

Toelichting
bestemmingsplan “Boskwei 27
Readtsjerk”



Planstatus: ontwerp
Datum: 2020-11-17
Plan identificatie: NL.IMRO.1891.BpReBoskwei27troch-ON01
Auteur: Eigenaar

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Ligging	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet van de toelichting	6
1.4.1 Planbeschrijving.....	6
1.4.1.1 Algemeen.....	6
1.4.1.2 Verantwoording bestemmingskeuze	6
1.4.1.3 Ontwikkelingsgebieden	6
2 Planbeschrijving.....	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3 Beleid	9
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
4 Onderzoek	14
4.1 Bedrijven en Milieuzonering	15
4.2 Waterhuishouding / watertoets.....	17
4.3 Geluid	18
4.4 Cultuurhistorie.....	19
4.5 Archeologie.....	20
4.6 Ecologie	21
4.7 Bodem	22
4.8 Luchtkwaliteit	23
4.9 Externe veiligheid	24
4.10 Verkeer/parkeren	25

5 Toelichting op de regels	26
5.1 Inleiding	27
5.2 Nadere toelichting.....	28
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Algemeen.....	30
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	30
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer heeft de gemeente Dantumadiel verzocht een bedrijfswoning te mogen realiseren binnen de bestaande bebouwing van restaurant Herberg de Trochreed gelegen aan de Boskwei 27 te Readtsjerk.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief. Het plan past echter niet binnen de vigerende bestemming 'Horeca'. Ook kent het bestemmingsplan Bûtengebied Dantumadiel geen flexibiliteitsbepalingen die die een bedrijfswoning mogelijk zou kunnen maken. Daarom is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging

Het plangebied betreft het perceel Boskwei 27 te Readtsjerk en wordt ten zuidwesten begrenst door de Boskwei met daarachter een bos. Deze weg vormt de grens tussen de gemeenten Dantumadiel en Tytsjerksteradiel. Aan zuidoostzijde bevindt zich een woning. Zowel aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebieden bevinden zich agrarische gronden (weilanden). Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



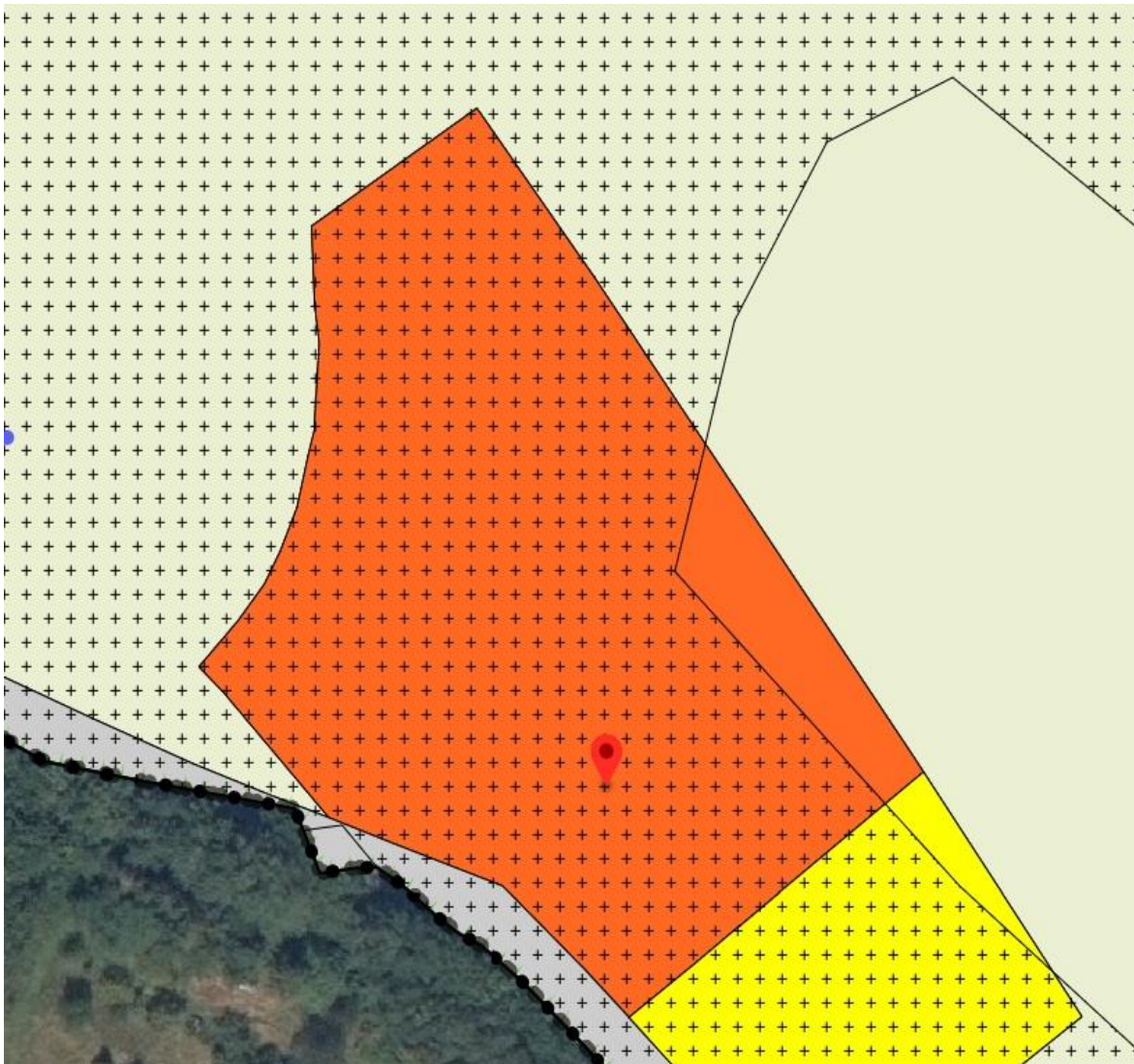
Figuur 1. Luchtfoto (bron Google Earth)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Bûtengebied van de gemeente Dantumadiel, dat op 2 juli 2013 is vastgesteld. Het perceel Boskwei 27 is bestemd als 'Horeca' (artikel 15) met als dubbelbestemming 'Waarde - archeologische verwachtingswaarde 2' (artikel 35) en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' (artikel 45.5).

De voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

Bij recht is een maximale gezamenlijke oppervlakte van 984 m² bij het perceel Boskwei 27 in het bestemmingsvlak toegestaan. De maximale goothoogte is 4 meter, de maximale bouwhoogte is 10 meter en de minimale dakhelling bedraagt 30°.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

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

2.1 Huidige situatie

Restaurant Herberg de Trochreed is een tot restaurant verbouwde boerderij, die te vinden is in het landelijke en tevens bosrijke gebied tussen Aldtsjerk en Mûnein. He restaurant biedt plaats aan 150 tot 250 personen. De gasten kunnen aan de achterzijde genieten van een weids uitzicht over het Buitenveld, het natuur- en weidegebied tussen Readtsjerk en Rinsumageast. Het restaurant, dat uit meerdere zalen bestaat, is ook een plek voor bruiloften, vergaderingen en andere bijeenkomsten. Het biedt ruime gelegenheid om op eigen erf te parkeren.



Figuur 3. Huidige situatie.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om het voorste gedeelte van het restaurant, aan de wegzijde, te transformeren in een bedrijfswoning. In figuur 3 is de nieuwe situatie weergegeven.



Figuur 4. Situering bedrijfswoning.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland (concurrerend);
 - het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat (bereikbaar);
 - het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuurhistorische waarden behouden zijn (leefbaar en veilig).
- Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In het Barro staan die regels, die als nationaal belang in de SVIR worden herbevestigd en die instemming van de Tweede Kamer heeft gekregen. De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een aanvulling van het Barro.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. In artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaven, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder stimuleert zorgvuldig ruimtegebruik. De volgende drie stappen moeten hiervoor doorlopen worden:

1. Beschrijf of er een actuele, regionale behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Beoordeel of de stedelijke ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen het bestaande stedelijke gebied van de betreffende regio;
3. Beschrijf in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties buiten het bestaand stedelijk gebied die multimodaal zijn ontsloten.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Op de planlocatie wordt maar één woning gerealiseerd. Dit is minder dan de gestelde twaalf in de Ladder Duurzame Verstedelijking; de locatie is dus niet Ladderplichtig.

Conclusie

Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro. Ook is hier de Ladder Duurzame Verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân en Verordening Romte 2014

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In het streekplan is bepaald dat het buitengebied primair is bedoeld voor aan het buitengebied gebonden functies, zoals agrarische bedrijven. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit plan zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Hergebruik vrijkomende (niet-)agrarische bebouwing.

Het plangebied ligt volgens de begrenzing van het landelijk gebied buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Er mogen daarom geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor stedelijke functies worden geboden. In afwijking hiervan mag op grond van artikel 1.21. een nieuwe stedelijke functie in het landelijk gebied worden toegestaan als er sprake van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Woningen zijn slechts toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen.

Ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 2 van de verordening houdt regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is opgenomen dat in een ruimtelijke plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden, waarin voor zover nodig wordt aangegeven op welke wijze:

- het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen;
- het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

Omdat hier sprake is van het realiseren van een in pandige bedrijfswoning in een bestaande karakteristiek gebouw (restaurant) kan een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf achterwege blijven.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid zoals deze is verwoord in het Streekplan en de Verordening Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Nota Ruimtelijk beleid Buitengebied Dantumadiel 2010-2020

De gemeente Dantumadiel spreekt in deze notitie de wens uit om landschap, functies, historie en toekomst in samenhang te bekijken, te behouden en te ontwikkelen. De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied koesteren, maar ook nieuwe ontwikkelingen en bestaande functies ruimte bieden. Dat vraagt aan de ene kant een goede regie om ontwikkelingen op een juiste manier te verankeren binnen de landschappelijke karakteristiek, maar aan de andere kant ook duidelijke keuzes om alle functies zich op de juiste plek te kunnen laten ontwikkelen.

In de nota Ruimtelijk beleid Buitengebied Dantumadiel 2010-2020 is de visie op wonen beschreven. Wonen is een belangrijke functie als het gaat om het leefbaar houden van het buitengebied. De gemeente Dantumadiel

wil de mogelijkheid om te kunnen wonen in het buitengebied behouden. Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Deze kan worden volgens deze nota omgezet worden naar wonen of een andere functie. In het verleden is dit agrarisch bedrijfsgebouw omgezet naar de functie horeca. Een deel hiervan zal nu als bedrijfswoning worden ingericht. Omdat er sprake is van een inpandige bedrijfswoning, kan er aansluiting worden gezocht bij de bestaande maatvoering.

Bestemmingsplan Bûtengebiet

Belangrijk toetsingskader bij nieuwe ontwikkeling in het buitengebied is het bestemmingsplan Bûtengebiet, dat de door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 juli 2013. Belangrijke pijler van dit bestemmingsplan is de Nota Ruimtelijk beleid Buitengebied Dantumadiel 2010-2020 waarin het gemeentelijk beleid is verwoord. De toetsing aan deze nota heeft in het begin van deze paragraaf plaats gevonden.

Woonvisie 2020-2025

Deze woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere plannen en afspraken in de komende vijf jaar. De hoofdlijnen werkt de gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan zij in gesprek gaan met de Mienskip en met partners.

De gemeente wil graag realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte en ook in kleine kernen nieuwbouw als daar behoefte is. Er is dus ruimte in de woonvisie opgenomen voor incidentele projecten, zoals het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het planvoornemen tot het toevoegen van een bedrijfswoning in de bestaande bouwmassa van restaurant Herberg de Trochreed is passend binnen het gemeentelijk beleid. Omdat er sprake is van een inpandige bedrijfswoning en alleen het gebruik wijzigt worden de kwaliteiten van het buitengebied niet aangetast.

4 Onderzoek

4.1 Bedrijven en Milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (de afstandsstep van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0.).

Het planvoornemen maakt de realisatie van een in pandige bedrijfswoning mogelijk. Onderzocht worden of deze woning binnen de invloedssfeer komen te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving.

Ten oosten is op een afstand van 130 meter een grondgebonden agrarisch bedrijf (Boskwei 21) gevestigd. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt voor een grondgebonden agrarisch bedrijf waar rundvee worden gefokt en gehouden een richtafstand van 100 meter vanaf de terreingrens. Deze afstand is ingegeven vanuit het aspect geur.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is sinds 2007 het landsdekkend beoordelingskader voor geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Voor het onderhavige

plangebied is de 'omgekeerde werking' van belang. Dit betekent dat voor die plek getoetst moet worden of voldaan wordt aan de (daar) geldende geurnorm.

Het agrarisch bedrijf mag niet in zijn belangen worden geschaad. Bouwen binnen een geurcontour is een inbreuk op het vergund recht van een eigenaar en beperkt dan ook de uitbreidingsmogelijkheden van de paardenhouderij binnen de reeds gebruikte milieuruimte.

Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij Dantumadiel 2020 bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.

Conclusie

De conclusie is dat het aspect bedrijven en milieuzonering via de gevolgde milieuzonering voor het onderhavige bestemmingsplan dat bedrijven in de directe omgeving van het plangebied niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Hinderveroorzakende en gevoelige functies bevinden zich op voldoende afstand van elkaar.

4.2 Waterhuishouding / watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting bij bestemmingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt Wetterskip Fryslân gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

Conclusie

Voor dit planvoornemen is op 9 oktober 2020 u een watertoets (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) aangevraagd. Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

4.3 Geluid

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is in de loop van de afgelopen jaren diverse malen gewijzigd.

In de Wgh is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van wegen binnen woonerven en wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan. In de Wgh is verder bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het verkeerslawaaï op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Conclusie

Op de Boskwei is een snelheid van ten hoogste 60 kilometer per uur toegestaan. Het betreft een zoneplichtige weg, akoestisch onderzoek is daarmee noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaaï is nader bekeken. Uit onderzoek d.d. 12 januari 2009 van Akoestisch Adviesbureau Vrancken is gebleken dat de Boskwei voor geluidsproductie een niet relevante weg betreft. Dit omdat het weekdaggemiddelde verkeersintensiteit van de Boskwei lager was en nog steeds is dan 800 motorvoertuigen. Er waren immers het afgelopen decennia geen significante wijzigingen op het gebied van woningbouw, bedrijven etc. Het aantal inwoners in Readtsjerk is tussen 2013 en 2020 met 15 personen afgenomen. Het wegverkeerslawaaï heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Readtsjerk ligt in de noordrand van de Trynwâlden, de noordelijke uitloper van het nationaal landschap de Noardlike Fryske Wâlden. De Boskwei vormt de grens met de gemeente Tytsjerksteradiel. Readtsjerk kan beschouwd worden als een streekdorp. Dit betekent dat het dorp gevormd wordt door een losse verzameling boerderijen en woningen, met elkaar in verband gebracht door een wegverbinding. Het dorpsbeeld laat zich hier dan ook omschrijven als een zeer losse vorm van lintbebouwing. Uitzonderingen op deze losse bebouwingsstructuur zijn te vinden aan delen van de Koaiwei. In de loop der jaren heeft langs deze weg een verdichting van het lint plaatsgevonden. Incidenteel is dit ook het geval aan de Boskwei.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied een aantal bijzondere cultuurhistorische waarde aanwezig is.

Conclusie

Omdat er alleen sprake is van het wijzigen van het gebruik van een deel van het restaurant ten behoeve van een bedrijfswoning en er geen uitbreidingen plaats zullen vinden, past dit plan in het beleid met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische waarden.

4.5 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Conclusie

Het initiatief bevat enkel de wijziging van het gebruik van een deel van het restaurant voor bedrijfswoning. Er is dan ook geen sprake van bodemingrepen. Gelet op vorenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS).

Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Tevens moet worden aangetoond dat de gewenste plantonwikkeling op het perceel Boskwei 27 te Readtsjerk voor het onderdeel natuur (stikstofdepositie) inpasbaar is.

Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht omdat er alleen sprake is van een wijziging van het gebruik. Nu het aantal personen wat op het onderhavige perceel kan verblijven met het gewijzigde gebruik zal afnemen, er geen sprake is van bouwactiviteiten (aan- of bouwen) en de afstand ten aanzien van de omliggende Natura 2000-gebieden dusdanig groot is, kan worden gesteld dat een stikstofdepositie berekening achterwege kan blijven en dat het initiatief met betrekking tot het aspect ecologie inpasbaar is.

4.7 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat indien het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn.

Conclusie

Omdat in onderhavig geval sprake is van het integreren van een bedrijfswoning in een bestaand restaurant waar mensen voorheen ook al langer dan twee uur per dag verbleven, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

4.8 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Conclusie

Het betreft hier louter een wijziging in het gebruik waarbij het aantal personen dat in het plangebied zal verblijven af gaat nemen. Er is een afname van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Er hoeft daarom geen onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Conclusie

Ter plekke van de projectlocatie zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over de projectlocatie liggen. De wet- en regelgeving betreffende de externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit planvoornemen.

4.10 Verkeer/parkeren

Het planvoornemen om een deel van het restaurant te wijzigen tot een bedrijfswoning betekent dat er sprake is van minder verkeersbewegingen. Het parkeren kan nog steeds op eigen erf plaatsvinden.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar de grondgebruiker mag ook geen andere functies uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het bestemmingsplan Bûtengebied Dantumadiel. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in dit bestemmingsplan iets ruimer zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding;
- De regels;
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

5.2 Nadere toelichting

Toelichting op regels

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Uitleg bestemmingen

Hieronder volgt een uitleg van een aantal bestemmingen en een gebiedsaanduiding die het bestemmingsplan kent.

Horeca

Deze bestemming is reeds opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Door een deel van het restaurant te wijzigen in een bedrijfswoning zijn de gebruiksmogelijkheden verbreed. Op de verbeelding wordt dit deel met 'bw' aangeduid. De maximale goot- en bouwhoogte en tevens de minimale dakhelling zullen gelijk zijn aan de bestaande situatie.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2

Deze dubbelbestemming is in het leven geroepen voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden. Ingrepen in de bodem die meer dan 500 m² bedragen moeten vergezeld gaan met een onderzoeksrapport, opgesteld door een archeologisch bureau, op basis waarvan burgemeester en wethouders voorwaarden aan bouwactiviteiten kan verbinden.

Vrijwaringszone - radar

De gronden van dit bestemmingsplan zijn daarnaast bestemd voor de bescherming van de functionele bruikbaarheid van het radarstation. Dat betekent dat de bouwhoogte nooit meer dan 75 meter mag bedragen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, kan daarom door de gemeente Dantumadiel een planschadeovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan een ieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. Dan zal duidelijk worden hoe men tegen het plan aankijkt.

Bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn. Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belangen wordt benadeeld.

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân.