

Toelichting bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Eastermar'

NL.IMRO.0737.16BPXI-ow01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

<u>1.1 Aanleiding</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Plangebied</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Huidige situatie</u>	<u>4</u>
<u>1.4 Beoogde situatie</u>	<u>4</u>

Hoofdstuk 2 Beleidskader

<u>2.1 Rijksbeleid</u>	<u>6</u>
<u>2.2 Provinciaal beleid</u>	<u>10</u>
<u>2.3 Gemeentelijk beleid</u>	<u>12</u>

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

<u>3.1 Archeologie en cultuurhistorie</u>	<u>14</u>
<u>3.1.1 Archeologie</u>	<u>14</u>
<u>3.1.2 Cultuurhistorie</u>	<u>14</u>
<u>3.2 Bodem</u>	<u>15</u>
<u>3.3 Geluid</u>	<u>15</u>
<u>3.4 Externe veiligheid</u>	<u>16</u>
<u>3.5 Water</u>	<u>20</u>
<u>3.6 Luchtkwaliteit</u>	<u>22</u>
<u>3.7 Ecologie</u>	<u>22</u>
<u>3.8 Stikstofdepositie</u>	<u>23</u>
<u>3.9 Bedrijven en milieuzonering</u>	<u>24</u>
<u>3.10 M.e.r.-beoordeling</u>	<u>25</u>
<u>3.11 Verkeer en parkeren</u>	<u>27</u>

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

<u>4.1 Uitgangspunten</u>	<u>28</u>
<u>4.2 Inleidende regels</u>	<u>28</u>
<u>4.3 Bestemmingsregels</u>	<u>29</u>
<u>4.3.1 Algemeen</u>	<u>29</u>
<u>4.3.2 Enkelbestemmingen</u>	<u>29</u>
<u>4.3.3 Dubbelbestemmingen</u>	<u>32</u>
<u>4.4 Algemene regels</u>	<u>32</u>
<u>4.5 Overgangs- en slotregels</u>	<u>34</u>

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

<u>5.1 Economisch</u>	<u>35</u>
<u>5.2 Maatschappelijk</u>	<u>35</u>

<u>Bijlagen</u>	<u>37</u>
-----------------	-----------

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In opdracht van [REDACTED] is door [REDACTED] onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke uitbreidingslocaties voor het dorp Eastermar. Aan de zuid- en westkant is het dorp voornamelijk gelegen tegen natuurgebieden. Logischerwijs liggen de uitbreidingsmogelijkheden aan de noord- oostkant van het dorp. Gezien de historische structuur en bedrijvigheid aan de oostkant van Eastermar is ruimtelijke gezien een uitbreiding aan de noordkant van het dorp het meest voor de hand liggend.

Het plan bestaat uit een uitbreiding van 25 woningen en de realisatie van een voedselbos aan de noordzijde van het dorp Eastermar. In het vigerende bestemmingsplan, 'bestemmingsplan Buitengebied 2013', kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (Woudenlandschap)'.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet om het planvoornemen planologisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied



Figuur 1: plangebied – Bètha

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het dorp Eastermar. De uitbreiding sluit aan op de bestaande straten Boskkamp en Blauhuskamp te Eastermar.

1.3 Huidige situatie

Het plangebied kent de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' en fungeert in de huidige situatie dan ook als grasland.



Figuur 2: huidige situatie

1.4 Beoogde situatie

Het planvoornemen bestaat uit 3 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-één kap woningen en 12 rijwoningen. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een voedselbos gerealiseerd. Het plangebied is bereikbaar via de bestaande wegen de Boskkamp en de Blauhuskamp. Het parkeren voor de vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen wordt op eigen perceel gerealiseerd. Het parkeren voor de rijwoningen is in het openbaar gebied geregeld (26 parkeerplaatsen). Aan de oostzijde van het plangebied wordt een voedselbos voor het dorp Eastermar gerealiseerd. Rondom het plangebied wordt er groen aangebracht zodat het plan het plan landschappelijk is ingepast. De afbeeldingen onder weergeven de plattegrond en een sfeerimpressie van het planvoornemen.



Figuur 3: Verkaveling beoogde situatie – Bètha

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Richtinggevend voor de inhoud van het bestemmingsplan is mede wat door hogere overheden als ruimtelijk beleid is afgesproken. Ook de gemeente zelf heeft beleid dat van invloed is op het bestemmingsplan, zowel ruimtelijk als sectoraal. Hieronder volgt een samenvatting.

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Nationale belangen en vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn 21 nationale belangen beschreven waarop de nationale overheid zich in de NOVI richt. Nationale belangen zijn de inhoudelijke belangen bij de fysieke leefomgeving waarbij het Rijk een rol voor zichzelf ziet en waarvoor het kabinet in politieke zin aanspreekbaar is. De behartiging van de nationale belangen en de realisatie van de daaruit voortvloeiende beleidsdoelen en opgaven gebeurt niet alleen door het Rijk.

Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Prioriteit 2: Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's.
- Prioriteit 4: Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;

– afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Uitvoering

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda vindt u onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Conclusie

De NOVI vormt geen verdere belemmering voor dit initiatief.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De rijksoverheid speelt samen met de decentrale overheden (provincies, gemeenten en waterschappen) een belangrijke rol bij de ruimtelijke inrichting van Nederland. Wel is deze rol van karakter aan het veranderen. Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van 2012 is het rijksbeleid in de ruimtelijke ordening stevig afgeslankt. Het rijksbeleid richt zich voornamelijk nog op de economisch sterke regio's. De decentrale overheden krijgen een grotere verantwoordelijkheid voor beleid, uitvoering en bekostiging van de ruimtelijke inrichting van de rest van Nederland.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is samengevat bepaald dat in ‘de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling moet zijn opgenomen, en, als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’. Deze omschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de zogenoemde “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Hiervoor is antwoord op de volgende vragen nodig om te onderbouwen dat er sprake is van een “zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik” met de voorgenomen ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

1. Is er sprake van een “stedelijke ontwikkeling”?
2. Is er sprake van een “nieuwe” stedelijke ontwikkeling?
3. Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?
4. Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is?

Is er sprake van een “stedelijke ontwikkeling”?

Op grond van artikel 1.1.1, lid 1, onder i. Bro is een “stedelijke ontwikkeling” een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Uit de Nota van Toelichting bij het Bro blijkt dat “andere stedelijke voorzieningen” zijn “accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure”.

Hierbij moet worden overwogen dat op grond van uitspraken van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: AbRvS) een bestemmingsplan dat ‘meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocaties kunnen worden aangemerkt’ en/of ‘een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m²’ mogelijk maakt deze ontwikkelingen in beginsel een stedelijke ontwikkeling zijn.

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan worden 25 woningen in één woningbouwgebied mogelijk gemaakt. Dit in overweging nemende maakt ten minste voor wat betreft de woningen dit bestemmingsplan een “stedelijke ontwikkeling” mogelijk.

Is er sprake van een “nieuwe” stedelijke ontwikkeling?

Op grond van uitspraken van de AbRvS ‘voorziet een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro’.

Op grond van het voor de gronden binnen het plangebied geldende bestemmingsplan zijn de gronden vooral bestemd als “Agrarisch – Cultuurgrond”. Hiermee zijn de gronden vooral bestemd voor (agrarische) cultuurgrond.

Om de bouw en het gebruik van de woningen mogelijk te maken worden de gronden binnen het plangebied onder andere bestemd als “Wonen – Vrijstaande woningen”, “Wonen – Twee onder één kap” en “Wonen – rijwoningen”. Op grond hiervan is – in vergelijking met de geldende bestemming – een toename van de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een stedelijke ontwikkeling mogelijk. Op basis hiervan is de stedelijke ontwikkeling die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt “nieuw”.

Is er sprake van een behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit uitspraken van de AbRvS blijkt dat het voor wat betreft de onderbouwing van de behoefte op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro ‘blijkens de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling, niet alleen gaat om de kwantitatieve behoefte’ maar dat ‘het ook kan gaan om de kwalitatieve behoefte, zijnde de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling’. Onder wordt de behoefte aangetoond.

Woonvisie 2019–2024

Door de raad is op 4 juli 2019 de Woonvisie 2019–2024 vastgesteld. Hierin heeft de raad zijn visie op het wonen – vooral voor wat betreft het aantal en de soort woningen – in de gemeente Tytsjerksteradiel uiteengezet. Voor wat betreft de bouw van woningen is het uitgangspunt van de visie ‘het bouwen naar de verwachte behoefte in de regio’. Hierover worden afspraken gemaakt met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân en de provinsje Fryslân.

Woningbehoefteonderzoek 2022 (KAW-monitor 2022)

Het nieuwste woningbehoefteonderzoek zoals bedoeld in de Woonvisie 2019–2024 is door KAW in mei 2022 uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport Woningbouwbehoefteonderzoek 2022. Voor Eastermar is het volgende opgenomen:

- “De krapte op de woningmarkt is toegenomen. Er is vraag naar extra woningen. Het zwaartepunt moet liggen op de kopen sociale huursector”.
- “Er is vooral behoefte aan tweekappers, vrijstaande woningen en patio's / bungalows in de koopsector. Er is ook vraag naar betaalbare rij-koopwoningen, o.a. voor starters, met meer kwaliteit (nieuwer en duurzamer)”.

- “Er zijn weinig harde plannen voor woningbouw, terwijl er wel enige vraag is. Het is verstandig om plannen toe te voegen die passen bij de concrete behoefte in het dorp. Dat betekent: ook patio's / bungalows, enkele tweekappers of rijkoopwoningen”.

Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat het aanbod zoals opgenomen in het Woningbouwprogramma 2022 voor wat betreft het aantal woningen in overeenstemming is met de vraag. In dit programma is voor het project Uitbreiding Eastermar 15 woningen opgenomen. Naast de programmering is de met de Friese regionale woondeal (getekend op 20 april 2023) ruimte om onder goede onderbouwing van de woonbehoefte af te wijken van de programmering. Vanuit de enquête woonbehoefte Eastermar (bijlage 1) blijkt dat er behoefte is aan starterswoningen (38,5%) en huurwoningen (12,3%). Met 10 extra woningen aan sociale huur en/of goedkope koop voorziet dit plan in deze behoefte.

Op basis hiervan is er voor wat betreft de woningen een behoefte aan de “nieuwe stedelijke ontwikkeling” die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020 De romte diele

Brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat is de hoofddambitie van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving wordt bedoeld: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. In de visie zijn 4 opgaven opgenomen:

1. Leefbaar, vitaal en bereikbaar: Grootschalig opknappen van bestaande bebouwing, Aanbod woningen en voorzieningen afstemmen op bevolking, Stimuleren van nieuwe economische impulsen, gekoppeld aan aantrekkelijke huisvesting voor (nieuwe) doelgroepen, Stimuleren van (ervaren) gezondheid van mensen, o.a. door het stimuleren van gezond leven, bewegen en ontmoeting, Nieuwe vervoersconcepten en -technieken benutten, Een goede en snelle aansluiting op de economische centra, Friese economie circulair maken.
2. Energietransitie: Uitstoot broeikasgassen omlaag, af van fossiele brandstoffen en Balans vinden tussen duurzaamheidsdoelstellingen en ruimtegebruik.
3. Klimaatadaptatie: Fryslân klimaatbestendig inrichten en meebewegen met de veranderingen in het klimaat.
4. Versterken biodiversiteit: Biodiversiteit versterken via herstel van de kwaliteit van de leefgebieden en de verbinding leggen tussen biodiversiteit en de samenleving.

Het planvoornemen is in lijn met de omgevingsvisie Fryslân 2020. Het plan draagt bij aan de opgave het leefbaar, vitaal en bereikbaar maken van de kern Eastermar. Het plan voorziet in de woonbehoefte.

Provinciale verordening Romte, 2014

In de provinciale verordening Ruimte (Verordening Romte Fryslân, 2014) zijn bindende regels voor gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen. Geldend provinciaal beleid is in eerste instantie in de Verordening Romte Fryslân (2011) omgezet in algemeen geldende regels. De verordening bevatte ondermeer regels over 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'ruimtelijke kwaliteit', 'wonen', 'werken en mobiliteit' en 'recreatie en toerisme'.

In artikel 3, lid 3.1, onder 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014 is samengevat het volgende bepaald.

1. “Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.”
2. “In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien [. . .] in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten”.

Op grond van artikel 1, lid 1.103 van de verordening is een woonplan “een door de gemeenteraad vastgesteld, gemeentelijk dan wel intergemeentelijk plan waarin de behoefte, fasering, aanleg, aantallen woningen en kwaliteit van woningen van woningbouwlocaties voor een bepaalde periode binnen de gemeente of meerdere gemeenten is aangegeven inclusief de relatie met herstructurering van de bestaande woningvoorraad, dat [. . .] tot stand is gekomen in onderlinge afstemming met gemeenten in de woningbouwregio”. Wij hebben niet een dergelijk plan “dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft”.

Onder 3.1.2 van lid 3.1 is het volgende bepaald. “In afwijking van artikel 3.1.1 kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet past in een woonplan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan wordt ingepast in het regionale woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau, of door fasering van plannen;
- b. [. . .];
- c. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij [de] aard en schaal van de overige [kern] [. . .];
- d. voorafgaand aan het voorgeschreven wettelijk overleg over het ruimtelijk plan, is met Gedeputeerde Staten overleg gevoerd over de noodzaak van toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente.”

Zoals in hoofdstuk 2.1 is opgemerkt is in het Woningbouwprogramma 2023 voor het project Uitbreiding Eastermar de bouw van 25 woningen is opgenomen. Dit aantal wordt op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie “Finster op romte”

De structuurvisie “Finster op romte” is in januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende type kernen, met een verschillende aanpak: de grote kernen, kleine kernen en recreatieve kernen. Het beleid is op onderdelen voor grote kernen anders dan voor de kleine kernen. De recreatieve dorpen Eastermar en Earnewâld hebben een uitzonderingspositie. Het beleid is gelijk aan de kleine dorpen, er is alleen meer ruimte voor recreatieve ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat de ontwikkelingen moeten passen in aard en schaal van het landschap én van het dorp. Recreatieve voorzieningen met een grote verkeersaantrekkende werking worden geweerd.

Ontwikkelingsruimte in de kleine kernen is meer beperkt en richt zich vooral op inbreiding en kwaliteitsimpuls. In beginsel wordt alleen gebouwd voor de eigen behoefte (natuurlijke groei). De dorpen gaan niet op slot. Met name aan nieuwe woonvormen, woon-werk combinaties en aan kleinschalige bedrijvigheid zal meer ruimte worden geboden.

Ontwikkelingen in de kleine kernen vragen om een zorgvuldige inpassing en maatwerk. Een Leefbaarheidstraject wordt gestart om tot maatwerk te komen en gerichte verbeteringen aan te brengen in de vaak kwetsbare ruimtelijke situatie en/of de hechte sociaal-maatschappelijke omgeving (gemeenschap). Hierin worden Dorpsbelang en de plaatselijke bevolking gevraagd hun inbreng te leveren. De samenwerking van de gemeente met de ‘dorpsklankborden’ is bedoeld om gezamenlijk zicht te krijgen op de sociale agenda van de (dorps)gemeenschap en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke, c.q. gewenste, materiële en immateriële voorzieningen.

Uit gesprekken met de directe omwonenden, dorpsbelangen en de Wiersma-Reitsma stichting kan de volgende conclusie opgemaakt worden:

‘Alles overwegende is de conclusie dat de voorgestelde locatie op een breed draagvlak kan rekenen. Hierbij zijn de volgende onderdelen met name doorslaggevend:

- *Dorpsbelang ondersteund de uitbreiding op deze locatie;*
- *Dorpsbelang hecht waarde aan het bedienen van de juiste doelgroepen;*
- *De grondeigenaar heeft een positieve grondhouding door een intentieovereenkomst aan te gaan voor deze ontwikkeling;*
- *De misgelopen ontwikkeling aan de Seadwei kan geïntegreerd worden in deze ontwikkeling;*
- *Inwoners overwegend positief over deze ontwikkeling;*
- *Alternatieve aangedragen locatie onderzocht. Blijkt niet mogelijk te zijn.’* (Bijlage 2: participatie document (2022), bouwbedrijf Swart).

Woonvisie 2019–2024

Zoals in hoofdstuk 2.1 is opgemerkt is door de raad op 4 juli 2019 de Woonvisie 2019–2024 vastgesteld. Hierin heeft de raad zijn visie op het wonen – vooral voor wat betreft het aantal en de soort woningen – in de gemeente Tytsjerksteradiel uiteengezet.

In hoofdstuk 2.1 in samenhang met hoofdstuk 2.2 is een onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat de woningen die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt voor wat betreft het aantal past binnen de visie.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

3.1.1 Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden betrokken;
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Op basis van de provinciale archeologische beleidskaart FAMKE ligt het plangebied in de zone Karterend Onderzoek 2 en 3 voor de periode Steentijd – Bronstijd en karterend onderzoek 3 voor de periode IJzertijd – Middeleeuwen.

Laagland Archeologie heeft in juni 2022 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd ter plaatse. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van zeer diepe grondsporen. Het archeologisch belang hiervan is laag. Om deze reden is het advies geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

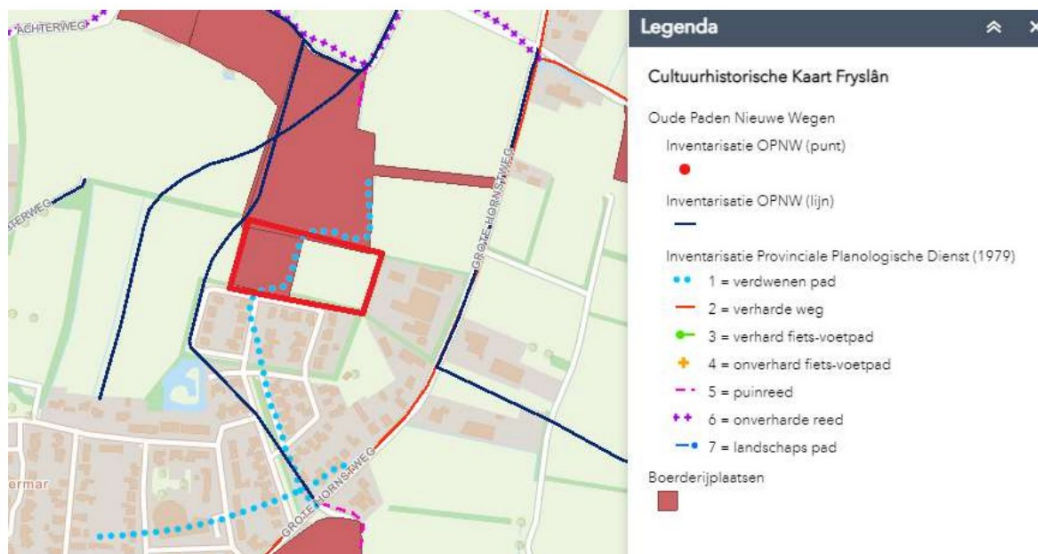
Het archeologisch onderzoek is al bijlage 3 bijgesloten met kenmerk Laagland Archeologie Rapport 923.

3.1.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Binnen het plangebied komen geen rijksmonumenten voor. Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân valt te zien dat er in het plangebied een verdwenen pad en een oude boerderijplaats aanwezig is. De boerderijplaatsen zijn ook op de archeologische kaart FAMKE te raadplegen. Zoals aangeven in paragraaf 3.1.1. vormt het aspect archeologie geen belemmering.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering is voor het planvoornemen.



Figuur 4:
Cultuurhist
orische
Kaart
Fryslân

3.2 Bodem

WMR Rinsumageest bv heeft juni 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Bodem – Landbodemonderzoek – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek) en NEN 5740 (Bodem – Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond).

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van de onderzoeksresultaten kan bepaald worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de voorgenomen plannen.

Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Het verkennend bodemonderzoek is al bijlage 4 bijgesloten met kenmerk 220375/JvdM.

3.3 Geluid

Een woning is in het kader van de Wet geluidhinder een gevoelig object. Dit houdt in dat ter plaatse van de nieuwe woningen een aangenaam woon- en leefklimaat gewaarborgd dient te zijn. Aangetoond dient dat er wordt voldaan aan de gestelde akoestische eisen.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer.

Het nieuwbouwplan ligt binnen de akoestische invloedssfeer van de Grote Hornstweg en Boskkamp. Door Noorman advies is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Onderzocht is de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeerlawaai. De geluidbelastingen zijn vervolgens getoetst aan de grenswaarden als vastgelegd in de Wet geluidhinder. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de aanwijzingen als gegeven in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012".

De binnen het plangebied te realiseren woningen/woonbestemmingen liggen binnen de zone van de Grote Hornstweg en worden daarnaast mogelijk geluidbelast vanwege de Boskkamp en de binnen het plangebied nieuw te realiseren ontsluitingsweg. Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geen enkele weg wordt overschreden. Er behoeft geen hogere waarden procedure te worden doorlopen.

De cumulatieve geluidbelasting (zonder aftrek op basis van artikel 110h Wgh) is eveneens niet hoger dan 48 dB. De akoestische kwaliteit van de woonomgeving is daarmee als goed te beoordelen.

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als bijlage 6 bijgesloten met kenmerk Rapport 22210164.R01.

3.4 Externe veiligheid

Algemeen toetsingskader

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

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (in inrichtingen/bedrijven);
- het transport van gevaarlijke stoffen (door buisleidingen, over wegen, waterwegen en spoorwegen).

Voor het voorliggend bestemmingsplan is alleen het transport door buisleidingen relevant. Andere risicobronnen zijn voor het bestemmingsplan niet relevant.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door deze activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Hierbij is het PR de berekende kans per jaar, dat iemand overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat deze persoon op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Het externe veiligheidsbeleid is opgenomen in wet- en regelgeving. Voor voorliggend bestemmingsplan is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) relevant. Op basis van het Bevb dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het PR en moet het GR worden verantwoord.

Verantwoordingsplicht

In het Bevb is onder meer een verantwoordingsplicht van het GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat als in of in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, in combinatie met de aanwezigheid of projectie van beperkt kwetsbare of kwetsbare objecten zoals woningen, de planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Toetsing

Over dit plan heeft de Omgevingsdienst Fryslân geadviseerd (10 november, 2023-FUMO-0080792), zie het advies externe veiligheid in bijlage 7. Hierna volgt een samenvatting van dit advies. Het volledige adviesrapport is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. Externe veiligheid is voor de realisatie van 25 nieuwe woningen in verband met een aantal hogedruk aardgastransportleidingen. In de nabijheid van het plan liggen in westelijke richting vijf aardgastransportleidingen van Gasunie, waarvan de transportleidingen met de kenmerken A-601, A-541 en A-652 voor het bestemmingsplan relevant zijn. Een van de overige leidingen heeft een kleiner invoedsgebied die niet tot aan het plangebied reikt en de andere leiding is buiten gebruik gesteld.

In de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling liggen verder geen risicobronnen die voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Hogedruk aardgastransportleidingen

Het bestemmingsplan is getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van het Bevb is het plan getoetst aan het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar en is de ligging van de belemmeringenstrook en het groepsrisico beoordeeld.

Plaatsgebonden risico

Ter hoogte van het plangebied is van de hoge druk aardgastransportleidingen geen plaatsgebonden risico 10-6 buiten de belemmeringenstrook berekend. Dit houdt in dat het bestemmingsplan voldoet aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar.

Belemmeringenstrook

De hoge druk aardgastransportleidingen die voor het bestemmingsplan relevant zijn hebben een werkdruk van meer dan 40 bar, namelijk 66 en 80 bar. Buisleidingen met een maximale druk die meer dan 40 bar bedraagt, hebben een belemmeringenstrook van 5 meter, gemeten uit het hart van de leiding, aan weerszijden van de leiding. Binnen de belemmeringenstrook mogen géén nieuwe bouwwerken worden opgericht. Het plangebied ligt buiten de belemmeringen strook van de drie hogedruk aardgastransportleidingen.

Groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van drie van de vijf in westelijke richting gelegen hogedruk aardgastransportleidingen. Het groepsrisico moet voor de drie relevante hoge druk aardgastransportleidingen worden beoordeeld en worden verantwoord. In verband met de ligging van de ruimtelijke ontwikkeling is voor deze situatie het groepsrisico niet berekend. De projectie van de 25 nieuwe woningen ligt namelijk buiten de 100% letaliteitszone van de aardgastransportleidingen, waardoor de ontwikkeling geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

De hoogte van het groepsrisico is in het gebied rondom de ruimtelijke ontwikkeling lager dan 10% van de oriëntatiewaarde. In verband hiermee kan op grond van artikel 12 lid 3 Bevb worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dat er sprake is van een laag groepsrisico is het gevolg van de ruimtelijke situatie, waarbij vrijwel geen populatie binnen de 100% letaliteitszone van de hogedruk aardgastransportleidingen aanwezig is. De woningen van het dorp Eastermar liggen vrijwel allemaal buiten de 100% letaliteitszone van de hogedruk aardgastransportleidingen.

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico houdt in dat de zelfredzaamheid en de mogelijkheid om een calamiteit of zwaar ongeval te kunnen bestrijden worden verantwoord.

Zelfredzaamheid

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het toestaan van de functie wonen, waarbij 25 nieuwe woningen binnen het invloedsgebied van een risicobron zijn geprojecteerd.

Een positieve uitwerking voor externe veiligheid is het creëren van afstand tussen risicobron en risico-ontvanger. Er is binnen het plangebied ruimte geprojecteerd voor een zogenaamd voedselbos. In dit geval biedt het verplaatsen van het voedselbos naar de westkant van het plangebied, waardoor de afstand tussen de risicobron en de nieuwe woningen zou kunnen worden vergroot, geen uitkomst. Het voedselbos aan de oostkant vormt namelijk een afstandsbuffer voor de geluidcontour van het bedrijventerrein dat oostelijk van de ruimtelijke ontwikkeling is gesitueerd.

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling gaat om de introductie van een aantal nieuwe kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van hogedruk aardgastransportleidingen, is de zelfredzaamheid van personen een punt van aandacht. De zelfredzaamheid heeft betrekking op de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen (of in veiligheid gebracht te worden). Niet zelfredzame personen binnen een invloedsgebied van een risicobron zijn vanuit hulpverleningsperspectief onwenselijk. Er wordt vanuit gegaan dat de bewoners in de nieuwe woningen voldoende zelfredzaam zijn en zichzelf in veiligheid kunnen brengen als dat nodig mocht zijn. Er is namelijk geen sprake van de ontwikkeling van een zeer kwetsbaar gebouw, waarvan de bewoners niet zelfredzaam zijn.

Om het woongebied te kunnen ontvluchten kan via de openbare wegen van de bron af worden gevlucht als de hittestraling dit ten minste toelaat. Wanneer een incident met een aardgastransportleiding ter hoogte van het plangebied plaatsvindt, treedt er een hoge warmtestraling op ten gevolge van een fakkelbrand. Als gevolg daarvan moet er rekening mee worden gehouden dat het ontvluchten van woningen die binnen de 1% letaliteitszone liggen geen zin heeft en dat de mensen binnenshuis moeten blijven. Binnenshuis wordt namelijk de meeste bescherming geboden als ten minste de gevel en de beglazing in de gevel voldoende brandwerend is uitgevoerd. Er vindt overleg plaats met initiatiefnemer over de uitvoeringsmogelijkheden.

Buitenshuis is er binnen de 1% letaliteitsgrens ($> 10\text{ kW/m}^2$ warmtestraling) namelijk geen overlevingskansen vanwege de aanwezige hittestraling. Het vluchten van de bron af is dan ook alleen maar het juiste handelingsperspectief als er een fakkelbrand dreigt te ontstaan en deze nog niet tot ontsteking is gekomen.

Bestrijdbaarheid

Brandweer Fryslân is om advies gevraagd en zij heeft desgevraagd geadviseerd over de ruimtelijke ontwikkeling. Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een knel-/aandachtspunt met betrekking tot omgevingsveiligheid, de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening. Zie ook paragraaf 3.5 Bluswatervoorziening.

1. De initiatiefnemer wordt door of namens de gemeente op de hoogte gebracht van het externe veiligheidsscenario fakkelbrand bij hogedruk aardgastransportleidingen en het bijbehorend handelingsperspectief.
Ten aanzien van dit punt wordt initiatiefnemer geïnformeerd door het brandweeradvies toe te sturen en hier expliciet op naar te verwijzen.
2. Daarnaast wordt initiatiefnemer geïnformeerd over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn.
Ten aanzien van dit punt wordt initiatiefnemer op gelijke wijze geïnformeerd als punt 1.
3. De nieuw te realiseren weg voldoet aan de eisen genoemd in paragraaf 3.3 van het brandweeradvies (zie bijlage 18).
Ten aanzien van dit punt is een voorwaardelijke verplichting (artikel 14) in de regels opgenomen.
4. Het advies om een brandkraan te realiseren vóór de twee-onder-één-kapwoningen met een minimale opbrengst van minimaal 500 l/min is ruimtelijk niet relevant en kan derhalve niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd.
Ten aanzien van dit punt is ook een voorwaardelijke verplichting (artikel 14) in de regels opgenomen. Daarnaast wordt dit punt meegenomen in de anterieure-overeenkomst die met initiatiefnemer wordt afgesloten.

Het volledige brandweeradvies is als bijlage 18 opgenomen.

Transportroutes

Er zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen (weg of water) aanwezig. In het onderhavige plangebied hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met veiligheidsafstanden en/of beschermende maatregelen als gevolg van transportroutes.

Inrichtingen

Met ingang van 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het BEVI heeft tot doel om de risico's bij ongevallen en rampen te verkleinen. Uitgangspunt is dat bestemmingsplannen aan de eisen uit het BEVI voldoet. Aangezien er geen BEVI inrichtingen in of in de directe omgeving van onderhavige plangebied aanwezig zijn, kan voor dit aspect worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

Conclusie

Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan Eastermar als de gegeven adviezen aan initiatiefnemer kenbaar worden gemaakt. De geringe hoogte van het groepsrisico wordt voor dit bestemmingsplan verantwoord geacht.

3.5 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

In het voortraject is uitgebreid vooroverleg geweest met het Wetterskip. Op basis van de concept watertoets van Bétha Architecten heeft Wetterskip alle punten die voor hen van belang zijn voor deze ruimtelijke ontwikkeling nog eens op een rij gezet (zie bijlage 16).

Toename verharding

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

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen als daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies.

De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets'. Als er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Als er niet gecompenseerd wordt dan moet een watervergunning worden aangevraagd voor het snel afvoeren van regenwater.

Te compenseren oppervlakte

De beoogde Wadi / waterberging moet voldoende capaciteit hebben om het regenwater van het verhard oppervlakte om een bui van 50 mm op te vangen / infiltreren. De verharding bedraagt ongeveer 7242 m², uitgaande van 50 % van de tuin en 100% van het bouwvlak. Dit betekent een compensatie van 7242 m² (x 0,05) is dit 362 m³ (boven het grondwaterpeil). Met het realiseren van een vijver/wadi van 500 m² wordt er ruim voldaan aan de compensatieregeling. Voor de minimaal aan te leggen wadi / berging is conform het advies van Wetterskip in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ten aanzien van de inrichting van het plangebied is vanuit stedenbouwkundig oogpunten en milieu gekozen voor de meest logische en haalbare situatie. Dit is met name ingegeven door het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Alhoewel de voorgestelde plaats van de wadi / berging een stuk hoger ligt dan de plaats van de te bouwen woningen, wordt bij het afvoeren van het regenwater in de verdere uitwerking van het plan, mede in overleg met Wetterskip voldoende aandacht besteed aan de afvoer van het regenwater naar de wadi / berging zodat dit in de toekomst niet tot wateroverlast zal leiden. Daarnaast zijn nog andere oplossingen denkbaar, waaronder een aansluiting op- en opwaardering van de sloot aan de zuidzijde omdat hier al sprake is van een groenstrook.

Daarnaast voorziet de gemeente in beleid op het gebied van grondwater, drooglegging en ontwateringsdiepte, opgenomen in het Grondwaterbeleidsplan. De gemeente heeft namelijk de zorgplicht voor stedelijk water, zowel afvalwater als hemelwater. Dit is ook beleidsmatig vastgelegd in het vGRP 'Wettersoarch' (verbreed Gemeentelijke Rioleringsplan). Ook hiermee zal bij de verdere uitwerking van de plannen rekening mee worden gehouden.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

In aanvulling op het advies van Wetterskip is aangegeven dat er verlenging van de schouwwatergang tot de projectlocatie nodig is en een aantal knelpunten in de vorm van bestaande duikers in het lagergelegen deel buiten het plangebied moeten worden opgelost. In dit kader hebben er inhoudelijke en constructieve gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, Wetterskip, de gemeente en betrokken grondeigenaren. In gezamenlijkheid zijn afspraken gemaakt over het vervangen / verleggen van de duikers en het onderhouden van de watergangen. Alle aan te passen duikers zijn buiten het plangebied gelegen. De gemaakte afspraken worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Dit geldt ook deels voor de te onderhouden watergangen en de uitvoering van het regenwater / afvalwater conform het Programma van Eisen riolering van de gemeente Tytsjerksteradiel.

3.6 Luchtkwaliteit

In het kader van de luchtkwaliteit heeft [REDACTED] advies onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteitseisen Wet Milieubeheer en naar het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate (NIBM).

De ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving heersende achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn ruim lager dan de (gezondheids)grenswaarden als gegeven in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Als gevolg van de verkeersaantrekkende werking nemen deze concentraties niet in betekenende mate toe. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planvorming.

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Het onderzoek luchtkwaliteit is al bijlage 8 bijgesloten met kenmerk Notitie 22210164.N02.

3.7 Ecologie

[REDACTED] heeft een ecologische quickscan uitgevoerd. Het onderzoek bestaat uit een veldonderzoek op de locatie en bureaustudie. Op 10 juni 2022 is het plangebied bezocht en is de aanwezigheid van natuurwaarden in kaart gebracht.

Soortenbescherming en zorgplicht

Er zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten. Verdere vervolgstappen ten aanzien van beschermde soorten zijn niet nodig.

Het verstoren, verwonden of doden van dieren (en planten) moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Het werkgebied moet gedurende de werkzaamheden kort worden gehouden, zodat zich geen amfibieën en andere dieren zich in de vegetatie kunnen ophouden. Wanneer er bijvoorbeeld amfibieën opduiken, kan men ze het beste oppakken en naar buiten het werkgebied verplaatsen (in de perceelranden). Voor de ontsluiting wordt een deel van de sloot gedempt. Bij het dempen moet gewerkt worden van het einde van de sloot bij eikenwal naar het westen, zodat aanwezige waterdieren niet opgesloten raken en de werkzaamheden kunnen ontvluchten.

Beschermde natuurgebieden

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen nodig.

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit het aspect ecologie geen belemmeringen voor het planvoornemen.

De ecologische quickscan is al bijlage 9 bijgesloten met de titel Ecologische quickscan Eastermar – woningbouwplan.

3.8 Stikstofdepositie

Projecten kunnen zonder natuurvergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) doorgang vinden indien de stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuurlijke habitattypen en leefgebieden niet hoger is, of middels intern salderen ten opzichte van de referentiesituatie niet meer toeneemt, dan de grenswaarde van 0,00 mol N/ha/jaar.

Wanneer in de aangevraagde situatie de berekende toename groter is dan 0,00 mol N/ha/jaar, dient een natuurvergunning aangevraagd te worden. Hierbij dienen de mogelijke negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden nader te worden beschouwd met een passende beoordeling.

In beginsel is een project met alleen kleine tijdelijke deposities in de bouw- of aanlegfase niet vergunningplichtig. Met de inwerkingtreding van de 'Wet stikstofreductie en natuurverbetering' en het bijbehorende besluit op 1 juli 2021 geldt voor deze tijdelijke stikstofdeposities een vrijstelling in het kader van de Wnb. Daarmee is het niet meer nodig om de tijdelijke emissies en deposities vanwege de bouwfase van de binnen het nieuwbouwplan te realiseren woningen in beeld te brengen.

Ten behoeve van de te bouwen 25 woningen in Eastermar is er met behulp van de nieuwste versie van de AERIUS-calculator van 5 oktober 2023 een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het meest nabij gelegen(stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is (natura2000.nl): Alde Feanen (ca. 7,8 km).

Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat de vanwege het nieuwbouwplan te verwachten stikstofdepositie op omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet meer bedraagt dan **0,00 mol N/ha/jaar**. Significante effecten zijn niet te verwachten binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Er geldt geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Gelet op bovenstaande bevindingen gelden er vanuit het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen voor het planvoornemen.

Het onderzoek stikstofdepositie van 16 oktober 2023 is als bijlage 10 bijgesloten met kenmerk 2023-3389, inclusief AERIUS-berekening bouwphase met kenmerk RoBHRèYUéwrB (bijlage 11) en AERIUS-berekening gebruiksfase met kenmerk RzflQmhnMwëV (bijlage 12).

3.9 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer beoogt milieuhinder ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten in de woonomgeving of ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen zoveel mogelijk te voorkomen. Alle bedrijfsmatige activiteiten die in potentie hinder kunnen veroorzaken worden door middel van vergunningen of meldingen op basis van de Wet milieubeheer gereguleerd. In aanvulling op deze vergunningen of meldingen voorziet een 'goede ruimtelijke ordening' eveneens in het voorkomen van onvoorzienbare hinder bij gevoelige functies zoals wonen. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden te allen tijde twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar ook het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, een richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

In de VNG-publicatie zijn de richtafstanden uit bijlage 1 'Richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten' afgestemd op het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, stiltegebied of natuurgebied) wordt gekenmerkt door functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er nauwelijks andere functies zoals bedrijven of kantoren voor. Een locatie kan echter ook behoren tot het tweede omgevingstype 'gemengd gebied', dat gekarakteriseerd wordt door een matige tot sterke functiemenging. Hier komen direct naast woningen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als dit type worden beschouwd. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie kunnen in dat geval met één afstandsstep verlaagd worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van een milieugevoelig object. Dit geldt in het bijzonder voor geluid, het milieuaspect dat voor de te hanteren richtafstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend is.

Beoordeling

Het omgevingstype van het plangebied is 'rustige woonwijk', dit betekent dat de richtafstanden niet met één afstandstap verlaagd kan worden.

Aan de Grote Hornstweg 19 is een aannemersbedrijf gevestigd. Voor aannemersbedrijven met een werkplaats groter dan 1.000 m² (SBI-2008: 41, 42, 43) geldt milieucategorie 3.1 met daarbij horende richtafstand van 50 meter. De woningen liggen op meer dan 50 meter van de milieubelastende activiteit. Het aannemersbedrijf is geen belemmering voor het planvoornemen, andersom is de toevoeging van de woningen geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving. Ten noorden van het plangebied is aan de Grote Hornstweg 35 een timmerbedrijf gevestigd. Dit is een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 30 meter. De afstand van het bedrijf tot aan het plangebied bedraagt circa 50 en voldoet hiermee aan de richtafstand.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.10 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Vormvrije mer-beoordeling

De plaats van het project

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU-richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Bestaand grondgebruik

Het plangebied maakt deel uit van een kavel agrarisch cultuurgrond en is ook als zodanig bestemd. Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt ligt het plangebied in de dorpsstructuur van Eastermar.

Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft op zichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen natuurlijk milieu

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gevoelig gebied. In de directe nabijheid ligt geen gevoelig gebieden zoals genoemd in de EU-richtlijn (wetlands, kustgebieden, bosgebieden, natuurparken, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk van historisch cultureel of archeologische gebieden van belang).

De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU-richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten.

Omvang

De omvang van het plan is in verhouding tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zeer beperkt, namelijk 1,9 hectare.

Cumulatie

In de directe omgeving vinden geen andere stedelijke ontwikkelingen plaats die kunnen leiden tot cumulatie.

Gebruik natuurlijk hulpstoffen

Voor de uitvoering hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

Productie afvalstoffen

Bij de uitvoering komen mogelijk afvalstoffen vrij. Dit wordt overeenkomstig de geldende regels afgevoerd en waar mogelijk gerecycled. Er is geen sprake van bijzondere of risicovolle afvalstoffen die in potentie leiden tot belangrijke milieueffecten.

Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot een risico op verontreiniging. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder.

Risico op ongevallen

De uitvoering van het project en het gebruik van de gronden brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

Kenmerken van de milieueffecten

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen).

Aard van de effecten

In het plan worden woningen en een voedselbos ontwikkeld. Vanuit deze functie wordt geen belangrijke milieubelasting verwacht. Potentiële effecten zijn beperkt tot een toename van verkeer, de landschappelijke/cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding. Daarnaast zijn er tijdelijke effecten in de realisatiefase mogelijk.

Bereik van het effect

De effecten zijn beperkt tot de ontsluitende wegen en de aangrenzende percelen. Effecten op natuur zijn in paragraaf 3.7 en 3.8 verder in beeld gebracht.

Waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Potentiële milieueffecten als gevolg van woningbouw zijn over het algemeen voorspelbaar en goed op voorhand te onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke milieueffecten als gevolg van dit plan te verwachten zijn. De effecten van de aanleg zijn tijdelijk. Effecten op lange termijn zijn niet aan de orde. Het project is in principe niet omkeerbaar.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

3.11 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied wordt geregeld via de bestaande wegen Boskamp en Blauhuskamp. Dit geldt voor de bereikbaarheid per voet, fiets en motorische voertuigen. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018) is de verkeersgeneratie voor dit planvoornemen 197,4 voertuigbewegingen per etmaal. Dit kan het wegennetwerk aan.

Het parkeren voor de vrijstaande- en twee-onder-één kap woningen wordt volledig op eigen erf gerealiseerd, per perceel is er ruimte voor het parkeren van 2 auto's. Voor de 12 rijwoningen worden er 26 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de normen.

Gelet op bovenstaande is het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de verschillende bestemmingen die van toepassing zijn op het plangebied. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de planregels en op een digitale en analoge verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen één geheel en zijn niet afzonderlijk leesbaar.

De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De uitwerking daarvan ligt vast in de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De SVBP bevat de normen die van toepassing zijn op de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen, met het doel om deze op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven en vormt daarmee een belangrijke basis voor de inrichting van dit bestemmingsplan.

Daarnaast zijn de bestemmingsplanregels zoveel mogelijk afgestemd op het Bor voor wat betreft de bouw- en afwijkingsregels. Zo zijn bijvoorbeeld de begrippen hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk daar waar mogelijk overgenomen in de bestemmingsplanregels.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger online informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het vaststellen van een digitale versie van een bestemmingsplan is verplicht. De digitale versie van het plan is leidend in geval van verschil tussen de digitale – en analoge versie.

4.1 Uitgangspunten

De SVBP 2012 schrijft voor dat de planregels in vier vaste hoofdstukken worden geplaatst, nl. de hoofdstukken 'Inleidende regels', 'Bestemmingsregels', 'Algemene regels' en 'Overgangs- en slotregels'. Hieronder wordt per hoofdstuk ingegaan op de verschillende regels die daarin (kunnen) voorkomen.

4.2 Inleidende regels

In dit hoofdstuk worden allereerst de begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die een nadere beschrijving nodig hebben. Enkele veel voorkomende standaardbegrippen liggen vast in de SVBP 2012 en moeten worden overgenomen. De overige begrippen zijn lokaal toegevoegd en beschreven.

Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Enkele veel voorkomende standaardmeetbepalingen zijn op grond van de SVBP 2012 voorgeschreven en moeten worden overgenomen. De overige meetbepalingen zijn lokaal toegevoegd en beschreven.

4.3 Bestemmingsregels

4.3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende bestemmingen vastgelegd. In de bestemmingsregel wordt omschreven waarvoor en, zo nodig, hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd met het oog op een goede ruimtelijke ordening. Bij de bestemmingen moet in de bestemmingsomschrijving aangegeven zijn welke functies toelaatbaar zijn. De bestemmingen kunnen worden onderverdeeld in enkel- en dubbelbestemmingen. De enkelbestemming regelt primair welke functies zijn toegestaan. Een dubbelbestemming kan alleen van toepassing zijn boven op één of meerdere enkelbestemmingen en kan extra functies toestaan dan wel uitsluiten.

Voor de bestemmingsregels geldt op grond van de SVBP 2012 een vaste indeling. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouw- en gebruiksregels en regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen. In de bouwregels zijn – gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties – eisen gesteld aan de hoogte, aard, situering en aantal bouwlagen etc. van (hoofd)gebouwen en (bijbehorende) bouwwerken. Bij een aantal bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van bepaalde regels. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

Tenslotte bevatten de meeste bestemmingen regels om het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen kunnen betrekking hebben op een functiewijziging en/of op het veranderen van bouw- en/of gebruiksregels.

Voor de indeling van de enkel- en dubbelbestemmingen gelden de bindende hoofdgroepen uit de SVBP 2012. In de sub paragrafen hierna wordt per bestemming een toelichting gegeven.

4.3.2 Enkelbestemmingen

– Agrarisch – Cultuurgrond

Deze bestemming is toegekend aan de gronden met een (semi-)agrarische functie. De gronden kunnen voor zowel het bedrijfsmatige als het hobbymatige agrarische gebruik worden aangewend. Het beleid is erop gericht de landschappelijke waarden van de gronden zoveel mogelijk in stand te houden. Deze doelstelling is juridisch verankerd door het bouwen van bouwwerken slechts beperkt mogelijk te maken en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden op te nemen. Dit houdt in dat in bepaalde situaties een vergunning aangevraagd moet worden voor activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de landschappelijke waarden. Te denken valt aan activiteiten, zoals het aanbrengen van verhardingen of van voorzieningen voor recreatief medegebruik.

– *Groen – Groenvoorziening* –

Deze bestemming is gelegd op de grotere en/of structuurbepalende groeneenheden binnen het plangebied. De bermen en groenstroken langs wegen en sloten die een ondergeschikte functie hebben, zijn veelal onder de bestemmingshoofdgroep 'Verkeer – Verblijf' ondergebracht. Een voedselbos is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'Voedselbos'.

– *Tuin* –

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin' opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit aan de op de gegroeide praktijk. Om een zekere flexibiliteit mogelijk te maken mag een woning binnen deze bestemming wel uitbreiden met een erker of voorportaal. Bij grote, diepe voortuinen kan afgeweken worden van het bouwverbod. Onder voorwaarden kan worden toegestaan dat een tuinpriël of iets dergelijks van geringe omvang wordt gebouwd. Daarnaast is het via afwijking mogelijk om een deel van de woning in de tuinbestemming te bouwen. Deze afwijkingsbevoegdheid zal dan altijd toegepast moeten worden in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid binnen de diverse woonbestemmingen om bouwen van de woning buiten het bouwvlak toe te staan.

– *Verkeer – Ontsluitingswegen* –

Binnen deze bestemming staat de ontsluitings- c.q. stroomfunctie voorop. Wegen en kruispunten met een belangrijke doorgaande en/of lokaal ontsluitende verkeersfunctie, zijn onder deze bestemming gebracht. Er is geen regeling voor het bouwen van infrastructurele of openbare voorzieningen opgenomen omdat dit al via het Besluit omgevingsrecht vergunningsvrij kan worden geregeld. Deze bestemming ligt op een deel van de Teije Tolstraat (zuidelijk deel) en op de Zwarte Weg.

– *Verkeer – Verblijf* –

De gronden die deze bestemming hebben zijn met name de openbare straten met in hoofdzaak een functie voor bestemmingsverkeer. Groenvoorzieningen (bermen, overhoeken) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken.

– *Water* –

De bestemming water is toegekend aan de waterwegen en de vijver in het plan.

– *Wonen* –

Binnen de hoofdgroep 'Wonen' is aan de hand van types woningen en bouw- en goothoogtes een indeling gemaakt in de volgende categorieën:

Type woning	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m
Vrijstaande woning (W-V)	5,5	10
Twee onder één kap (W-T)	5,5	10
Rijenbouw (W-R)	5,5	10

Voor de verschillende categorieën van woningtypes geldt dat de goothoogte in de eerste 3 meter gerekend vanuit de voorgevelrooilijn 5,5. De bouwhoogtes betreft 10 meter. Mocht sprake zijn van een afwijkende hoogte dan wordt dit met een aanduiding op de verbeelding geregeld.

Per bestemming wordt door een bouwvlak aangegeven waar het hoofdgebouw is gepositioneerd. De bouwvlakken zijn dus hoofdzakelijk afgestemd op de aanwezige situatie maar geven ook enige ontwikkelingsmogelijkheid. Iedere woning wordt beschouwd als hoofdgebouw, dus ook de woningen binnen de twee onder één kap bestemming. Voor het bepalen van de geldende bouwregels is het bouwvlak leidend. Het bestemmingsplan geeft regels voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen een bouwvlak en het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak.

Voor het bepalen van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is gekozen voor een berekeningsmethodiek die aansluit bij het Bor. Dit betekent dat hoe groter het erf is, hoe meer bebouwingsmogelijkheden er zijn. In de regels is opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak ten hoogste 30% van het 'hiem' mag zijn. Binnen de woonbestemming geldt het 'hiem' als de oppervlakte woonbestemming + de oppervlakte tuinbestemming – het bouwvlak. Als maximum geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 150 m² mag bedragen.

Als sprake is van bestaande bijbehorende bouwwerken met afwijkende bouwhoogtes c.q. oppervlaktes dan geldt een apart regime waarbij het uitgangspunt is dat het bestaande mag worden hersteld, verbouwd of vervangen.

Om enige flexibiliteit te creëren zijn een aantal afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Na zorgvuldige afweging kan dan:

- vergunning worden verleend voor het verhogen van de goothoogte met maximaal 2 meter;
- vergunning worden verleend voor een groter oppervlakte dan 150 m² aan bijbehorende bouwwerken voor woningen met een 'hiem' groter dan 500 m² (met een maximum van 250 m²).

Daarnaast geldt voor de vrijstaande en de twee onder één kap-woningen nog de mogelijkheid een afwijkingsvergunning te verlenen om het hoofdgebouw voor 20% buiten het bouwvlak te bouwen. Over het algemeen zal deze afwijkingsbevoegdheid toegepast moeten worden in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid binnen de tuin-bestemming. Het geeft de mogelijkheid om te schuiven met het hoofdgebouw, het is niet bedoeld om extra bouwoppervlakte te creëren. Als gebruik wordt gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid gelden vervolgens de bouwregels voor het bouwen binnen het bouwvlak.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten (zie bijlage 2 van de regels). Een vergelijkbare regeling geldt voor bedrijfswoningen.

Binnen de woonbestemmingen zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken het bouwvlak te vergroten of te verschuiven. De ruimte voor de vergroting van het bouwvlak hangt af van de type woning en de omvang van het 'hiem'. Daarnaast kan de woonbestemming in een andere woongerelateerde bestemming worden gewijzigd.

4.3.3 Dubbelbestemmingen

– *Waarde – Landschap (Woudenlandschap)* –

Voor een aantal onderdelen van het plangebied geldt deze dubbelbestemming die bedoeld is voor de bescherming van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het woudenlandschap, en meer specifiek, het coulisselandschap. Met name het in standhouden van kenmerkende houtsingels en houtwallen (dykswâlen) is een belangrijk uitgangspunt.

De toekomstige ontwikkeling heeft invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. En op de bij dat landschap horende natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en menselijke beleving van het landschap.

Het huidige bestemmingsplan stelt dat voor het verlenen van vergunningen [...] geen afbreuk mag worden gedaan aan de landschappelijke of natuurwaarden van de gronden, of aan de rust en de openheid van voor weidevogels geschikte gebieden.

Om de landschappelijke waarden te beschermen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage 5). Dit inpassingsplan maakt duidelijk op welke wijze veranderingen in het landschap worden ingepast, rekening houdend met onder meer de volgende aspecten:

- de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- de landschappelijke waarden die kenmerkend zijn voor het landschapstype, waarbinnen het plan is gesitueerd;
- de beoogde inrichting van bebouwing en de infrastructurele ontsluiting

Om te zorgen dat het landschappelijk inpassingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd is in de regels onder de algemene voorwaardelijke verplichtingen (artikel 14) een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin staat: *onder verboden gebruik wordt mede verstaan een gebruik overeenkomstig de bestemming indien niet binnen één jaar na gereedmelding van de vrijstaande en twee onder één kapwoningen, de gronden zijn ingericht en in stand worden gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.*

4.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplanregels staan de algemene regels.

– Anti-dubbelregel –

De regel vloeit voort uit het Besluit ruimtelijke ordening en moet verplicht worden opgenomen in de bestemmingsplanregels. Het regelt dat grond niet twee keer mag worden meegerekend voor het toetsen van bouwplannen.

– Algemene bouwregels –

Hierin wordt geregeld dat via welstand nadere eisen aan de situering en maatvoering van bouwwerken kan worden gesteld. Ook is hierin het bouwverbod opgenomen van windturbines.

– Algemene gebruiksregels –

Dit artikel bepaalt welke activiteiten in ieder geval in strijd zijn met de diverse bestemmingen. Deze algemene gebruiksverboden laten onverlet dat er ook nog specifieke gebruiksverboden in de bestemmingen zijn opgenomen.

– Algemene afwijkingsregels –

In dit artikel wordt geregeld dat onder voorwaarden bij afwijking een lichte horecafunctie bij een bedrijf of woning kan worden toegestaan, bijv. een theetuin.

– Algemene voorwaardelijke verplichting met betrekking tot parkeren

Door een wijziging in de wetgeving kan voor bestemmingsplannen geen rekening meer worden gehouden met een gemeentelijke bouwverordening. Dit leidde ertoe dat wanneer het bestemmingsplan zelf geen parkeernormen bevat en het overgangsrecht niet van toepassing is, het niet mogelijk is dat een omgevingsvergunning wordt getoetst aan door de raad vastgestelde parkeernormen. Tot 1 juli 2018 was voorzien in een overgangssituatie voor bestemmingsplannen die uiterlijk 29 november 2014 waren vastgesteld. Dit betekent dat na 1 juli 2018 de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking verliezen. Deze bepalingen kunnen vanaf dat moment dus niet meer dienen als vangnet om een aanvraag omgevingsvergunning aan te toetsen. Om die reden is het nodig om de parkeernormen op te nemen in bestemmingsplannen. Daartoe is dit artikel opgenomen en is aan de artikelen die algemene criteria bevatten het volgende criterium toegevoegd: en mits er sprake is van:

– voldoende parkeergelegenheid welke in stand wordt gehouden, overeenkomstig de normen in de beleidsregels uit bijlage 2 van het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP). Als deze beleidsregels worden gewijzigd wordt met die wijziging rekening gehouden.

– Algemene wijzigingsregels –

In dit artikel wordt het aanbrengen van diverse dubbelbestemmingen mogelijk gemaakt.

– Overige regels –

In dit artikel is de verwijzingsregeling opgenomen. Indien gewijzigd wordt naar een bestemming die niet direct in de bestemmingsplanregels is opgenomen dan gelden de regels zoals in de bijlage bij de planregels opgenomen.

4.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de bestemmingsplanregels staan de Overgangs- en slotregels.

– Overgangsrecht –

Het Bro stelt de verplichting om het overgangsrecht uit het Bro op te nemen in het bestemmingsplan. Het overgangsrecht bestaat uit een specifieke regeling voor zowel het bouwen als het gebruiken.

– Slotregel –

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

5.1 Economisch

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 Bro minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ook bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en de plankosten, deze verhaald moeten kunnen worden op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. De kosten van de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten worden. Deze overeenkomst bevat ook afspraken over eventuele planschadeclaims. Gelet hierop is het plan financieel uitvoerbaar.

Op grond van het voorgaande kan worden aangenomen dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijk

Een bestemmingsplan dient maatschappelijk uitvoerbaar te zijn. De voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan, zijn besproken met belanghebbenden. Daarnaast dient het plan in overwegende mate op maatschappelijk draagvlak te kunnen rekenen. De ervaring leeft dat het niet altijd mogelijk is om alle belanghebbenden bij dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen volledig tegemoet te komen. De raadpleging van belanghebbenden tijdens verschillende fasen in het planvormingsproces moet er dan ook vooral toe leiden dat het bevoegd gezag een goede afweging kan maken tussen eventuele tegenstrijdige ruimtelijke belangen.

Inspraak en overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van de Bro worden burgemeester en wethouders verplicht gesteld om bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan in overleg te treden met de besturen van andere gemeenten, het waterschap, de provincie, de inspecteur op de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van het Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Inspraak en overleg

In het kader van de inspraakprocedure zijn de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun mening over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 13 juli 2023 tot en met 23 augustus 2023. Hierop zijn 1 inspraak- en 3 overlegreactie binnengekomen.

In de 'Notitie inspraak en overleg bestemmingsplan 'Uitbreiding Eastermar' zijn de ingekomen reacties voorzien van een gemeentelijk antwoord. De notitie is opgenomen als bijlage 13 bij deze toelichting. De ingekomen reacties en aanvullingen daarop zijn als bijlage 14 t/m 19 opgenomen en hebben met name betrekking op de waterafvoer / -huishouding, landschappelijke inpassing, bluswatervoorzieningen, woningbouw en planschade.

Participatie

Ter vervanging van de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer direct contact opgenomen met omwonenden en is het planvoornemen besproken met dorpsbelangen. De inhoud, reacties en de verwerking van de reacties in het planvoornemen zijn terug te vinden in bijlage 2: het participatiedocument.

Ontwerp

Op grond van vorenstaand besluit heeft het ontwerpbestemmingsplan van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze op het ontwerp indienen. Op het ontwerp zijn twee zienswijzen ontvangen. Hiervoor is een zienswijzennota opgesteld. Geconcludeerd is dat de zienswijzen niet leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling

Vervolgens is het plan in ongewijzigde vorm ter vaststelling aangeboden aan de raad. Het vaststellingsbesluit wordt wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

Bijlage 1: Enquête woningbouwbehoefte Eastermar
Bijlage 2: Participatie document juni 2023
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
Bijlage 4: Aangevuld bodemonderzoek
Bijlage 5: Landschappelijke inpassing
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 7: Advies externe veiligheid FUMO
Bijlage 8: Luchtkwaliteit onderzoek
Bijlage 9: Aanvulling ecologische quickscan
Bijlage 10: Stikstofdepositie onderzoek
Bijlage 11: AERIUS projectberekening bouw
Bijlage 12: AERIUS projectberekening gebruik
Bijlage 13: Notitie inspraak en overleg
Bijlage 14: Vooroverleg Wetterskip
Bijlage 15: Vooroverleg Wetterskip aanvulling 1
Bijlage 16: Vooroverleg Wetterskip aanvulling 2
Bijlage 17: Vooroverleg provincie
Bijlage 18: Vooroverleg brandweer
Bijlage 19: Inspraakreactie omwonende