.

In de omgeving van een plangebied worden geen andere bedrijfsactiviteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woning.

4. 4. Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan daarom niet in de weg.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*.

Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied IJsselmeer ligt op dusdanige afstand van het plangebied (minstens 1,5 kilometer), dat beïnvloeding kan worden uitgesloten. De bospercelen rondom het plangebied maken deel uit van de EHS. Negatieve gevolgen voor deze natuurwaarden kunnen echter worden uitgesloten, omdat het gaat om een relatief kleinschalige ingreep. De nieuwe woning komt bovendien op enige afstand van het bosperceel te staan en er worden op de huidige locatie nieuwe bomen terug geplant.

Soortenbescherming

De beoogde locatie is op dit moment in gebruik als grasland en niet geschikt voor beschermde plant of diersoorten. Tevens is de verwachting dat er geen beschermde diersoorten in de boomsingel die wordt verwijderd ten behoeven van de nieuwe ontsluiting van het terrein aan de noordzijde van het bedrijfsperceel, aanwezig zijn door de verstoring die reeds aanwezig is door de aanwezige bedrijvigheid.

Wel kunnen in het broedseizoen weidevogels of algemene vogelsoorten aanwezig zijn. Overtreding van de *Flora- en faunawet* ten opzichte van deze soorten kan worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ten behoeve van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is

gebleken dat voor het plan de korte procedure moet worden doorlopen. De gevolgen voor de waterhuishouding zijn immers zeer beperkt. Samenvatting van de watertoets en de standaard waterparagraaf zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

In het kader van het vooroverleg heeft het Wetterskip een overlegreactie gegeven waarin zij aangeeft dat voor het bestemmingsplan een positief wateradvies wordt afgegeven.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De beoogde locatie voor de woning is op dit moment in gebruik als agrarisch gebied. Voor zover bekend hebben op deze locatie geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Verkennend bodemonderzoek is in dit stadium dan ook niet aan de orde.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Provinciaal beleid Fryslân (FAMKE)

De provincie Fryslân heeft haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Op grond van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) kan worden vastgesteld welke archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn en op welke manier de aanwezige waarden beschermd moeten worden. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de perioden Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen. Aan de archeologische verwachtingswaarde is een onderzoeksdrempel gekoppeld. Bij bodemverstoringen van een bepaalde omvang is archeologisch onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of er daadwerkelijk archeologische sporen aanwezig zijn.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de provinciale advieskaarten voor de Steentijd-Bronstijd en IJzertijd-Middeleeuwen is vastgesteld dat het plangebied geen hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Voor beide perioden geldt het advies om een quickscan uit te voeren bij bodemingrepen groter dan 5.000 m². De

mogelijk te realiseren bebouwing beslaat een kleinere oppervlakte dan 5.000 m², waardoor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bedrijf

Het deel van het bedrijf dat nu wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten krijgt de SVBP-bestemming 'Bedrijf'. De locatie voor de nieuwe bedrijfswoning krijgt dezelfde bestemming. Omdat het gaat om een type bedrijf dat niet algemeen toelaatbaar is in het buitengebied, wordt het perceel voorzien van een specifieke aanduiding. Dit is vergelijkbaar met de regeling in het geldende bestemmingsplan.

De bouwmogelijkheden worden vastgelegd door middel van een bouwvlak. Tevens is opgenomen dat de bedrijfswoning inclusief aan- en bijgebouwen niet groter mag zijn dan 300 m² aangezien de bedrijfswoning is gelegen in het buitengebied. De locatie van de bedrijfswoning is vastgelegd door middel van een specifieke aanduiding. Ook zijn een maximale goot- en bouwhoogte en regels voor bijgebouwen opgenomen. Met deze regels wordt aangesloten bij de gebruikelijke maatvoering in het buitengebied.

Bos

De zuidzijde van het perceel, de huidige locatie van de bedrijfswoning, wordt voorzien van de bestemming 'Bos'. Daarmee ontstaat een aaneengesloten beplantingsstructuur rondom de bedrijfsbebouwing. De huidige ontsluiting aan de zuidzijde wordt wegbestemd door de bestemming 'Bos', omdat binnen deze bestemming geen bebouwing of verharding is toegestaan. Tevens is er in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat de gronden niet gebruikt mogen worden voor een hoofdontsluiting. Het perceel wordt in de toekomst ontsloten via de Hege Bouwen.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast is, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd. Er zijn twee overlegreacties binnengekomen van provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. Deze overlegreacties zijn in opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Het voorontwerpbestemmingsplan gaf voor Wetterskip Fryslân geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reactie van de provincie Fryslân is verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

Dit ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Toetsing en conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een woonhuis mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zal een overeenkomst worden gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals eventuele planschade, privaatrechtelijk geregeld is. Doordat het kostenverhaal 'anderszins' geregeld is en er geen locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, wordt de gemeenteraad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

===