

GEMEENTE DANTUMADIEL
FEANWÂLDEN – KUKHERNEWEI 9

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

GEMEENTE DANTUMADIEL 1499132 / 23-02-2016
BESTEMMINGSPLAN FEANWÂLDEN - KÛKHERNEWEI 9 (VERPLAATSING
BEDRIJFSWONING)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Gewenste situatie	4
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Rijksbeleid	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Regionaal beleid	8
3. 4. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	10
4. 1. Geluid	10
4. 2. Luchtkwaliteit	11
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	11
4. 4. Externe veiligheid	12
4. 5. Ecologie	12
4. 6. Water	13
4. 7. Bodem	14
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	15
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	16
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	16
5. 2. Toelichting op de bestemming	16
6. UITVOERBAARHEID	17
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Grondexploitatie	19
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	20

BIJLAGE

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Aan de noordzijde van de Kûkhernewei te Feanwâlden ligt het bedrijfsperceel van Steenhandel Stenekes. Aan de voorzijde op dit perceel staat een bedrijfswoning. De eigenaar van het bedrijf heeft bij de gemeente Dantumadiel het verzoek ingediend om deze woning te vervangen, waarbij de nieuwe woning op het westelijk gelegen perceel wordt gebouwd.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief. Het bouwplan past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde bouwplan omschreven en 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 plangebied

Het plangebied betreft de gronden ten westen van het bedrijf aan de Kûkhernewei 9 te Feanwâlden. Ook de bestaande bedrijfswoning maakt deel uit van het plangebied, omdat deze wordt wegbestemd. De Kûkhernewei vormt een bebouwingslint tussen Feanwâlden en Kûkherne. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging en begrenzing van het plangebied

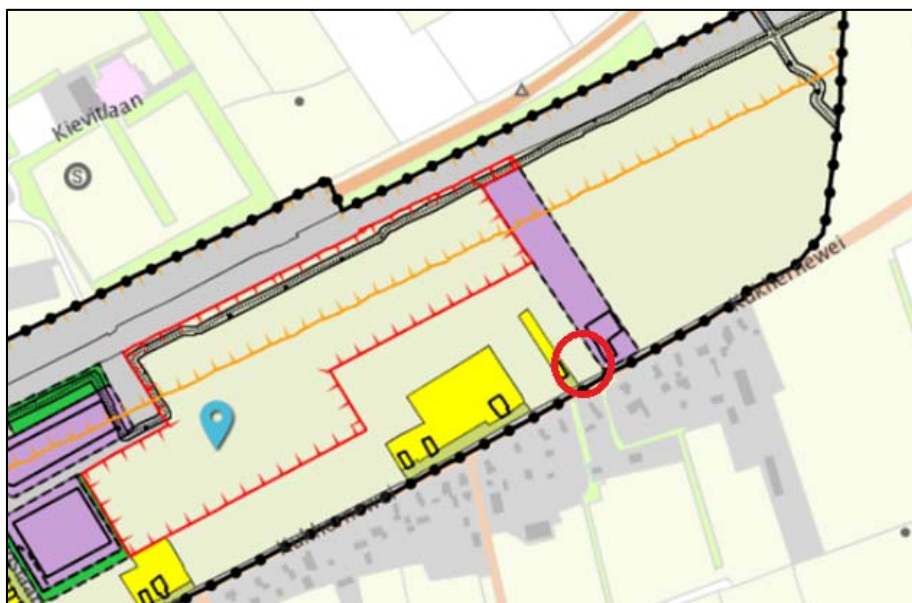
1. 3. Geldend bestemmingsplan

Voor de Kûkhernewei 9 te Feanwâlden geldt op dit moment het bestemmingsplan Buitengebied 1998, deelplan Buitengebied 1998. Het perceel is bestemd voor 'Nijverheids- en verzorgende bedrijven' nader aangeduid met 'N3' (voor aannemersbedrijf en handel in bouwmaterialen) en 'N8' (voor een garage en autohandel). Ook zijn de bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijven bij het bestemmingsplan *Buitengebied 1998*, deelplan *Buitengebied 1998* toegestaan.

De locatie van de gewenste nieuwbouw is bestemd voor 'Woningen'. Het ontbreken van een bouwblok ter plaatse staat het bouwen van een bedrijfswoning in de weg. Ook laat het gebruik in deze bestemming de bedrijfswoning niet toe.

Voor het plangebied is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding: het bestemmingsplan Feanwâlden-Súd. In de voorontwerpversie van dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Het bestaande bedrijf krijgt de bestemming 'Bedrijventerrein'. Bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn hier zonder meer toegestaan. Binnen het aangeduide bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd.

Ten westen van het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestaande bedrijventerrein de Swette uit te breiden. Het gaat daarbij om de uitbreiding van het bedrijventerrein ten behoeve van de vestiging van bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.1, in combinatie met bedrijfswoningen.



Figuur 2. Uitsnede van het voorontwerpbestemmingsplan Feanwâlden-Súd

Omdat het nieuwe bestemmingsplan Feanwâlden-Súd een langere doorlooptijd kent, wordt voor dit specifieke perceel een eigen 'postzegelbestemmingsplan' opgesteld. Wanneer het bestemmingsplan voor dit perceel eerder is vastgesteld dan bestemmingsplan Feanwâlden-Súd, wordt de nieuwe bestemming uiteindelijk overgenomen in dat bestemmingsplan.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

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

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied maakt deel uit van het coulissenlandschap van de Noardlike Fryske Wâlden. Dit landschap bestaat uit langgerekte percelen die worden gescheiden door houtsingels. Tussen deze houtsingels hebben verschillende woon- en bedrijfsfuncties hun plek gevonden. Bebouwing vindt meestal plaats in lintstructuren.

In dit geval is er sprake van een langgerekt bedrijfserf, waar bestrating en steenmateriaal wordt opgeslagen en verkocht. Het perceel daarnaast is leeg en bestaat uit grasland. Hier worden hobbymatig een aantal schapen geweid.



Figuur 3. Vooraanzicht van de huidige bedrijfswoning

In de directe omgeving van het plangebied zijn vrijwel alleen woonfuncties aanwezig. Aan de overzijde van de Kûkhernewei is nog een bedrijfsfunctie achter op het erf van de nummer 32 gevestigd. Deze bevindt zich echter achter de woonbebouwing en vormt geen belemmering voor de beoogde bedrijfswoning. Deze weg vormt overigens ook de grens met de gemeente Tytsjerksteradiel. Aan de achterzijde grenst het bedrijfserf aan de spoorlijn tussen Leeuwarden en Groningen.

2. 2. Gewenste situatie

Aanleiding voor het bouwplan

In de gewenste situatie wordt de bestaande bedrijfswoning verplaatst naar het lege perceel ten westen van het bedrijf. Verplaatsing van de woning is wenselijk vanuit bedrijfstechnisch oogpunt. Het is daardoor mogelijk om extra parkeerplaatsen aan de voorzijde van het bedrijf te realiseren en het entreegebied op te waarderen.

Daarnaast voldoet de woning niet meer aan de eisen van deze tijd. De woning is qua oppervlakte en inhoud betrekkelijk klein en niet al te goed geïsoleerd. Een nieuwe woning kan naar eigen wensen worden gebouwd.



Figuur 4. Gewenste inrichting perceel Kûkhernewei 9 Feanwâlden

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. In dit bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat er geen nieuwe woning wordt gebouwd door de gronden een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden te geven. Binnen het plangebied is één bedrijfswoning mogelijk. Er kan dus niet een woning worden gebouwd zonder de sloop van de oude.

De nieuwe woning krijgt een hoogwaardige uitstraling. Deze is opgebouwd uit één bouwlaag met een rieten kap. Enkele gevelaanzichten van de nieuwe woning zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Gevelaanzichten nieuwe bedrijfswoning

Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe woning wordt gebouwd in een van de 'kamers' van het coulissenlandschap. Net als de meeste bestaande woningen staat de woning haaks op de weg. De woning staat nagenoeg in dezelfde rooilijn als de woning op het naastgelegen perceel (nummer 7). De bestaande bomen langs de Kûkhernewei kunnen daarvoor worden behouden. Het bijbehorende vrijstaande bijgebouw is qua omvang en positionering ruimtelijk ondergeschikt en wordt achter de woning (het hoofdgebouw) geplaatst. Met deze opzet past het bouwplan goed in het bestaande bebouwingslint Kûkhernewei.

Verkeer en parkeren

Het perceel wordt direct ontsloten via de Kûkhernewei. Op eigen erf wordt voldoende parkeerruimte gerealiseerd om twee auto's te parkeren. Daarmee wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers uit CROW Publicatie 317 voor vrijstaande koopwoningen.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de Minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals genoemd zijn in het SVIR en het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Met het Streekplan zet de Provincie in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde toevoegen aan de omgeving.

Met de verplaatsing van de woning wordt een meer toekomstbestendige woonsituatie gerealiseerd (toekomstwaarde) en wordt de bedrijfsvoering van een bestaand bedrijf worden verbeterd (gebruikswaarde). In de opzet van het bouwplan is rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten van het landschap (belevingswaarde). Zie ook paragraaf 2.2.

Verordening Romte 2014

Onlangs heeft de provincie de Verordening Romte 2014 vastgesteld. De Verordening bevat regels voor de inhoud van ruimtelijke plannen. Met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik is buiten bestaand bebouwd gebied in principe geen verstedelijking mogelijk. Daarop gelden verschillende uitzonderingen. In afwijking van deze hoofdregel mag een woning worden verplaatst wanneer

- a) per saldo het aantal woningen in het landelijk gebied gelijk blijft of afneemt, en;
- b) in geval van vervanging de bestaande woning wordt gesloopt, en in geval van verplaatsing de locatie van de woning aan de woonbestemming wordt onttrokken, en

- c) het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel niet meer dan het oppervlak van de bestaande woning inclusief de bestaande bijgebouwen indien dit oppervlak meer bedraagt dan 300 m², en
- d) de nieuwe woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Aan deze randvoorwaarden wordt voldaan. Het bouwplan is daardoor in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3. 3. Regionaal beleid

Welstandsnota

In 2008 is een Welstandsnota vastgesteld door de samenwerkende NOFA-gemeenten (waaronder de gemeente Dantumadiel). Met deze nota is invulling gegeven aan de vraag van de samenleving naar meer openheid en duidelijkheid rondom de welstandsbeoordeling.

Het plangebied valt binnen welstandsgebied 16 'buitengebied (woudengebied)'. Hier is sprake van regulier welstandsbeleid. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Overigens bieden de welstandscriteria voor dit gebied mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Het plan zoals beschreven in paragraaf 2.2 past op hoofdlijnen binnen het wensbeeld voor het gebied.

Definitieve toetsing aan het welstandbeleid wordt gedaan door de welstandscommissie op basis van een uitgewerkt bouwplan.

3. 4. Gemeentelijk beleid

Woonvisie en Woonprogramma Dantumadiel

Op 16 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Dantumadiel de 'Woonvisie Dantumadiel, maken van heldere keuzes tegen de achtergrond van krimp' vastgesteld. Deze visie heeft de gemeente in samenwerking met Thús Wonen laten ontwikkelen. Het doel van de woonvisie is om het woonbeleid van de gemeente voor de komende 10 jaar inzichtelijk te maken. Hierbij wordt het woonbeleid tot 2016 concreet ingevuld en wordt een doorzicht tot 2020 gegeven.

Door de demografische krimp die versneld op de gemeente afkomt, dient er een omslag in het beleid plaats te vinden. De focus zal op de kwalitatieve woningbehoefte moeten liggen in plaats van op de kwantitatieve woningbehoefte. De woonvisie geeft inzicht in het beleid voor nieuwbouw en voor transformatie, herstructurering van de bestaande voorraad. Tevens geeft het inzicht in beleidsthema's zoals duurzaamheid en integraal beleid voor bijvoorbeeld wonen, welzijn en zorg.

Op basis van een woonprogramma zijn concrete afspraken gemaakt tussen de gemeente en woningcorporatie Thús Wonen. Het woonprogramma is, wat betreft de uit- en inbreidingplannen, concreet ingevuld vóór 2016 en globaal ingevuld na 2016. Het beleid is erop gericht de grote en middelgrote kernen mogelijkheden voor uitbreiding te bieden.

Verplaatsing van een woning heeft geen invloed op de woonprogramma. Het bouwplan past daardoor binnen het gemeentelijk woonbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. De voorkeursgrenswaarde is afhankelijk van het type geluid:

- Wegverkeerslawaai: 48 dB;
- Spoorweglawaai: 55 dB;
- Industrielawaai: 50 dB(A).

Toetsing en conclusie

Wegverkeerslawaai

Het gebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Rûnwei (N356), de Kûkhernewei en de Centrale As. Omdat er een nieuwe woning in deze geluidszones mogelijk wordt gemaakt is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 1.

Geconcludeerd wordt dat ten gevolge van het verkeer op de van belang zijnde wegen Rûnwei (N356), de Kûkhernewei en de Centrale As sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Er zijn dan ook geen aanvullende maatregelen nodig. Het aspect wegverkeerslawaai staat de realisatie van de woning dan ook niet in de weg.

Spoorweglawaai

Ter beperking van de geluidsbelasting van spoorwegen, zijn in het *Besluit geluidhinder* geluidsproductieplafonds ingesteld. Voor de spoorlijn Groningen - Leeuwarden geldt een geluidsproductieplafond van 55,4 dB op 50 meter van spoorweg. Omdat de beoogde woning op meer dan 200 meter ligt, is de geluidsbelasting ter plaats van de woning aanmerkelijk lager. Er wordt daardoor ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Industrielawaai

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Feanwâlden-Súd is onderzoek gedaan naar de akoestische invloed van het industrieterrein de Swette ¹⁾. Uit dit onderzoek blijkt dat de 50 dB(A)-contour in geen geval tot het plangebied reikt. Het industrieterrein staat daarom de vaststelling van het voorliggende plan niet in de weg.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

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

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plan voorziet in de verplaatsing van een bedrijfswoning, waardoor de verkeersaantrekkende werking per saldo gelijk blijft. Op basis van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is het plan daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

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

¹⁾ Akoestisch onderzoek zone industrieterrein bestemmingsplan Feanwâlden-Súd met als kenmerk 63913

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied liggen vrijwel alleen woonfuncties. Aan de overzijde van de Kûkhernewei is nog een bedrijfsfunctie achter op het erf van de nummer 32 gevestigd. Deze bevindt zich echter achter de woonbebouwing en vormt geen belemmering voor de beoogde bedrijfswoning. Er liggen immers woningen op kortere afstand die deze bedrijfsfunctie al in zijn bedrijfsvoering beperken.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Bij raadpleging van www.risicokaart.nl blijkt dat langs de spoorweg Groningen-Leeuwarden aardgastransportleiding N-505-30-KR is gelegen. Deze leiding heeft geen 10^{-6} -contour, zodat het plaatsgebonden risico geen rol speelt. Het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt op 100 meter afstand van de leiding. Omdat het plangebied op circa 180 meter ligt, heeft de gasleiding geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

Over de Provinciale weg ten noorden van de spoorlijn (de N356) worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De weg heeft geen 10^{-6} -contour, zodat het plaatsgebonden risico geen rol speelt. Omdat het bouwplan op meer dan 200 meter afstand van deze weg ligt, is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Overigens verandert de hoogte van het groepsrisico niet, omdat het om de verplaatsing van een woning gaat.

Het aspect externe veiligheid staat daarom de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

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

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Groote Wielen ligt op meer dan 7 kilometer afstand. Dichtstbijzijnde onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur is het Houtwiel, dat op circa 1,5 kilometer ten noorden van het plangebied ligt. Gelet op de afstand en de aard van het project, zijn negatieve effecten uitgesloten. Het aspect gebiedsbescherming staat daardoor de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bouwplan voorziet niet in het dempen van sloten of het kappen van bomen. De bestaande woning die wordt gesloopt beschikt niet over spouwmuren en is daarom niet geschikt als verblijfplaats voor beschermde diersoorten. Het aspect soortenbescherming staat daardoor de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Watertoets

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de korte procedure moet worden doorlopen. De ingevulde standaardvragen en de daarmee automatisch gegenereerde uitgangspuntennotitie, zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het beoogde voornemen heeft in beginsel beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 400 m². Het uitgangspunt van Wetterskip Fryslân is dat bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 200 m² compensatie moet plaatsvinden van 10% van de totale toename van verhard oppervlak.

Vanwege landschappelijke overwegingen (de aanwezige singels bij de sloten langs de Kûkhernewei 9/9a) is met Wetterskip Fryslân op 2 november jl. overeengekomen dat de compensatie voor onderhavig bestemmingsplan meegenomen wordt bij de compensatie t.b.v. de realisatie van het bestemmingsplan "Feanwâlden – Súd".

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als agrarische grond. Voor zover bekend hebben hier geen verontreinigende activiteiten plaatsgevonden (www.bodemloket.nl). Uit een verkennend bodemonderzoek dat verplicht moet worden uitgevoerd bij de aanvraag omgevingsvergunning zal dit uiteindelijk blijken.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

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

Op basis van het *Besluit ruimtelijke ordening* moet in de toelichting van een ruimtelijke plan worden aangegeven hoe wordt omgegaan met cultuurhistorische waarden in een plangebied.

FAMKE

De Provincie Fryslân heeft haar archeologiebeleid verankerd in de *Fryske Archeologische Monumentenkaart Extra* (FAMKE). De FAMKE bevat beleidsadvieskaarten voor de periode steentijd - bronstijd en de periode ijzertijd - middeleeuwen. Op basis van de archeologische verwachtingswaarde wordt geadviseerd bij welke omvang van bodemingrepen een archeologisch onderzoek aan de orde is.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de FAMKE wordt voor de periode steentijd – bronstijd een quickscan geadviseerd voor bodemingrepen groter dan 5000 m². Voor de periode ijzertijd – middeleeuwen wordt karterend onderzoek geadviseerd voor bodemingrepen groter dan 5000 m². Omdat de beoogde woning een veel kleinere oppervlakte beslaat, is archeologisch veldonderzoek in dit geval niet nodig.

In het plangebied liggen geen monumenten of karakteristieke gebouwen. Bij het bouwplan blijven de kenmerkende groenstructuren van het coulissenlandschap behouden. Het plan leidt daarmee niet tot de aantasting van cultuurhistorische waarden.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

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

In de *Wet ruimtelijke ordening* en *Besluit ruimtelijke ordening* is vastgelegd dat bestemmingsplannen eens in de 10 jaar moeten worden geactualiseerd en dat nieuwe bestemmingsplannen digitaal moeten worden ontsloten. In de *Regeling standaarden ruimtelijke ordening* (Rsro) is voorschreven aan welke inhoudsvereisten de juridische regeling van een bestemmingsplan moet voldoen. De vormgeving van bestemmingen is verder uitgewerkt in de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012' (SVBP 2012). Het bestemmingsplan voldoet hieraan. Het bestemmingsplan sluit ook aan op de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

5. 2. Toelichting op de bestemming

Bedrijventerrein

Voor de bestemmingslegging wordt aangesloten bij het voorontwerpbestemmingsplan *Feanwâlden-Súd*. Het plangebied krijgt de bestemming 'Bedrijventerrein'. Dit evenwel met de restrictie dat bedrijfsfuncties uitsluitend op het erf van de voormalige bedrijfswoning zijn toegestaan.

Het perceel waar de bedrijfswoning en de bijbehorende ondergeschikte bebouwing mag plaatsvinden, mag uitsluitend worden gebruikt als erf bij de bedrijfswoning. Dit is geregeld via de aanduiding 'erf'. Binnen dit aanduidingsgebied zijn geen bedrijfsfuncties toegestaan. Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat het bedrijventerrein zich als het ware uitbreidt, daar waar het uitsluitend de bedoeling is de bedrijfswoning te verplaatsen.

Binnen het aangeduide bouwvlak mag de bedrijfswoning en de daarbij behorende ondergeschikte gebouwen worden gebouwd. De nieuwe bedrijfswoning is aangeduid. Daar waar de bestaande bedrijfswoning stond is deze aanduiding niet meer opgenomen, zodat die planologisch niet meer is toegestaan. Voor de bedrijfswoning geldt een maximale oppervlakte van 150 m². De woning mag uit maximaal één bouwlaag met kap bestaan. Dit is juridisch vertaald in een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

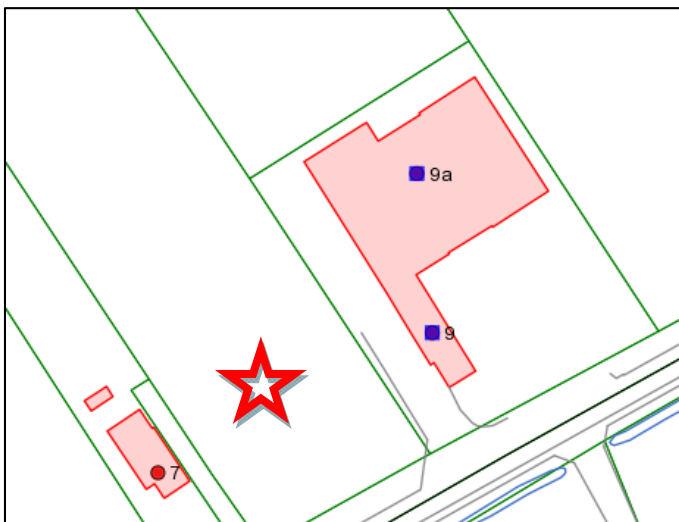
Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft het overleg plaatsgevonden met de betrokken adviespartners en overheden. Van Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en van de buurgemeente Tytsjerksteradiel zijn schriftelijke reacties ontvangen. De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 2. In deze paragraaf zijn de ingekomen reacties beschreven en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Provincie Fryslân

De provincie maakt de opmerking dat, in tegenstelling tot wat in paragraaf 4.7 wordt beweerd, op de locatie wel verontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er heeft namelijk een autoreparatiebedrijf gezeten.

Antwoord gemeente:

Aan de provincie Fryslân is voorgelegd dat het autoreparatiebedrijf in het verleden aanwezig is geweest op de Kûkhernewei 9/9a, zoals in figuur 6 weergegeven. Dit betreft niet de locatie van de gewenste nieuw te bouwen bedrijfswoning, die westelijk van de bebouwing Kûkhernewei 9/9a is geprojecteerd. Als gevolg daarvan is de nieuwe bedrijfswoning niet geprojecteerd op verontreinigde grond. De provincie heeft dit na nader overleg op 26 oktober jl. (telefonisch) bevestigd.



Figuur 6. Bouwlocatie in verhouding tot perceel Kûkhernewei 9/9a

Wetterskip Fryslân

Het waterschap geeft aan dat de verhardingstoename van circa 400 m² gecompenseerd moet worden. Het realiseren van deze compensatie in de sloten langs het perceel is akkoord. De waterparagraaf moet hierop worden aangepast.

Antwoord gemeente:

De aanvrager heeft aangegeven dat als gevolg van de totale herinrichting van het plangebied een verhardingstoename van circa 400 m² zal plaatsvinden. Het uitgangspunt van Wetterskip Fryslân is dat bij een toename van het verhard oppervlak vanaf 200 m² compensatie moet plaatsvinden van 10% van de totale toename van verhard oppervlak.

Vanwege landschappelijke overwegingen (de aanwezige singels bij de sloten langs de Kûkhernewei 9/9a) is met Wetterskip Fryslân op 2 november jl. overeengekomen dat de compensatie voor onderhavig bestemmingsplan meegenomen wordt bij de compensatie t.b.v. de realisatie van het bestemmingsplan "Feanwâlden – Súd".

Bovenstaande passage is opgenomen in de waterparagraaf (4.6).

Gemeente Tytsjerksteradiel

De buurgemeente heeft enkele opmerkingen op het bestemmingsplan:

- De gemeente heeft de toezending van het plan aangemerkt als vraag om een vooroverleg-reactie;
- Hoewel in de toelichting wordt uitgegaan van een verplaatsing van een bedrijfswoning, maar in de ogen van de gemeente Tytsjerksteradiel is er sprake van een bedrijfsuitbreiding;
- De buurgemeente vraagt zich daarom af hoe dit zich verhoudt met de omliggende functies, in het bijzonder de woonbestemming op Kûkhernewei 7.

Antwoord gemeente:

- Het is juist dat door ons om een vooroverleg reactie werd gevraagd. De ter inzage periode voor het onderhavige bestemmingsplan was nog niet van start gegaan;
- Het is juist dat er sprake is van een planologische bedrijfsuitbreiding. Het bestemmingsplan "Feanwâlden – Kûkhernewei 9" geeft de bestemming "Bedrijventerrein" aan de projectlocatie waar in het nu nog geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" de reguliere woonbestemming, zonder bouwblok, aanwezig is;
- De effecten van het plan op de aan de zuidkant van de Kûkhernewei gelegen woonbestemmingen bestaan er uit dat met het bestemmingsplan "Feanwâlden – Kûkhernewei 9":
 1. de planologische mogelijkheid wordt geboden om de bedrijfswoning te verplaatsen naar het aangrenzende westelijk gelegen perceel. De nadere aanduiding "erf" heeft tot gevolg dat de hiermee aangeduide gronden alleen mogen worden gebruikt voor de woonfunctie;

2. bedrijfsfuncties uitsluitend zijn toegestaan op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" (zonder nadere aanduidingen). Bedrijfsfuncties zullen alleen worden toegestaan op het erf van de voormalige bedrijfswoning.

In het nu nog geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1998" zijn deze gronden ook bestemd voor bedrijven, met een bouwblok voor de bedrijfswoning. In het nu voorliggende bestemmingsplan "Feanwâlden – Kûkhernewei 9" wordt gewaarborgd dat er geen nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd door deze gronden een bedrijfsbestemming te geven zonder bouwmogelijkheden. Het is de bedoeling op deze plek aan de voorzijde van het bedrijf extra parkeerplaatsen te realiseren en het entreegebied van het bedrijf Stenekes Steenhandel op te waarderen.

Conclusie

De vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot het inhoudelijk aanpassen van het bestemmingsplan. De procedure wordt vervolgd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 19 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gebracht om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 23 februari 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Tegens dit besluit bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. Het vaststellingsbesluit is als los onderdeel bij het (digitale) plan opgenomen.

6. 2. Grondexploitatie

Wettelijk kader

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

Toetsing en conclusie

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een woonhuis mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zal een overeenkomst worden gesloten waarin het verhaal van overige kosten, zoals eventuele planschade, privaatrechtelijk geregeld is.

Doordat het kostenverhaal 'anderszins' geregeld is en er geen locatie-eisen of eisen aan de fasering hoeven te worden gesteld, wordt de gemeenteraad voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

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