



DE FRYSKE MARREN

**BESTEMMINGSPLAN
WÂLDWEI 3 & WÂLDWEI 5
ELAHUIZEN**





www.sgf-advies.nl

06-22 31 99 55

BESTEMMINGSPLAN WÂLDWEI 3 & WÂLDWEI 5 ELAHUIZEN

juni 2019

BESTEMMINGSPLAN WÂLDWEI 3 & WÂLDWEI 5 ELAHUIZEN

TOELICHTING

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doelstelling	6
1.3. Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
2.1. Ligging plangebied	7
2.2. Huidige (planologische) situatie	7
2.3. Beschrijving van het initiatief	8
2.4. Landschappelijke inpassing	11
3. BELEIDSKADER	15
3.1. Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2. Provinciaal beleid	17
3.2.1 Streekplan Fryslân 2007	17
3.2.2 Verordening Romte Fryslân	18
3.2.3 Grutsk op 'e Romte	19
3.3. Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Visie De Friese Meren	20
3.3.2 Ontwerp-Omgevingsvisie De Fryske Marren	21
3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zuid West 2017	22
4. OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1. Milieuzonering	24
4.2. Geluid	25
4.3. Ecologie	26
4.4. Archeologie en cultuurhistorie	27
4.5. Water	32
4.6. Bodem	33
4.7. Geluid	34

4.8	Luchtkwaliteit.....	35
4.8	Externe veiligheid.....	35
4.9	Kabels en leidingen.....	36
5.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	37
5.1	Algemeen.....	37
5.2	Toelichting op de regels.....	37
6.	UITVOERBAARHEID.....	39
6.1	Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	39
	BIJLAGEN	40

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Aan de Wâldwei tussen Elahuizen en Oudega staat op het perceel Wâldwei 3 een voormalig agrarisch bedrijf. De bebouwing op het perceel bestaat uit een karakteristieke Fryske stelpboerderij en een oorspronkelijke wagenberging. Op een afstand van ca. 160 meter staat op het perceel Wâldwei 5 een ligboxenstal die vroeger onderdeel was van het agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de karakteristieke stelpboerderij op het perceel Wâldwei 3 is verkocht. De nieuwe eigenaar wil de bestemming van de boerderij omzetten naar een woonbestemming. Een deel van de boerderij zal worden gebruikt voor Bed & Breakfast en een deel van de deel (ouder schuur) zal in combinatie met een deel van de tuin worden ingericht als 'tearoom'. Zoals aangegeven was de ligboxenstal onderdeel van het agrarisch bedrijf, maar deze is niet verkocht en moet de agrarische bestemming behouden.

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen de vigerende planologische regeling. De gemeente De Fryske Marren heeft in principe medewerking toegezegd. Om de toekomstige situatie mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.



Fig. 1: topografische ligging van het plangebied (bron: opentopo.nl)

Het onderhavige bestemmingsplan is het juridische planologische kader voor het realiseren van het plan. Het plangebied betreft zowel het voormalige agrarische

perceel als het perceel met de ligboxenstal die in hoofdzaak voor opslag wordt gebruikt.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. In deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven en wordt ingegaan op de planologische randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

1.2. Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan kan worden samengevat als het treffen van een juridisch planologische regeling voor het realiseren van de plannen voor de Wâldwei 3 te Elahuizen. Deze betreffen kortweg het omvormen van een agrarisch bouwperceel naar woonperceel. Het onderhavige bestemmingsplan bevat tevens een juridisch planologische regeling voor het gebruik van de ligboxenstal op het perceel Wâldwei 5 te Elahuizen. De ligboxenstal wordt in de nieuwe situatie in hoofdzaak gebruikt voor opslag van diverse materialen en enkele agrarische werktuigen gebruikt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het plangebied gegeven, waarbij is ingegaan op huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het bestemmingsplan. Hierin is nader ingegaan op de bestemmingsplanprocedure en is een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geschetst. Hierbij is ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De resultaten van de ter inzagelegging en overleg zullen later als bijlage in het bestemmingsplan worden opgenomen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Wâldwei tussen Oudega en Elahuizen, ten zuiden van De Fluessen. Het perceel Wâldwei 3 is een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn al lang beëindigd. De karakteristieke Fryske stelpboerderij werd door de vorige eigenaar in hoofdzaak gebruikt als agrarische bedrijfswoning en voor het overige voor de opslag van agrarische producten en/of materiaal. Het melkvee dat tot de inrichting behoorde was gehuisvest in de ligboxenstal op het perceel Wâldwei 3.

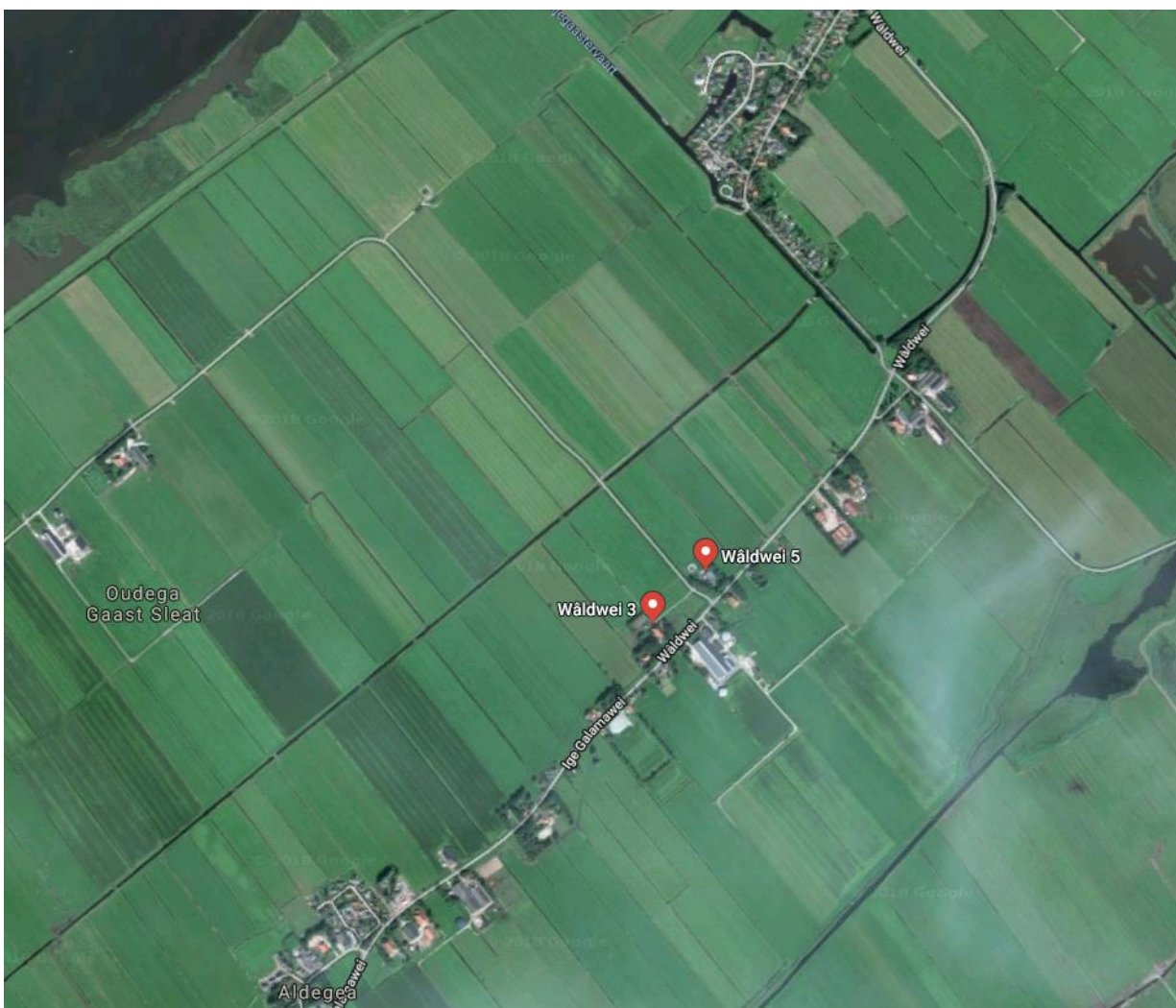


Fig. 2: ligging van het plangebied ten opzichte van Oudega en Elahuizen (bron: google maps)

2.2 Huidige (planologische) situatie

Op het perceel Wâldwei 3 staat de grote karakteristieke boerderij en een oude wagenberging. Op het perceel Wâldwei 5 staat een ligboxenstal die vroeger bij het agrarisch bedrijf op het perceel Wâldwei 10 hoorde. Op het moment dat de

agrarische bedrijfsactiviteiten van het bedrijf op het perceel Wâldwei 10 werden beëindigd heeft de voormalige eigenaar van Wâldwei 3 de ligboxenstal gekocht. Op deze manier was het niet nodig om zelf een ligboxenstal te bouwen en kon het agrarisch bedrijf op deze locatie worden voortgezet. De landbouwgronden rondom de ligboxenstal lagen aansluitend aan de eigen gronden.

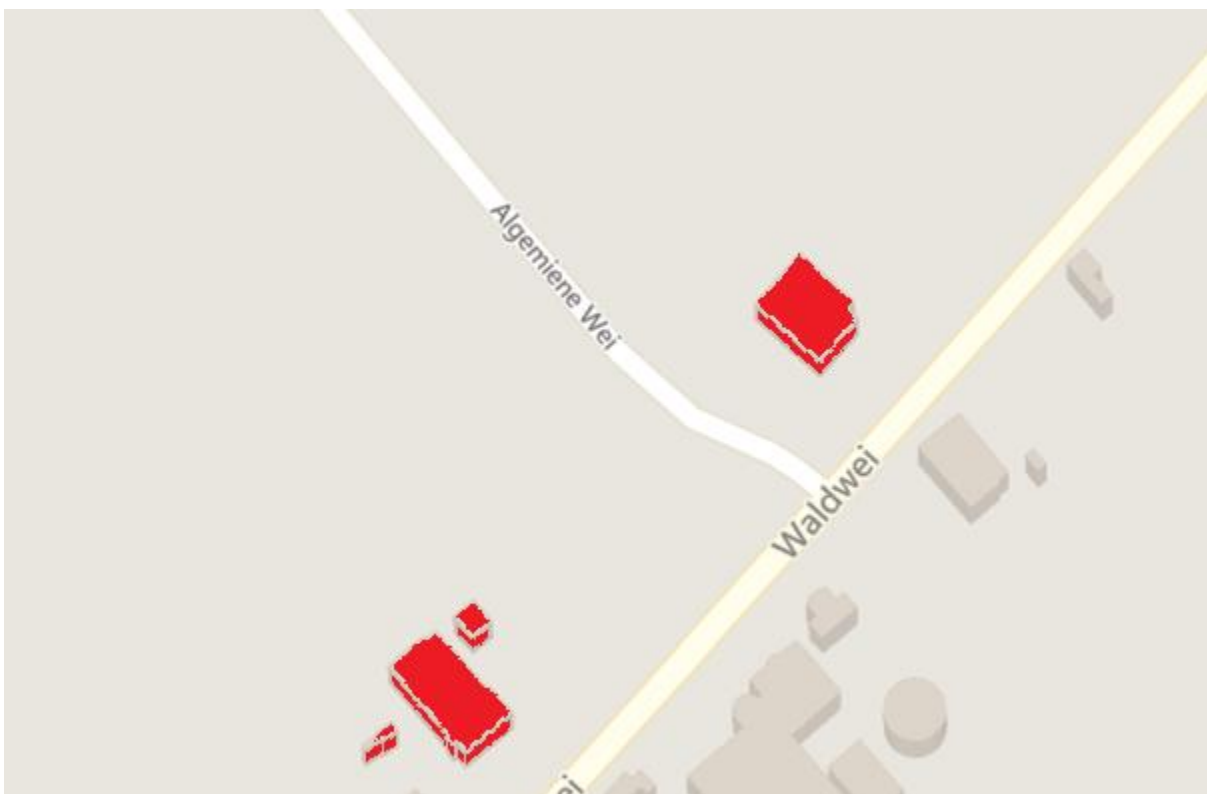


Fig. 3: huidige bebouwing in het plangebied (Wâldwei 3 en Wâldwei 5) (bron: Bing – maps)

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al lang beëindigd en nu heeft de voormalige eigenaar het perceel Wâldwei 3 verkocht. De ligboxenstal op het perceel Wâldwei 5 een deel van de omliggende gronden met een oppervlakte van ca. 3ha zijn nog in eigendom. De ligboxenstal wordt in hoofdzaak gebruikt voor opslag van diverse materialen en agrarische werktuigen. Beide percelen hebben de bestemming 'Agrarisch'. Op de verbeelding zijn beide percelen met een 'koppelteken' verbonden. Om het 'koppelteken' te laten vervallen zijn beide percelen in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

2.3 Beschrijving van het initiatief

Wâldwei 3

De nieuwe eigenaar wil de boerderij renoveren en als woonboerderij inrichten. Hiervoor moet de bestemming van het perceel worden gewijzigd. Het perceel ligt in de lintbebouwing aan de doorgaande weg met een fietspad van Elahuizen naar Oudega. De boerderij zal voor een groot deel in de oorspronkelijke staat teruggebracht worden. De authentieke blinden worden weer aan de voorgevel gehangen.

In de nieuwe situatie zullen maximaal 3 kamers worden ingericht voor Bed & Breakfast. Naast de Bed & Breakfast wordt een klein deel van de schuur ingericht als 'tearoom'. Aan de rechterkant van de oprit wordt een deel van de tuin ingericht als theetuin, zodat de toeristen en/of voorbijgangers bij mooi weer buiten kunnen genieten van een versnapering. Deze nevenactiviteit bij het wonen is zeer kleinschalig en is opgenomen (onder k) op de lijst van toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen. Deze lijst is als bijlage opgenomen bij de regels van dit bestemmingsplan. Het perceel ligt op hoek van de Wâldwei met de Algemeine wei, de weg naar de Fluessen. Deze recreatieve activiteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie.



Fig. 4: De karakteristieke boerderij met de opkamer middenin de voorgevel (bron: SGF-Advies)

Op het perceel staat ook nog een wagenberging. Deze oorspronkelijke/karakteristieke wagenberging is vroeger uitgebreid met stalruimtes. In het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om deze oorspronkelijke wagenberging/stal in te richten als recreatieappartement of recreatiewoning binnen de bestaande contouren van het gebouw.



Fig. 5: De wagenberging met de oorspronkelijke voorgevel (bron: SGF-Advies)

In de oorspronkelijke wagenberging wordt een recreatiewoning met maximaal 2 slaapkamers gerealiseerd. De bestaande achtergevel van de wagenberging wordt dan opgemaakt en voorzien van openslaande deuren. Vanuit de recreatiewoning ontstaat zo een prachtig uitzicht op de Fluessen.

Het gebruik van de bij het perceel behorende gronden worden niet ingrijpend gewijzigd. Aan de achterkant van de boerderij ligt een perceel grasland en een paardenbak. De paardenbak wordt niet meer gebruikt en mogelijk dat daar in de toekomst een privézwembad wordt aangelegd. Het perceel grasland wordt ingezaaid met een kruidenrijk mengsel, zo wordt een kleine bijdrage geleverd aan meer biodiversiteit. Op onderstaande foto's is het grasland en de paardenbak aangegeven.





Fig. 6: impressie van het achtererf van Wâldwei 3 (bron: SGF-Advies)

2.4 Landschappelijke inpassing

De bestaande erfbeplanting rondom het erf blijft intact. Rondom het perceel grasland dat met een kruidenrijkmengsel wordt ingezaaid wordt geen beplanting aangebracht. Daar blijft de openheid en het weidse uitzicht op de Fluessen niet aangetast. Daarnaast ontstaat zo geen (extra) schuilplaats voor predatoren.

In het perceel grasland tussen het perceel Wâldwei 3 en de Algemene Wei (op onderstaande foto aangegeven) lopen enkele schapen van de nieuwe eigenaar.

In eerste instantie was sprake dat ook het erf een andere invulling zou krijgen. Deze plannen gaan niet door. De huidige beplanting blijft intact en wordt opgeschoond en goed onderhouden. Achter de boerderij ligt verharding, de oude mestopslag met daaronder de oude gierput. Deze verharding wordt in de nieuwe situatie gebruikt als parkeergelegenheid voor de incidentele gasten. Nu de bestaande erfsituatie niet verandert is geen specifieke landschappelijke inpassing vereist.



Fig. 7: bestaande verharding ten behoeve van parkeren beplanting op Wâldwei 3 blijft intact (bron: SGF-Advies)

Wâldwei 5

Op het perceel Wâldwei 5 staat een ligboxenstal die voorheen bij het agrarisch bedrijf behoorde van de heer Atsma, de vorige eigenaar van het perceel Wâldwei 3. De ligboxenstal behoorde daarvoor bij het agrarisch bedrijf op het perceel Wâldwei 10. Toen de agrarische bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn beëindigd heeft de heer Atsma de ligboxenstal gekocht. Op deze manier kon het agrarisch bedrijf worden voortgezet zonder dat op het perceel Wâldwei 3 een ligboxenstal gebouwd moest worden. De ligboxenstal staat op een perceel agrarische grond met een oppervlakte van ca. 3ha. De ligboxenstal wordt niet meer gebruikt voor het actief uitoefenen van een agrarisch bedrijf, maar wordt gebruikt voor opslag van diverse materialen en enkele agrarische werktuigen. De agrarische werktuigen worden gebruikt voor het onderhoud van het agrarische perceel. Daarnaast helpt de heer Atsma zijn vroegere buurman op de boerderij en gebruikt daarvoor zijn eigen werktuigen.



Fig. 8: impressie van de opslagactiviteiten in de voormalige ligboxenstal Wâldwei 5 (bron: SGF-Advies)

De ligboxenstal wordt met uitzondering van de achterkant volledig omzoomd met een brede groensingel en is daardoor vanaf de Wâldwei bijna niet zichtbaar.



Fig. 9: Landschappelijke inpassing Wâldwei 5 (bron: SGF-Advies)

Achter de ligboxenstal ligt op het agrarisch perceel een folie mestbassin. Dit mestbassin wordt gebruikt voor de opslag van mest van het verderop gelegen agrarisch bedrijf. De gronden die voorheen bij het agrarisch bedrijf van de heer Atsma behoorden zijn aan dit agrarisch bedrijf in erfpacht gegeven. De mest die in het mestbassin wordt opgeslagen wordt uitgereden over deze gronden. Op deze manier heeft het agrarisch bedrijf extra mestopslagcapaciteit en wordt voorkomen dat voor de bemesting meer verkeersbewegingen nodig zijn.



Fig. 10: Ligging mestbassin achter het perceel Wâldwei 5 (bron: SGF-Advies)

Zoals aangegeven wordt het perceel en de ligboxenstal in hoofdzaak gebruikt voor de opslag. Op het perceel liggen ook enkele kuilbalen opgeslagen.



Fig. 11: erfsituatie Wâldwei 5 (bron: SGF-Advies)

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Planologische besluitvorming moet passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevant) beleid beknopt weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR, 13 maart 2012) geeft het Rijk haar visie aan op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In dit document zijn de nationale belangen geformuleerd. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Verbeteren van de bereikbaarheid;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen.

In het "*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*" (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Het gaat onder meer over rijksbelangen over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. De

regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op een lokale ontwikkeling en heeft geen betrekking op rijksbelangen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een zone van één van de nationale belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavige ontwikkeling. Er is geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard, wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 9 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. Om die reden was er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en was het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Onderhavig plan betreft de omvorming van een voormalig agrarisch perceel naar een woonfunctie en het gebruik van een agrarisch bedrijfsgebouw (ligboxenstal) voor opslag. De hoeveelheid bebouwing blijft gelijk en is er geen sprake van een nieuw stedelijk ruimtebeslag. Gezien voorgaande is het niet nodig om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen, gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte", vastgesteld op 13 december 2006.

Het Streekplan heeft met de invoering van de Wro de status van structuurvisie gekregen en is in die hoedanigheid richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Geconstateerd wordt dat de afname van het aantal agrarische bedrijven de sociaaleconomische vitaliteit van het landelijk gebied onder druk zet. In delen van het landelijk gebied is sprake van ruimtelijk kwaliteitsverlies door verstening, versnippering en verrommeling, verpaupering van (vrijkomende) bebouwing en door functionele achteruitgang. De provincie wil verdere achteruitgang voorkomen door passende mogelijkheden voor functies en bebouwing en voor sloop van beeldverstorende gebouwen te bieden.

De provincie wil de vitaliteit van het platteland verder versterken door 'kwaliteitsarrangementen'. Een kwaliteitsarrangement is een concreet project waarin nieuwe passende vormen van wonen, werken, recreëren, verzorging, cultuur, educatie en/of de wijziging van bestaande functies gelijktijdig worden gecombineerd met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied.

De provincie wil ruime mogelijkheden voor ruim, rustig, en landelijk wonen in vrijkomende boerderijen. Het hergebruik van vrijkomende boerderijen wil de provincie daarom krachtig bevorderen.

In de Verordening Romte worden de onderwerpen uit het Streekplan geregeld, waarvoor een juridische doorvertaling en borging in ruimtelijke plannen van de gemeente noodzakelijk is. Hierop wordt hierna verder ingegaan.

Onderhavig plan past binnen de mogelijkheden die de provincie wil bieden voor nieuwe functies in voormalige agrarische bebouwing. Onderhavig plan kan verpaupering voorkomen door de woonfunctie in de voormalige boerderij en het

gebruik van de ligboxenstal voor opslag. Zo wordt bijgedragen aan een vitaal plattenland.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

Ter bescherming van de provinciale belangen heeft de provincie de "Verordening Romte Fryslân 2014" vastgesteld op 25 juni 2014. De 1^e partiële herziening van de verordening is op 18 februari 2015 gelijktijdig met de Beleidsnotitie 'Romte foar de Sinne' vastgesteld. Op 21 februari 2018 is de wijzigingsverordening 'Verordening Romte Fryslân 2014' vastgesteld en op 28 maart 2018 in werking getreden. De geconsolideerde versie van de Verordening is op 8 augustus 2018 vastgesteld. De geconsolideerde versie is opgesteld ter bevordering van de leesbaarheid van de Verordening en heeft geen juridische status. In de Verordening Romte zijn regels gesteld die er voor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Op grond van artikel 1.2.1. kunnen nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied worden toegestaan, als er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Bij hergebruik kan, naast wonen en zorg in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen, gedacht worden aan dagrecreatie, verblijfsrecreatie en functies op het gebied van natuur, en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen.

1.2 Hergebruik vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing

1.2.1

1. In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, met dien verstande dat op de omzetting van de bestemming van recreatiewoningen naar een woonbestemming voor permanente bewoning de artikelen 5.8.1 en 5.8.2 van toepassing zijn.
2. Bij hergebruik als bedoeld in het eerste lid kunnen op het perceel de volgende functies worden toegestaan:
 - a. wonen en zorg, met dien verstande dat woningen - voor zover deze geen verband houden met zorgverlening - slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen;
 - b. dagrecreatie, verblijfsrecreatie met inachtneming van artikel 5.5.1, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen;
 - c. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en wat betreft omvang ondergeschikt is;
 - d. dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.
3. Bij een functie als bedoeld in het tweede lid kan enige aanvullende nieuwbouw worden toegestaan mits deze wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
4. Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw worden in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, dat:
 - a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
 - b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving
 - c. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Fig. 12: Artikel 1.2 Hergebruik vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing (bron: Verordening Romte 2014)

Ook is de regeling over ruimtelijke kwaliteit van belang, die geldt voor alle plannen in het landelijk gebied. De regeling houdt kortweg in dat aangetoond moet worden dat het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap en het plan invulling geeft aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

2.1 Ruimtelijke kwaliteit

2.1.1

1. De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het **landelijk** omvat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:
 - a. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingenpatronen;
 - b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.
2. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op **landelijk gebied** stelt zo nodig regels die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid, sub b, herkenbaar blijven.
3. Een ruimtelijk plan voor het **landelijk gebied** dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van:
 - a. een uitbreidingslocatie;
 - b. nieuwe infrastructuur of aanpassing van infrastructuur;
 - c. een nieuwe recreatieve voorziening of uitbreiding van een recreatieve voorziening;
 - d. agrarische bedrijven, inclusief glastuinbouwbedrijven;
 - e. overige nieuwe of uitbreiding van bestaande, al dan niet aan het **landelijk gebied** gebonden functies,

binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals bedoeld in het eerste lid, sub b.

Fig. 13: Artikel 2.1 Ruimtelijke kwaliteit (bron: Verordening Romte 2014)

In paragraaf 2.4 is aangegeven dat de landschappelijke inpassing van zowel Wâldwei 3 als Wâldwei 5 niet wordt aangetast door de nieuwe functies. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van het gebruik van beide percelen. De wijziging van het gebruik heeft geen negatieve gevolgen voor de landschappelijke inpassing en of cultuurhistorische kernkwaliteiten. De openheid rondom beide percelen blijft ongewijzigd. De karakteristieke boerderij op het perceel Wâldwei 3 wordt gerenoveerd waardoor de karakteristieke waarden van de boerderij herkenbaar blijven en waar mogelijk in ere worden hersteld.

3.2.3 Grutsk op 'e Romte

De structuurvisie 2014 'Grutsk op 'e Romte' bevat de visie op de ruimtelijke kwaliteit in Fryslân. Met deze visie is specifiek in beeld gebracht welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, structuren en elementen van provinciaal belang zijn, om daarmee doorwerking van deze belangen te realiseren.

Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen.



Fig. 14: uitsnede van de 'grutsk op e romte' kaart (bron: prov. Fryslân)

Het plangebied maakt deel uit van het 'Merengebied'. Het Merengebied ligt min of meer ingeklemd tussen de hoger gelegen gebieden Gaasterlân, de veengebieden (van het Laagveengebied) en de zeekeilegebieden. Voor het Merengebied gelden de volgende provinciale belangen:

1. Grootschalige open watervlaktes met open oevers;
2. Grootschalige openheid in de veenweidegebieden met opstreckende verkaveling;
3. De relatie van de bebouwing(slinten) met het water, de verkaveling en het omliggende landschap;
4. De verkaveling die vanaf de klei doorloopt in opstreckende lijnen naar het veengebied;
5. Stelsel van waterverbindingen (meren, vaarten en kanalen) en dijken;
6. Patroon van Hemdijken en slaperdijken;
7. Nederzettingen met een sterke relatie met het water en het omliggende landschap.

Het plangebied ligt een gebied met Grootschalige openheid in de veenweidegebieden met opstreckende verkaveling. Het Merengebied kent een zeer grote openheid en grootschaligheid, waardoor vergezichten van tientallen kilometers ontstaan. Voor het Merengebied geldt het volgende advies: De openheid van het landschap behouden en versterken door groei van bomen en struiken (met name in de oevers van de meren) tegen te gaan. Boerenerven daarentegen, die zich in de grootschalige openheid bevinden, dienen als puntverdichtingen beplant te worden om het erf te markeren. Bosontwikkeling in het Merengebied is ongewenst. Zo weinig mogelijk beplanting langs (provinciale) wegen.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan raakt geen provinciale belangen wat betreft de ruimtelijke kwaliteit. Het plan maakt ander gebruik mogelijk van de bestaande bebouwing. Er wordt geen ingrepen gedaan in de zeven waarden/belangen die gelden voor het 'Merengebied'. Het plan past binnen het provinciaal beleid. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie De Friese Meren

De gemeente kiest voor onder meer het onderstaande:

- Ontwikkeling en uitstraling vanuit het perspectief van een krachtige plattelandsgemeente, en het blijvend benadrukken van het plattelandskarakter in de identiteit.
- Ruimtelijke kwaliteit als speerpunt voor het bestuur en de ambtelijke organisatie van de Fryske Marren: wij respecteren en zetten ons actief in voor het behoud van de kwaliteit van de open ruimte.
- Wij hebben een positieve grondhouding ten aanzien van (nieuwe) ontwikkelingen in de gemeente. Wij hanteren daarbij als uitgangspunt dat de ontwikkelingen in balans moeten zijn met de huidige waarden van het gebied.

- De openheid en diversiteit die als kernkwaliteiten het landschap van de Fryske Marren kenmerken houden wij in stand.
- Water en bossen zijn beeldbepalende elementen in het landschap van de Fryske Marren. Deze elementen zijn de kracht voor zowel de landschappelijke doeleneinden als recreatie & toerisme en werkgelegenheid.

Onderhavig plan maakt ander gebruik mogelijk van twee voormalige agrarisch bedrijven, waarbij de landschappelijke inpassing in stand blijft en de bestaande bebouwing intact blijft en de karakteristieke waarde van de boerderij op het perceel Wâldwei 3 wordt vergroot. Hiermee past het voornemen binnen de uitgangspunten van de gemeente.

3.3.2 Ontwerp-Omgevingsvisie De Fryske Marren

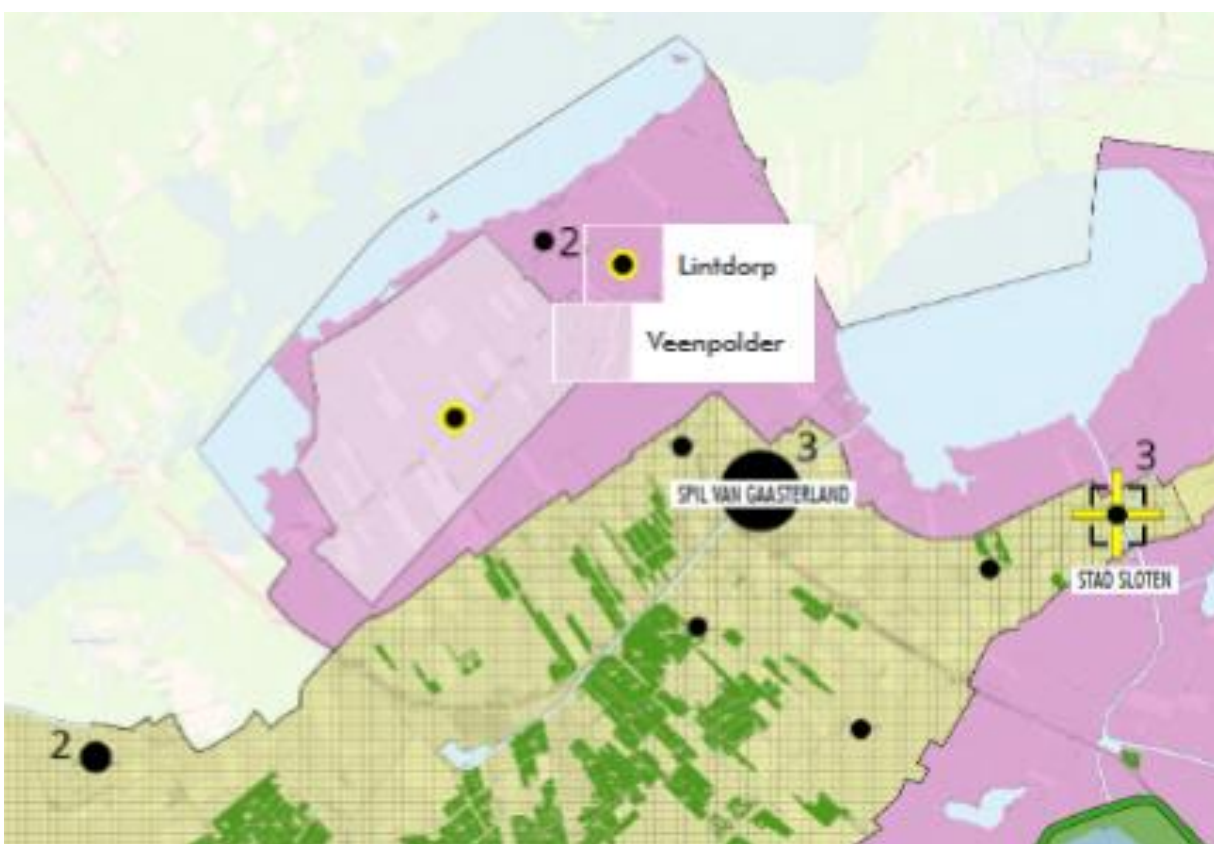


Fig. 15: uitsnede van de waardenkaart van de ontwerp-omgevingsvisie De Fryske Marren omgeving plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Met ingang van 5 oktober 2018 ligt de ontwerp-Omgevingsvisie De Fryske Marren voor een termijn van 6 weken ter inzage. De Omgevingsvisie is een overkoepelende visie op de toekomst van de gemeente en geeft in hoofdlijnen aan hoe de gemeenteraad in samenspraak met de Mienskip de toekomst van de gemeente ziet. Daarbij gaat het om de fysieke leefomgeving, nu en in de toekomst en in een gezond en plezierig leefklimaat.

Op de waardenkaart van de Omgevingsvisie zijn belangrijke waarden die voor de hele De Fryske Marren gelden weergegeven. Daarnaast zijn op de waardenkaart ook specifieke gebieden onderscheiden. Het plangebied ligt in het kernwaarde veenweidegebied en meer specifiek in de Grote Noordwolderpolder (figuur 15).

Het veenweidegebied is bij uitstek een open gebied met grote water- en weidevlaktes. In het veenweidegebied liggen een drietal veenpolders als deelgebied. De Grote Noordwolderpolder is een van deze deelgebieden. In deze gebieden is het veen in vroeger tijden afgegraven. Om het verlies van landbouwgrond te compenseren werden de gebieden bedijkt, drooggemalen en verkaveld. Algemeen kenmerk is de opstreckende verkaveling en het veel voorkomen van lintbebouwing.

De te versterken waarden van het veenweidegebied zijn:

- De waterrijkdom en beleefbaarheid van het water in het gebied;
- De openbare plekken aan het water en/of zichtlijnen naar het water;
- Het contrast tussen uitgestrekte onbebouwde ruimte en bebouwde ruimte in de vorm van erven en kernen;
- De aandacht van natuurwaarden van oevers van meren, vaarten en sloten, bermen en graslanden.

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de kernwaarden van het veenweidegebied.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zuid West 2017



Fig. 16: vigerende bestemming van beide percelen o.g.v. Buitengebied Zuid West 2017 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad de Beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017 vastgesteld. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt binnen het plangebied van de Beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017 en heeft betrekking op twee percelen die in figuur 16 met een rode ster zijn aangeduid.



Fig. 17: legenda Beheersverordening Buitengebied Zuid West 2017 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van de geldende planologische regeling rust op zowel het perceel Wâldwei 3 als op het perceel Wâldwei 5 de bestemming 'Agrarisch gebied in een open landschap'. Ook hebben beide percelen een nadere aanduiding 'bouwperceel'. Planologisch is een koppeling aangebracht tussen de percelen Wâldwei 3 en Wâldwei 5 omdat beide percelen onderdeel waren van een inrichting.

Onderhavig bestemmingsplan betreft de omvorming van een voormalig agrarisch bedrijf naar twee afzonderlijk percelen, elk met een eigen bestemming. De bestemming van het perceel Wâldwei 3 wordt een bestemming 'Wonen'. Het perceel Wâldwei 5 krijgt in de nieuwe situatie de bestemming 'Agrarisch' met een nadere aanduiding 'specifieke vorm agrarisch – loods'.

Met het toekennen van een bestemming 'Wonen' aan het perceel Wâldwei 3 krijgt de karakteristieke boerderij een nieuwe functie en blijft zo behouden. De voormalige ligboxenstal op het perceel Wâldwei 5 wordt uitsluitend gebruikt voor opslag. Met de nadere aanduiding 'specifieke vorm agrarisch – loods' kan dit gebruik worden voortgezet. Op het perceel Wâldwei 5 mag niet gewoond worden, de bouw van een bedrijfswoning wordt voor dit perceel uitgesloten.

Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de gemeente.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen dan wel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld (verder genoemd de VNG-handreiking). Deze VNG-handreiking is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Wâldwei 3 & Wâldwei 5, Elahuizen' ligt in het landelijk gebied ten noordoosten van Oudega. Tegenover het perceel Wâldwei 3 is een groot veehouderijbedrijf gevestigd. De afstand tot het veehouderijbedrijf bedraagt met 62m (gevel tot gevel). Het plangebied ligt in het buitengebied waarvoor op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object minimaal 50m moet bedragen.

Zowel de grens van het bestemmingsvlak van het perceel Wâldwei 3 als de grens van het bestemmingsvlak van Wâldwei 8 liggen dicht bij elkaar en wel op een afstand van ca. 25m. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van de het gebruik van de bedrijfswoning binnen de bestemming 'Agrarisch gebied in een open landschap' naar een bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling voor de voorgevel van de voormalige agrarische bedrijfswoning mogelijk. In de regels is tevens aangegeven dat bij eventuele herbouw niet voor de huidige voorgevel gebouwd mag worden. Zoals aangegeven is onderhavig bestemmingsplan gericht op het bewonen van de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning als reguliere woning. De afstand tot het agrarisch bedrijf kan op grond van onderhavig bestemmingsplan niet verkleind worden en geeft daarmee

geen beperking voor de agrarisch bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op het perceel Wâldwei 8.

Voor een aanvraag omgevingsvergunning voor een mogelijke uitbreiding van het agrarisch bedrijf op het perceel Wâldwei 8 zou de huidige afstand van 62m in theorie verkleind kunnen worden tot de minimale afstand van 50m. Dit is echter niet reëel. Een uitbreiding tot de grens van het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf is niet mogelijk omdat binnen de afstand van 50m geen dierverblijfplaatsen gebouwd mogen worden. Daarnaast is het ruimtelijk niet gewenst om op korte afstand tot de weg te bouwen. Nu staan de bedrijfsgebouwen in een denkbeeldige rooilijn met elkaar en geeft daarmee een rustig ruimtelijk beeld.

Onderhavig bestemmingsplan heeft geen verslechtering van de huidige milieusituatie tot gevolg, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door interne verbouwingen en vervanging van raampartijen is er eerder sprake van een verbeter woon- en leefklimaat in de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Wâldwei 3.

Op het perceel Wâldwei 10, tegenover de ligboxenstal op het perceel Wâldwei 5 staat een woonboerderij. De ligboxenstal was vroeger onderdeel van de inrichting van het voormalige agrarisch bedrijf op dit perceel. De woonboerderij geeft geen beperkingen voor het huidige en toekomstige gebruik van de ligboxenstal voor opslag van diverse materialen en machines/werktuigen. Omgekeerd geeft het gebruik van de ligboxenstal voor opslagdoeleinden geen beperking voor de woonboerderij.

Onderhavig bestemmingsplan zorgt niet voor hinder op de omgeving, aangezien de woonfunctie en de opslag niet leidt tot hinder.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zone-plichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB (voor wegen) of 55dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone niet geldt, zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het wijzigen van het gebruik van een voormalig agrarisch bedrijf. Het plangebied omvat twee afzonderlijke percelen die, na het beëindigen van de agrarisch bedrijfsactiviteiten, een andere functie krijgen. Op het perceel Wâldwei 3 is de voormalige agrarische bedrijfswoning gevestigd. Deze voormalige agrarische bedrijfswoning kan op grond van onderhavig bestemmingsplan worden gebruikt als burgerwoning. Onderhavig bestemmingsplan

maakt niet de bouw van een nieuwe woning binnen de zone van de Wâldwei mogelijk. Een akoestisch onderzoek is om die reden niet nodig.

Op het perceel Wâldwei 5 staat uitsluitend een ligboxenstal en geen (agrarische) bedrijfswoning. Onderhavig bestemmingsplan sluit de bouw van een (bedrijfs)woning op dit perceel uit.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3 Ecologie

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied.

Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de EHS. Het dichtstbij gelegen EHS overige natuurgebied 'De Dollen' en de 'Wide Rien' ligt op een afstand van 700m. Het Natura 2000 – gebied Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving ligt op een afstand van 1,4km.

In figuur 18 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur en/of het nabij gelegen Natura 2000-gebied Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving, weergegeven.

Onderhavig bestemmingsplan betreft het omvormen van een voormalig agrarisch perceel naar een bestemming wonen, met ondergeschikte en beperkte recreatieve activiteiten. Op grond van het onderhavige bestemmingsplan mag de bestaande ligboxenstal op het andere perceel worden gebruikt voor opslagdoeleinden. Gezien de aard van de voorgenomen plannen mag worden aangenomen dat er geen negatieve effecten zullen ontstaan op de beschermde (natuur)gebieden.



Fig. 18: Ligging plangebied ten opzichte van EHS en/of Natura 2000-gebieden (bron: Provincie Fryslân)

Soortenbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming 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 Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Binnen het plangebied en directe omgeving zijn geen ontheffing plichtige planten- en/of diersoorten geregistreerd of aangetroffen. Om de voorgenomen plannen te kunnen realiseren zijn geen sloopwerkzaamheden nodig. De bestaande bebouwing wordt gebruikt voor de voorgenomen plannen. Er is dan ook geen sprake van verstoring van beschermde soorten. De bestaande beplanting in het plangebied blijft intact. Bij onderhoudswerkzaamheden zal rekening worden gehouden met het broedseizoen. Onderhavig plan heeft daarom geen negatief effect op de beschermde natuursoorten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Normstelling en beleid

Op Europese schaal heeft Nederland zich verbonden aan het zogenaamde 'Verdrag van Malta'. Dit is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt

van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden.

Op Nederlandse schaal is de belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden de archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex-situ).

Op provinciale schaal heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om het bodemarchief in kaart te brengen op de zogenaamde Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE). De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten welke aangeven hoe het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten gekoppeld aan twee periodes, de periode IJzertijd – middeleeuwen en de periode steentijd – bronstijd, waarvoor afzonderlijke adviezen worden gegeven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op basis van de FAMKE-kaart voor de periode 'ijzertijd-middeleeuwen' het advies: 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'.

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 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

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



Fig. 19: uitsnede van het plangebied op basis van de Famke-kaart advies ijzertijd-middeleeuwen (bron: FAMKE)

Voor het plangebied geldt op basis van de FAMKE-kaart voor de periode steentijd - bronstijd het volgende advies.

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of -ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen (zie advies 'waarderend onderzoek - kopjes'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

In figuur 20 is het plangebied aangeduid op een uitsnede van de FAMKE-kaart voor de periode Steentijd-Bronstijd.

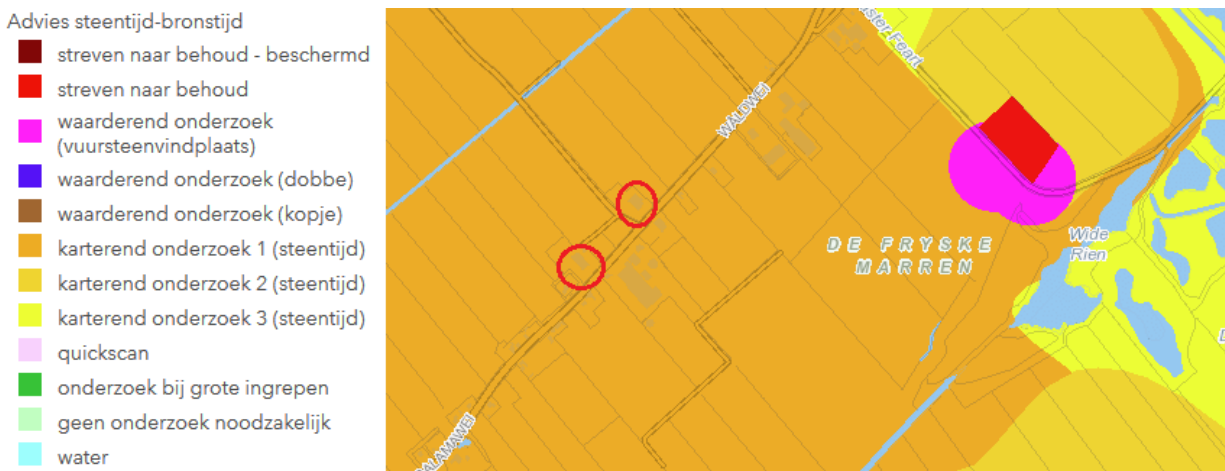


Fig. 20: uitsnede van het plangebied op basis van de Famke-kaart advies steentijd-bronstijd (bron: FAMKE)

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om het gebruik van beide percelen te wijzigen binnen de bestaande bebouwing. Voor het wijzigen van het gebruik zijn geen bodemingrepen nodig, eventuele archeologische waarden die in de grond zitten blijven daardoor onaangeroerd.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.



Fig. 21: uitsnede van het plangebied op basis van de Cultuurhistorische kaart (bron: provincie Fryslân)

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied liggen geen cultuurhistorische waardevolle elementen. Op grond van Geomorfologie geldt voor het plangebied het type 'dekzandvlakte'. Dit is geen cultuurhistorische categorie.

Het perceel Wâldwei 3 is op de cultuurhistorische kaart aangeduid als boerderijplaats. Boerderijplaatsen verschaffen ons, omdat zij de kern vormden van de toenmalige agrarische samenleving, kennis over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. Boerderijplaatsen zijn zeer kenmerkend voor het landschapsbeeld van de provincie.

Qua verkaveling geldt voor het plangebied het type verkaveling: 'opstreckende verkaveling, grootschalige regelmaat'. Een verkaveling wordt opstreckend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding. Dit type verkaveling is aanwezig in de Wouden en in het 'Lage Midden' met het merengebied. Het wijzigen van het gebruik van de opstallen binnen het plangebied heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden.

De boerderij is op grond van de Cultuurhistorische kaart aangeduid als karakteristiek bouwwerk. Cultuurhistorische waarden vormen volgens de provincie geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar kunnen juist als inspiratiebron dienen om de kwaliteit van ruimtelijke ontwikkelingen te versterken. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om het gebruik van de karakteristieke boerderij te wijzigen. Door het toestaan van de woonfunctie met ondergeschikte nevenactiviteiten is het behoud van de karakteristieke boerderij gewaarborgd. Bij de noodzakelijk verbouwingen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de karakteristieke waarden van de boerderij. Overwogen wordt om de oorspronkelijke uitstraling van de voorgevel van de karakteristieke boerderij te herstellen. Zo worden de oorspronkelijke blinden weer voor de ramen gehangen.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet en nationaal waterplan

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het NWP bevat de hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland en is de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en alle voorgaande nota's hieromtrent. Het NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009 – 2015. Het NWP gaat uit van integraal waterbeheer en van een watersysteembenadering. Het hoofdthema is: 'Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst'.

Het NWP beoogt te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en andere vormen van gebruik van water. In het NWP is beleid opgenomen voor het IJsselmeergebied, de Noordzee en de stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast bevat het NWP, naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008, beleid over maatregelen die genomen moeten worden vanwege de verwachte klimaatsveranderingen.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning (en/of Keurontheffing) van Wetterskip Fryslân als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het waterschap, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Provinciaal waterbeleid

In het Vierde Waterhuishoudingsplan (WHP 4) van de Provinsje Fryslân staat vermeld hoe de provincie vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. In het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'En wat doen me morgen met water?' (WBP) van Wetterskip Fryslân staat vermeld hoe het waterschap vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. In het WHP 4 staan doelen die de Provinsje Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

De drie thema's waterveiligheid, voldoende water en schoon water vormen de basis voor het waterbeheer in Fryslân.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Er is op 23 september 2018 een digitale watertoets doorlopen voor onderhavig bestemmingsplan. Gelet op het feit dat onderhavig bestemmingsplan uitsluitend is gericht op het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing is de uitkomst van de watertoets: 'geen waterschapsbelang'. Daarmee is de procedure van de watertoets afgerond.

4.6 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Om er bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging, is het in het kader van het tracé van een omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk dat er een vooronderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5725. Als uit de resultaten van het vooronderzoek geen zaken naar voren komen die een verdenking van bodemverontreiniging veroorzaken, kan worden volstaan met een dergelijk vooronderzoek.

Als er wel verdenkingen van bodemverontreiniging zijn, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden plaats te vinden. Het uitvoeren van het vooronderzoek, en indien noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek, is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen in werking kan treden.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

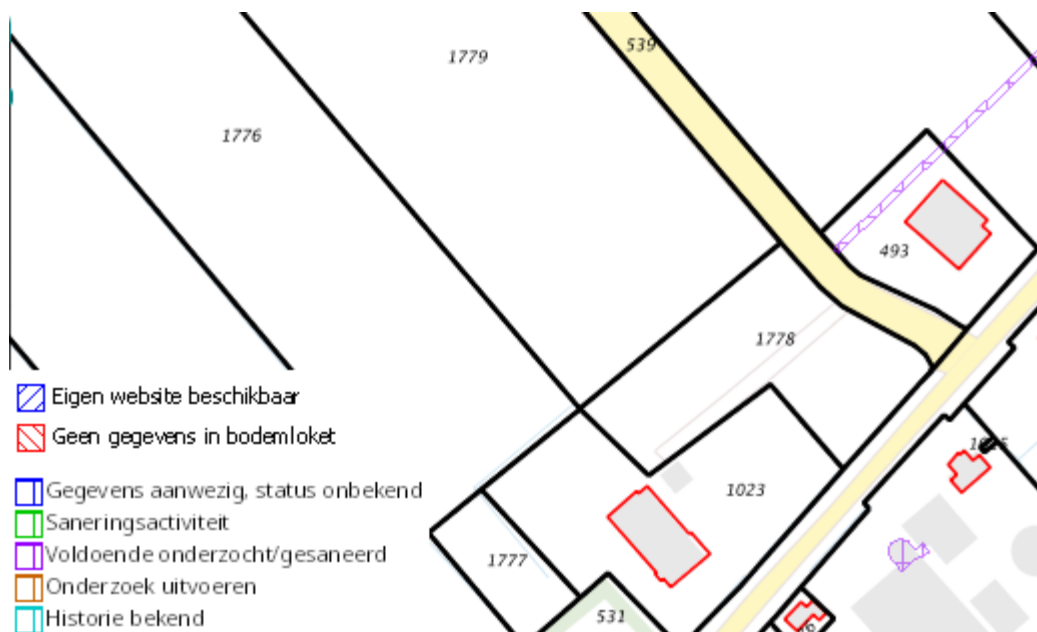


Fig. 22: plangebied weergegeven op de bodemkaart (bron: www.bodemloket.nl)

Voor het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing binnen het plangebied zijn geen bodemingrepen nodig. Daarnaast heeft de huidige bodemgesteldheid geen belemmeringen voor het toekomstig gebruik. In figuur 22 is te zien dat in het verleden een kavelsloot is gedempt om de bouw van de ligboxenstal mogelijk te maken. Deze locatie is niet nader onderzocht. Gelet op het feit dat op het perceel Wâldwei 5 geen woning aanwezig is en onderhavig bestemmingsplan dit ook niet mogelijk maakt.

Vanuit het aspect bodem gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7 Geluid

Normstelling en beleid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zone-plichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing op zowel het perceel Wâldwei 3 als Wâldwei 5.

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen geluidsgevoelige objecten mogelijk, een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

Vanuit het aspect geluid gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.8 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan maakt ander gebruik van de bestaande bebouwing mogelijk. Het beoogde gebruik heeft geen (grote) gevolgen voor het aantal verkeersbewegingen waardoor er geen sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- Inrichtingen waar risico volle activiteiten plaatsvinden;
- Transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen.

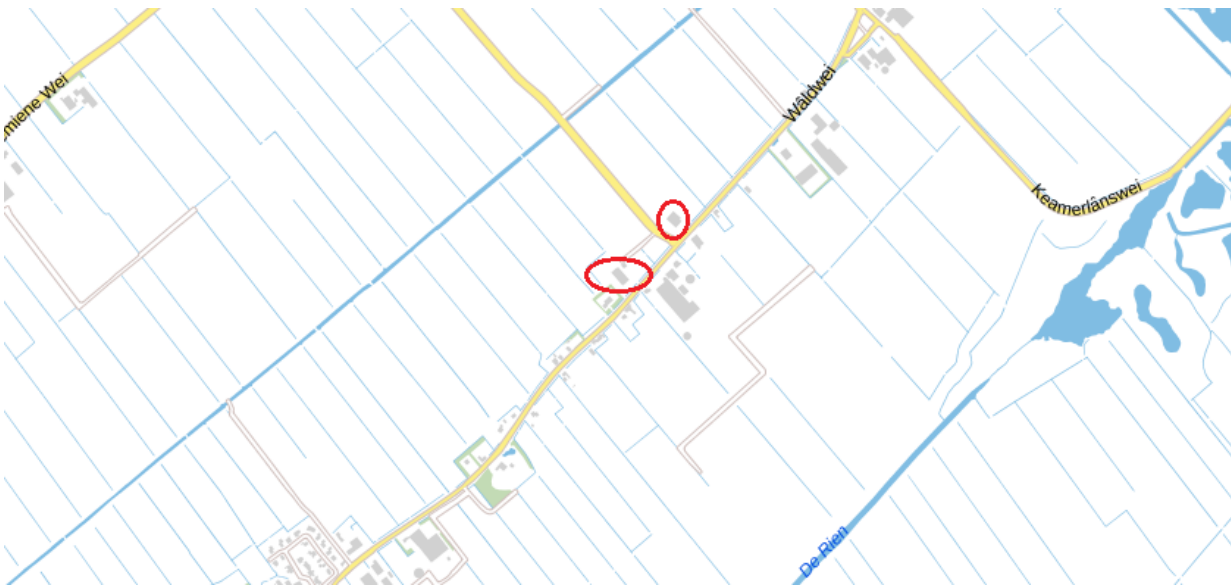


Fig. 23: Uitsnede van de professionele risicokaart van het plangebied. (Bron: professionele risicokaart)

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor het plangebied of die een planologische bescherming vereisen.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

In deze paragraaf is een toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan Buitengebied 2004. Binnen het plangebied komen drie hoofdbestemmingen voor, te weten 'Agrarisch met waarden', 'Agrarisch, Agrarisch', 'specifieke vorm van agrarisch-loods' en 'Wonen'.

Agrarisch met waarden

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Ook zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen en agrarisch grondgebruik toegestaan. Er zijn geen gebouwen toegestaan en beperkt andere bouwwerken.

In het artikel is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Binnen de bestemming staat ook de bestaande ligboxenstal die op grond van dit bestemmingsplan voor opslag zal worden gebruikt. Binnen deze bestemming is geen bedrijfswoning aanwezig. De bouw van een bedrijfswoning wordt in de regels en met een aanduiding op de verbeelding uitgesloten. Het mestbassin dat binnen deze bestemming ligt is met een aanduiding 'mestbassin' aangeduid.

Wonen – voormalige boerderij

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het hoofdgebouw van voormalige boerderijen die als woning worden gebruikt, wijken af van een gewone woning. Ten gevolge van de bijdrage aan het landschap kennen woonboerderijen extra bouw- en gebruiksmogelijkheden. In de woonboerderij mag worden gewoond en er mag bij recht een beroep aan huis of een bedrijf worden uitgeoefend. Bij afwijking is het mogelijk om andere bedrijfsmatige nevenactiviteiten uit te oefenen en om de

oppervlakte voor deze bedrijvigheid te vergroten. Ook de regeling voor bijbehorende bouwwerken (bij afwijking) is ruimer dan voor gewone woningen.

Nevenactiviteiten

In een woning mag worden gewoond. Daarnaast is bij recht een beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Bij recht is een Bêd en Brochje en een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 15 standplaatsen toegestaan. Bij afwijking mag het kleinschalig kampeerterrein worden vergroot en kunnen recreatieappartementen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Tevens is het gebruik van de gronden voor een paardrijbak voor hobbymatig gebruik toegestaan.

Mantelzorg

Mantelzorg is bij recht mogelijk in de woning en in de bijgebouwen.

De bouwregels zijn verder als volgt:

- Hoofdgebouwen / woningen:
binnen bouwvlak, één bouwlaag met kap, goot- en bouwhoogte maximaal 4,5 en 9 m (danwel maximaal de bestaande indien die meer bedraagt);
- Bijbehorende bouwwerken:
mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd, de maximum goothoogte bedraagt van een aanbouw de hoogte van de bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m (tot een maximum van 4 m). Bij een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is dit maximaal 3 m. Deze maximale bouwhoogte geldt ook voor overkappingen. De maximale bouwhoogte is maximaal 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot maximaal 6 m hoog.

Het maximum bebouwingsoppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt niet meer dan 300 m².

Ook gelden bepalingen voor andere bouwwerken en enkele afwijkingsbepalingen op de bouwregels.

Karakteristieke gebouwen zijn op de plankaart voor zien van een aanduiding. Voor de sloop van deze gebouwen is een aanlegvergunning nodig.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is geprojecteerd. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. In dit geval is een exploitatieplan niet nodig, omdat het verhaal van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de gebruikelijke kosten voor de gemeente met betrekking tot het voeren van de planprocedure (leges) komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tevens zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met belanghebbenden

Het voorliggende plan is vooraf besproken met de directe burens. Aangezien vooraf overleg met de burens heeft plaatsgevonden, is ervoor gekozen om het bestemmingsplan niet als voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, maar meteen als ontwerpbestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan aan maatschappelijke instanties en overlegpartners gestuurd. Van TenneT, de provincie Fryslân en Brandweer Fryslân is een reactie ontvangen. Zowel TenneT, de provincie Fryslân als Brandweer Fryslân hebben laten weten dat haar belangen op de juiste wijze zijn verwoord in het bestemmingsplan en dat zij verder geen op- of aanmerkingen hebben ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 februari 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

BIJLAGEN

Watertoets