

Toelichting

bestemmingsplan “Rotsterhaule - Hoge Dijk 184”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 2022-11-23

Plan identificatie: NL.IMRO.1940.BPRSH21HOGEDIJK184-VA01

Auteur: Jouke Dantuma

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging	8
1.3 Planologische regeling.....	9
1.4 Opzet van de toelichting	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige situatie plangebied.....	12
2.2 Toekomstige situatie plangebied	13
3 Beleid	14
3.1 Rijksbeleid.....	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
4 Onderzoek	20
4.1 Algemeen.....	21
4.2 Waterhuishouding / watertoets.....	22
4.3 Milieuzonering.....	23
4.4 Geluid	25
4.5 Archeologie.....	26
4.6 Ecologie	27
4.7 Bodem	29
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Externe veiligheid	31
4.10 Parkeren en verkeer	32
4.11 Kabels en leidingen.....	33
5 Toelichting op de regels	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Nadere toelichting op de regels	37

6 Uitvoerbaarheid	38
6.1 Algemeen.....	39
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	40
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming op de locatie Hoge Dijk 184 te Rotsterhaule van 'bedrijf' naar 'Wonen'. Daarnaast wil men in het voormalig bedrijfsgebouw als kangoeroewoning gebruiken. Hier was de onderneming 'Ambachtelijke Kwaliteitsijs De Boer' gevestigd. Echter dit bedrijf heeft een aantal jaren geleden op deze locatie de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Het gebruik van de gebouwen op het perceel voor enkel wonen is feitelijk in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied Noord 2017.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief. Het plan past echter niet binnen de vigerende bestemming 'Bedrijf'. Ook kent het bestemmingsplan Buitengebied Noord 2017 geen flexibiliteitsbepalingen die een burgerwoning mogelijk zou kunnen maken. Daarom is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen nabij het dorp Rotsterhaule. Het wordt aan de noordzijde begrenst door wei- en bouwlanden en ten zuiden door een fietspad en aansluitend de Hoge Dijk. Tegenover het perceel Hoge Dijk 184 is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Ten westen van het plangebied bevindt zich de woning Hoge Dijk 186 en 188 en ten oosten bevond zich een bedrijf onder de naam 'De rijdende Smid'.



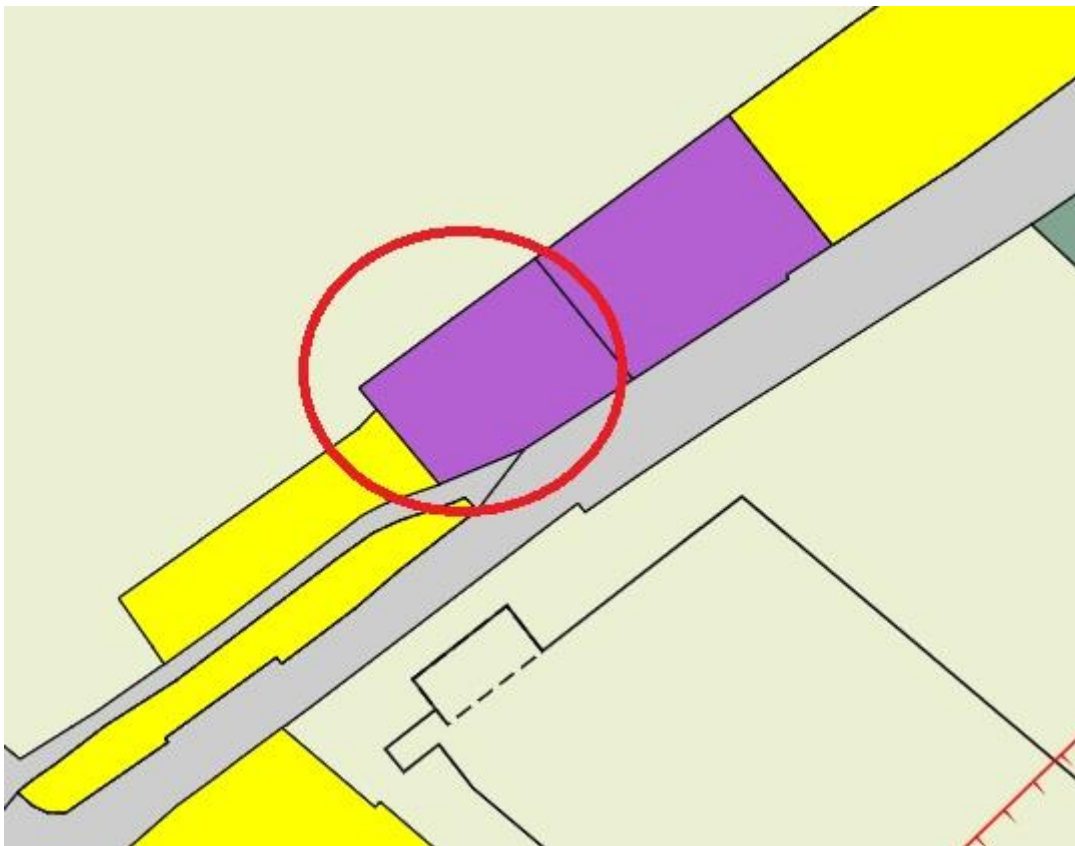
Figuur 1. Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Planologische regeling

Het perceel Hoge Dijk 184 te Rotsterhaule is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 die op 28 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor milieucategorie 1 en 2 bedrijven met daaraan ondergeschikt wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend voor zover bestaand, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en mantelzorg.

Op 27 juni 2018 is het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormen' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een parkeerregeling conform de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren en is tevens van toepassing op het plangebied.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied Noord - 2017'.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Het perceel ligt in het buitengebied en maakt onderdeel uit van de kern Rotsterhaule. Het betreft het perceel Hoge Dijk 184. Rotsterhaule ligt ten zuidoosten van Joure en ten westen van Sintjohannesga, niet ver van het Tjeukemeer. Het vormt samen met Sintjohannesga een tweelingdorp.

Op het erf was voorheen een bedrijf inclusief bedrijfswoning gevestigd. Op het oostelijk deel van het perceel bevindt zich een houten bijgebouw met dakpannen. De huidige situatie is weergegeven in figuur 3. De bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd. Rondom het perceel staat enige opgaande beplanting in de vorm van bomen en hagen. Het perceel wordt aan de achterzijde begrenst door een sloot.

Het plangebied wordt ontsloten op de Hoge Dijk en betreft een belangrijkste ontsluitingsweg van de dorpen in de omgeving richting Heerenveen. Langs deze straat is voornamelijk sprake van woonfuncties.



Figuur 3.: de huidige situatie.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen is om het perceel als regulier woonperceel in gebruik te gaan nemen. Daarbij wordt het bestaande bijbehorende bouwwerk (voormalige bedrijfsgebouw) ingericht ten behoeve van een kangoeroewoning. De oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning worden als één woning beschouwd.

De kangoeroewoning moet vanzelfsprekend voldoen aan alle wet- en regelgeving die daarvoor geldt (Bouwbesluit e.d.).

Landschappelijke inpassing

Van belang is dat nieuwe functies en bebouwing op een goede manier worden ingepast bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De inrichting van het perceel blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Aan de landschappelijke elementen vinden geen aanpassingen plaats. De huidige ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee gecontinueerd.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Barro en Bro

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

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

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

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

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling een bestaande bedrijfswoning getransformeerd tot een burgerwoning. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan de Hoge Dijk 184 te Rotsterhaule ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Voor de woning Hoge Dijk 184 is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. De bestaande bedrijfswoning transformeren tot een reguliere burgerwoning is van belang voor de leefbaarheid van het dorp Rotsterhaule.

Verordening Romte 2014

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

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

In onderhavig geval gaat het om de omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning en het mogelijk maken van een kangoeroewoning. Hiervoor geeft de verordening geen regels. Wel is de ontwikkeling zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwbeleid. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid zoals deze is verwoord in het Streekplan en de Verordening Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017

Belangrijk toetsingskader bij nieuwe ontwikkeling in het buitengebied is het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017. In dit bestemmingsplan benadrukt de gemeente om de woonkwaliteiten van Fryslân te benutten als sociaaleconomische impuls voor deze provincie.

Woonvisie 2019-2023 Kwaliteit van leven in De Fryske Marren

In deze woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2019 tot 2023. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor samenwerkingsafspraken op het terrein van het wonen, zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Om die kwaliteit te behouden en te versterken staan er volgens de gemeente grote uitdagingen op stapel. De omslag naar een duurzame woningvoorraad, de transitie in de zorg en demografische veranderingen in onze bevolking zijn lange termijn opgaven. Hierbij is de uitdaging om in te zetten op kwaliteitsverbetering rond alle aspecten van het wonen, ervan uitgaande dat er ook nog ruimte is voor een beperkte groei van de woningvoorraad. Zo is de ambitie van de gemeente om iedere inwoner op de goede plek te kunnen laten wonen. Dat impliceert ook dat de gemeente nieuwbouwopgave zo duurzaam als mogelijk willen vormgeven met aandacht voor mens en natuur. Daarnaast speelt het 'Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2016-2026' waarin o.a. de verdeling van de woningaantallen over de gebieden is geregeld, in dit planvoornemen geen rol omdat er per saldo de woningaantallen ongewijzigd blijven.

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 bestemmingsplan dat bij eventuele herbouw van de woning niet aangesloten kan worden op gas en dus via duurzame energieopwekking verwarmd moeten worden. De exacte uitwerking is voor het bestemmingsplan niet relevant, mits deze oplossingen binnen de regels gerealiseerd kunnen worden.

Conclusie

Het planvoornemen tot het transformeren van de huidige bedrijfswoning Hoge Dijk 184 te Rotsterhaule in een burgerwoning is passend binnen het gemeentelijk beleid. Er is immers geen sprake van het toevoegen van een extra woning en ook is er geen voornemen om de huidige woning te herbouwen.

4 Onderzoek

4.1 Algemeen

De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder die mogelijk van het bedrijf uitgaat, bijvoorbeeld in de vorm van geluid, beschermde plant- en diersoorten, en ook archeologische waarden die binnen het plangebied voorkomen, e.d. Voor vele van dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.2 Waterhuishouding / watertoets

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

Voor dit planvoornemen is op 2 december 2021 een watertoets (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) aangevraagd. Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Wanneer door ruimtelijke ontwikkelingen de hoeveelheid verhard oppervlak zal toenemen met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater dan is het nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Op dit moment is er echter geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Conclusie

De conclusie is dat water geen belemmerende factor is voor het voorliggende bestemmingsplan met de daarin opgenomen bestemmingen en regels.

4.3 Milieuzonering

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

Ruimtelijke ordening

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

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

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

Een bedrijfswoning die bij de inrichting (bedrijf) hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidsgevoelig object. Maar andersom geldt dat niet. Zo'n nieuwe bedrijfswoning moet voor omliggende bedrijven wel als een geluidsgevoelig object worden beschouwd. Immers, de Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en in die zin wijzigt de situatie inzake de milieuzonering niet ten aanzien van de bedrijfswoning Hoge Dijk 184.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is sinds 2007 het landsdekkend beoordelingskader voor geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Voor het onderhavige plangebied is de 'omgekeerde werking' niet van belang omdat de bestaande bedrijfswoning ook al bestempeld kan worden als een geurgevoelig object. In die zin wijzigt de situatie niet.

Conclusie

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

4.4 Geluid

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

De huidige bedrijfswoning (Hoge Dijk 184) is reeds een geluidgevoelig object. Aangezien er dus geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd en de Wet geluidhinder geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 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 2022 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.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact 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.

Conclusie

Het initiatief bevat enkel de wijziging van het gebruik van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is dan ook geen sprake van bodemingrepen. Gelet op vorenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.6 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS). Binnen deze gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Rottige meenthe & Brandemeer bedraagt 4,5 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Rottige meenthe & Brandemeer is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Dit omdat er alleen sprake is van gewijzigd gebruik van het perceel waarbij de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude situatie (bedrijf) zal afnemen.

Soortenbescherming

Het plangebied (binnenstedelijk gebied) is omsloten door bebouwing. Het erf is deels verhard. In het achtererfgebied ligt een gazon en langs een deel van de perceelsgrenzen - vooral langs de oostgrens - staan struiken. Het gazon wordt regelmatig gemaaid en de struiken gesnoeid. De locatie is daarom ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het vormt ook geen waardevol habitat voor beschermde dieren. Ook worden geen bomen gekapt en dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad. Een ontheffing in het kader van de Wnb soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van de uitvoering van dit project moet de initiatiefnemer zich ervan bewust zijn dat er voor eenieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het 'achterwege laten' niet mogelijk is dan zal voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten worden gevraagd aan de provincie Fryslân.

Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht omdat er alleen sprake is van een wijziging van het gebruik. Nu het aantal personen wat op het onderhavige perceel kan verblijven met het gewijzigde gebruik niet zal toenemen, er geen sprake is van bouwactiviteiten (aan- of bouwen) en de afstand ten aanzien van de omliggende Natura 2000-gebieden dusdanig groot is, kan worden gesteld dat een stikstofdepositie berekening achterwege kan blijven en dat het initiatief met betrekking tot het aspect ecologie inpasbaar is.

4.7 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat indien het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn.

Conclusie

Omdat in onderhavig geval sprake is van het transformeren van een bedrijfswoning tot een burgerwoning waar mensen voorheen ook al langer dan twee uur per dag verbleven, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

4.8 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Conclusie

Het betreft hier louter een wijziging in het gebruik waarbij het aantal personen dat in het plangebied zal verblijven niet zal toenemen. Er is zelfs een afname van het aantal verkeersbewegingen te verwachten. Er hoeft daarom geen onderzoek te worden ingesteld naar de luchtkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Conclusie

Ter plekke van de projectlocatie zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over de projectlocatie liggen. De wet- en regelgeving betreffende de externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit planvoornemen.

4.10 Parkeren en verkeer

Het planvoornemen om de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken betekent dat er sprake is van minder verkeersbewegingen. De Hoge Dijk heeft ruim voldoende capaciteit voor de nieuwe functie van het perceel. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande aansluiting op deze weg. Aan deze weg worden geen aanpassingen voorgesteld.

Volgens de 'Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren' geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt overeenkomstig de gemeentelijke parkeernorm. In het plangebied is voldoende ruimte om aan de benodigde parkeerplaatsen te kunnen voldoen. Ook voor eventueel benodigde parkeerplaatsen ten gevolge van een aan-huis-verbonden beroep is sprake van voldoende ruimte.

Conclusie

Het plan vormt geen belemmering voor het aspect parkeren en verkeer.

4.11 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten kabels, leidingen en zoneringen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar de grondgebruiker mag ook geen andere functies uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 van de gemeente De Fryske Marren. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in dit bestemmingsplan iets minder ruim zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding;
- De regels;
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Toelichting op regels

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Uitleg bestemmingen

Hieronder volgt een uitleg van een aantal bestemmingen en een gebiedsaanduiding die het bestemmingsplan kent.

Wonen

De gronden worden bestemd voor het wonen in één woonhuis al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg. Het aantal woningen bedraagt niet meer dan één woning en de oppervlakte van een woonhuis, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 300 m². Indien de bestaande oppervlakte meer is, dan is deze toegestaan. Herbouw van gebouwen is mogelijk, op voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² bedraagt.

Waarde - Archeologie

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.

Functieaanduiding kangoeroewoning

Een kangoeroewoning is in omvang een ondergeschikte één of tweepersoonswoning die in onderhavig bestemmingsplan deel aangebouwd deel uitmaakt van een grotere woning. Er is geen gemeenschappelijk gebruik van verblijfsruimten en sanitaire voorzieningen. De oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning worden als één woning beschouwd. Er is één voordeur en er is open verbinding tussen de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, sluit daarom de gemeente De Fryske Marren een planschadeovereenkomst af met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2023 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer zijn voornemen om de bedrijfswoning om te zetten naar regulier wonen en het bestaande bijbehorende bouwwerk (voormalige bedrijfsgebouw) in te richten ten behoeve van een kangoeroewoning voorgelegd aan de omwonenden van Hogedijk 186, 188, 182 en 9. Alle geconsulteerde omwonenden stonden positief tegenover het planvoornemen.

Overleg

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

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân, provincie Fryslân en Tennet. Alle vier instanties hebben gereageerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)). Alleen van provincie Fryslân is een inhoudelijke reactie ontvangen. Provincie Fryslân adviseert het plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Dit betekent dat voor het bouwen van bouwwerken bij gebiedsoverstijgende ingrepen van meer 500 m² en dieper dan 30 cm een karterend (boor)onderzoek moet worden uitgevoerd.

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kan eenieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. Er zijn tijdens de ter inzagelegging geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Bestemmingsplan

Vervolgens is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.