

Toelichting
bestemmingsplan “Echtenerbrug -
Duimstraat 63”



Planstatus: vastgesteld
Datum: 2025-03-18
Plan identificatie: NL.IMRO.1940.BPECB22DUIMSTR63-VA01
Auteur: Dantuma Advies

Inhoud

1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging.....	7
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	8
1.4 Leeswijzer	8
2 Planbeschrijving.....	9
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	11
3 Beleid.....	12
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 Onderzoek	18
4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.2 Archeologie.....	20
4.3 Bodem	22
4.4 Cultuurhistorie.....	23
4.5 Ecologie	24
4.6 Externe veiligheid	27
4.7 Geluid	28
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Water.....	31
5 Juridische planopzet.....	32
5.1 Inleiding.....	33
5.2 Nadere toelichting op de regels	34
6 Uitvoerbaarheid	36
6.1 Algemeen.....	37

6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Initiatiefnemer heeft op 11 oktober 2021 een verzoek tot vooroverleg bij de gemeente De Fryske Marren ingediend waarin wordt gevraagd om de woning Duimstraat 63 te Echtenerbrug als burgerwoning te mogen gebruiken. Er is namelijk geen functionele relatie meer tussen deze bedrijfswoning en een bedrijf (lees winkel). Ook zal de woning ingrijpend worden verbouwd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Echtenerbrug - Delfstrahuizen' kan de conclusie getrokken worden dat het planvoornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan omdat de woning als bedrijfswoning is aangeduid.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover het initiatief om de bedrijfswoning te wijzigen in een reguliere woning. Omdat het planvoornemen echter niet past binnen de vigerende bestemming 'Detailhandel', is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven. Ook vindt een toetsing plaats aan wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Echtenerbrug en betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Oosterzee, sectie B, nummers 2753 en 4122. Het wordt zowel aan de zuid- als noordzijde begrenst door woningen (Duimstraat 61, 65/67). Zowel ten noorden als ten oosten van het plangebied bevinden zich bedrijven. Direct grenzend aan het perceel Echtenerbrug 63 (westzijde) bevinden zich naast woningen ook het gebouw De Schakel. Hier worden bijeenkomsten georganiseerd door de geloofsgemeenschap 'Vergadering van Gelovigen'. Het plangebied wordt ten oosten begrenst door de Duimstraat. Aan deze straat bevinden zich voornamelijk winkels en woonhuizen.



Figuur 1. Luchtfoto Duimstraat 63 Echtenerbrug (bron: Google Earth).

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Duimstraat 63 te Echtenerbrug is gelegen in het bestemmingsplan 'Echtenerbrug - Delfstrahuizen' dat op 25 mei 2016 onherroepelijk is geworden. Op het plangebied rust momenteel de bestemming 'Detailhandel' met als functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Deze gronden zijn bestemd voorgebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van supermarkten en voor een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor een aan huis verbonden werkactiviteit en/of béd en brochje.

Op grond van de bouwregels moet een gebouw of overkapping binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een bedrijfswoning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd. De maximum bouw- en goothoogte is gesteld op respectievelijk 6 en 3 meter.



Figuur 2. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Echtenerbrug – Delfstrahuizen' (bron ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 de beleidskaders die relevant zijn voor het plan. Er wordt ingegaan op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten. 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 Huidige situatie

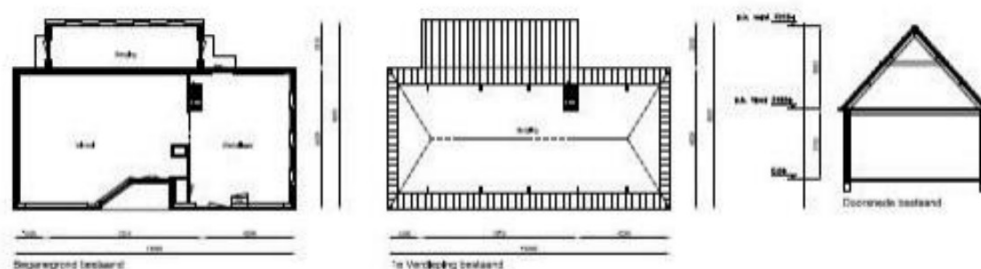
De woning Duimstraat 63 Echtenerbrug wordt na het beëindigen van de winkel die in dit pand was gevestigd als burgerwoning gebruikt. De initiatiefnemer wil niet alleen de feitelijke situatie planologisch vastleggen, maar het pand ook gaan verbouwen.



Figuur 3. Huidige situatie (bron Google Streetview).



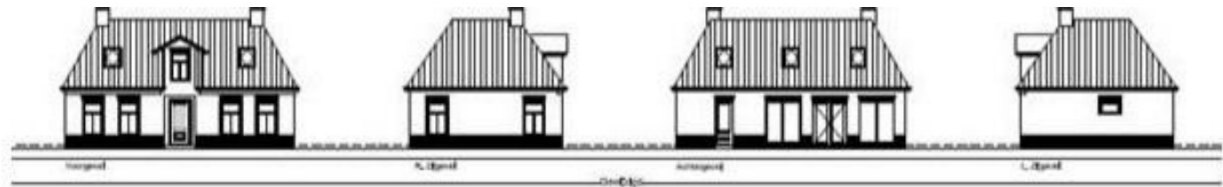
Figuur 4. Aanzichten huidige situatie (bron: Bouwkundig bureau Lenes).



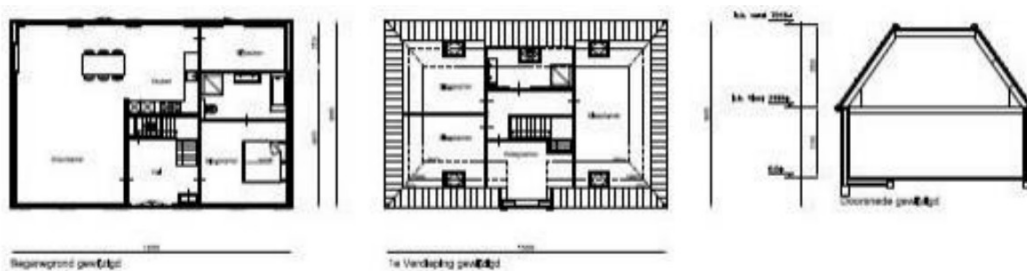
Figuur 5. Indeling en dwarsdoorsnede huidige situatie (bron: Bouwkundig bureau Lenes).

2.2 Toekomstige situatie

Het projectplan behelst het wijzigen van het gebruik van de woning Duimstraat 63 te Echtenerbrug. Dit is nu een bedrijfswoning en beoogd wordt om deze als burgerwoning te gaan gebruiken. Daarnaast zal de woning ingrijpend worden verbouwd. De toekomstige situatie zijn in de figuren 6 en 7 weergegeven.



Figuur 6. Aanzichten toekomstige situatie (bron: Bouwkundig bureau Lenes).



Figuur 7. Indeling en dwarsdoorsnede toekomstige situatie (bron: Bouwkundig bureau Lenes)

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte en de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in een nieuwe ontwikkeling past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Barro en Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling worden geen extra woningen gerealiseerd. Gelet de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan de Duimstraat 63 te Echtenerbrug ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. 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.

Voor de woning Duimstraat 63 in Echtenerbrug 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. De bestaande bedrijfswoning transformeren tot een reguliere burgerwoning is van belang voor de leefbaarheid van het dorp Echtenerbrug.

Verordening Romte 2014

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. De locatie ligt binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het Bestaand Stedelijk Gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

In artikel 3 van de Verordening Romte is bepaald dat een woningbouwproject binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk woonplan. Hiervan kan afgeweken worden als het bouwplan voorziet in minder dan 11 woningen.

In onderhavig geval gaat het om het wijzigen van het gebruik van een bestaande woning. Er wordt dus geen extra woning gebouwd. Daarnaast is deze ontwikkeling in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwbeleid. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

Conclusie

Met het oog op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het plan past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

In de omgevingsvisie van de gemeente De Fryske Marren behoort Echtenerbrug tot de regio veengebied zuid, regio structuur Lintbebouwing (vaartdorpen). De huidige kenmerken en kwaliteiten hiervan zijn

- Open lintbebouwing van erven met individuele panden, oude boerderijpanden en in beperkte mate bedrijfspanden en opslag;
- Historische waarde door de aanwezigheid van oude kades, dijken en wegen, situering grenzend aan een watergang, gebogen wegen, oude panden en oude laanbeplanting;
- Doorzichten van het lint naar het landschap;
- De afwisseling van verschillende typen, ligging en vormen van gebouwen en erven aan het lint;
- De verwevenheid kern met het water;
- De speelse opzet;
- De afwisseling in aard en schaal;
- De historische kern/karakteristieke bebouwing.

De lange termijn doelen zijn:

- Wonen en werken aan een veilige doorgaande route met cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

De opgaven zijn:

- Behoud van karakteristieke bouwvolumes en open ruimtes;
- Toestaan nieuwe functies in of bij bestaande boerderijen;
- Inrichting openbare ruimte afstemmen op historisch karakter wegprofiel en verkeersveiligheid kwetsbare groepen;
- Uniforme vormgeving komgrenzen;
- Aandacht voor de vormgeving van de randen van het erf of van de woonkavel;
- Veilige aansluiting van het erf op de weg;
- Kwaliteitsverbetering bij functieverandering door sloop van oude bedrijfsbebouwing.

Het planvoornemen zal geen afbreuk doen aan de huidige kenmerken, kwaliteiten en lange termijn doelen. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering nu de functie worden gewijzigd in regulier wonen.



Figuur 8. Interactieve kaart ontwerp omgevingsvisie De Fryske Marren.

In de Woonvisie 2019 – 2023 beschrijft de gemeente het beleid op het gebied van wonen. Met betrekking tot particuliere woningen legt deze woonvisie de nadruk op:

- De woningvoorraad (iedereen op de goede plek);
- Betaalbaarheid (wonen in financieel perspectief);
- Duurzaam en levensloopbestendig wonen;
- Leefbaarheid.

Aan de Woonvisie is een actieprogramma gekoppeld. Daarnaast is voor wat betreft de woningbouwplannen een Strategisch afwegingskader opgesteld. Met dit document weegt de gemeente woningbouwplannen tegen elkaar af in relatie tot de woningbehoefte op de langere termijn.

Conclusie

Er is geen sprake van het toevoegen van een extra woning en ook het gebruik van het pand als woning blijft onveranderd. Het planvoornemen heeft daarom geen invloed op de leefomgeving van andere bewoners of belanghebbenden en sluit ook aan op de woonvisie van de gemeente De Fryske Marren.

4 Onderzoek

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Ruimtelijke ordening

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

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

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

Een bedrijfswoning die bij de inrichting (bedrijf) hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidsgevoelig object. Maar andersom geldt dat niet. Zo'n nieuwe bedrijfswoning moet voor omliggende bedrijven wel als een geluidsgevoelig object worden beschouwd. Immers, de Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en in die zin wijzigt de situatie inzake de milieuzonering niet ten aanzien van de voormalige bedrijfswoning aan de Duimstraat 63 te Echtenerbrug.

Conclusie

Gelet bovenstaande kan het planvoornemen met betrekking tot het aspect Bedrijven en milieuzonering dan ook als uitvoerbaar worden geacht.

4.2 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 (Friese 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 3 (zie figuur 9).

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

FAMKE Advies steentijd-bronstijd



Figuur 9. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd.

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als karterend onderzoek 3 (zie figuur 10).

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

FAMKE Advies ijzertijd-middeleeuwen

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (terpen)
-  karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water



Figuur 10. Fragment van de Famke, ijzertijd-middeleeuwen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt van meer dan 5000 m². De voorgestelde onderzoeken zijn dan ook niet noodzakelijk. De transformatie van de bedrijfswoning tot reguliere woning op de betreffende gronden worden niet door archeologische waarden binnen het plangebied belemmerd.

4.3 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan 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 indien 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). Omdat niet uitgesloten kan worden dat de gronden verontreinigd zijn en daarom niet geschikt zijn voor de woonfunctie, heeft ingenieursbureau Envisio in 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater op de locatie ter plaatse van de voormalige tankinstallatie alsmede het overige terrein.

Vooronderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de tanklocatie als 'verdacht' beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen

Uit de waarnemingen is gebleken dat er plaatse van boring 03 een lichte oliegeur en oliewater reactie is waargenomen en dat bij boring 04 een matige geur en oliewater reactie is waargenomen. Bij boring 04 is een massief object aangetroffen en hier zijn ook bitumen waargenomen, wat kan duiden op leidingwerk van de tank. Voor het overige zijn er geen waarnemingen gedaan die duiden op eventuele bodemverontreinigingen. Zowel in de grond als op het maaiveld zijn visueel geen bodemvreemde en asbestverdachte materialen aangetroffen.

Resultaten grond

Uit de resultaten van het overige terrein blijkt dat zowel de boven- als ondergrond licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen zijn vastgesteld ten opzichte van de achtergrondwaarden.

Uit de resultaten ter plaatse van het voormalige tankstation is gebleken dat bij boring 03 een licht verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen en bij boring 04 een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat er rondom en in de diepte bij boring 04 geen verontreinigingen meer zijn aangetroffen met minerale olie. De verontreiniging is hiermee in voldoende mate in kaart gebracht en het betreft een kleine spot van circa 2 m² met minerale olie verontreinigde grond.

Resultaten grondwater

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van peilbuis 03, 06 en 08 geen verhoogde concentraties aan onderzochte parameters zijn vastgesteld ten opzichte van de streefwaarden.

4.4 Cultuurhistorie

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Door de provincie Fryslân is Cultuurhistorische Kaart (CHK2) gemaakt. Hierop is informatie over cultuurhistorische waarden in de provincie opgenomen. Uit de informatie van de CHK2 blijkt dat er in en rondom het projectgebied sprake is van één cultuurhistorische waarde. Dit betreft wederopbouwwijk (1960-1970) die op het westelijk perceel (Oosterzee, sectie B nummer 4122) is gelegen. Ten aanzien van deze cultuurhistorische waarde geldt dat de waarde niet wordt verstoord door het projectvoornemen om de bedrijfswoning Duimstraat 63 als burgerwoning in gebruik te nemen.



Figuur 11. Fragment cultuurhistorische kaart Fryslân (bron: provincie Fryslân).

Conclusie

Het voorliggende plan heeft ook geen gevolgen ten aanzien van de verkavelingstructuur van het perceel en mag wat betreft het aspect Cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

In opdracht van Jouke Dantuma Advies heeft Vonk Ecologie een ecologische quickscan en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)). Het doel van de quickscan is om te bepalen of het deel van het perceel of de directe omgeving eromheen geschikt danwel ongeschikt is voor beschermde soorten en/of soortgroepen en of de beoogde plannen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden in de omgeving. Het stikstofdepositieonderzoek is hier onderdeel van.

Soortenbescherming

Vaatplanten

Gezien het aangelegde karakter en intensief onderhoud zijn beschermde soorten niet aanwezig en niet te verwachten. Door de beoogde werkzaamheden worden geen beschermde planten verwijderd, vernield of beschadigd, zoals bedoeld in artikel 3.5 en 3.10 uit de Wet Natuurbescherming.

Jaarrond beschermde vogels met nesten

Bijvoorbeeld het nest van de Huismus, Gierzwaluw, roofvogels en uilen is jaarrond beschermd. Deze bescherming is er omdat deze soorten het nest niet alleen tijdens de broedperiode gebruikt, maar mogelijk het hele jaar door als rustplaats of omdat bepaalde vogelsoorten nogal honkvast zijn en dus graag wederkeren naar het nest van het vorige jaar (Gierzwaluw). Er zijn nesten aangetroffen. Gezien de aanwezigheid van Huismussen gaat het hier om huismusnesten. De werkzaamheden mogen worden uitgevoerd onder de regeling 'Kleine Initiatieven'. Hiervoor is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de betreffende soort niet noodzakelijk maar dient wel te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De werkzaamheden dienen conform een ecologisch werkprotocol /compensatieplan te worden uitgevoerd;
- Werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd onder toezicht van een ecologisch deskundige

In het werkprotocol (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#)) wordt ten aanzien van de huismussen de volgende voorwaarden gesteld:

- Voorafgaand aan de werkzaamheden zijn begin november 2023 alternatieve nestplaatsen aangebracht, geschikt voor 10 broedparen;
- De alternatieve nestplaatsen bestaan uit een Huismusentil en nestkasten geplaatst aan de gevels van de naastgelegen woning;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden worden minimaal 3 maanden (uiterlijk half maart) na het aanbrengen van de alternatieve nestplaatsen de onderste 2 rijen pannen verwijderd of er wordt een gootborstel aangebracht om nestelen daaronder te voorkomen. E.e.a. dient uitgevoerd te worden onder begeleiding van de begeleidend

ecoloog (vooraf zal hij/zij een check uit te voeren naar de aanwezigheid van Huismussen). Verwijderen van pannen alleen uitvoeren als het niet vriest;

- Na het uitvoeren van bovenstaand punt, na vrijgave door een ecoloog, kan aangevangen worden met de bouwkundige werkzaamheden;
- Minimaal 2 maanden na voltooiing van de bouwkundige werkzaamheden kunnen de alternatieve nestplaatsen, na controle door de ecoloog, verwijderd worden;
- Functioneel groen van omringende woonblokken blijft behouden waardoor essentieel groen voorhanden is voor de huismussen.

Alle broedende vogels met nesten

Het is mogelijk dat er genesteld wordt onder de pannen. Men dient hier rekening mee te houden door een deel over te slaan of het werk uit te stellen. Door de beoogde werkzaamheden worden geen (bezette) nesten verwijderd, vernield of beschadigd, zoals bedoeld in artikel 3.1, lid 2 uit de Wet Natuurbescherming.

Amfibieën, vissen en reptielen

Door het ontbreken van waterpartijen en landhabitat is deze soortgroep niet van toepassing. Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden geen dieren gedood of verstoord en worden vaste voortplantings- of rustplaatsen niet vernield of beschadigd zoals bedoeld in artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 en artikel 3.10 lid 1 uit de Wet Natuurbescherming.

Vleermuizen

Door de strakke ligging van de pannen is het uitgesloten dat er vleermuisverblijfplaatsen zijn. Ook in het metselwerk is het uitgesloten dat er vleermuisverblijfplaatsen zijn. Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden geen dieren gedood of verstoord en worden vaste voortplantings- of rustplaatsen niet vernield of beschadigd zoals bedoeld in artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 en artikel 3.10 lid 1 uit de Wet Natuurbescherming.

Grondgebonden zoogdieren

Gezien de terreinomstandigheden op de locatie, zijn beschermde soorten op het perceel niet te verwachten (alleen algemeen voorkomende soorten waarvoor een vrijstelling geldt). Hiermee dient, in het kader van de Algemene Zorgplicht, tijdens werkzaamheden rekening gehouden te worden door rustig en vanuit één richting te werken zodat de dieren de kans hebben om te vluchten. Echter beschermde soorten zijn in de omgeving aanwezig. Sporadisch kunnen diverse soorten het perceel bezoeken om te foerageren. Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden, rekening houdende met bovenstaande, geen dieren gedood of verstoord en worden vaste voortplantings- of rustplaatsen niet vernield of beschadigd zoals bedoeld in artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 en artikel 3.10 lid 1 uit de Wet Natuurbescherming.

Gebiedsbescherming I

In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen (significante aantasting) vanuit natuurwetgeving voor beschermde gebieden. Beschermde gebieden die hieronder vallen zijn

- Natura2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland.

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op ongeveer 2,3 km afstand. Echter worden door de werkzaamheden geen negatieve effecten verwacht. De omvang van het project is

beperkt. Voor het onderdeel stikstof is ter verificatie een stikstofdepositie onderzoek omschreven alsmede zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat zowel in de aanlegfase als de beoogde situatie geen stikstofdepositie plaatsvindt. Doordat de gebieden m.b.t. Natuur Netwerk Nederland buiten het dorp liggen, zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Met betrekking tot de ecologie is er geen bezwaar om de beoogde plannen uit te voeren, wanneer de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de voorwaarden in het werkprotocol. Ten alle tijden dient rekening gehouden te worden met de Algemene Zorgplicht. Daarnaast wordt initiatiefnemer - om een steentje bij te dragen aan de natuur en biodiversiteit - in dit onderzoek gewezen op de mogelijkheden van Natuurinclusief bouwen.

Conclusie

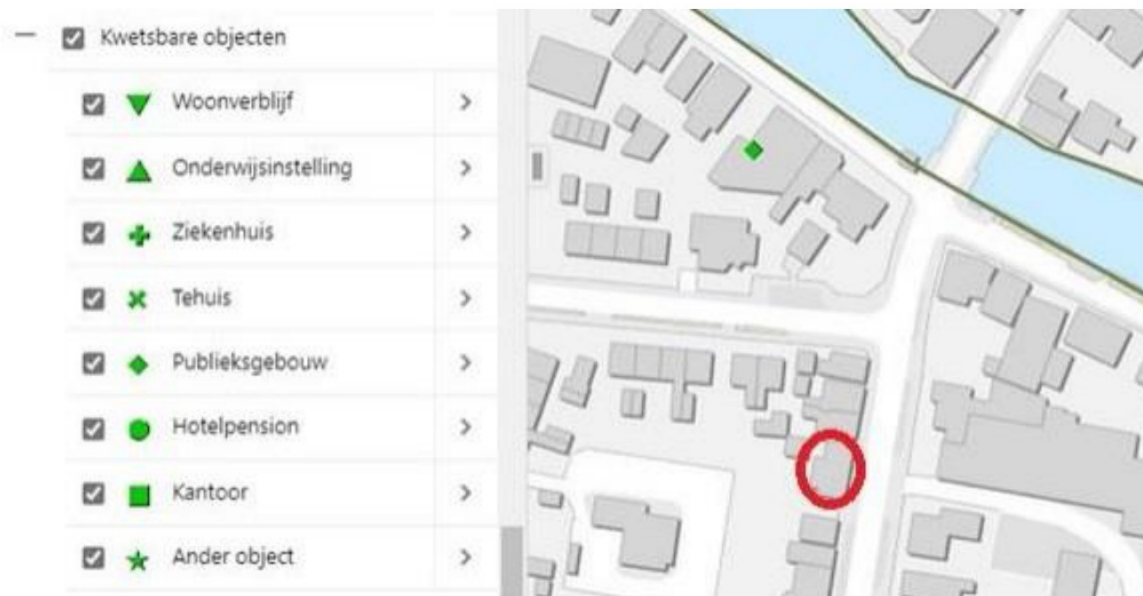
Gelet op het vorengaande kan worden gesteld dat het initiatief met betrekking tot het aspect ecologie inpasbaar is.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),

Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Om na te gaan welke risico's een rol spelen voor de onderhavige ontwikkeling is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Een uitsnede van de risicokaart is opgenomen in onderstaand kaartje (figuur 12).

Op een afstand van ongeveer 75 meter bevindt zich een kwetsbaar object, namelijk een horeca-aangelegenheid.



Figuur 12. Fragment Risicokaart Fryslân (bron: Geoweb).

Het planvoornemen maakt geen nieuwe risicobronnen mogelijk die tot veiligheidsrisico's kunnen leiden voor nabijgelegen kwetsbare objecten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In het plangebied wordt echter geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing opgericht. Immers ook een bedrijfswoning is een geluidsgevoelig object.

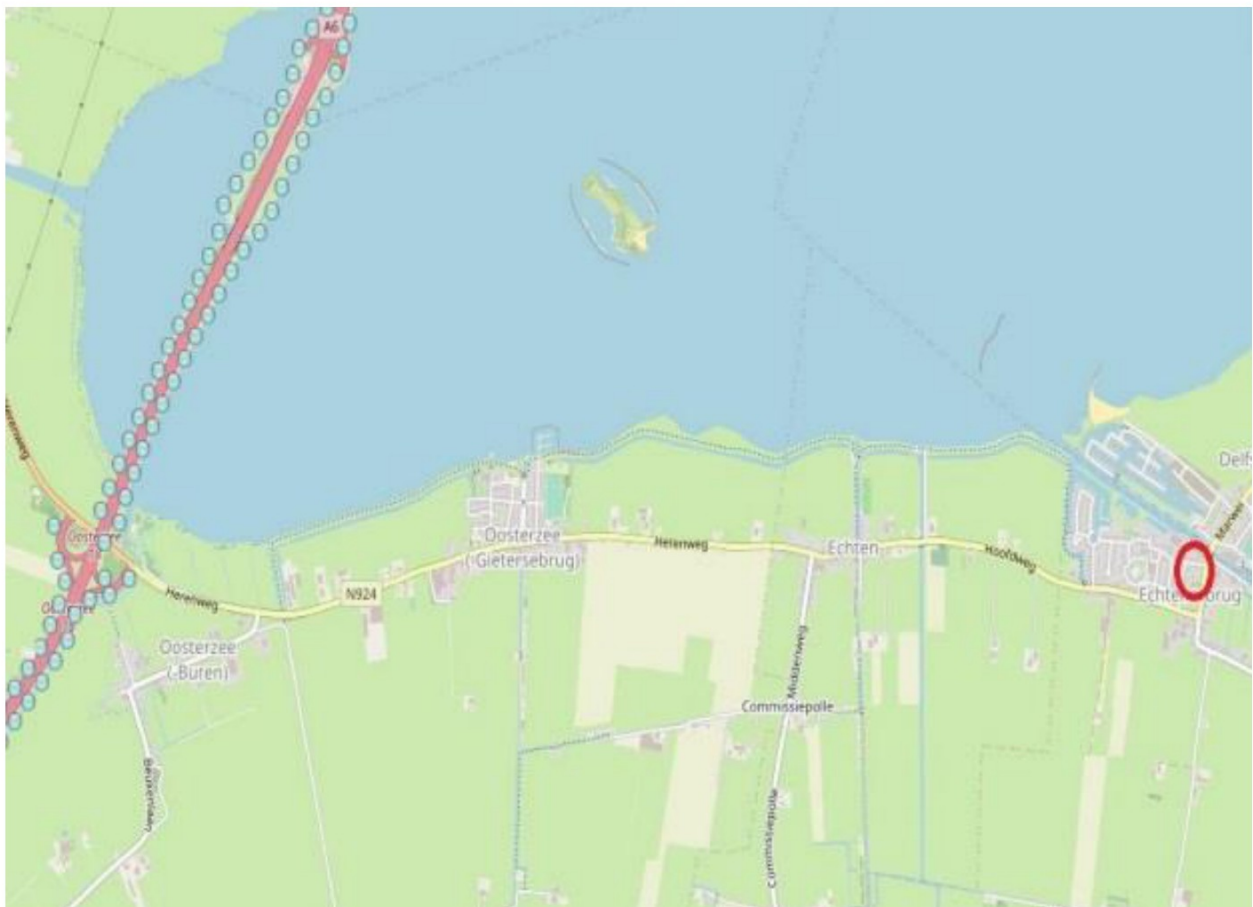
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de uitvoerbaarheid van deze omgevingsvergunning niet door geluidhinder vanwege het aspect geluid wordt belemmerd.

4.8 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Het project is 'in betekende mate' als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.853 voertuigbewegingen (van personenwagens) per weekdagemaal leidt.

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSLmonitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de A6 zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 0 en 20 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de A6 is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 13. Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl).

Conclusie

Op grond van dit projectplan valt geen toename van verkeersstromen te verwachten. Daarom vindt geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Het plan moet worden beschouwd als 'niet in betekende mate' van invloed op de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten stikstof en fijnstof. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4.9 Water

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

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 4](#)) bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets. De watertoets wijst uit dat op dit plan de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in landelijk gebied wordt gebouwd of verhard. In deze situatie neemt de verharding met ten hoogste 100 m² toe. Daarom is het niet nodig om compenserende maatregelen te treffen.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas: www.frieseklimaatatlas.nl.

Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft te worden opgenomen met Wetterskip Fryslân.

Conclusie

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

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 omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het bestemmingsplan De Echtenerbrug - Delfstrahuizen. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in het bestemmingsplan Echtenerbrug - Delfstrahuizen 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 Nadere toelichting op de 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 bestemming die het bestemmingsplan kent.

Wonen – 1

In het Handboek Bestemmingsplannen De Fryske Marren, maakt de gemeente voor wonen een onderscheid tussen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. Dit onderscheid is gebaseerd op de hoogte van de woningen die in het plangebied zullen worden gerealiseerd. De bestemming 'Wonen - 1' is gericht op het toestaan van woningen met één bouwlaag en een kap. Binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' zijn vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen standaard toegestaan, tenzij anders wordt aangegeven. Dit is het geval bij de als 'Wonen - 1' bestemde woning. Hier is alleen een vrijstaande woning toegestaan.

De afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt, onder andere in verband met brandveiligheidsaspecten, in de regels standaard vastgelegd op minimaal 3 meter. Een uitzondering geldt voor bestaande situaties. Via binnenplanse afwijking met bijbehorende toetsingscriteria kan deze afstand worden verkleind.

Binnen de woonbestemming wordt een uniforme erfbouwingsregeling gehanteerd. Er wordt gewerkt met de begrippen 'bijbehorend bouwwerk' en 'ander bouwwerk', aansluitend bij het Bor. De toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken is standaard 70 m². Via binnenplanse afwijking kan deze oppervlakte worden vergroot volgens een staffel (afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel).

Er zijn verschillende functies bij het wonen toegestaan. Ten eerste aan huis verbonden werkactiviteiten tot een bepaalde omvang (zie regels). Ook is logiesverstrekking in de vorm van 'bêd en broche' toegestaan via een regeling in het bestemmingsplan. Waarde – archeologie De voor 'Waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen ook bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Waarde – archeologie

De voor 'Waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen ook bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

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 de Fryske Marren een planschadeovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

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

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening naar een aantal overlegpartners verzonden. Hierbij geeft de provincie aan dat een quickscan ecologie ten aanzien van de soortenbescherming nodig wordt geacht. Ook moet er een stikstofdepositieberekening worden uitgevoerd. Deze zijn ondertussen uitgevoerd en de resultaten zijn verwerkt in deze toelichting.

Ontwerp bestemmingsplan I

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kon eenieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. De provincie heeft hier gebruik van gemaakt. In haar zienswijze stelt de provincie dat er een compensatieplan moet worden overlegd. In dat kader heeft Vonk Ecologie een ecologisch werkprotocol opgesteld. Deze is verwerkt in de toelichting bij het hoofdstuk Ecologie.

Bestemmingsplan

Op grond van de ingediende zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan zal daarom gewijzigd worden vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.