

Plan: Sondel - Beuckenswijkstraat 48
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.1940.BPSON20BEUCKENSW48-VA01

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Beuckenswijkstraat 48 te Sondel ligt een intensief pluimvee bedrijfsperceel. Op het perceel staat een bedrijfswoning met daarachter de bedrijfsgebouwen. Het bedrijf is nu nog actief, maar is voornemens om eind 2020 de bedrijfsactiviteiten te beëindigen.

Het voornemen is om het perceel te splitsen ten behoeve van een tweetal woonpercelen. De ontwikkeling behelst specifiek de sloop van een aantal bedrijfsgebouwen en de bouw van een tweede woning op het perceel op basis van de (provinciale) ruimte-voor-ruimte regeling. Bij elke woning blijft een (vrijstaand) bijgebouw van 300 m² staan.

De ontwikkeling is op basis van de geldende beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017' niet toegestaan (zie paragraaf 1.3). De gemeente wil medewerking verlenen aan het voornemen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

1.2 Locatie

Het perceel Beuckenswijkstraat 48 te Sondel vormt het plangebied van dit bestemmingsplan. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente De Fryske Marren. In figuur 1 is de ligging van het plangebied aangegeven. Het plangebied is afgestemd op het kadastrale perceel nummer 1201, sectie M van de kadastrale gemeente Balk. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

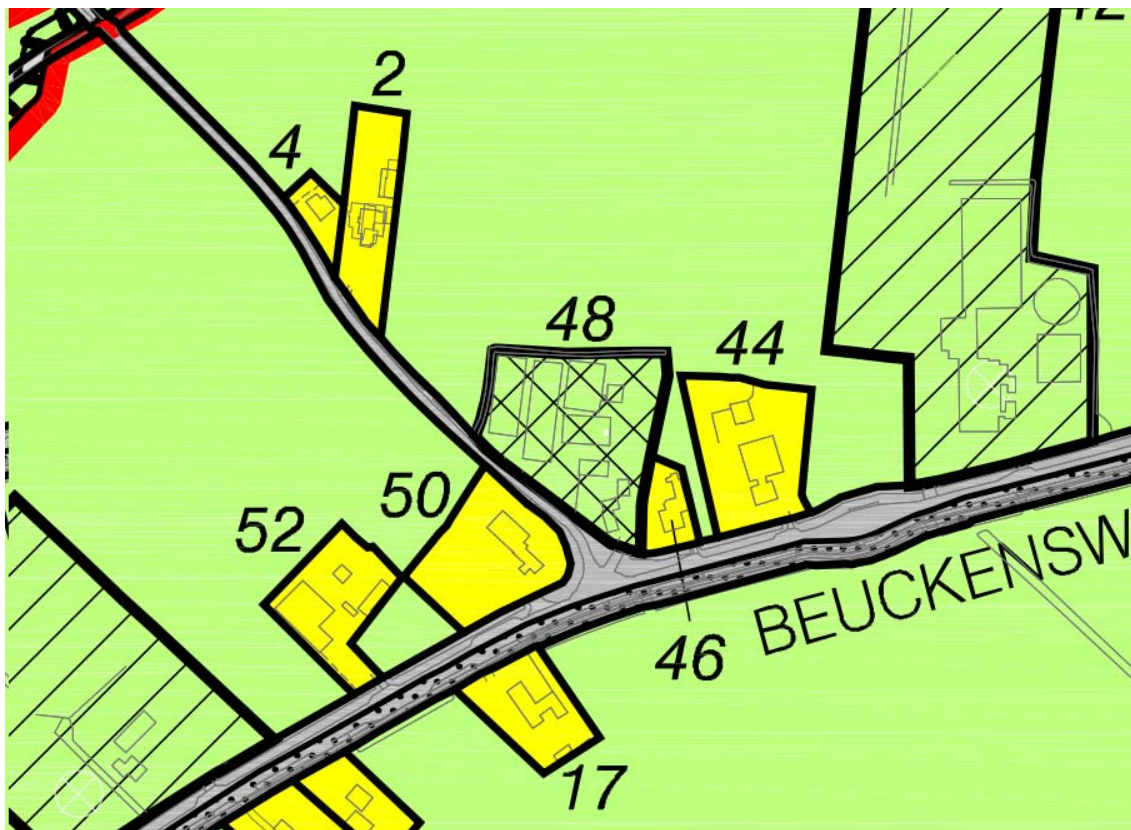
1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in de beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017', vastgesteld op 26 september 2017. Ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Herziening Buitengebied 2004*.

Op basis van dit plan zijn de gronden voorzien van de bestemming *Agrarisch gebied in een besloten landschap inclusief de functieaanduiding 'bouwperceel intensief veehouderijbedrijf'*. Binnen deze bestemming en aanduiding zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en tevens voor een intensief veehouderijbedrijf. Een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.3.

Het wonen in de woning is alleen toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. De beoogde plannen zijn in strijd met de geldende beheersverordening omdat het intensieve veehouderijbedrijf op korte termijn gaat stoppen en de gronden gesplitst gaan worden ten behoeve van twee reguliere woningen. De bouw van een extra woning inclusief bijgebouw van 300 m² en het gebruik van de bestaande woning zonder aanwezig bedrijf is niet toegestaan.

In artikel I, lid 12 van de bestemming *Agrarisch gebied in een besloten landschap* is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Woondoeleinden' inclusief de mogelijkheid voor de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Aan de voorwaarden die hiervoor gelden kan worden voldaan. Echter is het niet mogelijk om hier toepassing aan te geven, omdat de wijzigingsbevoegdheden binnen de geldende beheersverordening zijn vervallen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een bestemmingsplan opgesteld te worden.



Figuur 1.3. Fragment geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan uiteengezet. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de toetsing aan de voor dit bestemmingsplan relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van het plan aan de orde gesteld. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een bebouwingslint in het landelijk gebied ten zuiden van de kern Sondel. De Beuckenswijkstraat is een historisch lint, met vele oude boerderijplaatsen. De bebouwing is veelal ingepast met hoogopgaande beplanting rondom de percelen. Zo ook het perceel van dit plangebied.

In het plangebied staat de bebouwing van een intensief pluimveebedrijf inclusief bijbehorende bedrijfswoning. Het perceel heeft twee aansluitingen: één op de Krúspaed en één op de Beuckenswijkstraat. Langs de noord, oost, -en westkant staat een bomenrij. Een aanzicht op het plangebied is weergegeven in figuur 1.4 en 1.5.



Figuur 1.4. Aanzicht op de zuidkant van het plangebied

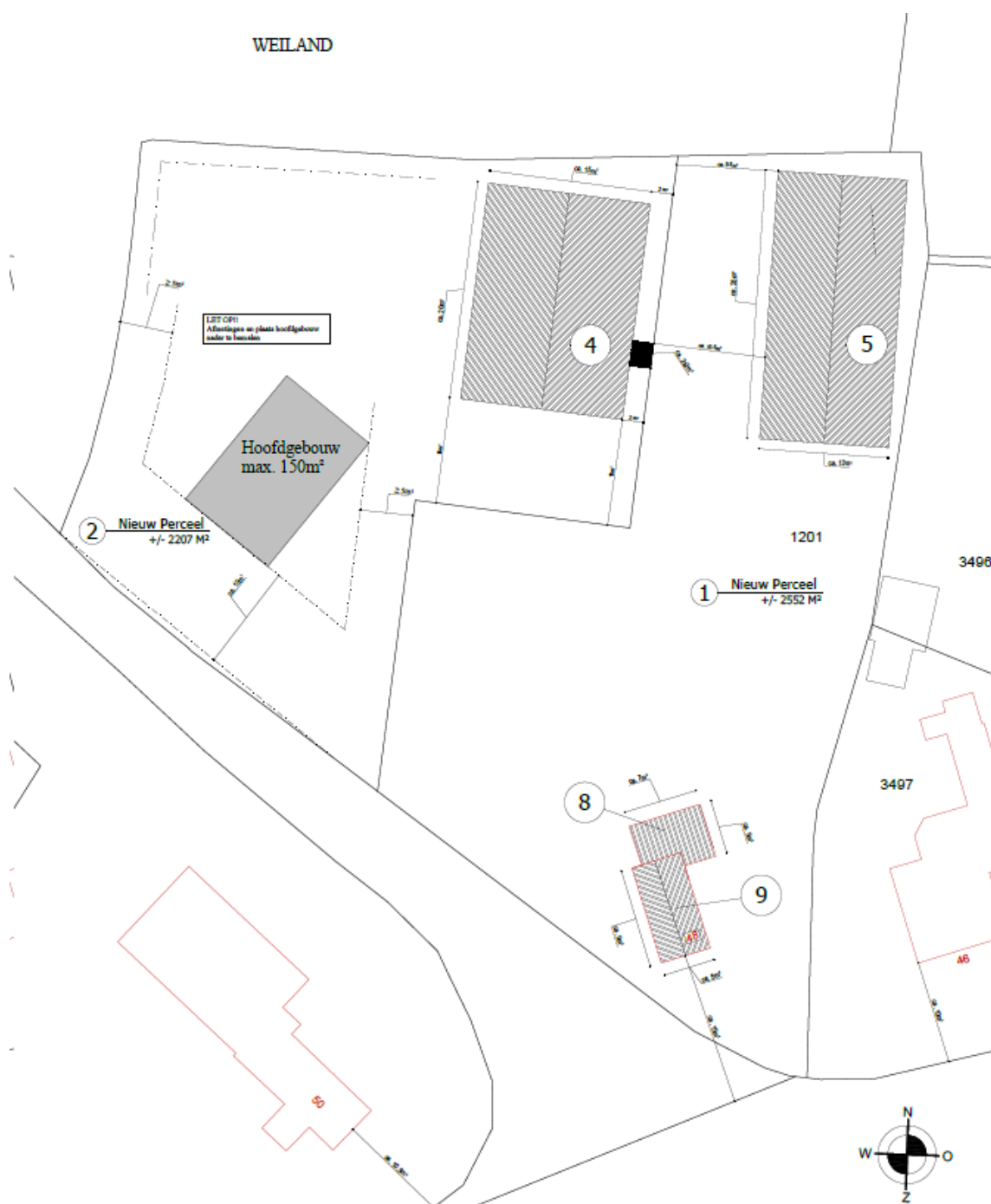


Figuur 1.5. Aanzicht op de westkant van het plangebied

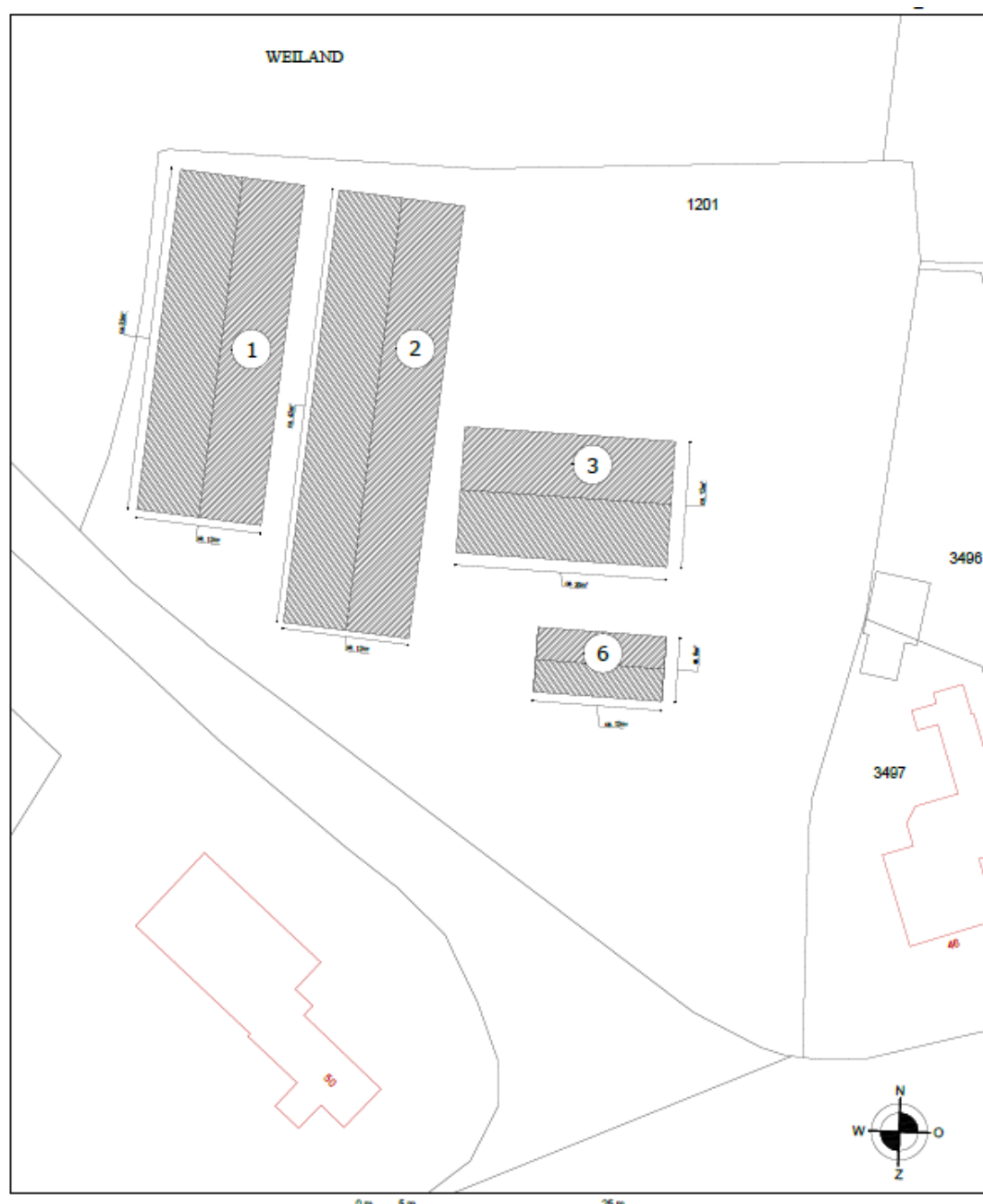
2.2 Voorgenomen initiatief

In navolging op de beëindiging van de agrarische activiteiten is het initiatief opgevat om binnen het plangebied één extra woning te bouwen. De regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Fryslân biedt hiervoor mogelijkheden. De beoogde locatie is weergegeven in figuur 1.6. De woning wordt ontsloten op de Krúspaed. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning als reguliere woning in gebruik genomen.

Op het perceel worden beeldverstorende bebouwing gesloopt. Zie hiervoor figuur 1.7. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 1.212 m². Tevens worden overbodig geraakte erfverhardingen en funderingen ook verwijderd. Op het perceel blijven een tweetal schuren en een klein gebouwtje staan. De oppervlakte aan bijgebouwen per perceel bedraagt maximaal 300 m². Deze worden als bijgebouwen bij de woningen aangemerkt. In deze bijgebouwen kunnen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd worden, passend bij de woonfunctie. De schuren kunnen ook gebruikt worden ten behoeve van opslag van boten en caravans.



Figuur 1.6. Tekening nieuwe situatie



Oppervlaktes				
Onderdeel	Nummer	Lang	Breed	m ²
stal	1	33	12	396
stal	2	42	12	504
stal	3	20	12	240
stal	4	0	0	0
stal	5	0	0	0
schuur	6	12	6	72
schuur	7	0	0	0
berging	8	0	0	0
woning	9	0	0	0
*	*	*	*	1212

Te slopen gebouwen/ stallen 1 t/m 3
& 6 hebben een gezamenlijke
oppervlakte van ca. 1212m²

Figuur 1.7 Te slopen bebouwing

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Algemeen

Het lint waarin het plangebied is gelegen is in de gemeentelijk beleidsregel 'bebouwde kommen De Fryske Marren' aangemerkt als buiten de bebouwde kom. De provincie beschouwt het in de Verordening Romte (zie paragraaf 3.2) als landelijk gebied. Wanneer bouwmogelijkheden voor stedelijke functies worden gebouwd in het landelijk gebied, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang dat zij hecht aan een goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap.

Waardering landschap

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in het gebied Gaasterlân. Van provinciaal belang zijn de esachtige structuren bij Oudemirdum, Sondel, Bakhuizen en Hemelum. Voor het plangebied is het specifieke landschap Fries essenlandschap relevant. De omschrijving van dit gebied is als volgt: *'Zandgebied met structuren en elementen die verwijzen naar het esdorpenlandschap (Drenthe). Zoals bolligende akkers die eeuwenlang opgehoogd zijn met mest en plaggen.'*

Bij nieuwe ontwikkelingen dient de landschappelijke structuur als onderlegger benut te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Wat betreft de beplanting bevinden zich deze langs de wegen en houtwallen zijn aangeplant om als perceelsbegrenzing te dienen. Er is hierbij sprake van een blokverkaveling naar plaatselijk opstrekkende verkaveling. De maat en schaal is kleinschalig tot zeer kleinschalig.

Beoordeling beoogde situatie

Dit bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Fries essenlandschap. De ontwikkeling is volledig perceelsgebonden en heeft zo geen effect op de verkaveling in het gebied. In de bestaande situatie is het plangebied reeds ingepast met hoogopgaande beplanting. Het perceel is in de huidige situatie al op een gebiedseigen wijze ingepast in het gebied. Er wordt geen nieuwe boombeplanting geïntroduceerd. Door de sloop van beeldverstorende bebouwing blijft er minder bebouwing over. Dit komt de kleinschalige maat en schaal ten goede.

De sloop beeldverstorende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van een nieuwe woonfunctie is in zijn totaliteit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit bestemmingsplan raakt geen van de 14 belangen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor 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.

In dit bestemmingsplan wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De bouw van één woning is op basis van jurisprudentie (18 december 2013 201302867/1/R4) geen verstedelijking. Toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte 2014

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In het streekplan is bepaald dat het buitengebied primair is bedoeld voor aan het buitengebied gebonden functies, zoals agrarische bedrijven. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In de Verordening Romte Fryslân stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Het perceel betreft een oude boerderijplaats, waarvan de functie wordt gewijzigd naar wonen. In de boerderij is bedrijfswoning aanwezig.

Bundeling stedelijke functies

In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Op grond van de kaarten bij de verordening ligt het plangebied in het landelijk gebied.

Het plan is in lijn met de in artikel 1.6 opgenomen ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regelt dat in ruil voor de sloop van beeldverstorende bebouwing een nieuwe woning kan worden toegestaan op het bouwperceel of elders in het landelijk gebied. Voorwaarde is dat minimaal 1.000 m² wordt gesloopt. Aan de voorwaarde wordt voldaan. Er wordt namelijk meer dan 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing gesloopt.

In de plantoelichting moet daarnaast onderbouwd worden dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. Voor deze motivering wordt verwezen naar paragraaf 2.3 (ruimtelijke kwaliteit) en paragraaf 4.3 (milieuzonering).

Ook mag de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer dan 300 m² bedragen. Aan deze voorwaarden wordt niet geheel voldaan. Het vervangen van de agrarische gebouwen leidt tot een verbetering van het bebouwingslint en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten. Hierop is in paragraaf 2.3 ingegaan. Aan de voorwaarden wordt niet geheel voldaan omdat bij beide woningen een bijgebouw van 300 m² gehandhaafd blijft. De provincie heeft reeds ingestemd met het plan onder voorwaarden dat er niet meer bijgebouwen op het perceel worden toegelaten dan de bestaande te handhaven schuren/stallen. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan geregeld dat er niet meer bijgebouwen per woning opgericht kunnen worden. Tevens wordt een saneringsregeling voor bijgebouwen opgenomen waarin wordt gesteld dat bij sloop van het bijgebouw maximaal 300 m² aan hoofd- en bijgebouwen gerealiseerd kan worden.

Wonen

In artikel 3.1.1 is bepaald dat in woningbouw kan worden voorzien indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hierop wordt in paragraaf 3.3 ingegaan.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.1.1 lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van het voornemen binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is verwoord in paragraaf 2.3. Ook de cultuurhistorische kernkwaliteiten binnen het plangebied blijven behouden. Dit is nader omschreven in paragraaf 4.8.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de regels van de Verordening Romte Fryslân.

Grutsk op 'e Romte

In maart 2014 is de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte vastgesteld. In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten te borgen.

Het voornemen betreft een perceelsgebonden ontwikkeling dat zich binnen de bestaande landschappelijke contouren plaatsvindt. De landschappelijke en cultuurhistorische structuren in de omgeving worden (zoals ook in paragraaf 2.3 is aangegeven) met dit plan niet aangetast. De nieuwe woning wordt op een goede manier landschappelijke ingepast.

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 vervangen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen door een woning biedt kansen voor het versterken van de kwaliteit van het landschap. De waarde van het landschap blijft minimaal behouden.

Woonvisie 2014-2018 en Uitvoeringsprogramma 2016-2026

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 2016-2026 van de gemeente is ruimte opgenomen voor particuliere initiatieven op diverse locaties. In dit geval is sprake van het toevoegen van één extra woning. Het plan is

passend binnen het woningbouwprogramma.

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 wordt hiermee rekening 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. 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.

Het plangebied ligt in welstandsgebied 'Stuwwallenlandschap'. Dit betreft een standaard welstandsgebied. Het stuwwallandschap is een van de buitengebieden van de gemeente. Dit is het meer besloten deel van het buitengebied dat zich uitstrekt over de hogere zandgronden en de karakteristieke keileemruggen van Gaasterland tot aan Joure. In het stuwwallengebied is de verkaveling divers en blokvormig, afgewisseld met opstreckende verkaveling. Het centrale plateau in Gaasterland is vrijwel onbebouwd gebleven. In het gebied zijn er stinzen(terreinen) aanwezig. Vanaf de 17de tot en met de 20ste eeuw zijn landgoederen ontwikkeld en bossen aangelegd. Hout- en tuinwallen bevinden zich op de randen van het plateau, er is veel beplanting rond de erven. Door deze landschappelijke kenmerken is het landschap minder open dan bijvoorbeeld het Veenlandschap. De bebouwing staat daarom meer op zichzelf dan in andere buitengebieden. Hierdoor is een gevarieerder bebouwingsbeeld mogelijk, zonder dat dit een rommelig totaalbeeld oplevert. Door het gevarieerde gebruik van het gebied (recreatie, bosbouw, landgoederen, boerderijen, wonen) is er daadwerkelijk een gevarieerd bebouwingsbeeld ontstaan.

Het is een aantrekkelijk, gevarieerd landschap waarin -als het gaat om bouwen en verbouwen- veel vrijheid mogelijk is. Wel moet er zorgvuldig omgegaan worden met het karakter van met name grootschalige bebouwing: kleinere volumes vallen gemakkelijk weg in het geheel, bij grotere volumes is dit minder het geval. Het welstandsbeleid is gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld. In geval van verbouwing, wijziging of uitbreiding van traditionele boerderijen en woningen zullen de bestaande bebouwingskarakteristieken van het betreffende pand worden gerespecteerd.

Bij de bouwaanvraag toetst de welstandscommissie het bouwplan aan de welstandscriteria die voor dit gebied gelden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts één woning mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In dit geval verandert het gebruik van het perceel van agrarisch naar wonen. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van één vrijstaande woning, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Met dit bestemmingsplan is sprake van een ruimtebeslag dat beperkter is dan de huidige planologische mogelijkheden. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats en wordt de parkeerbehoefte, net als in de huidige situatie, binnen het plangebied opgelost. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een hogere verkeersaantrekkende werking dan in de huidige situatie mogelijk is. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen of een MER nodig, dan wel niet nodig is.

4.2 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via de Krúspaed en de Beuckenswijkstraat ontsloten. Er is sprake van een overzichtelijke verkeerssituatie. Op het perceel is voldoende ruimte om te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente.

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 woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de milieuruimte van bedrijven voor het bestemmingsplan in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar). Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden.

In het plangebied wordt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid gecreëerd in een nieuwe

woning te realiseren. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende moet zijn. In de omgeving van deze locatie is voornamelijk sprake van woningen en agrarische gronden. Hiermee is de voorgenomen woonfunctie goed te combineren en dit leidt niet tot belemmeringen. Tussen de agrarische bedrijven op de percelen nummers 42 en 52a zijn reeds woningen gelegen. Deze bedrijven worden met de komst van de extra woningen dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid om een intensieve pluimveehouderij te vestigen verwijderd. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving verbeterd wordt. De woningen ondervinden namelijk geen hinder meer van dit bedrijf.

4.4 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (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.

Op de Beuckenswijkstraat geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur. De nieuwe woning wordt zodoende gebouwd binnen de geluidszone van deze weg. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in de bijlage. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 Db niet wordt overschreden.

Op basis van [art. 76 lid 3 Wgh](#) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. De bestaande woning in het plangebied hoeft daarom niet getoetst te worden. Hier wordt geen nieuwe geluidgevoelige functies voorgesteld. Op basis van de feitelijk en vergunde situatie is de woonfunctie namelijk al toegestaan.

Er ontstaan dan ook geen strijdigheden met de Wgh. Wat betreft geluid zijn dan ook er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5 Water

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Toetsing

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 20200130-2-22358). Zie bijlage [1](#). Het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Toename verharding

Met het project is geen sprake van een toename aan verharding. De ontwikkeling vindt plaats op volledig verharde gronden. Per saldo neemt het verhard oppervlakte af. Watercompensatie is dan ook niet nodig. In de nieuwe situatie wordt de afvoer van het hemelwater rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater.

Indien er in de toekomst sprake is van een toename aan verharding dient in het kader van de keur van Wetterskip Fryslân gecompenseerd te worden. In de keur van Wetterskip Fryslân is opgenomen dat het

verboden is zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Ook geldt voor gronden welke bebouwd zijn geweest, maar meer dan 5 jaar braak liggen gezien worden als toename van verhard oppervlak.

Het is nodig om de versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Indien hier in de toekomst sprake van is zal met bovengenoemde rekening gehouden worden in de vorm van compenserende maatregelen. Indien extra oppervlaktewater niet mogelijk is dan, dan dient gekeken te worden naar alternatieve maatregelen. Dit zal in nauw overleg met het Wetterskip tot stand komen.

Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Met voorgenoemd advies wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afkoppelen en waterkwaliteit

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak worden geloosd op het oppervlaktewater. In het plangebied vinden in de toekomstige situatie geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Het afgevoerde hemelwater kan dan ook als schoon worden verklaard. Uit bodemonderzoek blijkt ook dat de gronden geschikt zijn voor de toekomstige functies in het plangebied. Er zijn geen verontreiniging aangetroffen, of activiteiten uitgevoerd, welke verontreiniging veroorzaken.

4.6 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd. Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en als bijlage 3 aan het bestemmingsplan toegevoegd. Tijdens het onderzoek zijn enige verontreinigen aangetroffen. Hieronder volgt een beknopte bespreking van de geconstateerde (zintuiglijke) verontreinigingen.

Zintuiglijke waarnemingen

In de opgeboorde grond van vier boringen zijn puinrestanten aangetroffen. Omdat de herkomst van het aangetroffen puin in de grond onbekend is, dient de puinhoudende grond in beginsel als asbestverdacht te

worden aangemerkt. Verder zijn in de grond van twee boringen houtskoolresten aangetroffen.

Verhoogde gehalten in de grond

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik, nikkel, lood en minerale olie in de grond is niet aan te geven. De verhoogde gehalten kunnen mogelijk worden beschouwd als een diffuse verontreiniging. Diffuse verontreinigingen zijn verontreinigingen die zijn ontstaan door (eeuwen)lang menselijk gebruik en/of ophogingen. Deze verontreinigingen zijn niet direct aan een specifieke verontreinigingsbron toe te wijzen. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Een duidelijke oorzaak voor het matig verhoogde gehalte aan zink in een mengmonster van de bovengrond is niet aan te geven. Na een aanvullend onderzoek (uitsplitsing mengmonster) wordt het verhoogde zinkgehalte niet bevestigd. Een duidelijke oorzaak is hiervoor niet aan te geven. Vanwege de intensievere onderzoeksmethode tijdens het aanvullend onderzoek worden deze resultaten als meest betrouwbaar beschouwd. Aanvullend onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Verhoogde concentraties in het grondwater

Van metalen is bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De licht tot matig verhoogde concentraties aan barium, cadmium en nikkel hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn daarnaast dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat een aanvullend bodemonderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk wordt geacht.

Een duidelijke oorzaak voor de sterk verhoogde concentratie aan zink in het grondwater van peilbuis 1 is niet aan te geven. Mogelijk dat de gemeten zuurgraad (pH-waarde) van het grondwater een oorzaak is. Door een lage pH-waarde kunnen zware metalen in oplossing gaan. De lage pH-waarde van het grondwater kan mogelijk gerelateerd worden aan de bedrijfsactiviteiten. In overleg met de gemeente De Fryske Marren is aanvullend een peilbuis (nummer 16) geplaatst ter hoogte van de toekomstige nieuwbouw van een woning. Ter plaatse van peilbuis 16 blijkt de pH-waarde hoger te zijn en wordt ink analytisch niet verhoogd aangetoond terwijl voor nikkel nog een concentratie boven de tussenwaarde is gemeten. Omdat de nikkelconcentratie in zowel peilbuis 1 als peilbuis 16 de interventiewaarde niet benaderd, lijkt een nader onderzoek naar nikkel niet noodzakelijk.

Asbestonderzoek

Tevens heeft een verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat de onderzoekslocatie verdacht is voor de aanwezigheid van asbest in de bovengrond. De puinhoudende grond dient als asbesthoudend aangemerkt te worden. De signaalwaarde voor nader onderzoek wordt formeel niet overschreden (50 mg/kg ds). Omdat er vanuit historisch oogpunt geen aanwijzingen zijn voor een verontreiniging met asbest en vanwege de zeer geringe hoeveelheid aangetroffen asbest, wordt verwacht dat er geen sprake zal zijn van een verontreiniging met betrekking tot asbest in de bodem.

In het kader van de bestemmingsplanwijziging vormt asbesthoudende grond een belemmering als er sprake zou zijn van een verontreiniging met asbest. Hier is vooralsnog geen sprake van. Opgemerkt wordt dat inspectiegat 01 niet binnen de grenzen van de voorgenomen nieuwbouw valt. Tevens wordt opgemerkt dat ter plaatse van de druppelwaterzones de toplaag van de bodem niet is onderzocht. Aanbevolen wordt om tijdens de sanering van de asbestdaken, de toplaag van de bodem in de afwateringzones onder het dak te verwijderen onder het Procescertificaat voor Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt hier rekening mee gehouden.

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.

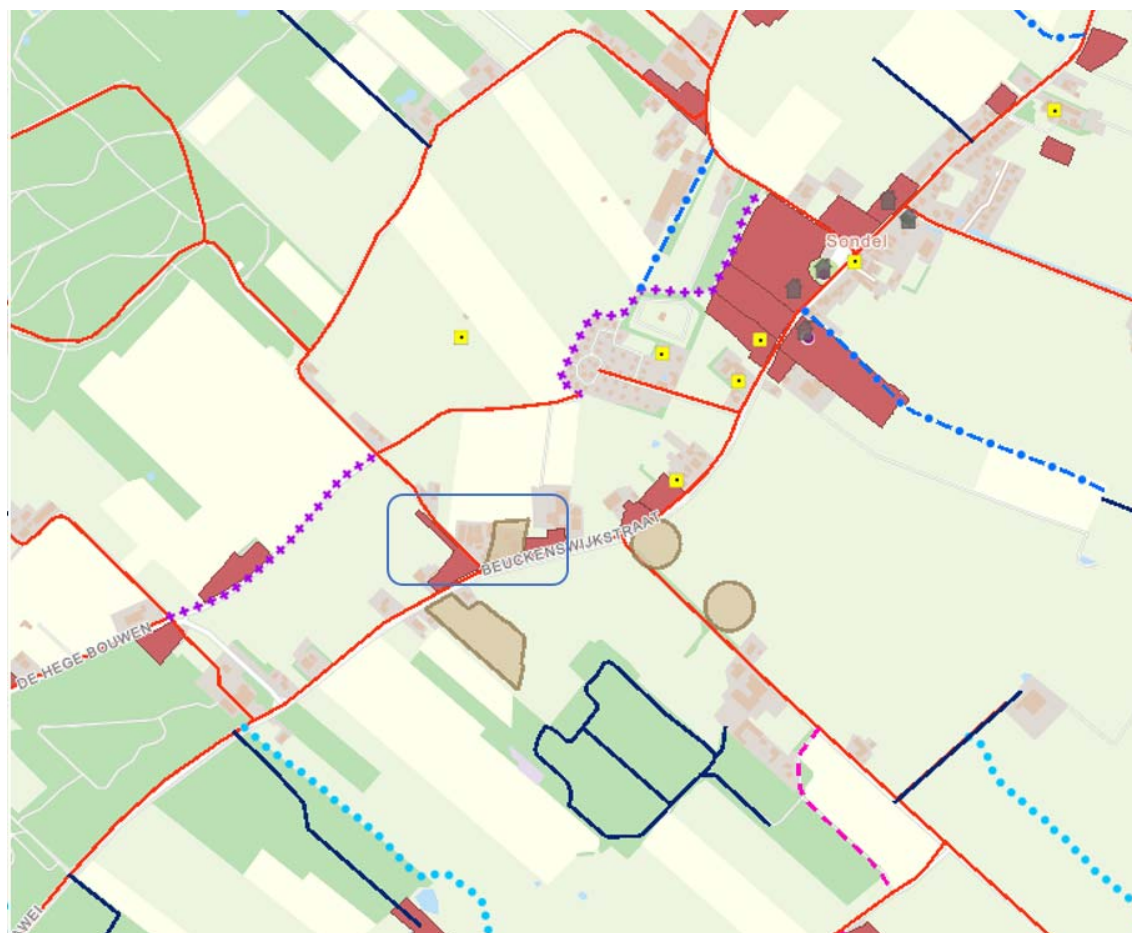
Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd - bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1.500 n Chr.). De provincie beveelt in het plangebied aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een karterend archeologisch onderzoek te verrichten voor de periode ijzertijd-middeleeuwen, alsmede een karterend onderzoek voor de periode steentijd-bronstijd.

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

4.8 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in het plangebied, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.1. Hieruit blijkt dat het bebouwingslint een rijke cultuurhistorie heeft. In het lint liggen diverse oude boerderijplaatsen (rood) en andere historische relevante terreinen. Zowel de Krúspaed als de Beuckenswijkstraat zijn aangewezen historische routes. Deze hebben een bijzondere positie in de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Verder is de onregelmatige en esachtige verkaveling opstrekkende verkaveling cultuurhistorisch waardevol.



Figuur 4.1. Fragment CHK Fryslan.

Met de bouw van een woning binnen de bestaande structuren van het landschap en lint wordt geen afbreuk gedaan aan de beschreven cultuurhistorische waarden van de omgeving. Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 worden de kwaliteiten en beleefbaarheid van het landschap niet aangetast. Het plan is goed in te passen bij de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan.

4.9 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving' ligt op circa 7,2 kilometer. Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat deze Natura 2000-gebieden en de voor deze gebieden aangewezen natuurwaarden

buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Wet natuurbescherming.

Stikstof

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

De Rijksoverheid heeft een handreiking woningbouw en AERIUS opgesteld. In de handreiking is een tabel opgenomen waarin voor woningbouw projecten de indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied is weergegeven.

In de tabel is af te lezen dat voor woningbouwprojecten tot 50 woningen pas vanaf 6 kilometer sprake is van een depositie van meer dan 0,00 mol. Aangezien het in dit bestemmingsplan slechts om twee woningen gaat en de afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natura 2000 gebied meer dan 17 kilometer is, kan met zekerheid gesteld worden dat met dit project geen sprake zal zijn van een depositie van meer dan 0,00 mol. Dit geldt zowel voor de gebruiksfase als voor de aanlegfase. Een aparte stikstofberekening is daarom niet nodig, alsmede een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Soortenbescherming

Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect, omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Hiervoor is een quickscan flora & fauna uitgevoerd en als bijlage bij de toelichting toegevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn in een klein gebouwtje. Indien het gebouwtje gesloopt gaat worden dan is voor deze soorten een nader onderzoek nodig. Met de uitwerking van dit bestemmingsplan blijft het gebouw behouden. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ten slotte is op basis van de Wnb altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat eenieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij (ruimtelijke) ingrepen gezorgd moet worden dat dieren niet verstoord of gedood worden en dat planten niet zomaar verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld broedende vogels, de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt niet in invloedsgebieden van risicobronnen. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het plan. Dit wordt in de overlegreactie (zie bijlage 6) van de brandweer bekrachtigd.

4.11 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Maatgevende stoffen in Nederland zijn hiervoor stikstofdioxide en fijn stof.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Nederland zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- 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 liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

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 (per bestemming) zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt de afzonderlijke bestemming zoals deze op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen, beschreven. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017.

Wonen

De nieuwe woonpercelen krijgen de bestemming 'Wonen'. Het plan biedt mogelijkheden voor het wonen, in combinatie met ondergeschikte functies, aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Aan het uitvoeren van deze activiteiten zijn voorwaarden verbonden die ervoor zorgen dat het wonen de hoofdfunctie blijft met de daarbij behorende ruimtelijke uitstraling. Voor wat betreft de regeling hiervan is aangesloten bij de regeling uit de bestemming Wonen - Voormalig boerderij. Deze regeling biedt de initiatiefnemer namelijk meer ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen ten behoeve van de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die hier uitgevoerd worden inclusief het bieden van voldoende ruimte voor opslag van boten en caravans.

Er zijn binnen de bestemming 'Wonen' twee bouwvlakken opgenomen, één voor de bestaande en één voor de nieuwe woning. Per kavel geldt een maximum van 300 m² aan gebouwen (woning + bijbehorende bouwwerken). Indien de bestaande oppervlakte meer is, dan is deze toegestaan.

De door de provincie voorgeschreven saneringsregeling maakt herbouw van bijbehorende bouwwerken wel mogelijk, op voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de woning met bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² bedraagt. Woningen moeten worden opgetrokken uit één bouwlaag met kap, binnen een goot- en bouwhoogte van 4,5 en 9 meter. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten hieraan ondergeschikt zijn (3 en 6 meter).

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Betrokkenheid omgeving

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving bij de planvorming betrokken. De omgeving heeft aangegeven geen problemen tegenover de gewenste ontwikkeling te hebben. In het kader van het vooroverleg hebben de provincie en de brandweer gereageerd. Hun reacties zijn als bijlage bij de toelichting toegevoegd en waar relevant in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. De overlegreacties hebben niet tot wijzigingen in de regels en verbeelding geleid.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter

inzage gelegen. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan is vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van 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 haalbaarheid

Het kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Uit de begroting blijkt dat de economische uitvoerbaarheid niet in het geding is.

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 woongebouw 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 is vastgelegd in een planschadeverhaalsovereenkomst. Het kostenverhaal is privaatrechtelijk geregeld tussen gemeente.