

Toelichting

bestemmingsplan “De Westereen - Elzeloane 8”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 28-03-2023

Plan identificatie: NL.IMRO.1891.BpWeElzeloane8-VA01

Auteur: Jouke Dantuma

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging.....	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Bestaande situatie	12
2.2 Gewenste ontwikkeling	13
2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	14
3 Beleid	16
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Cultuurhistorie.....	22
4.2 Milieuzonering.....	23
4.3 Waterhuishouding / watertoets.....	26
4.4 Geluid	27
4.5 Archeologie.....	28
4.6 Ecologie	30
4.7 Externe veiligheid	33
4.8 Luchtkwaliteit	35
4.9 Bodem	36
5 Juridische planopzet.....	37
5.1 Inleiding	38
5.2 Toelichting op de regels	39

6 Uitvoerbaarheid	40
6.1 Algemeen.....	41
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	42
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer wil graag een woning bouwen op het perceel Elzeloane 8 in De Westereen.

Op grond van de bouw- en gebruiksvoorschriften van het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'De Westereen-kom' is de bouw van een woning op de projectlocatie niet toegestaan. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Bedrijf'.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief, maar wel onder de voorwaarde dat de bestaande kassen worden verwijderd. Omdat het planvoornemen echter niet past binnen de vigerende bestemming 'Bedrijf', is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven. Ook vindt een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van het dorp De Westereen in de gemeente Dantumadiel. Het wordt aan de westzijde begrensd door een groothandel in huiden en vellen en aan de oostzijde door de woning Elzeloane 5. Tussen het plangebied en de woning Elzeloane 5 ligt een weg die in een fiets- en wandelpad overgaat. Ten noorden van de voorgenomen nieuwe woning bevindt zich een bedrijventerrein. Tussen de nieuw te bouwen woning en het bedrijventerrein ligt de Nijverheidswei. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de woning Elzeloane 10.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan De Westereen-kom, dat door de gemeenteraad op 2 juli 2013 is vastgesteld. Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen, namelijk Veenwouden sectie G, nummer 5323, 6296 en 6297 (deels). Deze percelen zijn bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. (zie figuur 2). Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijven en ook voor o.a. groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen en waterpartijen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is een bouwvlak aanwezig waarbinnen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte van deze gebouwen en overkappingen zijn gesteld op respectievelijk 3,5 en 8,5 meter.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart Westereen - Kom (bron: gemeente Dantumadiel).

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 het beleidskader dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regelingen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De percelen kadastraal bekend gemeente Veenwouden, sectie G, nummers 5323, 6296 en 6297 (deels) - plaatselijk bekend als Elzeloane 8 te De Westereen - zijn momenteel in gebruik als opslag voor bloemen en planten in bestaande kassen (zie figuur 3). Een substantieel deel van de percelen is ingericht als parkeerterrein.

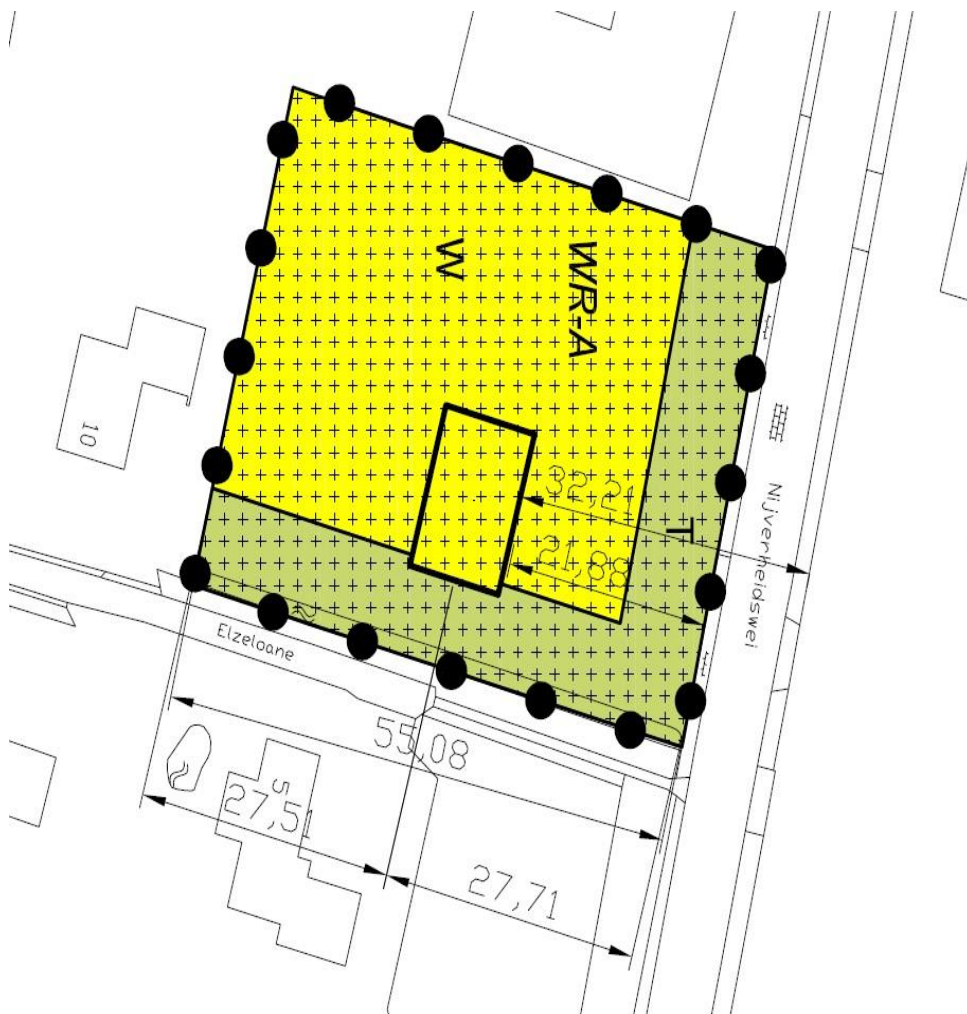


Figuur 3. Huidige situatie (bron: Streetview).

2.2 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om een vrijstaande woning te realiseren. De woning zal worden gesitueerd zoals is aangegeven in figuur 4. Met de bouw van deze nieuwe woning wordt over het algemeen de kwaliteit van het woongebied verbeterd. Om de bestaande stedenbouwkundige structuur te volgen, zal de nieuwe woning in dezelfde voorgevelrooilijn als de belendende woning (Elzeloane 10) worden gebouwd. Daarom zal het bouwvlak op een afstand van ongeveer 8 meter van de weg worden geprojecteerd. De breedte van het bouwperceel bedraagt 54 meter. Het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd, zal in het midden van het bouwperceel worden gesitueerd. Dit bouwvlak is 10 meter breed en 15 meter diep. Het resterende deel van het bestemmingsvlak zal als erf worden ingericht. De kavel heeft een oppervlakte van bijna 2500 m² en biedt daarmee voldoende mogelijkheid voor een passende woonsituatie. Op het geel gearceerde deel uit figuur 4 mag ook ondergeschikte bebouwing worden gebouwd. Het voorerf, groen gearceerd, zal als tuin worden ingericht. De ontsluiting zal via de Nijverheidswei plaatsvinden.

Opgemerkt dient te worden dat de bestaande kassen voorafgaande de bouw van de woning moeten worden gesloopt. Dit is van belang voor de kwaliteit van het woonperceel. De kassen vormen op dit moment het belangrijkste gebouw op het perceel. Terwijl op een woonperceel de woning het belangrijkste gebouw moet zijn. Dit wordt in de regels met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd.



Figuur 4. Toekomstige situatie (bron: Jan Hamersma).

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Het plangebied ligt in de Noordelijke Wouden. Dit kenmerkende coulisselandschap ligt globaal tussen Leeuwarden, Dokkum en Drachten. Het is aangewezen als een Nationaal Landschap. Voor het gebied zijn een aantal kernkwaliteiten bepaald, die de provincie van provinciaal belang acht. In eerste plaats is de kleinschaligheid van het gebied van belang, met hoge dichtheid aan opstreckende percelen die richting geven aan het landschap met grensbeplanting van houtwallen en elzensingels. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een dicht netwerk van kleinschalige infrastructuur, vrijstaande woningen en nog één bedrijf.

Stedenbouwkundige inpassing

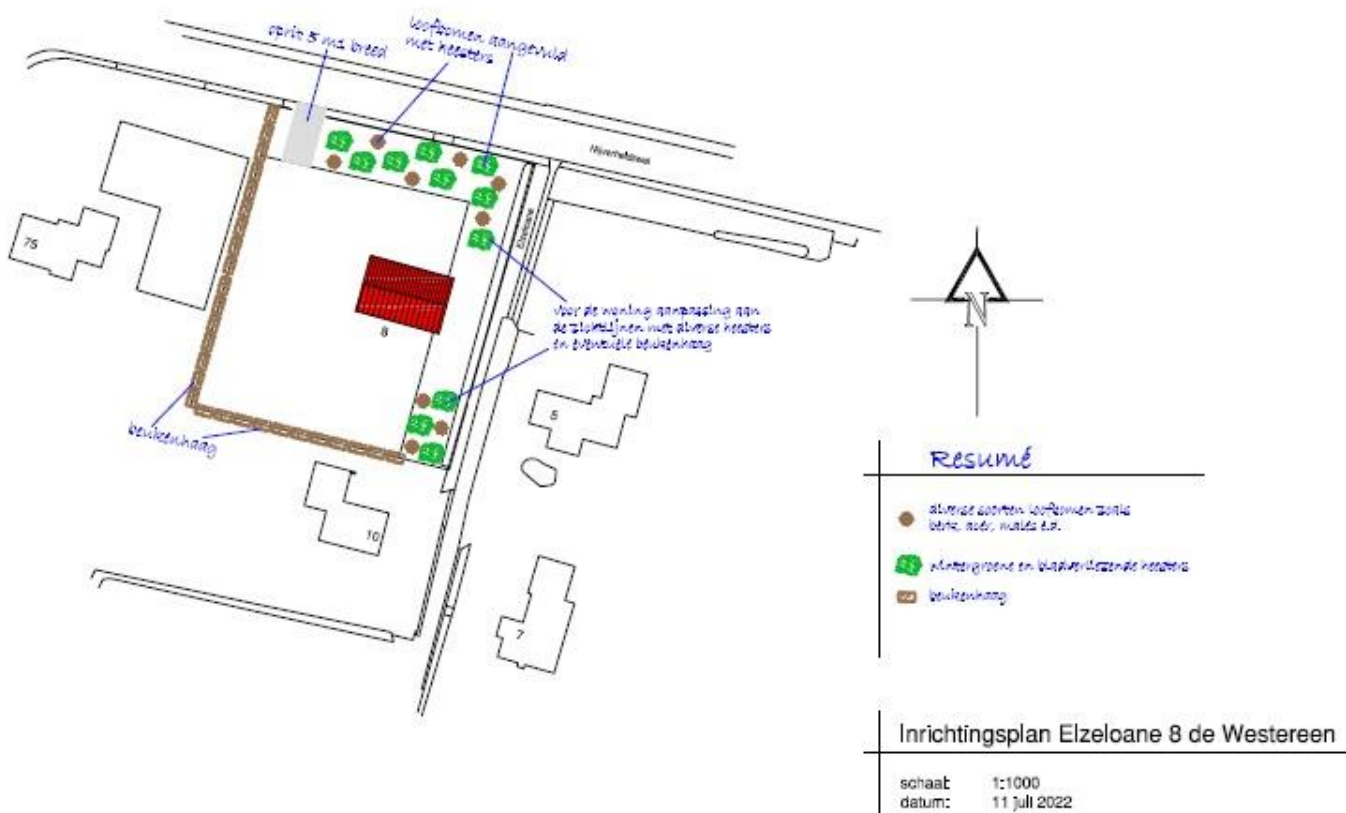
Van belang is dat de nieuwe woning op een verantwoorde wijze wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Deze stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen van twee bouwlagen met kap. De woningen staan met de voorgevels op één lijn. De te realiseren woning komt ook op deze lijn. De nokrichting van deze nieuwe woning is in de lengterichting van het perceel. Hierdoor is de kap haaks op de weg. Dit sluit aan bij de belendende woning Elzeloane 10. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Nijverheidswei. De nieuwe woning voegt zich uit stedenbouwkundig oogpunt prima in directe omgeving. Er is ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik nu de kassen door een woning worden vervangen.

Landschappelijke inpassing

Door het vervangen van de bestaande kassen door de nieuw te bouwen woning verbetert de ruimtelijke kwaliteit van dit perceel. De bestaande vrij forse kassen zijn een dissonant in deze woonwijk.

Er is een onderscheid gemaakt tussen naar de beide wegen gekeerde zijden (cultuurlijk) en de zijden die grenzen aan de bebouwde percelen (landschappelijk). In het landschappelijke deel is gekozen voor een beukenhaag. In het meer culturele deel is gekozen voor een mix van inheemse soorten: loofbomen aangevuld met heesters. Hierdoor ontstaat er een dynamiek in hoogtes). Door de keuze van beplanting en soorten wordt

er een beter natuurlijk evenwicht gecreëerd. De toekomstige situatie is in figuur 5 weergegeven.



Figuur 5: Erfinrichtingsplan (bron: Tuincentrum Tuin!).

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Bij de bouw van de nieuwe woning kunnen verschillende nestmogelijkheden worden meegenomen. Daarnaast kan er gekozen worden om de gevels te bedekken met klimplanten. Ook zal het gebouw van een nestkast voor vogels worden voorzien.

Parkeren

Parkeren kan plaatsvinden op eigen erf. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning. Het perceel is groot genoeg om in deze behoefte te voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarmee gewaarborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels over de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. De toelichting van een bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevatten. Als het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er ook gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat het toevoegen van één woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Dit plan hoeft daarom niet getoetst te worden aan artikel 3.1.6 Bro. Overigens is in [toelichting paragraaf 2.3](#) wel een onderbouwing gegeven van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. Voor deze woning is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Om de vitaliteit van een dorp te kunnen waarborgen moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn. Deze woningen zijn er momenteel niet. Het realiseren van een nieuwe woning zorgt voor een kleine maar zeker positieve impuls naar de onverminderde vraag naar woningen.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 3.1.1. van de Verordening Romte is opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten als de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:

1. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
2. 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.

Onlangs heeft de provincie Fryslân een eigen woningbouwprogramma als eis gesteld voor een pilot die men wil aangaan met de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Hierin krijgen deze gemeenten de komende jaren meer zeggenschap over de woningbouw in hun gebieden. Tot 2025 krijgt de gemeente Dantumadiel meer bevoegdheden om in te springen op vraag en aanbod. In de dorpskernen krijgen de gemeente zelf de regie over het aantal woningen. Het onderhavige plan behelst maar één woning die is gelegen in de dorpskern van De Westereen (binnenstedelijk).

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2020-2025

Dantumadiel maakt deel uit van de woonregio Noord-Oost Fryslân en heeft haar doelstellingen samen met de gemeenten Dongeradeel, Kollumerland c.a. en Achtkarspelen neergelegd in de strategische Woonvisie Nofa (2009). Deze Nofa-woonvisie is doorvertaald naar de gemeentelijke 'Woonvisie Dantumadiel, maken van heldere keuzes tegen de achtergrond van krimp'. In de gemeentelijke woonvisie zijn o.a. de volgende speerpunten opgenomen:

Maatwerk en diversiteit in de dorpen

Om de dorpen in de gemeente Dantumadiel levendig te houden is het belangrijk dat het voor inwoners aantrekkelijk is en blijft om in het dorp te wonen. Ook als er steeds minder voorzieningen zijn. Daarom is een divers woningaanbod van belang zodat de bewoners hun (veranderende) woonwensen kunnen vervullen en tegelijkertijd in hun eigen dorp kunnen blijven wonen, ook als ze ouder worden en zorg nodig hebben. Belangrijke doelgroepen zijn senioren en starters. Voor het woningaanbod geldt de volgende volgorde:

1. transformatie;
2. herstructurering (opwaardering kwaliteit bestaande woningvoorraad);
3. inbreiding (uitbreiding binnen dorpskom);
4. uitbreiding (nieuwe uitbreidingsplannen).

Transformatie

De gemeente Dantumadiel heeft het voornemen om het gebied ten zuiden van de Nijverheidswei als woongebied te transformeren. Het planvoornemen sluit aan bij deze ambitie. Het gebied ontwikkelt zich op dit moment steeds meer richting een woongebied. Hierdoor ontstaat er een duidelijkere scheiding tussen het noordelijke bedrijventerrein en de woonbuurt. Dit garandeert een meer aanvaardbaarder woon- en leefklimaat.

Woonwensen centraal

Huidige en toekomstige inwoners van Dantumadiel moeten zoveel mogelijk vastgehouden worden door een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Om dit te bereiken worden er producten ontwikkeld die de consumenten in staat stellen om zijn of haar woonwensen te vervullen. Het gaat bij dit speerpunt onder ander om zelfbouw te faciliteren door het uitgeven van vrije kavels.

Woonprogramma

Er is momenteel geen actueel woonprogramma. De gemeente Dantumadiel moet samen met de gemeenten Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel in oktober 2021 de ingeleverde cijfers met betrekking tot toekomstige woningbouw onderbouwen. De gemeente Dantumadiel heeft plannen om de komende periode 184 woningen te bouwen. Hierbij moet ook gekeken worden naar concurrentie tussen projecten.

In het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van transformatie en inbreiding. Dit heeft de voorkeur boven uitbreiding van de woningvoorraad in het buitenstedelijk gebied (nieuwe uitbreidingsplannen). Het betreft een vrije kavel waarop de initiatiefnemer zelf een woning

laat bouwen. Op deze wijze zal invulling worden gegeven dat de eigen woonwens centraal staat.

Welstandsnota Dantumadiel (2016)

De 'Welstandsnota Dantumadiel, Herziening 2016 (vastgesteld 4 juli 2016)' bevat richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en gebouwen. Voor de gemeente Dantumadiel geldt dat alleen voor de meest beeldbepalende gebieden een welstandstoets zinvol wordt geacht. Onderhavig plangebied ligt volgens de welstandsbeleidskaart in een welstandsvrij-gebied. Hier wordt geen welstandstoets uitgevoerd.

Conclusie

De bouw van de nieuwe woning aan de Elzeloane is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. De bouw van deze woning past binnen de gestelde ambities. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar transformatie van bestaande panden, sloop-nieuwbouw of herstructurering boven inbreiding. De gemeente Dantumadiel sluit binnendorps bouwen echter niet uit omdat men bij transformatie en herstructurering erg afhankelijk is van andere partijen. Bijvoorbeeld woningbouwcorporaties en eigenaren van onroerende zaken. Dit is een ontwikkeling van een iets langere adem.

4 Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan / het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

4.1 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Hierbij dient te worden aangegeven op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Ook moet de historische (stede)bouwkunde en historische geografie 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 geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

Conclusie

Het plan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Het past dan ook in het beleid met betrekking tot behoud van cultuurhistorische waarden.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen kunnen (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk om mogelijke (milieu)hinder te voorkomen.

Ruimtelijke ordening

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd voor o.a. bedrijven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven tussen bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag de gemeente hiervan afwijken.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse woningen en bedrijven gelegen. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'De Westereen-kom' zijn hier bedrijven toegestaan als genoemd in categorie 1, 2 en 3.1 van de bij het bestemmingsplan 'De Westereen-kom' behorende Staat van Bedrijven. Omdat er meerdere functies (wonen en bedrijven) bij een lint in een dorpskern naast elkaar zitten is er sprake van een 'gemengd gebied'. 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 meter).

Op het perceel wordt een nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. Het betreft een woning. Het meest nabijgelegen bedrijf is een categorie 2 bedrijf, namelijk een groothandel in huiden en vellen aan de Fogelsang 75. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet een afstand in acht worden genomen van 30 meter. Deze afstand heeft betrekking op het milieuaspect geluid. Echter omdat er sprake is van een gemengd gebied, wordt deze afstand met één afstandsstep verkleind tot 10 meter. De overige categorie 1 en 2 bedrijven in de directe omgeving liggen op meer dan 30 meter afstand van het plangebied en kunnen buiten beschouwing worden gelaten.

Het meest nabijgelegen bedrijf dat gelegen is in de gebiedszone waarvoor categorie 3.1 is een autobedrijf aan de Fogelsang 69. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet een afstand in acht worden genomen van 50 meter. Deze afstand heeft betrekking op het milieuaspect geluid. De werkzaamheden van dit bedrijf beperken zich tot handel in auto's en kleine reparaties. Deze werkzaamheden vallen onder een categorie 2 bedrijf, oftewel een te hanteren richtafstand van 30 meter. Naast het feit dat er sprake is van een gemengd gebied is dit de reden dat de afstand met één afstandsstep tot 30 meter kan worden verkleind.

De richtafstanden volgens deze brochure gelden 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. Deze afstand bedraagt m.b.t. het bedrijf aan de Fogelsang 75 22 meter en m.b.t. tot het bedrijf aan de Fogelsang 69 32 meter. In beide gevallen wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Activiteitenbesluit

Naast de constatering dat uit berekeningen is gebleken dat aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan worden voldaan, kan worden gesteld dat de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer niet hoger zijn dan uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Als de grenswaarden uit de VNG-normering niet worden overschreden dan wordt ook automatisch aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan. Het autobedrijf aan de Fogelsang 69 zal door dit bestemmingsplan dan ook niet negatief worden beïnvloed.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar en voldoet aan de gestelde afstandseisen tot derden.

4.2.2 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.- beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van één woning met bijgebouw. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hoeft voor het onderhavig plan geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.3 Waterhuishouding / watertoets

In onder ander de Europese Kaderrichtlijn water, het Nationaal Waterplan en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water.

In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Ook het Bro bepaalt dat een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwingen inzicht moet geven in de gevolgen van het project voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in planologische ontwikkelingen zijn betrokken.

De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. De digitale Watertoets (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets. De watertoets wijst uit dat op dit plan de korte watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Toename verharding

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen wanneer daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Door de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af. Immers de kassen worden afgebroken en hiervoor in plaatst komt een woning met bijgebouwen.

Conclusie

Omdat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan en er ook geen sprake is van toename van verharding is het aspect water geen belemmerende factor voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) (2012) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het onderhavige plan is niet gelegen op een industrieterrein of binnen de 200 meter van de aanwezige spoorweg. Daarom is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het deel van de Elzeloane waar de nieuwe woning zal worden gebouwd is een ondergeschikte route, die alleen een functie voor bestemmingsverkeer heeft. Naar verwachting zal de intensiteit ongeveer 500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Omdat er minder dan 800 vervoersbewegingen per etmaal zijn, is er sprake van een lage verkeersintensiteit. De Nijverheidswei heeft een beperkte breedte (8 meter) en de wegverharding bestaat uit klinkers. Verkeersdeskundigen zijn unaniem van mening dat een brede weg voor automobilisten een uitnodiging is om hard te rijden. De algemene consensus is dat auto's harder rijden op asfalt dan op klinkers. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht.

Met de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt zorg gedragen voor een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt niet alleen voor buiten maar ook binnen de woning. De binnenwaarde die gegarandeerd moet worden is in deze wet vastgesteld op 33 dB. Doordat de toekomstige woning voldoet aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal er sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Archeologie

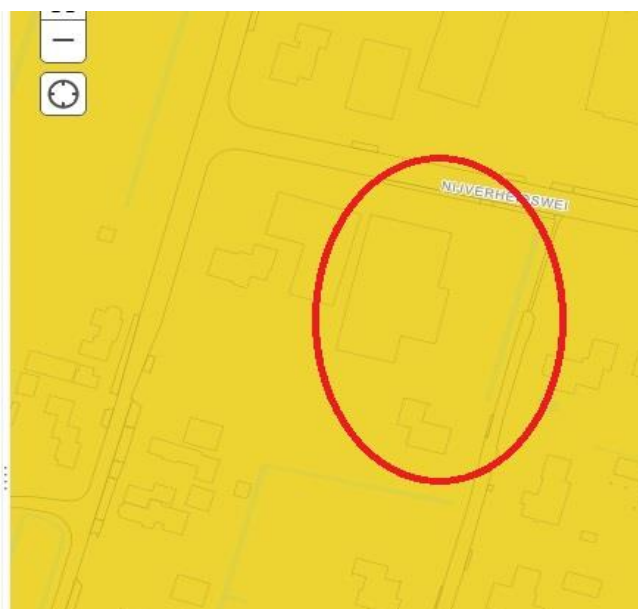
Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Frieze Archeologische Monumenten Kaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als karterend onderzoek 2 (zie figuur 5).

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologische resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen bijvoorbeeld inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol en het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan wordt aanbevolen een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waarderend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

FAMKE Advies steentijd-bronstijd

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats)
-  waarderend onderzoek (dobbe)
-  waarderend onderzoek (kopje)
-  karterend onderzoek 1 (steentijd)
-  karterend onderzoek 2 (steentijd)
-  karterend onderzoek 3 (steentijd)
-  quickscan
-  onderzoek bij grote ingrepen
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water



Figuur 5. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd.

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als geen onderzoek noodzakelijk (zie figuur 6).

Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.



Figuur 6. Fragment van de Famke, ijzertijd-middeleeuwen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt van meer dan 2500 m². Het voorgestelde onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bouw van de woning op de betreffende gronden worden niet door archeologische waarden binnen het plangebied belemmerd.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming:

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is de 'Groote Wielen' ten oosten van Leeuwarden op ongeveer 8,8 kilometer van het plangebied. Het plangebied valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voormalig EHS of Natura2000, en is niet aangewezen als weidevogelkansgebied of ganzenfoerageergebied (bron: Kaartenkijkdoos Provincie Fryslân). De provincie Fryslân is echter bevoegd gezag in dezen. Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.



Figuur 7. Ligging plangebied ten opzichte van Natura2000 (paars).

Stikstofgevoeligheid

Het plangebied ligt hemelsbreed op ongeveer 8,8 km, 11,6 km en 12,2 km van de Natura2000-gebieden Groote Wielen, Lauwersmeer, Alde Feanen (zie figuur 7). Op grond van de Handreiking woningbouw en AERIUS kan bij maximaal 50 laagbouwwooningen, gebouwd op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, een AERIUS-berekening achterweg blijven omdat de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar is. In onderhavig bestemmingsplan is er sprake van de bouw van slechts één woning die op meer dan 7 km afstand is gelegen van een Natura 2000-gebied. Daarnaast heeft de Eerste Kamer op 9

maart 2021 het voorstel aangenomen inzake de Stikstofwet waarin is bepaald dat bouw- en aanlegactiviteiten die niet langer duren dan 2 jaren vergunningsvrij zijn.

Gelet op bovenstaande worden er geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in het Natura 2000-gebied Lauwersmeer verwacht. Daarom is er geen AERIUS-berekening met betrekking tot de stikstofdepositie uitgevoerd.

Soortenbescherming

In opdracht van Jouke Dantuma Advies heeft JM-ecologie een controle uitgevoerd om aanwezige natuurwaarden, en eventuele strijdigheden met de Wet natuurbescherming in kaart te brengen (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)) uitgevoerd.

Broedvogels

Het projectgebied dient mogelijk als nestlocatie voor verschillende algemene broedvogels. Alle inheemse broedvogels zijn tijdens het broeden beschermd volgens de vogelrichtlijn. Als er ten tijde van de start van de werkzaamheden vogels in, of binnen de verstoringszone van de werkzaamheden broeden, kunnen de werkzaamheden ter plaatse geen doorgang vinden totdat de jongen zijn uitgevlogen. Ontheffing voor algemene broedvogels wordt in de praktijk niet verleend. Het verdient daarom de aanbeveling om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Een wettelijk vastgestelde periode voor het broedseizoen bestaat niet, bepalend is of er broedgevallen aanwezig zijn. Indicatieve datumgrenzen zijn 15 maart tot 15 juli, maar er bestaan, afhankelijk van het weer en de vogelsoort, vele uitzonderingen op deze regel.

Als de werkzaamheden starten te midden van het broedseizoen, dient het plan- en verstoringsgebied eerst door een ter zake kundige ecooloog gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedvogels. Of kan er ook hiervoor gekozen worden om het gebied preventief ongeschikt te maken voor broedvogels, door geschikte nestlocaties te verwijderen of ongeschikt te maken. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plan- of verstoringsgebied, worden door de ter zake kundige ecooloog specifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt (een deel van) het projectgebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle nesten, vanuit eigen beweging van de vogels, niet meer in gebruik zijn.

Vleermuizen

Panden in de omgeving van het projectgebied dienen mogelijk als paar-, zomer- of kraamverblijfplaats voor vleermuizen. Vleermuizen zijn beschermde soorten. In het kader van de Wet natuurbescherming is daarom een aantal verbodsbepalingen ten aanzien van vleermuizen opgesteld die in principe niet overtreden mogen worden door onder andere een ruimtelijke ontwikkeling.

Het pand dat in dit project wordt gesloopt bevat geen mogelijke verblijfplaatsen of maken geen onderdeel uit van een essentiële vliegroute. Wel kan er, als 's avonds of 's nachts wordt gewerkt gedurende de actieve periode voor vleermuizen (ongeveer 15 april tot en met 15 oktober), lichtverstoring door het gebruik van bouwverlichting optreden. Hierdoor kunnen mogelijk aanwezige vleermuizen gedesoriënteerd raken. Ten gevolge daarvan kan het functioneren verminderen van de mogelijk aanwezige verblijven. Een dergelijk effect is in strijd met de Wet Natuurbescherming.

Om effecten van lichtuitstraling te voorkomen wordt geadviseerd om de gebruikte verlichting weg te draaien van bebouwing en bomen(rijen). Dit is zeker noodzakelijk in de schemer en nacht (van 1 uur voor zonsondergang tot 1 uur na zonopkomst) gedurende de actieve periode van vleermuizen (ongeveer 15 april tot en met 15 oktober).

Dit houdt in dat de verlichting naar beneden gericht dient te zijn op de ontgraving zodat er geen licht naar de omgeving kan uitstralen. Bij voorkeur wordt er bij het plaatsen van een licht gekozen voor amberkleurige verlichting. Bovenstaande werkwijze zal m.b.t. dit plan worden toegepast. Er zijn dan wat betreft vleermuizen geen belemmeringen ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

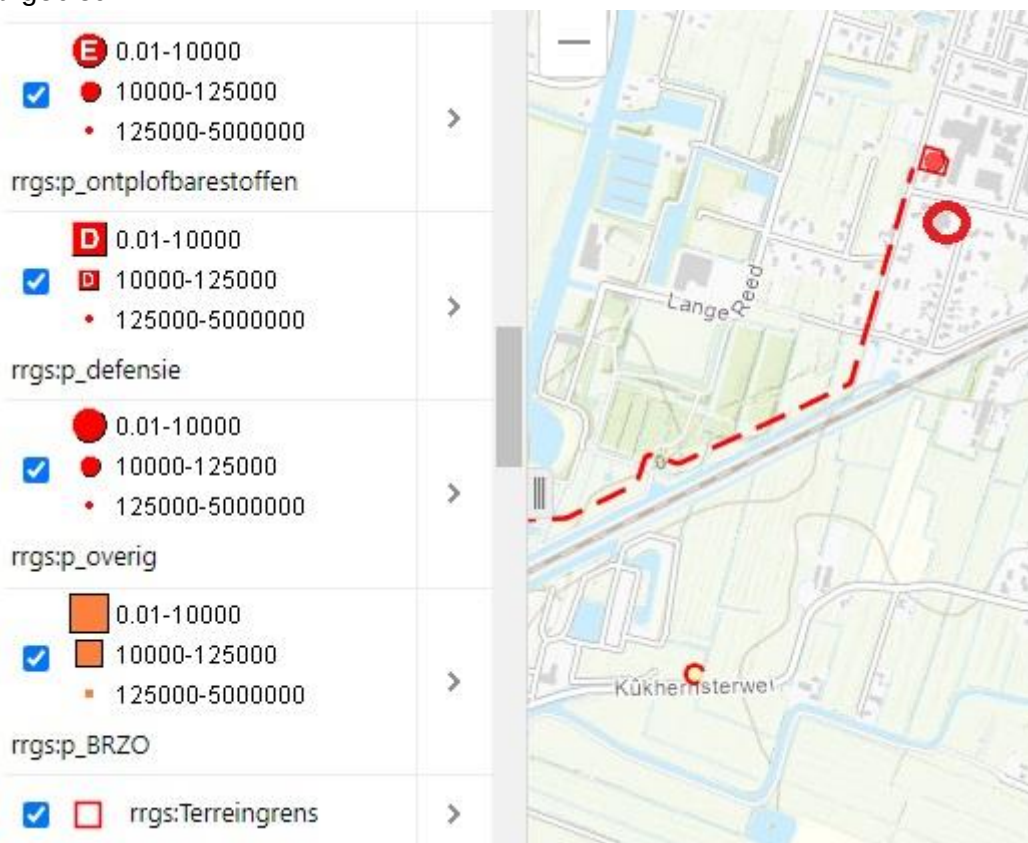
Conclusie

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht. Wel met de kanttekening dat de hierboven genoemde aanbevelingen worden opgevolgd.

4.7 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 8. Uitsnede risicokaart (bron: <http://nederland.risicokaart.nl>).

Uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied twee risicovolle inrichtingen aanwezig zijn:

1. Op ongeveer 90 meter van het plangebied is het Gasontvangstation Westereen (GOS N193) gesitueerd met een terreingrens op 70 meter van het plangebied. Dit Gasdrukregel- en meetstation is gelegen aan de Fogelsang 71.
2. Op 950 meter (terreingrens op ongeveer 690 meter) ligt een bovengrondse propaantank van 4800 liter. Deze is gelegen op camping Kuikhorne. De bijbehorende terreingrens ligt op ongeveer 690 meter van het plangebied aan de Elzeloane 8.

Beide inrichtingen vormen gezien de ligging buiten de bijbehorende terreingrens en de afstand tot het plangebied geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen auto-, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde weg die wordt aangemerkt als 'transportroute gevaarlijke stoffen' is de provinciale weg N356 op 1,2 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van deze weg.

Aan de oostzijde op ongeveer 85 meter van het plangebied aardgas-transportleiding (NEN 3650-leiding) van de Gasunie. Voor deze leiding, N-505-32 (maximale werkdruk van 40 bar, uitwendige diameter 4,25 inch en wanddikte buisleiding 0,16 inch) zijn geen risicocontouren opgenomen. Gezien de ligging buiten het invloedgebied, de afstand tot het plangebied en de kleinschaligheid van het initiatief vormt deze leiding geen belemmering voor de realisatie van een woning aan de Elzeloane 8 in de Westereen.

4.8 Luchtkwaliteit

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

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (zie figuur 9) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		1,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 9 Nibm-tool.

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan om deze reden achterwege blijven en het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.9 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bodemloket is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied nog nooit is onderzocht/gesaneerd.



Figuur 10. Achtergrond kaart Bodemloket (Bron: bodemloket.nl).

Het plangebied heeft momenteel de enkelbestemming 'Bedrijf'. In voorliggend bestemmingsplan zal het plangebied de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' krijgen. Het gebruik in de voor bodemverontreiniging relevante periode is altijd opslag van bloemen en planten en parkeerterrein geweest. Er is zodoende geen sprake van een verdachte locatie.

Conclusie

Op voorhand wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van de vergunningverlening is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee is gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

5 Juridische planopzet

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, met uitzondering van een kwalitatieve rechterlijke verplichting. De grondgebruiker mag geen andere functies uitoefenen die in strijd zijn 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 over 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 nieuwe bestemmingsplan De Westereen-kom. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in het bestemmingsplan De Westereen-kom iets ruimer zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding (voorheen plankaart);
- De regels (voorheen voorschriften);
- 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 Toelichting op de regels

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 de bestemmingen die het bestemmingsplan kent.

Tuin

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en paden. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel of 1/3 van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter en een bouwhoogte van ten hoogste de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan gebouwd wordt zijn toegestaan. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze vergunningsvrij zijn.

Wonen

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven en terreinen en waterlopen en waterpartijen met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde.

Waarde – Archeologie

Omdat de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle objecten en gegevens niet uitgesloten is en deze dienen te worden beschermd is er een dubbelbestemming voor de archeologische verwachtingswaarde opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk moet inzicht worden gegeven 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, zal 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

Participatie

De Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2023 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer zijn voornemen om een woning te bouwen op het perceel Elzeloane 8 te De Westereen voorgelegd aan de omwonenden van de percelen Fogelsang 69 en 75, Elzeloane 5 en 10. Alle geconsulteerde omwonenden stonden positief tegenover het planvoornemen.

Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt de gemeente m.b.t. dit bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk. 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.

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan provincie Fryslân, Brandweer Fryslân, FUMO, Wetterskip Fryslân en de Gasunie. Van de provincie en Brandweer Fryslân zijn reacties ontvangen. (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#)).

De provincie adviseert om aandacht te schenken aan natuurinclusief bouwen. Aan de [toelichting paragraaf 2.3](#) is een paragraaf toegevoegd.

Brandweer Fryslân voorziet voor de bouw van de woning een knelpunt beschouwende vanuit bereikbaarheid en bluswater. Brandweer Fryslân adviseert:

- Het voetpad tussen de Elzeloane en de Nijverheidswei rondom te voorzien van graskeien, zodat er een verhard gedeelte van 3,25 meter breed gerealiseerd wordt en de gebouwen aan de Elzeloane via een tweede onafhankelijke route bereikbaar worden;
- De betonnen straatpaaltjes te vervangen voor uitneembare straatpaaltjes, zodat de tweede route bij noodzaak genomen kan worden;
- Aan het einde van de Elzeloane een brandkraan in de bestaande waterleiding te realiseren. Hiermee wordt niet alleen een bluswaterprobleem voor de Elzeloane 10a opgelost, maar ook voor andere woningen gelegen aan de Elzeloane.

De gemeente zal dit samen met Brandweer Fryslân uitwerken.

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, heeft het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft op 28 maart 2023 het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Na deze 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.