

Bestemmingsplan Oudemirdum – Huningspaed 5a

Imro-code: NL.IMRO.1940.BPOUM22HUNINGSPA5A-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Locatie
- 1.3 Planologische regeling
- 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Voorgenomen initiatief
- 2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 3: Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijke beleid

Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Mer-beoordeling
- 4.2 Verkeer en parkeren
- 4.3 Milieuzonering
- 4.4. Geluid
- 4.5 Water
- 4.6 Bodemkwaliteit
- 4.7 Archeologie
- 4.8 Cultuurhistorie
- 4.9 Ecologie
- 4.10 Externe veiligheid
- 4.11 Luchtkwaliteit
- 4.12 Kabels, leidingen en zoneringen
- 4.13 Welstand

Hoofdstuk 5: Juridische vormgeving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen

- 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai door Ing.buro Sreen d.d. 25-05-2022
- 2. QuickScan Natuurwetgeving door Mulder Ecologie d.d. 19-05-2022
- 3. Watertoets
- 4. Reacties Vooroverleg
- 5. Zienswijze nota

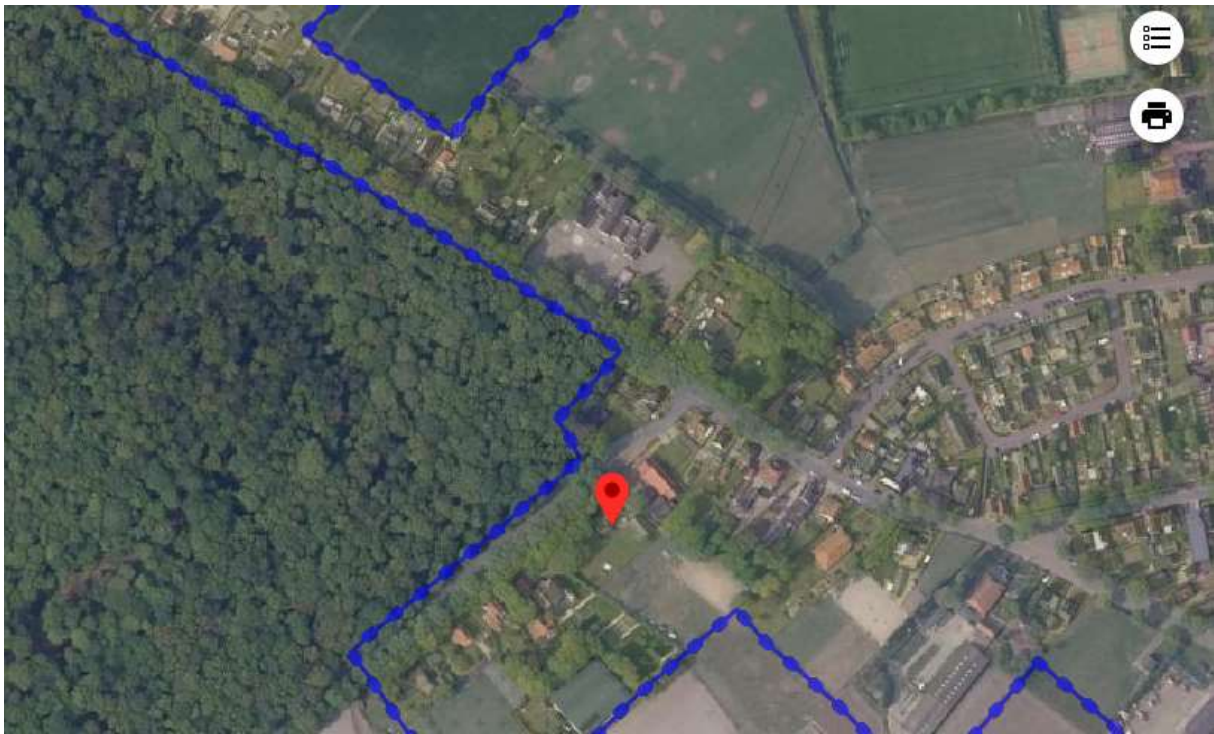
Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om het bestaande woonperceel Huningspaed 5 te Oudemirdum te splitsen. Daardoor ontstaan er twee woonpercelen. De ontwikkeling behelst de bouw van één nieuwe woning. De ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Oudemirdum' niet toegestaan (zie paragraaf 1.3). De gemeente heeft op 14 februari 2022 reeds aangegeven in de beantwoording van het principeverzoek dat het splitsen van het perceel middels het toevoegen van een woning ruimtelijk en stedenbouwkundig akkoord is. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

1.2 Locatie

Het perceel Huningspaed 5 te Oudemirdum vormt het plangebied van dit bestemmingsplan. Middels een splitsing van het perceel zal er een extra woning kunnen worden gebouwd. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oudemirdum in de gemeente De Fryske Marren. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.1 ligging plangebied



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Oudemirdum', vastgesteld op 28 september 2016.

Op basis van dit bestemmingsplan is het gewenste perceel voorzien van de bestemming 'Wonen – 1' (artikel 17). Op grond van artikel 17.4 van de planregels is bepaald dat tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval wordt gerekend: het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal. Aangezien er nu één woning op het perceel staat, is de toevoeging van de gewenste woning strijdig met de voorschriften van het genoemde bestemmingsplan. Om dit planologisch te regelen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.3 Fragment geldende bestemmingsplan 'Oudemirdum'

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het plan beschreven. Daarbij komt de bestaande situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de nieuwe situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het bestemmingsplan. Daarbij wordt ingegaan op het beleid. Onderwerp van Hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling voor een extra woning is getoetst. In Hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Dit is opgesplitst in maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid. Tenslotte is in Hoofdstuk 6 de juridische vormgeving opgenomen.

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

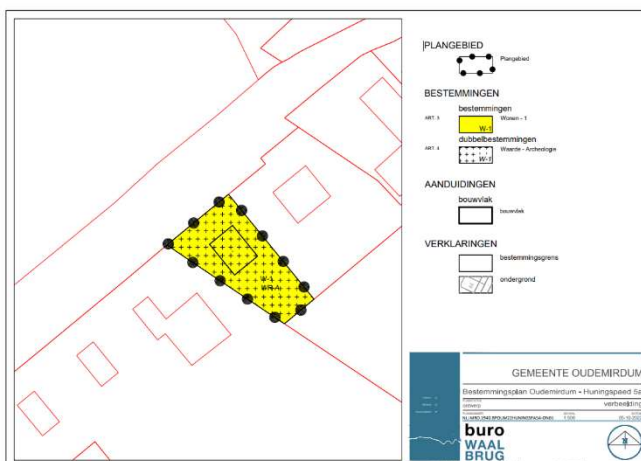
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Oudemirdum. Het plangebied staat de bebouwing toe van één enkele woning. Een aanzicht op de reeds aanwezige woning is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Aanzicht op bestaande woning Huningspaed 5

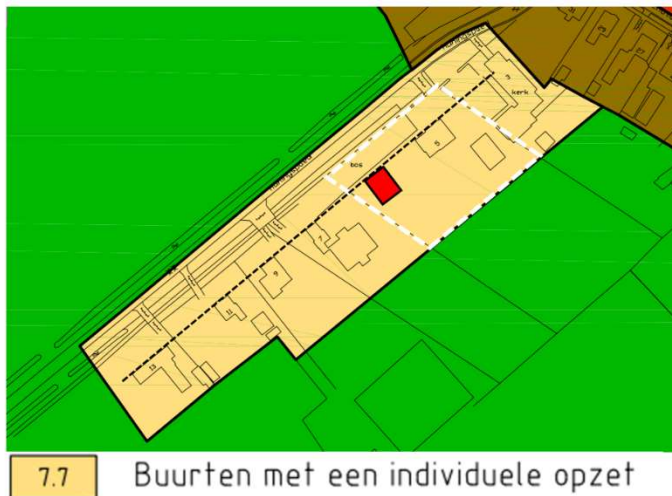
2.2 Voorgenomen initiatief

Op het bestaande woonperceel Huningspaed 5 te Oudemirdum is het initiatief opgevat om binnen het plangebied één extra woning te bouwen en het perceel hiervoor te splitsen. Er wordt een nieuw bouwvlak toegekend en de nieuwe woning zal in dezelfde rooilijn geplaatst worden als de bestaande woning op het perceel. Het bouwvlak is 12 meter diep en heeft een breedte van 9 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 4 meter. De nieuw te bouwen woning zal verder voldoen aan alle planvoorschriften die de bestemming “Wonen -1” voorschrijft. Het beoogde nieuwe woonperceel met bouwvlak is weergegeven in figuur 1.5.



Figuur 1.5 Tekening nieuwe situatie bouwvlak

2.3 Ruimtelijke kwaliteit



Figuur 2.1. Een uitsnede uit de gemeentelijke welstandsnota. Met witte stippellijn is het projectgebied aangegeven. In rode kleur (indicatief) de plek van de nieuwe woning.

Het projectgebied ligt in een buurtje wat zich kenmerkt door woningen met een individuele uitstraling. Deze woningen staan vrij op de kavel. Woningen zijn architectonisch vaak verwant aan elkaar maar wel verschillend. In de gemeentelijke Welstandsnota (zie ook paragraaf 3.3) is het buurtje ondergebracht onder welstandsgebied “Buurten met een individuele opzet”.

De woningen aan het Huningspaed staan in eenzelfde rooilijn en op regelmatige afstand van elkaar. De woning aan het Huningspaed 5 staat op een ruim perceel. De woning op het naburige (westelijke) perceel staat op relatief grote afstand van de woning aan het Huningspaed 5.

Met de plaatsing van een extra woning op het perceel wordt er als het ware een open ruimte ingevuld. De nieuwe woning wordt geplaatst in de voorgevelrooilijn waar ook de omliggende woningen in zijn geplaatst. De nieuwe woning wordt gebouwd in 1 laag met kap en sluit daarmee qua korrelgrootte aan bij de omliggende woningen. De genoemde aspecten zorgen er voor dat de nieuwe woning zorgvuldig stedenbouwkundig wordt ingepast.

In februari jongstleden heeft het gemeentebestuur een positief *principestandpunt* genomen ten aanzien van een extra woning binnen het perceel Huningspaed 5. De gemeente geeft namelijk aan dat uit een beoordeling van stedenbouwkundige en ruimtelijke aspecten blijkt dat een extra woning inpasbaar is. Daarbij wordt aangegeven dat het principeverzoek op hoofdlijnen is beoordeeld. Ook heeft er (nog) geen welstandsbeoordeling plaatsgevonden.

Hoofdstuk 3: Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben de centrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.1.3 Duurzame verstedelijking

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

Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat het toevoegen van één woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Dit bestemmingsplan hoeft daarom niet getoetst te worden aan artikel 3.1.6 Bro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald.

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 is bepaald dat een woningbouwproject binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk woonplan. In het Herziene uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 zijn, bovenop het aantal van 1000 woningen voor Joure e.o., Balk e.o. en Lemmer e.o., afspraken gemaakte met de provincie over een extra mogelijkheid van 200 woningen voor inbreiding. De woning aan het Huningspaed valt binnen deze inbreidingsaantallen. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3 van de verordening.

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

Ontgrondingenverordening Friesland

Dit aspect is nader afgestemd met de Fumo. De reactie van de Fumo is verwerkt in onderstaande passage.

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. In de Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerkelijking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerkelijking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. In dit geval gaat het om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt. Hiervoor is zodoende geen ontgrondingsvergunning nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

Visie De Fryske Marren

In de 'Visie de Fryske Marren' beschrijft de gemeente hoe de gemeente eruit ziet en wat haar ambities zijn. In het beleidsdocument wordt een aantal richtinggevende uitspraken gedaan. Voor de gemeente is het belangrijk dat het plattelandskarakter behouden blijft.

Ten aanzien van (nieuwe) ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de ontwikkelingen in balans moeten zijn met de huidige waarden van het gebied. De gemeente staat hierbij open voor kansen. Initiatieven worden gefaciliteerd met maatwerk naar aard en schaal van de woonomgeving. Het toevoegen van de gewenste woning is derhalve passend bij deze visie

Woonvisie 2014-2018 en Uitvoeringsprogramma 2019-2026

In de woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2014-2018. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor prestatieafspraken met de corporaties. De hoofddoelstelling van het woonbeleid is dat alle inwoners van De Fryske Marren binnen hun eigen mogelijkheden zoveel mogelijk hun eigen woonwensen moeten kunnen realiseren. In het Uitvoeringsprogramma 2019-2026 van de gemeente is ruimte opgenomen voor particuliere initiatieven op diverse locaties. Op basis van het afwegingskader woning dat is opgenomen in het Uitvoeringsprogramma 2019-2026 scoort het gewenste plan om een woning toe te voegen aan het Huningspaed 5 te Oudemirdum onvoldoende. Derhalve heeft de gemeente het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk nader beoordeeld. De gemeente is van mening dat het splitsen van het perceel middels het toevoegen van een woning ruimtelijk en stedenbouwkundig akkoord is.

Duurzaamheidsvisie 2013-2030

Op 31 oktober 2012 heeft de gemeente de Duurzaamheidsvisie De Friese Meren vastgesteld. In de visie worden de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid verwoord. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende thema's, zoals energievoorziening, watersysteem, grondstoffen en groen en natuur. In 2030 wil de gemeente onafhankelijk zijn van fossiele energiebronnen. Voor de kortere termijn (2020) is met betrekking tot wonen als doel gesteld dat 20% van alle gebouwen energieneutraal is. Daarnaast wordt ingezet op het groen inrichten van de omgeving van de gebouwen die uitnodigt tot natuurlijk spelen. Er wordt ingezet op samenwerking voor bewustwording van inheemse flora en fauna. Wat betreft water, wordt ingezet op 100% afkoppeling van hemelwater en maximaal hergebruik van regenwater. Het gebruik van leidingwater wordt teruggedrongen waarbij ook ingezet wordt op gedrag. Voor aanvragen vanaf 1 juli 2018 geldt bovendien dat er gasloos gebouwd moet worden. Dit betekent voor dit plan dat bij de woning niet aangesloten mag worden op gas en dus via duurzame energieopwekking verwarmd moet worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' zal hier rekening mee worden gehouden.

Welstandnota De Fryske Marren 2014

De gemeenteraad van De Fryske Marren heeft op 22 april 2015 de Welstandsnota De Fryske Marren 2014 gewijzigd vastgesteld (zie ook paragraaf 2.3 Ruimtelijke Kwaliteit). Met de nieuwe welstandsnota is ook het welstandsbeleid aangepast. De welstand toets of een bouwplan aan de minimale beeld- en kwaliteitseisen voldoet en past in de omgeving. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning toetst de welstandsc commissie het bouwplan aan de welstandscriteria die voor dit gebied gelden.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische regeling van een nieuwe woning. In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten besproken welke relevant zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.1 Mer-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor activiteiten, plannen en besluiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Aangezien voorliggende ontwikkeling onder de drempelwaarden blijft zou hiervan sprake kunnen zijn. Dan moet het wel gaan om een stedelijk ontwikkelingsproject.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één woning. De beoogde ontwikkeling valt daarmee onder een perceelsgebonden ontwikkeling waarbij geen sprake is van een stedelijk ontwikkeling zoals in het Besluit Milieueffectrapportage is beschreven. Een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt daardoor niet noodzakelijk geacht. In de opvolgende paragrafen worden de mogelijke milieugevolgen nader toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen significante effecten ontstaan als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via het Huningspaed ontsloten. Er is sprake van een overzichtelijke verkeerssituatie op de qua verkeersbewegingen niet al te drukke weg waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Verder is op het perceel voldoende ruimte om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente De Fryske Marren.

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

De dichtstbijzijnde bedrijven bevinden zich op een afstand van meer dan 30 meter. Ook het kleine kerkgebouwtje gelegen naast de bestaande woning op het perceel bevindt zich op een ruime afstand van meer dan 50 meter. Omdat bedrijven op voldoende afstand liggen, zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.4 Geluid

Wegverkeer

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed.

De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Door Ingenieursburo Spreen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de nieuw te bouwen woning aan het Huningspaed te Oudemirdum (zie bijlage 1). De woning wordt gerealiseerd binnen de geluidszones van het Huningspaed en de Jan Schotanuswei. Vanwege de ligging binnen deze zones is de geluidsbelasting wegverkeerslawaaï op de woning vastgesteld en getoetst aan de grenswaarden van de Wet Geluidhinder.

De geluidsbelasting op de woning bedraagt ten hoogste $L_{den} = 46$ dB ten gevolge van het Huningspaed en $L_{den} = 35$ dB ten gevolge van de Jan Schotanuswei. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï ontmoet de bouw van deze woning geen bezwaren.

Geluid van bedrijven en of activiteiten van buiten de inrichting

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. In paragraaf 4.3 is reeds geconstateerd dat er voldoende afstand tussen de nieuwe woning en bedrijven aanwezig is. Er behoeft in deze specifieke situatie dan ook geen nader onderzoek te worden gedaan naar de geluidsaspecten.

4.5 Water

In het moderne waterbeheer (Waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Het projectgebied valt in het werkgebied van Wetterskip Fryslân. Het project is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 00005316). In bijlage 3 is de watertoets toegevoegd.

Ten tijde van het uitvoeren van de watertoets was er nog geen definitieve plek bekend waar de watercompensatie zou plaatsvinden. Daarover is vervolgens telefonisch en via de mail contact geweest met het Wetterskip. Naar aanleiding daarvan heeft de rayonbeheerder van het Wetterskip de situatie ter plaatse beoordeeld. Daaruit bleek dat in de nabijheid van het perceel geen afwateringssloten aanwezig zijn. Daarom is in overleg met het Wetterskip besloten het hemelwater af te voeren naar het maaiveld. Volgens het Wetterskip zou daarbij gedacht kunnen worden aan (lichte vorm van) een WADI. In figuur 4.1 is (indicatief) de plek van de WADI ingetekend.

Het plan heeft geen invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Het plangebied ligt relatief hoog in het landschap. Het project ligt in peilgebied GA497, met een waterpeil variërend tussen -0,85 en -1,1 m NAP. De nieuwbouw wordt op vergelijkbare hoogte aangelegd als de bestaande woning, namelijk ongeveer +8,50 m NAP (bron: AHN). Er is daarom geen relevant risico op wateroverlast.



Figuur 4.1 Blauw gearceerd geeft indicatief de plek van de WADI aan.

4.6 Bodemkwaliteit

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Het plangebied is in de huidige situatie reeds bestemd als 'Wonen'. De locatie ligt in een gebied (bodemkwaliteitszone) waarvan zowel de bovengrond als de ondergrond is ingedeeld in de kwaliteitsklasse 'voldoet aan de achtergrondwaarden'. Er zijn geen verdachte (bedrijfs)activiteiten bekend die er (mogelijk) toe hebben geleid dat de bodemkwaliteit op de locatie aan het Huningspaed 5 afwijkt van deze kwaliteitsklasse. De locatie is daarmee geschikt voor de woonfunctie. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is derhalve geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.7 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

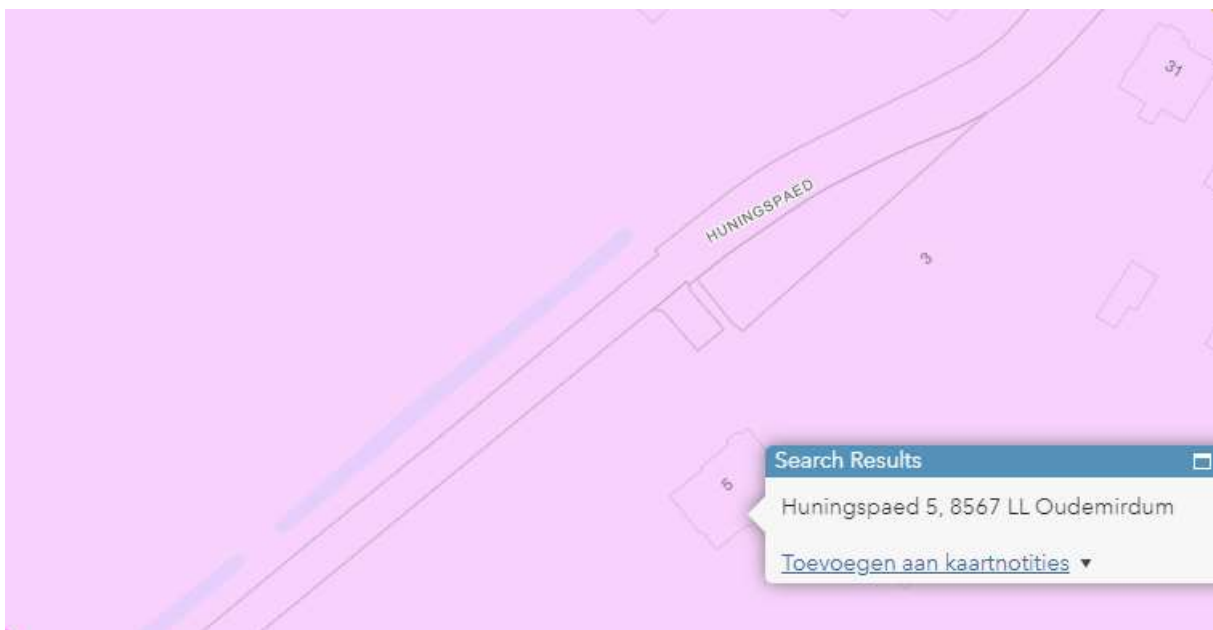
Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de Provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1.500 n Chr.).

Na raadpleging van deze kaarten (zie figuur 4.2 en 4.3) is gebleken dat de Provincie in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan aanbeveelt om bij ingrepen van meer 5.000 m² een karterend

archeologisch onderzoek te verrichten voor de periode steentijd-bronstijd, alsmede een QuickScan voor de periode ijzertijd-middeleeuwen.

Met dit bestemmingsplanplan worden geen bodemingrepen voorgesteld die de onderzoeksdrempel voor archeologisch onderzoek overschrijden (minder dan 5.000 m²). De kans op archeologische vondsten is klein. Er is derhalve geen noodzaak tot een archeologisch onderzoek. Als er onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

Omdat de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle objecten en gegevens niet uitgesloten is en deze dienen te worden beschermd is er een dubbelbestemming voor de archeologische verwachtingswaarde opgenomen (zie ook hoofdstuk 5).



Figuur 4.2 Famke advies steentijd – bronstijd; QuickScan



Figuur 4.3 Famke advies ijzertijd – middeleeuwen: karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)

4.8 Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

In het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. De te bouwen woning zal worden afgestemd op de kenmerken van de omgeving en in dezelfde lijn als de reeds bestaande woning worden gesitueerd. De ontwikkeling past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet de wet- en regelgeving ten aanzien van de bescherming van natuurwaarden in acht worden genomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en bescherming van houtopstanden en soortenbescherming. In het kader van de gevraagde bestemmingsplanwijziging is een QuickScan natuurwetgeving uitgevoerd door Mulder Ecologie d.d. 16-05-2022. In onderstaande paragraaf worden de conclusies van dit onderzoek samengevat. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Gebiedsbescherming en houtopstanden

Natura 2000

De bouwvrijstelling van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (BSN) is op de werkzaamheden van toepassing. Een aanvullend onderzoek in het kader van stikstofdepositie is hierom niet aan de orde.

Ook andere effecten op de in de omgeving van het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden worden op grond van de afstand tot deze gebieden en de en de beperkte duur, omvang en uitstraling van de voorgenomen activiteiten uitgesloten. Vervolgstappen in het kader van Natura 2000 zijn niet aan de orde.

Houtopstanden

In het kader van het planvoornemen worden enkele bomen gekapt. Deze bomen vallen echter buiten de bepalingen van het onderdeel houtopstanden van de Wnb. Het onderdeel houtopstanden van de Wnb is niet aan de orde. Ook hoeft voor de kap van de bomen geen omgevingsvergunning (voorheen kapvergunning) bij de gemeente te worden aangevraagd.

Verordening Romte Fryslân

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De gronden die noordwestelijk van het perceel, aan de overzijde van het Huningspaed, zijn gesitueerd maken wel deel van het Natuurnetwerk Nederland.

Negatieve effecten, zowel tijdelijk als permanent, op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN in de nabije omgeving worden uitgesloten op grond van de beperkte omvang en uitstraling van de voorgenomen activiteiten. Er is geen sprake van directe dan wel indirecte aantasting van het NNN.

Soortenbescherming

Vogels

Het plangebied is geschikt als broedgebied voor enkele algemene soorten broedvogels. Het vernietigen en/of verstoren van alle vogelnesten gedurende het broedseizoen betreft een overtreding van de Wnb, waarvoor geen ontheffing kan worden verkregen. Een overtreding van de Wnb ten aanzien van vogels kan in het geval van het planvoornemen worden voorkomen door de kap van de benodigde bomen en intensieve werkzaamheden (geregelde rijbewegingen van zwaar vrachtverkeer e.d.) die kunnen leiden tot verstoring van nesten in de groenstrook buiten het broedseizoen uit te voeren. In de wet wordt geen vaste periode voor het broedseizoen gedefinieerd, maar in de praktijk wordt hiervoor globaal de periode 1 maart tot 1 augustus aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van de werkzaamheden.

Overige soorten en zorgplicht

Het optreden van negatieve effecten op beschermde soorten van andere soortgroepen is uitgesloten. Wel geldt voor alle soorten, in het bijzonder de in het plangebied te verwachten soorten amfibieën en zoogdieren met een provinciale vrijstelling, te allen tijde de algemene zorgplicht. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Aanbevelingen Japanse duizendknoop

Ter plaatse van de erfafscheiding met het Huningspaed 7 bevindt zich een omvangrijke groeiplaats van Japanse duizendknoop. Deze soort wordt gezien als een van meest invasieve exoten in Nederland. Het is nagenoeg onmogelijk om de soort definitief te verwijderen. Daarnaast verspreidt de soort zich heel gemakkelijk: geringe fragmenten van wortelstokken en/of stengeldelen met een knoop zijn genoeg om uit te groeien tot een nieuwe plant. De verspreiding van grond met delen van de plant en het niet correct afvoeren van maaisel leiden tot een verdere verspreiding van de soort. Door zijn grote groeikracht kan de plant schade veroorzaken aan gebouwen en leidingen. Het verdient daarom sterk de aanbeveling om de groeiplaats voor de start van de bouwwerkzaamheden duidelijk en ruim af te zetten met lint en de graafwerkzaamheden en rijbewegingen op ruime afstand van de

groeiplaats uit te voeren.

Vrijblijvend advies stimuleren biodiversiteit

De biodiversiteit staat wereldwijd sterk onder druk. Zeker in het sterk verstedelijkte en intensief agrarisch gebruikte Nederland. Oorzaken voor dit biodiversiteitsverlies vormen onder meer het verlies en versnippering van leefgebied door bijvoorbeeld verstedelijking en de aanleg van wegen en andere infrastructuur, een steeds verdere intensivering van de landbouw, verzuring en vermesting van grond door een overvloedige stikstofdepositie en klimaatverandering (verdroging). In de bebouwde omgeving maken oude(re) woningen en andere (bedrijfs)panden door sloop en renovatie bovendien steeds vaker ruimte voor goed geïsoleerde nieuwbouw zonder geschikte plekken voor verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vogels en vleermuizen. Vanuit dit oogpunt bezien, maar óók omdat een groene leefomgeving een aantoonbaar positieve bijdrage levert aan het welzijn en de gezondheid van de mensen die erin wonen en werken, is het van groot belang om waar mogelijk biodiversiteit in (duurzaamheids)plannen en projecten mee te nemen. Bij dit zogenaamde natuurinclusief bouwen worden bij de (her)inrichting van een gebied waar mogelijk maatregelen meegenomen die bijdragen aan een meer groene en biodiverse leefomgeving. Ook bij de bouw van de woning aan het Huningspaed kan met kleine maatregelen al een grote plus gerealiseerd worden ten aanzien van de biodiversiteit op het erf. Hieronder worden enkele voorbeelden genoemd van maatregelen die kunnen bijdrage aan een meer biodiverse leefomgeving:

- Plant zoveel mogelijk groen. Varieer in beplanting in zowel het assortiment bomen als struiken, heesters en kruiden. Plant bomen met een bloemrijke boomspiegel. Plant (biologische) bloembollen. Een gevarieerde beplanting is bovendien minder gevoelig voor ziektes. Kies zoveel mogelijk voor inheemse soorten bomen en heesters, bessendragende soorten, bloemen en nectarplanten.
- Creëer gevelbegroeiing op (een deel van) de gevels. Een voorbeeld van een soort die met beperkte middelen kan zorgen voor een flinke toename in de biodiversiteit, vormt de klimop. In tegenstelling tot wat vaak gedacht wordt, brengt klimop geen schade aan modern metselwerk aan. Het is een late bloeier en daarmee zijn tot laat, soms wel tot in december, talloze soort(groep)en insecten op een bloeiende klimop te vinden, waaronder diverse soorten dagvlinders, zweefvliegen en wilde bijen. Deze insecten vormen een voedselbron voor diverse soorten vogels en vleermuizen. Daarnaast vormt klimop door het feit dat deze wintergroen is een mogelijk schuilplaats en/of groene verbinding voor diverse soorten vogels en (kleine) zoogdieren. Uiteraard is het ook mogelijk om een groene gevel te maken van andere soorten. Naast de voordelen die een groene gevel voor de biodiversiteit biedt, reguleert deze bovendien warmte, isoleert en dempt geluiden.
- Maak de nieuwe woning duurzaam geschikt voor diverse diersoorten. Dit kan bijvoorbeeld door vogelschroot weg te laten of vanaf de derde panlat of hoger aan te brengen, zodat de ruimtes onder de dakpannen geschikt worden als nestplaats voor de huismus. Creëer geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen door een voor vleermuizen geschikte en toegankelijke spouwmuurconstructie toe te passen, dan wel inbouw- of opbouwkasten voor vleermuizen aan te bieden. Daarnaast kunnen verspreid over het terrein losse nestkasten voor diverse vogelsoorten opgehangen worden. Ook kunnen voorzieningen voor insecten worden gemaakt. Hiertoe bestaan talloze mogelijkheden, waaronder bijenbakstenen, bijenhotels, vlinderkasten of (van grotere omvang) een insectenmuur. Zeker indien gecombineerd met een boom- en bloemrijke omgeving kan een (over)hoek van het plangebied dat met het oog hierop ingericht van groot belang zijn voor de lokale biodiversiteit.

De volgende concrete maatregelen zullen worden getroffen:

- Binnen het perceel zal een gevarieerde beplanting worden aangebracht. Daarbij wordt gedacht aan een combinatie van bomen, struiken, heesters en kruiden.
- Het dakbeschot met dakpannen worden zo aangebracht dat er ruimtes ontstaan die geschikt zijn als nestplaats voor de huismus.
- Verspreid over het terrein zullen een aantal losse nestkasten voor diverse vogelsoorten worden opgehangen.
- Het plaatsen van een insectenmuur wordt serieus overwogen.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkte kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van de beoogde nieuwe woning is geen sprake van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes die invloed hebben op deze ontwikkeling in het projectgebied. Vanuit het oogpunt externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de bouw van een tweede woning op de gevraagde locatie. Er hoeft dan ook geen verder onderzoek gedaan te worden naar externe veiligheid.

4.11 Luchtkwaliteit

Aangaande de (externe) luchtkwaliteit zijn de in Europees verband afgesproken regels in de Wet Milieubeheer verwerkt (in werking: 2007). In het daarop volgende Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (2009) is de aanpak via een gebiedsgerichte aanpak beschreven. Projecten die 'niet in betekende mate' op de luchtkwaliteit van invloed zijn, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder meer) projecten vrijgesteld van toetsing als de verslechtering van de luchtkwaliteit ten hoogste 3% van de grenswaarde bedraagt. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Met voorliggend initiatief wordt slechts 1 woning mogelijk gemaakt. Dit valt daarmee zeer ruim onder de normstelling van de hiervoor genoemde regeling 'niet in betekende mate'. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het plan wordt op dit punt dan ook uitvoerbaar geacht.

4.12 Kabels, leidingen en zoneringen

In de buurt van het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen kunnen zijn voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straatpalen. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen

gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden. In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden. Er kan geconcludeerd worden dat de aspecten kabels, leidingen en zoneringen de bouw van de gewenste woning op de gevraagde locatie niet in de weg staat. In de procedure aangaande de benodigde omgevingsvergunning zal er een klic-melding gevraagd kunnen worden.

4.13 Welstand

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de dan benodigde definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning worden getoetst door de welstandorganisatie van Hûs en Hiem en deze zal beoordelen of het plan kan voldoen aan redelijke eisen van welstand binnen het geldende welstandgebied in de Welstandsnota De Fryske Marren 2014.

Hoofdstuk 5: Juridische vormgeving

5.1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het 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 manier zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens 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 volgens 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 is de woonbestemming en in de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan bestaat uit een set met bestemmingsregels en een digitale verbeelding met de daarbij behorende plantoelichting. In deze paragraaf volgt een toelichting op de bestemmingsregels.

Wonen

In de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen (woonhuizen) en bijbehorende bouwwerken. De hoofdgebouwen moeten in de bouwvlakken gebouwd worden, er is een afwijkingsmogelijkheid in de bestemmingen opgenomen om het hoofdgebouw onder voorwaarden gedeeltelijk buiten het bouwvlak te bouwen. In de bestemming 'Wonen - 1' zijn woningen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 en 11 meter toegestaan (een laag met kap).

Bij de woonbestemming is ten hoogste 70 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een maximaal oppervlak van 50% per bouwperceel. De oppervlakte van het hoofdgebouw telt hier niet in mee. Afhankelijk van de grootte van het bouwperceel kan deze oppervlakte onder voorwaarden vergroot worden tot ten hoogste 200 m².

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat de gronden en bouwwerken niet gebruikt mogen worden voor detailhandel en bedrijvigheid, met uitzondering van aan huis verbonden werkactiviteiten en bēd en brochje. Bij deze functies is het van belang dat ze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, zodat de woonfunctie voor het overgrote deel behouden blijft. De regeling is hierop afgestemd.

Waarde - Archeologie

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

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedureel

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan eerst voorgelegd aan de betrokken overleginstanties. Gedurende deze zes weken is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar reacties tegen het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen tegen het ontwerpwijzigingsplan kenbaar te maken.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling wordt het wijzigingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Overleg

Het plan is voorgelegd aan overleginstanties Wetterskip Fryslân, provincie Fryslân en Brandweer Fryslân. Van zowel de provincie als Brandweer Fryslân is een reactie ontvangen (zie bijlage 4). Al in een eerder stadium is het plan(voornemen) met Wetterskip Fryslân afgestemd. De uitkomsten van die afstemming zijn verwerkt in paragraaf 4.5 (Water)

De Provinciale Fryslân

Namens Gedeputeerde Staten provincie Fryslân wordt bij brief van 4 november 2022 met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan een aantal opmerkingen geplaatst. Om duidelijk te maken wat het 'gewicht' is van deze opmerkingen hanteert de Commissie de categorie-indeling, voor de verklaring waarvan wordt verwezen naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'. Het betreft de volgende opmerkingen, die we steeds van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ontgrondingen

(cat. 3 overige provinciale belangen)

Opgemerkt wordt dat als in het plangebied wordt een WADI gerealiseerd er sprake zal zijn van een ontgroning waarop de Ontgrondingenverordening Friesland van toepassing is. Geadviseerd wordt in afstemming met de Fumo te bepalen of hier sprake is van een vergunningvrije ontgroning en hierover een passage in de toelichting van het plan op te nemen.

Reactie:

Dit aspect is nader afgestemd met de Fumo. De reactie van de Fumo is verwerkt in onderstaande passage.

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. In de Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een

ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m³ bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet. Voor het plan is watercompensatie nodig. In dit geval gaat het om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt. Hiervoor is zodoende geen ontgroningvergunning nodig.

Waterrobuust bouwen

(cat. 4 Omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

Geconstateerd wordt dat in het plan geen aandacht wordt besteed aan het aspect 'waterrobuust bouwen'. Geadviseerd wordt in de toelichting te motiveren op welke wijze het plan rekening houdt met het risico op wateroverlast of op overstroming. Gevraagd wordt concreet af te wegen of de aanleghoogte van de woning voldoende is. Als ophoging nodig is dan moet dit worden geborgd in de planregels.

Reactie:

Het plangebied ligt relatief hoog in het landschap. Het project ligt in peilgebied GA497, met een waterpeil variërend tussen -0,85 en -1,1 m NAP. De nieuwbouw wordt op vergelijkbare hoogte aangelegd als de bestaande woning, namelijk ongeveer +8,50 m NAP (bron: AHN). Er is daarom geen relevant risico op wateroverlast.

Natuurinclusief bouwen

(cat. 4 Omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

Opgemerkt wordt dat in het ecologisch onderzoek een 'vrijblijvend advies stimuleren biodiversiteit' wordt meegegeven en geconstateerd wordt dat door de gemeente dit advies één op één is overgenomen in de toelichting van het plan, maar dat daarbij niet aangegeven of er concreet iets met het advies is gedaan. Geadviseerd wordt in de toelichting nader te beschrijven welke onderdelen van het vrijblijvende advies overgenomen kunnen worden.

Reactie:

In de aangepaste toelichting zijn in gelijkkluidende formeringen als onderstaand de volgende onderdelen van het vrijblijvende advies overgenomen.

- Binnen het perceel zal een gevarieerde beplanting worden aangebracht. Daarbij wordt gedacht aan een combinatie van bomen, struiken, heesters en kruiden.
- Het dakbeschot met dakpannen worden zo aangebracht dat er ruimtes ontstaan die geschikt zijn als nestplaats voor de huismus.
- Verspreid over het terrein zullen een aantal losse nestkasten voor diverse vogelsoorten worden opgehangen.
- Het plaatsen van een insectenmuur wordt serieus overwogen.

Archeologie

(cat. 4 Omgevingsvisie/goede ruimtelijke ordening)

Opgemerkt wordt dat in het plan terecht een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' is opgenomen om de archeologische verwachtingswaarden adequaat te beschermen conform de eisen van de Erfgoedwet. Gevraagd wordt om in de dubbelbestemming ook het aanleggen van diepwortelende beplanting en de sloop van bebouwing te benoemen als werkzaamheden die een ingreep kunnen inhouden.

Reactie:

Aan de vraag is tegemoetgekomen door in artikel 4.3.1 van het plan het aanleggen van diepwortelende beplanting en de sloop van bebouwing toe te voegen als werkzaamheden die een ingreep kunnen inhouden.

Woningbouw

(cat. 6 plantetechnisch/juridisch)

Tenslotte ziet de provincie aanleiding tot de volgende opmerking. In de toelichting is vermeld dat de verordening in artikel 3.1.1 Verordening Romte geen regels geeft voor het bouwen van één woonhuis. Daarbij is verwezen naar de afwijking in artikel 3.1.1, tweede lid van de verordening. Dit artikel bepaalt dat meegewerkt kan worden aan maximaal 11 binnenstedelijke woningen die niet in het woningbouwprogramma van de gemeente zijn opgenomen. Gesteld wordt dat in de toelichting voorbij gegaan wordt aan de voorwaarde die geldt op basis van artikel 3.1.1, tweede lid onder b. Hierin staat dat in de plantoelichting gemotiveerd moet worden hoe overschrijding van het woningbouwprogramma kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten. Opgemerkt wordt dat de stelling dat de Verordening Romte geen regels geeft is dus niet correct is. Verzocht wordt de toelichting aan te passen.

Reactie:

In de Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. 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 is bepaald dat een woningbouwproject binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk woonplan. In het Herziene uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016-2026 zijn, boven op het aantal van 1000 woningen voor Joure e.o., Balk e.o. en Lemmer e.o., afspraken gemaakt met de provincie over een extra mogelijkheid van 200 woningen voor inbreiding. De woning aan het Huningspaed valt binnen deze inbreidingsaantallen. Daarmee wordt voldaan aan artikel 3 van de verordening. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet voor het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd en het bluswater. Brandweer Fryslân adviseert om potentiële kopers te informeren over de opkomsttijd, zodat de verwachtingen van de brandweer bij een incident realistisch zijn. Dit advies zal in de aangegeven gevallen ter harte worden genomen. Het plan hoeft er evenwel niet op te worden aangepast.

Zienswijzen

Tijdens de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn er 3 zienswijzen ingediend. Dit is in een zienswijzennota (bijlage 5) samengevat en voorzien van een inhoudelijke reactie. De zienswijzen hebben *geen* aanleiding gegeven tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Enkel paragraaf 6.1 onderdeel "informeren omwonenden" is herschreven.

Informeren omwonenden

In de maand mei 2023 heeft de initiatiefnemer gesproken met een aantal omwonenden. Hieronder de verslaglegging van die gesprekken.

Gesprek met bewoners van Huningspaed 5

Bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorliggend initiatief.

Gesprek met bewoners van Huningspaed 7

Bewoners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen voorliggend initiatief. De bewoners hebben aangegeven betrokken te willen blijven bij de verdere planvorming en besluitvorming. Dit is toegezegd door de initiatiefnemer.

Gesprek met bewoners van Huningspaed 9

De bewoners hebben aangegeven enigszins bezorgd te zijn. Het voorliggend initiatief zou namelijk mogelijk geluidsoverlast kunnen geven; ook zou het woon en leefcomfort mogelijk kunnen worden aangetast.

De initiatiefnemer heeft toegezegd de bewoners op de hoogte te zullen blijven houden over de verdere planvorming en besluitvorming en er alles aan te zullen doen om genoemde zorgen die door deze bewoners zijn genoemd te voorkomen.

Daarmee is er voldoende draagvlak voor deze ontwikkeling

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Omdat het bouwen van een woning een bouwplan is in de zin van artikel 6.2.1 Bro is, is de grondexploitatieregeling van toepassing. In beginsel moet daarom een grondexploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgeweken wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De ambtelijke kosten worden vergoed door de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten. De eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit zal worden vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst. Het kostenverhaal is privaatrechtelijk geregeld tussen gemeente en initiatiefnemer.