

**DE FRIESE MEREN
ELAHUIZEN – BUORREN 71-73**

**BESTEMMINGSPLAN
VASTGESTELD**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

BESTEMMINGSPLAN ELAHUIZEN - BUORREN 71-73

CODE 146002 / 17-03-15

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan	1
1. 2. Geldende planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	4
4. OMGEVINGSASPECTEN	5
4. 1. Geluid	5
4. 2. Luchtkwaliteit	5
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	6
4. 4. Externe veiligheid	7
4. 5. Ecologie	7
4. 6. Water	8
4. 7. Bodem	8
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	8
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	10
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	10
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	10
6. UITVOERBAARHEID	11
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	11

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor dit bestemmingsplan

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Elahuizen op 1 december 2009 is een nieuw juridisch-planologisch ontwikkelkader van toepassing op de kern Elahuizen. In dit bestemmingsplan heeft het perceel Buorren 73 de bestemming '*Bedrijf*' gekregen. Uit correspondentie met de eigenaar van dit perceel is gebleken dat hij waarde hecht aan het herstellen van de mogelijkheid om het perceel ook sec voor bewoning te kunnen gebruiken. Hij heeft met het oog op het vervallen van deze mogelijkheid een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend. Aan dit planschadeverzoek kan tegemoet worden gekomen via het herstellen van de voorheen bestaande gebruiksmogelijkheden. Met dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor sec de functie wonen aan het perceel Buorren 73 toegevoegd. De bestemmingsplanregeling wordt hiermee in overeenstemming gebracht met het daarvoor geldende bestemmingsplan (bestemmingplan Elahuizen 1978).

Tevens regelt dit bestemmingsplan een deel van de achtertuin van het perceel Buorren 71. Dit perceel is onderdeel van de tuin van de woning op de Buorren 71 en daarom krijgt dit stuk grond de bestemming '*Wonen*' in plaats van de bestemmingen '*Bedrijf*' en '*Agrarisch - Cultuurgrond*'.

Het plangebied heeft dus betrekking op het gehele perceel Buorren 73 en een deel van de achtertuin van het perceel Buorren 71. In het onderstaande figuur is de ligging de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging en begrenzing van het plangebied

1. 2. Geldende planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Elahuizen uit 2009. Op basis van dit bestemmingsplan is de bestemming '*Bedrijf*' van toepassing. In het plangebied zijn volgens deze bestemming bedrijven uit catego-

rieën 1 en 2 toegestaan en een dienstwoning ter plekke van de bestaande woning op het perceel. In figuur 2 is een uitsnede van de plankaart weergegeven van het geldende planologisch regime.



Figuur 2. Uitsnede plankaart

In het daarvoor geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan Elahuizen uit 1978 mochten de gronden gebruikt worden voor wonen bedrijven of een combinatie van deze functies.

1. 3. 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 bevindt zich aan de noordzijde van het dorp Elahuizen, nabij de Mardyk. Het betreft de percelen Buorren 71 en 73. In het huidige situatie wordt op het perceel Buorren 73 te Elahuizen gewoond en is er een klein reparatiebedrijf voor pleziervaartuigen gevestigd. De grootste deel van de activiteiten wordt echter op locatie en niet aan de Buorren 73 uitgeoefend. Het deel van het perceel Buorren 71 dat in het bestemmingsplan wordt geregeld, is in de huidige situatie in gebruik als tuin. Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een roestvaststaalbedrijf, Westra BV Roestvaststaalindustrie. Aan de andere zijden van het plangebied zijn de gronden in gebruik voor wonen. Figuur 3 toont een aanzicht op het plangebied.



Figuur 3. Aanzicht op plangebied vanaf de Buorren

2. 2. Gewenste situatie

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de planologisch geldende situatie het voorheen geldende bestemmingsplan uit 1978 voor de Buorren 73 te herstellen en een stuk achtertuin aan de Buorren 71 op de juiste manier te regelen. Het bestemmingsplan betreft dus alleen een functiewijziging, er worden geen extra bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt ten opzichte van de thans geldende situatie. Dit houdt in dat voor de Buorren 73 naast een bedrijfsfunctie met bedrijfswoning ook een reguliere woning zonder bedrijf mogelijk is. Voor het stuk achtertuin van de Buorren 71 wordt de bedrijfsbestemming en de agrarische bestemming in een woonbestemming omgezet zodat de bestemmingsplanregeling is afgestemd op de feitelijke situatie.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden relevante planologische beleidskaders beschreven. Het rijksbeleid is gezien de aard en omvang van het project niet relevant. Verder is er geen gemeentelijk beleid dat relevant is voor het project. Wat betreft het provinciale beleid, is Elahuizen in het *Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'* (vastgesteld op 13 december 2006) aangewezen als 'overige kern'. Voor de overige kernen wordt het verbeteren van de leefbaarheid nagestreefd. De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt, passen binnen dit streven. Het bestemmingsplan is verder niet in strijd met de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 25 juni 2014).

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 (48 dB).

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen.

Toetsing en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. Aan de bedrijfswoning aan de Buorren 73 wordt alleen een mogelijkheid toegevoegd om de bedrijfswoning ook als reguliere woning te gebruiken. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook niet noodzakelijk. Bovendien bevindt het plan-gebied zich in een 30 km/uur-gebied.

Ten aanzien van geluid zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekende 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

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen of andere functies mogelijk gemaakt die in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. De

beoogde ontwikkeling is op basis van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Overigens zijn de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof in de omgeving van het plangebied dusdanig laag, dat er wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goed woon en verblijfsklimaat.

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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Direct ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een roestvaststaal(constructie)bedrijf. Dit is een bedrijf uit milieucategorie 3.2, waarvoor ten opzichte van een rustige woonomgeving (waar in Elahuizen sprake van is) een richtafstand van 100 meter aangehouden dient te worden. De bepalende factor hierin is geluid. Het maatgevende aspect is daarbij geluidhinder.

In het onderhavige geval wordt de richtafstand van 100 meter niet gehaald. Dit betreft echter een richtafstand en geen normafstand. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. In relatie tot het woon- en leefklimaat geldt het volgende. Voor het roestvaststaalbedrijf in een maatwerkvoorschrift van toepassing, dat gebaseerd is op een akoestisch onderzoek uit 2004. Op grond van het voorschrift is in de dagperiode een geluidbelasting van 45 dB(A) toegestaan op de gevels van de woningen aan de Buorren. Deze waarde is 5 dB(A) lager dan de gebruikelijke norm van 50 dB(A) in een situatie waarin geen maatwerkvoorschrift geldt.

Uit het akoestisch onderzoek bleek dat aan deze norm voldaan kan worden. Sinds 2004 is de geluidssituatie op het perceel echter verbeterd. De apparatuur die het meeste geluid produceert is naar een nieuwe loods verplaatst zodat deze apparatuur verder van de woningen af staat. Ook is de wand van de loods waar de apparatuur eerst stond geïsoleerd en werkt het bedrijf nu met stillere apparatuur. Het is daarom aannemelijk dat er nu minder geluid wordt geproduceerd op de gevel van de woningen dan de ruimte die in het maatwerkvoorschrift geldt.

Om bovenstaande reden kan, ondanks dat niet aan de richtafstand wordt voldaan, gesproken worden van een goed woon- en leefklimaat. Ook is het in deze situatie van belang dat er in de huidige situatie op de Buorren 73 al wordt gewoond. De bestemmingsplanwijziging brengt hier geen verandering in teweeg, uitgezonderd het feit dat de woonfunctie op het perceel ook weer los van de bedrijfsfunctie kan

plaatsvinden. Deze situatie was op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan voor Elahuizen uit 1978 ook van toepassing. De bedrijfsmogelijkheden op het perceel blijven onveranderd ten opzichte van de voorgaande planologische regimes. Op de Buorren 73 zijn bedrijven uit de milieucategorie 1 en 2 en een scheepsreparatiebedrijf mogelijk.

Ten aanzien van bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

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

In de omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen opgeslagen of vervoerd. Er zijn daardoor geen externe veiligheidsrisico's aan de orde.

4. 5. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving voor beschermde natuurgebieden en de regels ten aanzien van beschermde soorten.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Elahuizen ligt aan het Natura 2000- en EHS-gebied Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving. Gelet op het karakter van het bestemmingsplan (toevoegen van een mogelijkheid voor een reguliere woning aan de Buorren 73 en de omzetting van een stuk tuin van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming) kan worden uitgesloten dat de ontwikkeling effecten heeft op deze gebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied is op dit moment in gebruik voor wonen en een bedrijf. In het bestemmingsplan wordt een bestaande, feitelijke situatie geregeld en tot opzichte van het geldende bestemmingsplan worden er geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden geboden. Gevolgen voor beschermde soorten worden daarom uitgesloten.

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 Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

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 geen waterschapsbelangen gelden. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

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

In het plangebied wordt in de huidige situatie reeds gewoond en er zijn ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan. Vanuit bodem gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

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.

Provinciaal beleid

De Provincie Fryslân heeft de verplichting uit de *Monumentenwet* nader uitgewerkt in de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Toetsing en conclusie

Voor zowel de periode Steentijd - Bronstijd als de periode IJzertijd - Middeleeuwen heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. De provincie beveelt aan om bij bodemingrepen van meer dan 5000 m² een quick-scan uit te voeren. Omdat dergelijke bodemingrepen in het plangebied niet aan de orde zijn (er worden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden), is het uitvoeren van nader onderzoek niet aan de orde.

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.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012)' en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Qua systematiek is er voor gekozen om het bestemmingsplan Elahuizen als uitgangspunt te nemen, waarbij de regeling voor de Buorren 73 een combinatie van de bedrijfsbestemming en een woonbestemming en de regeling voor de achtertuin bij Buorren 71 aansluit bij de woonbestemming die van toepassing is op de rest van het perceel.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is van toepassing op de Buorren 73. Hier zijn bedrijven uit de categorieën 1 en 2 (uitgezonderd risicovolle inrichtingen en/of vuurwerk-bedrijven), een scheepsreparatiebedrijf en/of een (bedrijfs)woning toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd moeten worden en dat de (bedrijfs)woning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter mag hebben. Bij de woning zijn ten hoogste 60 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Naast het wonen zijn ook aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Ook zijn ondergeschikt tuinen en erven, parkeer- en groenvoorzieningen en water toegestaan binnen deze bestemming.

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op de achtertuin van de Buorren 71. De regeling sluit aan bij de regeling voor 'Wonen - 1' uit het geldende bestemmingsplan. Dit houdt in dat de gronden gebruikt mogen worden voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot ten hoogste 60 m² op het totale perceel of maximaal 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is voor gekozen om bestemmingsplan meteen als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarvoor is een aantal redenen te noemen:

- dit bestemmingsplan heeft betrekking op de correctie van een geldend bestemmingsplan en betreft dus niet een geheel nieuw plan. De mogelijkheden golden tot de vaststelling van het bestemmingsplan Elahuizen als bestaande planologische rechten. Ook worden er geen nieuwe bouwmogelijkheden geboden;
- met de eigenaren van de percelen in het plangebied en het roestvaststaalbedrijf is uitvoerig overleg geweest, dat uiteindelijk geleid heeft tot de regeling in dit nieuwe bestemmingsplan;
- in het plangebied zijn geen concrete Rijks- of provinciale belangen aan de orde waarover overleg zou moeten plaatsvinden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 oktober 2014 tot en met 20 november 2014 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze ingediend, waarin is aangegeven dat de indiener verheugd is met het nieuwe bestemmingplan. Deze zienswijze leidt dus niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Wel is er sprake van een ambtshalve wijziging. De tuin behorend bij de Buorren 71 was in het ontwerpbestemmingsplan namelijk niet helemaal correct opgenomen. Bij de vaststelling van het plan is dit gecorrigeerd. Met deze wijziging is het plan op 17 maart 2015 vastgesteld. De raadsstukken hiervan zijn in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

6. 2. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Normstelling en beleid

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 geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Er worden in dit geval door de gemeente geen kosten gemaakt die kunnen worden verhaald. De gemeenteraad zal daarom besluiten om voor dit plan geen exploitatieplan op te stellen. Met de bewoner van Buorren 71 is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.