

Bestemmingsplan Eastermar

Bildtweg 4

Gemeente Tytsjerksteradiel

Colofon:

Opdrachtgever: N.N.

Contactpersoon: N.N.

Uitgevoerd door: mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur
Contactpersoon: N.N.
Telefoon: 0512-369900
Email: info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer: AJS/2023076

Datum: Drogeham, mei 2024

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding voor het plan	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige erfsituatie	7
2.2	Beoogde situatie	7
HOOFDSTUK 3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Milieuzonering	12
4.2	Geluid	12
4.3	Geur	12
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Externe veiligheid/Brandweer	13
4.6	Bodem	14
4.7	Ecologie	14
4.8	Archeologie	15
4.9	Water	16
4.10	Landschappelijke inpassing	17
4.11	Verkeer en parkeren	17
4.12	Kabels en leidingen	18
4.13	Conclusie	18
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	19
5.1	Toelichting juridisch systeem	19
5.2	Toelichting bestemming	19
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	20
6.1	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlage 1. Principebesluit 18 juli 2023

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Ecologisch onderzoek

Bijlage 3a. Verduidelijkt ecologisch onderzoek

Bijlage 4. Aeries-berekeningen

Bijlage 5. Digitale watertoets

Bijlage 5a. Mailbericht Wetterskip Fryslân d.d. 24 augustus 2023

Bijlage 6. Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 7. Situatietekening van de te slopen gebouwen

Bijlage 8. Advies Externe Veiligheid FUMO

Bijlage 9. Advies Brandweer Fryslân

Bijlage 10. Nota van Zienswijzen

Bijlage 11. Mail Wetterskip Fryslân inzake bluswatercapaciteit

Bijlage 12. Zienswijze 1

Bijlage 13. Zienswijze 2

Bijlage 14. Zienswijze 3

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

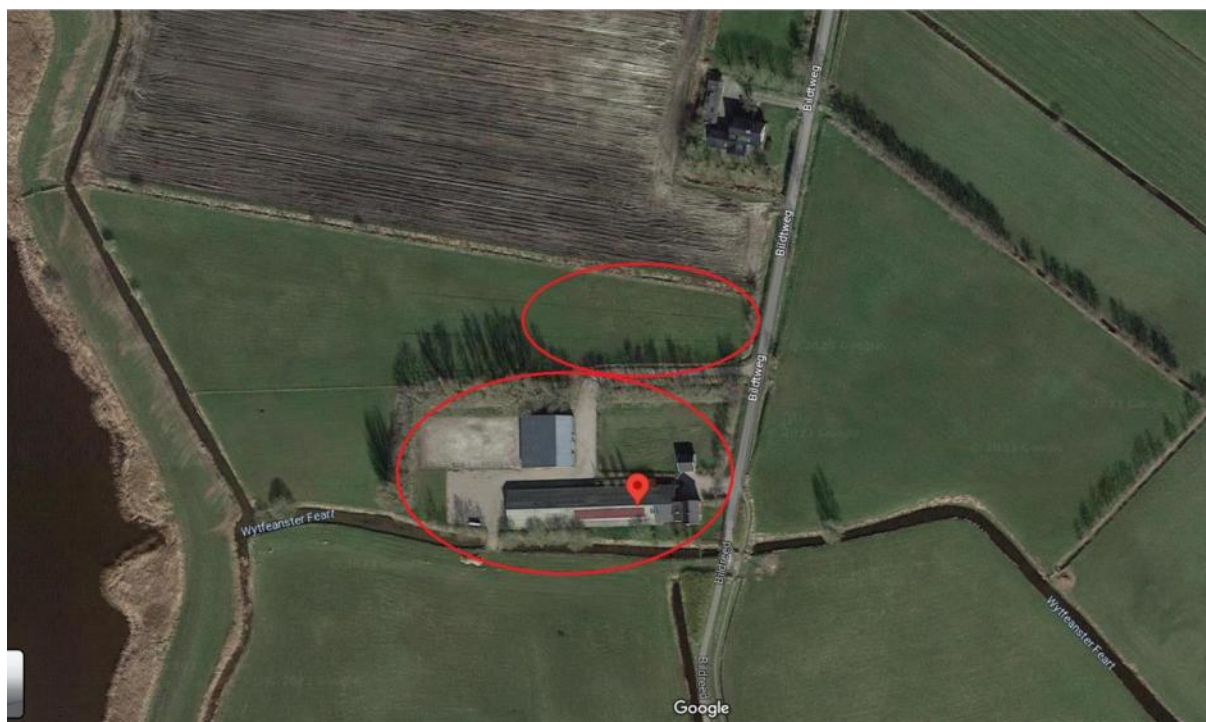
1.1 Aanleiding voor het plan

Initiatiefnemer bewoont de (voormalige) agrarische bedrijfswoning aan de Bildtweg 4 te Eastermar en maakt deels gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van het wonen. De agrarische bedrijfsvoering is beëindigd. Initiatiefnemer wenst thans de agrarische bedrijfsgebouwen voor het grootste gedeelte te slopen. Deze bedrijfsgebouwen bestaan uit een stal en een loods en hebben een oppervlakte van respectievelijk ca. 890 en 400 m². Hiervoor in de plaats wenst initiatiefnemer een nieuwe woning te bouwen langs de Bildtweg binnen het huidige agrarische bouwperceel. De huidige bedrijfswoning blijft bestaan zodat er in de toekomstige situatie twee woningen op het perceel aanwezig zullen zijn.

Bij brief d.d. 18 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel in principe ingestemd met het onderhavige initiatief. Deze brief is als bijlage bijgevoegd.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied het onderhavige agrarische bouwperceel Bildtweg 4 te Eastermar. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied (Google maps)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

HOOFDSTUK 2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Bildtweg is onderdeel van een verbindingsweg tussen Rottevalle en Eastermar. De weg is geheel gelegen in het buitengebied. Langs deze weg is verspreide bebouwing aanwezig voornamelijk bestaande uit woonhuizen en agrarische bedrijven. De Bildtweg loopt gedeeltelijk langs het meer De Iejen. Het onderhavige perceel bevindt zich ingevolge de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014 in landelijk gebied.

Op het perceel Bildtweg 4 is een aaneengesloten agrarisch gebouwencomplex aanwezig ten behoeve van een voormalig agrarisch bedrijf. Dit gebouwencomplex bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met een aangebouwde stal en een vrijstaande loods.

2.2 Beoogde situatie

De beoogde situatie is reeds beschreven in paragraaf 1.1. Zowel de aangebouwde stal met een oppervlakte van 890 m² als de vrijstaande loods met een oppervlakte van 400 m² zullen worden gesloopt en in de plaats daarvan is initiatiefnemer voornemens noordelijk van de voormalige agrarische bedrijfswoning een tweede woning op het perceel te bouwen.

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). (Vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil de resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het platteland.

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

De Ladder voor Duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden. De vaste jurisprudentie op dit gebied bepaalt dat het bouwen van maximaal 11 woningen geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor artikel 3.1.6, tweede lid van het genoemde Besluit dan ook niet van toepassing is. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in het Provinciale Omgevingsvisie De Romte Diele (23 september 2020) Hierin is het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening verwoord. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014 (POV). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

In artikel 1.1.1 van de POV is bepaald dat er in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. De wijzing naar een woonbestemming en de bouw van een nieuwe woning zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een nieuwe stedelijke functie.

Artikel 1.2.1. onder paragraaf 1.2. *Hergebruik vrijkomende (niet) agrarische bebouwing* is vervolgens bepaald dat in afwijking van artikel 1.1.1 nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied zijn toegestaan indien er sprake is van het gebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen met dien verstande dat de nieuwe functie "wonen" uitsluitend is toegestaan in de voormalige bedrijfswoning. Voor wat betreft het hergebruik van de vrijkomende agrarische bebouwing wordt hieraan voldaan.

In artikel 1.6 van de POV is er een mogelijkheid om beeld verstorende bebouwing te slopen om zo ruimte te creëren voor de bouw van een extra woning op het perceel mits:

- a. Minimaal 1000 m² aan beeld verstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt;
- b. Er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- c. De oppervlakte van de nieuwe woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m².

Ad a. Er wordt in totaal ca. 1086 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt.

Ad b. Ter plaatse is sprake van een voormalige boerderij met bedrijfsgebouwen. Deze boerderij wordt uitsluitend nog gebruikt voor wat betreft het woongedeelte (de voormalige inpandige bedrijfswoning). De bedrijfsgebouwen worden uitsluitend nog voor het hoogstnoodzakelijke onderhouden maar zijn al wel onderhevig aan verpaupering. Dit komt de beleving en uitstraling van het buitengebied niet ten goede. Voorts zorgen de niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouwen voor een onnodige verstening van het buitengebied. Door de overtoollig geworden bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats op hetzelfde perceel een woning te realiseren die op een goede landschappelijke wijze is ingepast en rekening houdende met het bebouwingspatroon ter plaatse zal de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende omgeving op duurzame wijze toenemen. Dit is ook juist wat het provinciaal bestuur met onderhavige regeling heeft beoogd; stimulering van sloop van overtoollige, beeldverstorende bebouwing in het landelijk gebied.

Ad c. De planregels bepalen dat de oppervlakte van de nieuwe woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m².

Tenslotte bepaalt artikel 3.1.1. POV dat een ruimtelijk plan mogelijkheden kan bieden voor woningbouw indien de aantallen en de kwaliteit van woning in overeenstemming zijn met een woonplan dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten. Het tweede lid bepaalt echter vervolgens dat een ruimtelijk plan een woningbouwproject kan bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan indien het woningbouwproject in het landelijk gebied niet meer dan drie woningen bevat. Daarvan is hier geen sprake.

Gelet op zowel artikel 1.2.1, artikel 1.6. als artikel 3.1.1. van de POV kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De structuurvisie "Finster op Romte" 2010 is nog steeds vigerend. Na 1 januari 2024 zal de ontwerp-Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-2040 (30 november 2021) waarschijnlijk worden vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt in paragraaf 3.4 "Wonen" onderhavige woonvorm in het Buitengebied specifiek benoemd:

Landelijk Wonen: landelijk wonen in vrijkomende boerderijen (rood voor rood). In combinatie met landelijk wonen is kamperen/verblijfsaccommodatie mogelijk, maar ook passende bedrijvigheid en/of zorg.

Hier is landelijk wonen in een vrijkomende boerderij aan de orde en tevens de toepassing van de rood voor rood- regeling. Er is dan ook geen strijdigheid met de vigerende structuurvisie. Voorts wordt rekening gehouden met de natuur en het landschap.

De ontwerp-Omgevingsvisie Tytsjerksteradiel 2021-240 is vrij globaal van aard en zal verder worden uitgewerkt in omgevingsplannen. Inzake het wonen wordt daarin opgemerkt dat: *we zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de vraag en behoefte van onze inwoners en onze bestaande ruimtelijke waarden, cultuurhistorie en identiteit vormen de basis voor alle ontwikkelingen* en tenslotte: *we hebben een positieve houding richting initiatiefnemers en samenleving. Het ja, mits-principe is voor ons leidend.*

Initiatiefnemer heeft uitdrukkelijk gevraagd naar de transitie van een agrarisch bedrijfsperceel naar twee woonpercelen, dit initiatief is ingepast met respect voor landschap en cultuurhistorie en het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel heeft met het verlenen van principe-toestemming invulling gegeven aan het ja, mits-principe. Er is derhalve ook geen strijd met de ontwerp-Omgevingsvisie.

Voorts is de Woonvisie 2019-2024 Tytsjerksteradiel vastgesteld. In deze visie wordt geen expliciete aandacht besteed aan de realisatie van woningen in de verschillende kernen voor verschillende doelgroepen. Aan woningbouw in het buitengebied wordt geen specifieke aandacht besteed. Wel wordt in z'n algemeenheid ge-

steld dat nieuwe woningen van een goede energetische kwaliteit moeten zijn, dat mogelijkheden moeten worden geboden om in elk dorp nieuwbouw te plegen (om deze dorpen vitaal te houden) en dat onderzoek moet worden gepleegd naar de mogelijkheid om ruime woningen te splitsen bijvoorbeeld leegstaande boerderijen in het buitengebied. Ook biedt het woningbouwprogramma voor Eastermar nog ruimte. De nieuw te bouwen woning zal van een goede energetische kwaliteit zijn en wordt gasloos gebouwd. Net zoals de kleine kernen zal ook het buitengebied vitaal moeten worden gehouden. Een leegstaande boerderij met bedrijfsgebouwen zal snel verpauperen en draagt niet bij aan de vitaliteit van het buitengebied. Afbraak van de bijgebouwen, vitalisering van de oorspronkelijke boerderij naar een woonboerderij en toevoeging van een woning zal het buitengebied daarentegen vitaal houden. Met toepassing van de rood-voor-rood regeling wordt een bestaande leegstaande boerderij eigenlijk gesplitst in twee woningen. Strijd met de Woonvisie 2019-2024 is derhalve niet aanwezig.

Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Tytsjerksteradiel 2013 (vastgesteld 27 juni 2013) heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch – Bedrijf grondgebonden” (artikel 4) met de dubbelbestemming “Waarde - Landschap (Open landschap)” (artikel 49) met de aanduiding “bouwvlak”.

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de functiewijziging van “agrarisch” naar “wonen” wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen “Wonen – A1”, “Wonen – A2”, “Wonen – A3”, “Wonen – A4”, “Wonen – A5”, “Wonen – A7”, “Wonen – B7”, “Tuin” en/of “Agrarisch Cultuurgrond”, ten behoeve van de functieverandering van agrarische bedrijfsbebouwing en het daarbij behorende bouwperceel (artikel 4.6.1. sub a). Voorzover het gaat om het wijzigen van de bestemming en het wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt aan de daaraan gestelde criteria voldaan. Het bouwen van de nieuwe woning is echter in strijd met deze wijzigingsbevoegdheid nu de criteria ondermeer bepalen dat i.c. ten hoogste één woning is toegestaan.

In het principe besluit van het bevoegd gezag d.d. 18 juli 2023 is daarover het navolgende opgenomen:

Het perceel van dit woningbouwplan bevindt zich in het buitengebied. Ofwel buiten het bestaand stedelijk gebied volgens de Verordening Romte. De bouw van een (extra) woning kan hier alleen worden toegestaan als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan gaan over hergebruik/ herstructurering van bestaande panden of woningbouw daar waar sloop plaatsvindt. In dit geval is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangezien de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Voorts wordt door het bevoegd gezag daarbij gewezen op de ruimte-voor-ruimteregeling ex artikel 1.6 van de POV.

Ingevolge de dubbelbestemming “Waarde-Landschap (Open landschap)” zijn de betreffende gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het open landschap met in achtneming van de specifieke kenmerken van de deelgebieden binnen het open landschap. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het wijzigen van de verkavelingsstructuur, het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden, het aanplanten van houtopstanden. Van deze activiteiten is geen sprake met uitzondering van het funderen van de nieuwe woning. Aan de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied worden met het initiatief geen afbreuk gedaan nu het initiatief plaatsvindt binnen het huidige agrarische perceel waarop decennialang agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden en binnen de bestaande structuur binnen het meer specifieke veenweide landschap wordt gebleven. Voorts is ter plaatse geen sprake van vogelweidegebied zoals is aangegeven in bijlage 8 van de plantoelichting.

Tenslotte ligt zuidelijk van het plangebied een “natuurzone – EHS” (artikel 55.5). De functie van deze natuurzone is gelet op de planregels *het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden binnen de begrensde EHS-gebieden en het tegen gaan van werken en werkzaamheden, die het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden binnen de begrensde EHS-gebieden kunnen frustreren.*

Nu de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse ook in juridische zin wordt opgeheven en de nieuwe woning ten noorden van de huidige bebouwing wordt gesitueerd en op grotere afstand van het als zodanig aangewezen EHS-gebied is gelegen zal genoemde natuurzone door het initiatief niet worden aangetast (zie ook paragraaf 4.7).

Geconcludeerd kan derhalve worden dat het initiatief eveneens niet in strijd is met het gemeentelijk beleid.



Figuur 2: fragment bestemmingsplan Buitengebied Tytsjerksteradiel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen functiewijziging en de bouw van een extra woning kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is in het algemeen het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Het gaat hier echter om bestemming van een milieugevoelige functie zodat beoordeelt dient te worden of milieubelastende functies in de omgeving beperkt worden door de nieuwe milieugevoelige functie en of de milieugevoelige functie wordt aangetast door de milieubelastende functie in de directe omgeving.

In de directe omgeving bevindt zich echter uitsluitend ten noorden van het plangebied eveneens een milieugevoelige functie in de vorm van een woning. Dit op een afstand van ca. 55 meter van de nieuw te bouwen woning. Gelet op de aard van deze functie zal de bouw van deze nieuwe woning geen beperkingen of een inbreuk op het woonklimaat met zich meebrengen.

Volledigheidshalve zal derhalve hieronder toch nog nader worden ingegaan op enkele relevante omgevingsparameters.

4.2 Geluid

De parameter geluid heeft hier geen bespreking omdat het i.c. gaat om een milieugevoelige functie in de vorm van een woning. De parameter geluid speelt bij de aard van deze functie geen rol. Geluid speelt wel een rol bij het huidige en ter plaatse planologisch ingepaste agrarisch bedrijf. Met de komst van de woonfunctie zal de parameter geluid derhalve afnemen. Andersom zullen andere functies in de directe omgeving niet worden beperkt door de nieuwe gevoelige functie nu er in de directe omgeving geen (agrarische) bedrijven aanwezig zijn.

4.3 Geur

De parameter geur heeft hier geen bespreking omdat het i.c. gaat om een milieugevoelige functie in de vorm van een woning. De parameter geur speelt bij de aard van deze functie geen rol. Geur speelt wel een rol bij het huidige en ter plaatse planologisch ingepaste agrarisch bedrijf. Met de komst van de woonfunctie zal de parameter geur derhalve afnemen. Andersom zullen andere functies in de directe omgeving niet worden beperkt door de nieuwe gevoelige functie nu er in de directe omgeving geen (agrarische) bedrijven aanwezig zijn.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL-deel uit maken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst.

In het onderhavige geval is er echter geen sprake van toename van fijn stof nu de agrarische bestemming plaats maakt voor een woonbestemming.

4.5 Externe veiligheid/Brandweer

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Met het voorgestane initiatief is er geen sprake van een inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van het perceel aan de Bildtweg 4 zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed op het plangebied zijn.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het betreffende perceel is gelegen aan de Bildtweg. De Bildtweg is niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied komt een buisleiding voor transport van gas plaats op en afstand van 80 meter westelijk van de nieuw te bouwen woning. Het plangebied ligt geheel binnen het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Het bevoegd gezag heeft daaromtrent het externe veiligheidsadvies ingewonnen van de FUMO. Op 28 maart 2024 is het gevraagde advies verschenen welke hierbij integraal is bijgevoegd en waarnaar wordt verwezen. Hierin is ook een verantwoording van het groepsrisico opgenomen. De algehele conclusie luidt: *Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid vooralsnog geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het voorliggend plan.* Met behulp van het uitvoeren van de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico en het advies van de Brandweer Fryslan dient het bevoegd gezag nog wel uit te spreken over de aanvaardbaarheid van het restrisico.

Brandweer

Op 18 april 2024 heeft de Brandweer Fryslan een advies uitgebracht inzake het voorliggende initiatief. Van dit advies heeft initiatiefnemer kennisgenomen en is hierin afschrift bijgevoegd (waarnaar wordt verwezen). Concreet adviseert de Brandweer Fryslan maatregelen te treffen voor de bereikbaarheid van hulpdiensten in geval van (geplande) werkzaamheden aan de Bildtweg. Het bevoegd gezag is wegbeheerder en zal worden verzocht om voorkomend geval deze maatregelen te treffen. Daarnaast wordt geadviseerd in overleg met de Brandweer een opstelplaats voor de brandweerwagen aan het open water (Witveenstervaart) te realiseren mits deze watergang kan voorzien in een bluswatercapaciteit van 500 l./min voor de duur van 1 uur. Hierover is contact gezocht met Wetterskip Fryslan. Bij mailbericht d.d. 16 mei 2024 (zie bijlage) deelt Wetterskip Fryslan mee dat de Witveenstervaart voldoende watervoerend is. Aan het advies om een opstelplaats in overleg met Brandweer te realiseren zal derhalve worden voldaan.

Ten overvloede

Ingevolge de nieuwe regels van Omgevingswet kunnen door het bevoegd gezag aanvullende eisen worden gesteld tot bescherming van objecten binnen de brand- en explosieaandachtsgebieden. Ingevolge de onderhavige bestemmingsplanprocedure onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen deze eisen niet worden

gesteld. Initiatiefnemer zal hiermee echter wel (vrijblijvend) rekening houden om en zo veilig mogelijke manier van wonen te waarborgen.

4.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Uit het bodemloket van Rijkswaterstaat blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. Voorts is gelet op het tot op heden agrarische gebruik geen sprake van een verdachte locatie.

Toch is onderzoek verricht naar de kwaliteit van de bodem. In de onderzoeks-rapportage van WMR te Rinsumageest d.d. 31 augustus 2023 wordt het navolgende geconcludeerd:

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.

De integrale bodemonderzoeksrapportage is als bijlage bijgevoegd.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning. De Bakkeveense Duinen en de Alde Feanen zijn Natura 2000 gebieden die het dichtstbij het plangebied liggen (op maximaal respectievelijk ca. 15 en ca. 10 km afstand). Overigens is Natura 2000-gebied Grote Wielen ook op een afstand van 15 km aanwezig maar is niet stikstofgevoelig.

Stikstof

Het onderhavige plan is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben. De verkeersbewegingen splitsten zich in zuidelijke en noordelijke richting. Richting het zuiden zullen geen verkeersbewegingen meer vanuit het plangebied plaatsvinden nu de Bldtweg ter plaatse van nr. 4 overgaat in een onverhard zandpad en praktisch uitsluitend door agrarische verkeer wordt gebruikt. Met vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan wordt de agrarische bedrijfsfunctie verwijderd waardoor de zuidelijke verkeersafwikkeling niet meer wordt gebruikt. Daarnaast gaat het thans om de toevoeging van één woning in plaats van de huidige agrarische bedrijfsbestemming. De verkeersbewegingen zullen derhalve aanmerkelijk afnemen. Uit de bijgevoegde Aeriusberekeningen (bouw- en gebruiksfase) blijkt dan ook dat er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet noodzakelijk.

Ecologische Hoofdstructuur /Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Met de toekenning van een woonbestemming met een extra woning in de toekomst wordt het naastgelegen NNN-gebied niet aangetast. In de ecologische onderzoeks-rapportage d.d. 1 september 2023 van Vos Ecologie te Peize wordt ondermeer en samengevat het navolgende gesteld:

Negatieve effecten op beschermde soorten en natuurgebieden zijn uitgesloten. Vervolgstappen zijn niet nodig. Daarnaast geldt een algemene zorgplicht. Het verstoren, verwonden of doden van dieren (en planten) moet zo veel mogelijk worden voorkomen. Wanneer er bijvoorbeeld amfibieën worden aangetroffen op de bouwplaats kunnen deze het beste worden opgepakt en verplaatst naar een plek in de omgeving, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Flora- en fauna

De Wet natuurbescherming biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden.

In het hiervoor genoemde rapport van Vos Ecologie te Peize wordt tenslotte gesteld dat negatieve effecten voor de flora- en fauna met uitvoering van het plan niet zijn te verwachten mits rekening wordt gehouden met de algemene zorgplicht.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Wet. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Deze zorgplicht wordt in acht genomen.

4.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen.

Ingevolge de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (Famke) dient er voor wat betreft de onderzoeksperiode IJzertijd-Middeleeuwen archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ingrepen over een grotere oppervlakte dan 5000 m². Voor de onderzoeksperiode Steentijd-Bronstijd is de onderzoeksgrens bepaald op 2,5 ha. De oppervlakte van het huidige agrarische bestemmingsvlak bedraagt ca. 1,3 ha. Dit bestemmingsvlak wordt herverkaveld in twee woonbestemmingsvlakken: één woonvlak met een bestemmingsvlak van 8000 m² en één met een oppervlakte van 5000 m². Beide binnen het reeds bestaande agrarische bestemmingsvlak.

Er wordt in totaal 1086 m² aan oude agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en er wordt maximaal 300 m² aan bebouwing teruggebouwd op het nieuwe woningbouwperceel. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal enige beplanting worden toegevoegd met een totale oppervlakte van ca. 25 m². Voor kabels en leidingen en extra verharding wordt ca. 400 m² gerekend. De grondroerende activiteiten zijn daarmee beperkt met name nu de ondergrond van de te slopen voormalige agrarische bedrijfsgronden reeds is geroerd/verstoord ten gevolge van deze bebouwing.

Daarnaast zal een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" aan het plangebied worden toegekend zodat de archeologische bescherming geborgd is.

Gelet op artikel 2.2.1. tweede lid van de Provinciale Omgevingsverordening behoeft archeologisch onderzoek derhalve thans niet plaats te vinden.

Overige cultuurhistorische waarden

De basis voor cultuurhistorisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is de laatste jaren versterkt. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling wordt ingepast in de huidige verkavelingsstructuur en binnen het huidige agrarisch bestemmingsvlak. De nieuwe activiteiten vinden plaats op het bestaande planologische erf. Cultuurhistorische waarden worden derhalve niet aangetast.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Ingevolge het feit dat het verharde oppervlak door de sloop van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van één nieuwe woning afneemt is op 12 augustus 2023 de digitale watertoets uitgevoerd welke als bijlage is bijgevoegd. Doordat er sprake is van een afname van verharding is geen compensatie door middel van extra oppervlaktewater vereist. Ten gevolge van het initiatief worden er overigens geen sloten gedempt.

Ten behoeve van het afvalwater afkomstig van de te realiseren bedrijfswoning zal ter plaatse worden voorzien in een septic-tank omdat ter plaatse een gemeentelijk rioleringsstelsel ontbreekt.

In het kader van het klimaat-robuust bouwen wordt hier opgemerkt dat het maaiveld boven het maatgevende boezempeil van rond de 0,00 m Nap in het gebied ligt.

In een nader advies van It Wetterskip Fryslân in een mailbericht d.d. 24 augustus jl. wordt het navolgende meegedeeld:

Uit de beoordeling van het plan vragen we aandacht voor de volgende punten:

- *Compensatie is niet aan de orde omdat er een afname is van het verhard oppervlak.*
- *In het standaardadvies bij de digitale watertoets komt naar voren dat er een hoofdwatgang op de projectlocatie aanwezig is. Het gaat hierbij echter om een klein stukje in de uiterste zuidwesthoek (groen omcirkeld op onderstaande kaart, na de aanwezige stuw) waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn. Bij een eventuele bestemmingswijziging van dit bestaande deel van het project moet er, volgens leidraad watertoets in de waterparagraaf worden opgenomen, dat er hoofd- en schouwwatergangen aanwezig zijn en hoe hiermee wordt omgegaan.*

Naar aanleiding van dit nadere advies wordt ten overvloede opgemerkt dat er geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden in of nabij de hoofdwatgang en dat de bestaande situatie niet wordt aangetast.

4.10 Landschappelijke inpassing

Nieuwe ingrepen in landelijk gebied worden meestal voorzien van een landschappelijke inpassing. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd. Dit plan wordt opgevolgd en is in de planregels geborgd.



Figuur 3: Weergave landschappelijke inpassing (zie ook bijlage 6)

4.11 Verkeer en parkeren

Thans is ter plaatse een agrarisch bedrijf planologisch gefaciliteerd inclusief de daarbij behorende verkeersbewegingen ten gevolge van de aanwezige bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf. Deze verkeersbewegingen worden veroorzaakt door personenauto's, vrachtauto's (veevoer en melkweg) en tractoren met aanhangende voertuigen. Het agrarisch bedrijf wordt in de nieuwe situatie weg-bestemd en is niet meer aanwezig. Dit betekent dat het vrachtverkeer en tractorbewegingen ten behoeve van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf niet meer voorkomen. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe woning gebouwd met bijbehorende personenauto-verkeer. Dit verkeer is qua aard en intensiteit ondergeschikt aan het agrarisch bedrijfsverkeer. De verkeersveiligheid verbetert derhalve met onderhavig initiatief.

Het bevoegd gezag heeft in dit kader echter gevraagd naar de afwikkeling van het verkeer te splitsen in zuidelijke en noordelijke richting. In zuidelijke richting is er echter geen verkeer mogelijk nu de verharde weg in zuidelijke richting overgaat in een onverhard landbouw-ontsluitingspad (Bildreed) en praktisch niet wordt gebruikt voor ander verkeer. Het verkeer van en naar de twee woningen zal derhalve altijd gebruik maken van de noordelijke ontsluiting (Bildtweg). En nogmaals: dit verkeer zal altijd minder frequent voorkomen dan het planologisch ingepaste bedrijf.

Qua parkeren wordt in elk geval voorzien in twee parkeerplaatsen per woonperceel (CROW-norm). Gelet op de omvang van deze percelen kunnen ter plaatse uiteraard meer voertuigen worden geparkeerd. De parkeerfaciliteiten zijn daarmee ruim voldoende.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.13 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen toekenning van een woonbestemming aan het perceel Bildtweg 4 te Eastermar en de toevoeging van een extra woning.

Hoofdstuk 5. Juridische planbeschrijving

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Het onderhavige 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 de bestemming gemotiveerd.

5.2 Toelichting op de bestemming

Aan het onderhavige plangebied is de bestemming “Agrarisch – Bedrijf grondgebonden” (artikel 4) met de dubbelbestemming “Waarde -Landschap (Open landschap) (artikel 49) met de aanduiding “bouwvlak”. Dit ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Tytsjerksteradiel 2013 (vastgesteld op 27 juni 2013). Het perceel Blidtweg 4 te Eastermar wordt met voorliggende bestemmingsplanwijziging gesplitst in twee woonkavels (met een oppervlakte van respectievelijk 8000 en 5000 m²) met de enkelvoudige bestemming “Wonen – A1”, en de enkelbestemming “Tuin” met behoud van de dubbelbestemming “Waarde Landschap (Open landschap)”. De bestemming “Agrarisch-Bedrijf grondgebonden” met het bijbehorende bouwperceel vervalt met vaststelling van de nieuwe bestemming. Aan het westelijke gedeelte van het huidige planologische perceel zal de bestemming “Agrarisch Cultuurgrond” worden toegevoegd. Aan de twee nieuwe woonpercelen wordt een nieuw bouwvlak ten behoeve van een woning toegevoegd. Voorts zal de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” aan het plangebied worden toegevoegd.

Tenslotte zal een voorwaardelijke verplichting voor uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan overeenkomstig het LIP d.d. 22-09-2023 in de planregels worden opgenomen en zal in de regels eveneens worden geborgd dat de nieuwe woning niet eerder wordt gebouwd dan dat de bedoelde voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

De planregels zijn verder gelijklopend aan die van het bestemmingsplan Buitengebied Tytsjerksteradiel (vastgesteld op 27 juni 2013).

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economisch

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer, die hiervoor de financiële middelen heeft.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt louter het gebruik van en het bouwen op een eigen planologisch perceel gewijzigd. Een reden voor een grondexploitatie is derhalve niet aanwezig. Wel is een planschade overeenkomst overeengekomen tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode zijn een drietal zienswijzes ingediend. Kortheidshalve wordt hierbij verwezen naar bijgaande zienswijzennota. De opmerkingen van zienswijze-indiener 3 zijn opgevolgd met uitzondering van de opmerking rond het uitgevoerde bodemonderzoek. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijzennota. Initiatiefnemer heeft mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze gesproken met de indiener van zienswijze 1.

Naar aanleiding van zienswijze 3 heeft het bevoegd gezag aangedrongen de situering van de bouwvlakken te wijzigen ten opzicht van het ontwerp-bestemmingsplan. Hieraan is gevolg gegeven door de planverbeelding dienovereenkomstig te wijzigen. Voorts is ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan de te slopen oppervlakte van voormalige bedrijfsgebouwen verkleint tot 1086 m².

Na de ter inzage legging en aanpassing van het bestemmingsplan besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.