

Ruimtelijke onderbouwing bouw bedrijfswoning



Westeind 3a te Oosterzee



Opsteller:



Oktober 2018
Gewijzigd april 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Bestemmingsplan	5
2	Planomschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	10
3.1	Provinciaal beleid	10
3.1.1	Streekplan Fryslân "Om de kwaliteit fan de Romte"	10
3.1.2	Verordening Romte Fryslân	10
3.1.3	Grutsk op 'e Romte	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.2.1	Planologisch kader	12
4	Milieuaspecten	13
4.1	Relatie met omliggende functies	13
4.2	Cultuurhistorie	14
4.3	Archeologie	15
4.4	Bodem	17
4.5	Ecologie	18
4.6	Externe veiligheid	21
4.7	Geluidhinder	22
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Water	25
4.10	Verkeer	28
5.	Uitvoerbaarheid	30
	Bijlagen	31

Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie [REDACTED] is eigenaar van het perceel Westeind 3a te Oosterzee. Het perceel Westeind 3a ligt in het landelijk gebied ten zuidwesten van Oosterzee. Op grond van het vigerende bestemmingsplan rust op het perceel de bestemming "bedrijf". De familie [REDACTED] wil op deze locatie een bedrijfswoning bouwen.

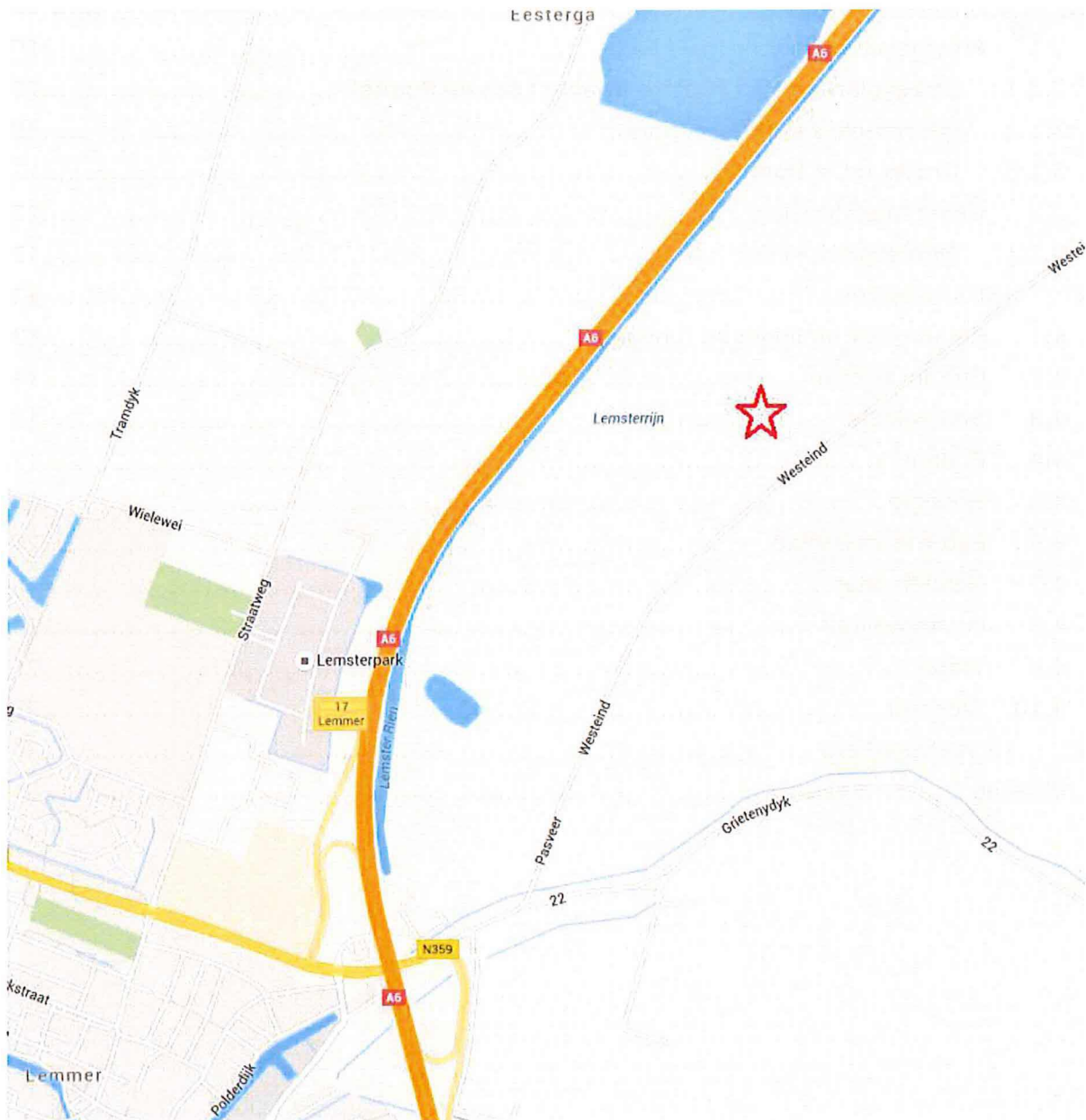


Fig.1: Ligging plangebied (bron: google maps)

Op het perceel staan twee opslagloodsen die gebruikt worden voor stalling van onder andere boten en caravans. Daarnaast worden de loodsen gebruikt voor de opslag van materiaal voor een aantal kleine bedrijfjes die elders gevestigd zijn maar ter plaatse geen opslagmogelijkheden hebben. Ten behoeve van de opslag en voor de sociale controle en veiligheid is het beter dat het perceel ook

bewoond wordt. Bewoning van het perceel draagt ook bij aan de leefbaarheid van het platteland. Op grond van het geldend bestemmingsplan is echter geen bedrijfswoning toegestaan.

Vroeger was in de opslagloodsen een kalvermesterij gevestigd. De voormalige agrarische bedrijfswoning in de stelpboerderij op het naastgelegen perceel Westeind 5 is in gebruik als woning. Overeenkomstig dit gebruik heeft dit perceel bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 een bestemming "wonen" gekregen.

Om medewerking te kunnen verlenen moet op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure worden doorlopen. Voor een uitgebreide procedure moet een aanvraag zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag voor omgevingsvergunning.



Fig. 2: locatie van het plangebied (bron: Bing maps)

1.2 Bestemmingsplan

Voor het perceel Westeind 3a is het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van toepassing. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is op 27 juni 2011 vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan rust op het plangebied de bestemming "Bedrijf". Het perceel heeft tevens de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Op grond van de regels geldt voor het perceel Westeind 3a een maximale oppervlakte aan bebouwing van 3.495m².

In figuur 3 is een uitsnede van de verbeelding van de geldende planologische regeling weergegeven.



Fig. 3: uitsnede "Bestemmingsplan Buitengebied 2010" van het plangebied

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, volgt een hoofdstuk waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de landschappelijke inpassing van de plannen. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader op provinciaal – en gemeentelijk niveau opgenomen. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 betreft de economische – en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planomschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel Westeind 3a is eigendom van de familie [REDACTED] en is al jaren in gebruik voor opslag. Op het perceel zijn twee bedrijfsgebouwen opgericht ten behoeve van de opslag van boten en caravans.

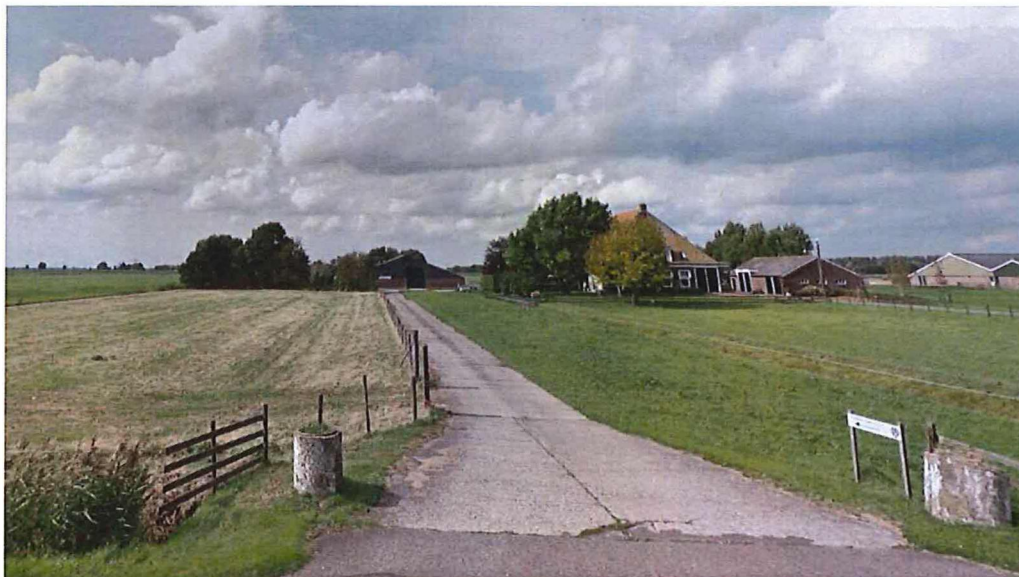


Fig. 4: huidige situatie (bron: Google maps)

Op het perceel is veel verharding ten behoeve van het oorspronkelijke agrarische bedrijf aangelegd.

2.2 Toekomstige situatie

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Westeind 3a te Oosterzee. De bedrijfswoning is nodig om voldoende toezicht te houden op het perceel. Door bij de opslagloodsen te wonen kan men de waardevolle spullen, boten en caravans van derden goed bewaken en waar nodig verzorgen.



Fig. 5 impressie van de toekomstige bedrijfswoning (bron: bouwtekening)

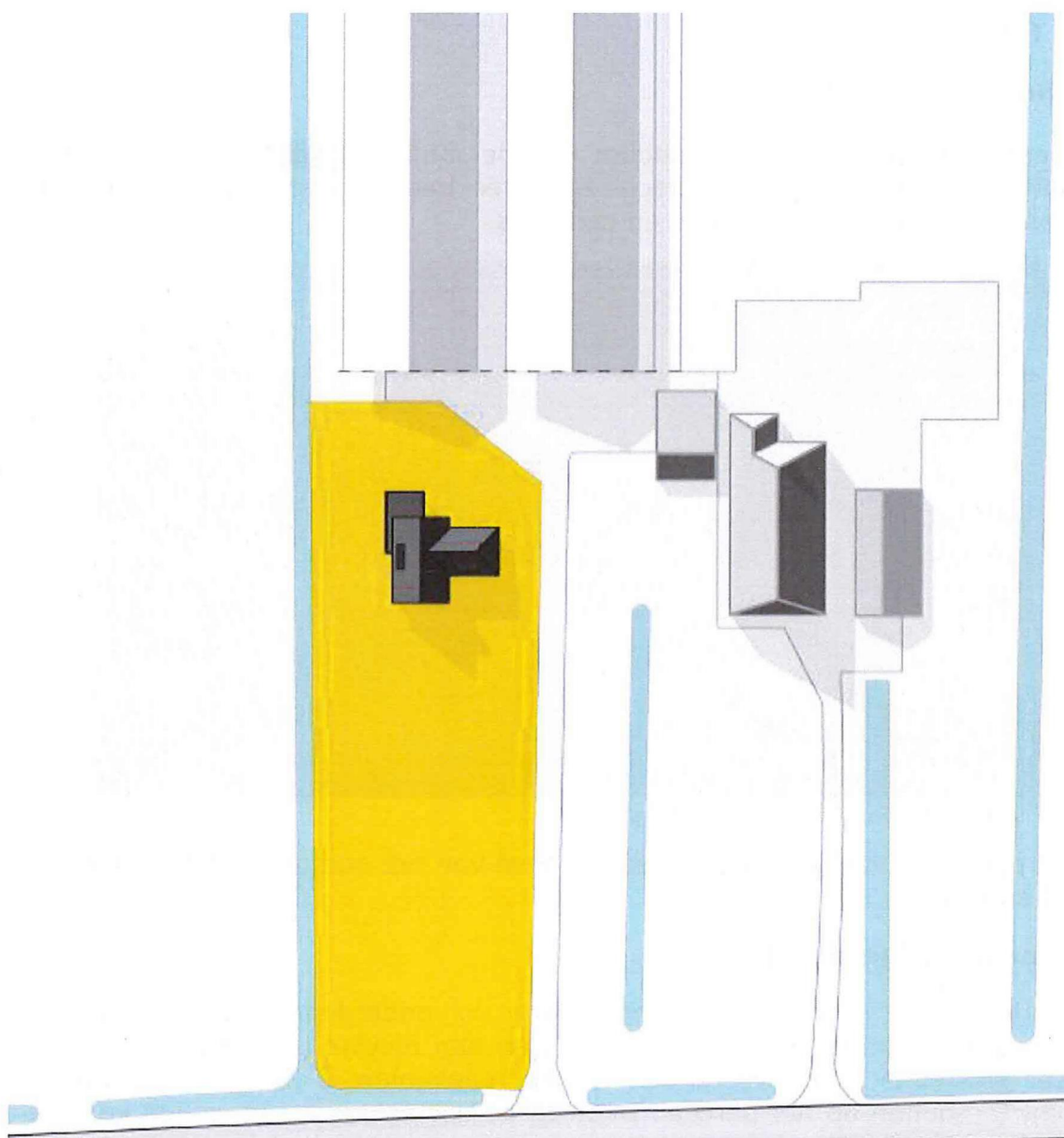


Fig. 6: toekomstige situatie met de locatie van de bedrijfswoning (bron: Bouwkundig bureau Haverkamp)

In figuur 6 is de toekomstige situatie van de bedrijfswoning op het perceel weergegeven. De nieuwe bedrijfswoning wordt voor de opslagloodsen gebouwd. Een deel van de loodsen wordt verhuurd aan derden die thuis of bij hun bedrijf geen opslagmogelijkheden hebben voor hun bedrijfsmateriaal. Door de bedrijfswoning voor de opslagloodsen aan de toegangsweg naar het perceel te bouwen, houdt men toezicht de toegang tot en op het perceel.

De bouw van de bedrijfswoning is mogelijk door compensatie door de sloop van twee kippenschuren op het perceel Buren 22 te Oosterzee in het kader van de Provinciale Ruimte voor Ruimte regeling conform artikel 1.6.1 Verordening Romte 2014. Het perceel Buren 22 is eveneens in eigendom van de familie [REDACTED]

Door de sloop van de twee kippenschuren wordt beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf opgeruimd. De oppervlakte van de twee kippenschuren bedraagt storende bebouwing van 1454m². Naast de

oppervlakte aan verstorende bebouwing wordt ook 548m² aan erfverharding verwijderd. Deze oppervlakte is voldoende om gebruik te kunnen maken van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling en kan elders in het buitengebied een nieuwe woning worden gebouwd. In figuur 7 is de te slopen en te verwijderen situatie op het perceel Buren 22 in Oosterzee weergegeven.

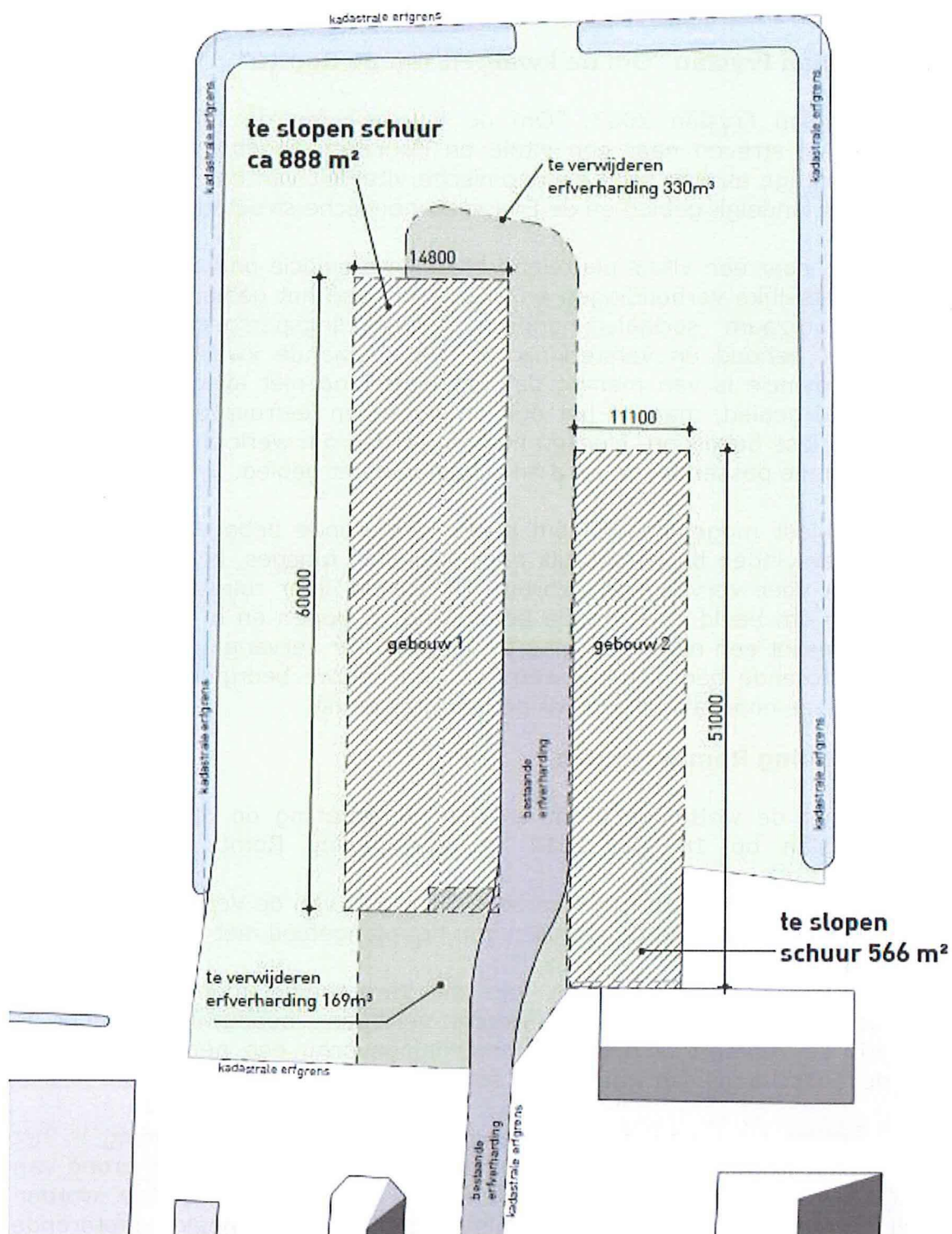


Fig. 7: de te slopen bebouwing en te verwijderen erfverharding op het perceel Buren 22 te Oosterzee (bron: Bouwkundig bureau Haverkamp)

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal ruimtelijke beleid van de provincie Fryslân is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007. Dit streekplan vormt een provinciale structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

3.1.1 Streekplan Fryslân "Om de kwaliteit fan de Romte"

In het Streekplan Fryslân 2007, "Om de kwaliteit fan de romte" geeft de provincie aan te streven naar een vitale en duurzame landbouw vanwege de belangrijke bijdrage aan de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland, het beheer van het landelijk gebied en de Friese economische structuur.

Bij het streven naar een vitaal platteland biedt de provincie ontwikkelingsruimte binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. De provincie zoekt een duurzaam sociaaleconomisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De provincie is van mening dat het platteland niet alleen een rustiek, landelijk ogend gebied, maar is het ook de woon- en leefruimte van ongeveer 60% van de Friese bevolking. Mensen moeten er daarom werk en voorzieningen kunnen vinden die passen bij de aard en schaal van het gebied.

De provincie biedt mogelijkheden om beeld verstorende bebouwing te slopen. Sloop kan plaatsvinden bij hergebruik door passende functies, zeker bij ruimere mogelijkheden voor vervangend gebruik. De ruimte voor ruimteregeling biedt mogelijkheden om beeld verstorende bebouwing te slopen en in een kern of in een bebouwingslint een nieuwe woning te bouwen. Ter vervanging van vervallen en beeld verstorende bedrijfsgebouwen kan een nieuwe bedrijfswoning worden gebouwd als deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

3.1.2 Verordening Romte Fryslân

In verband met de wettelijke plicht om een verordening op te stellen, heeft provincie Fryslân op 18 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld.

De Verordening is 8 augustus 2018 herzien. De regels van de Verordening Romte 2014 zijn door de herziening ten aanzien van het plangebied niet gewijzigd.

Op grond van de begripsbepaling van de Verordening moet onder beeld verstorende bebouwing het volgende worden verstaan. "bebouwing die door de staat waarin ze verkeert of door de verschijningsvorm, een negatieve invloed heeft op de landschappelijke waarden in de omgeving.

Ingevolge artikel 1.1.1 van de Verordening mag geen nieuwe woning in het landelijk gebied worden gebouwd. In afwijking op deze regel mag op grond van artikel 1.1.6 maximaal één nieuwe woning in het landelijk gebied worden gebouwd op een solitair erf, mits minimaal 1000m² aan beeld verstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt.

Op het perceel Buren 22 in Oosterzee worden twee vervallen kippenschuren gesloopt. De schuren werden al lange tijd niet meer gebruikt en gaven een

negatief beeld in de omgeving. Door de kippenschuren te slopen kan gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor ruimte regeling. De twee kippen/kalverschuren hebben gezamenlijke oppervlakte van 1454m². Naast de oppervlakte aan beeldverstorende bebouwing wordt ook 548m² aan erfverharding verwijderd. Daarmee wordt voldaan aan de minimale oppervlakte en kan gebruik gemaakt worden van deze regeling.



Fig. 7: de te slopen kippen/kalverschuren

De bouw van de bedrijfswoning bij de bestaande opslagloodsen heeft geen negatieve consequenties voor de directe omgeving.

3.1.3 Grutsk op 'e Romte

In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is, behoudt en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen. Het perceel Westeind 3a grenst aan het gebied dat op onderstaande kaart is aangegeven als kwelderwal. Het perceel is op grond van de onderstaande kaart aangeduid als terp.

Dit initiatief zal niet voor veranderingen zorgen aan de bestaande verkaveling. In figuur 8 zijn de cultuurhistorische structuren rondom het plangebied aangegeven.



Fig.8: fragment van kaart "Grutsk op e romte" (bron provincie Fryslân)

Het plangebied ligt op de grens van het gebied genaamd 'veenpolders' en 'veenweidegebieden'. Voor de veenpolders geldt dat de functioneel samenhangende onderdelen van de veenpolders gerespecteerd moeten worden. Bij veranderend gebruik moet de voorkeur worden gegeven aan functies die voldoende openheid en structuurbehoud garanderen. De bouw van de bedrijfswoning tast de openheid van het gebied niet aan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Planologisch kader

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van toepassing. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" is op 27 juni 2011 vastgesteld.

Het perceel Westeind 3a heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming "bedrijf". De bestemming maakt de opslag van goederen, niet zijnde gevaarlijke stoffen mogelijk, waarbij buitenopslag niet is toegestaan. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan 3.495m².

Het perceel Westeind 3a heeft een nadere aanduiding waaruit blijkt dat bij het bedrijf geen bedrijfswoning mag worden gebouwd.



Fig. 9: uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 (bron: Ruimtelijke plannen)

Door de aanduiding op de verbeelding is de bouw van een bedrijfswoning op dit perceel niet toegestaan. Voor de bouw van de bedrijfswoning moet daarom een uitgebreide omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Op deze manier kan medewerking worden verleend.

De nieuwe bedrijfswoning moet voldoen aan redelijke eisen van welstand, waarbij de woning een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit aan het open landschap.

4 Milieuaspecten

4.1 Relatie met omliggende functies

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet tussen een ontwikkeling en (milieu)gevoelige activiteiten voldoende afstand worden aangehouden om een goede kwaliteit van het woon- en leefklimaat te waarborgen en (toekomstige) knelpuntsituaties te voorkomen.

De toekomstige bedrijfswoning is ten opzichte van de omliggende (agrarische) bedrijven een woning van derden. Dit houdt in dat de afstand van de nieuw te bouwen bedrijfswoning minimaal 50m ten opzichte van het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf moet zijn. De afstand bedraagt meer dan 135m. De bouw van de bedrijfswoning heeft derhalve geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van dit agrarisch bedrijf.

De opslag van boten en caravans op het perceel Westeind 3a wordt ook niet belemmerd door het agrarische bedrijf.

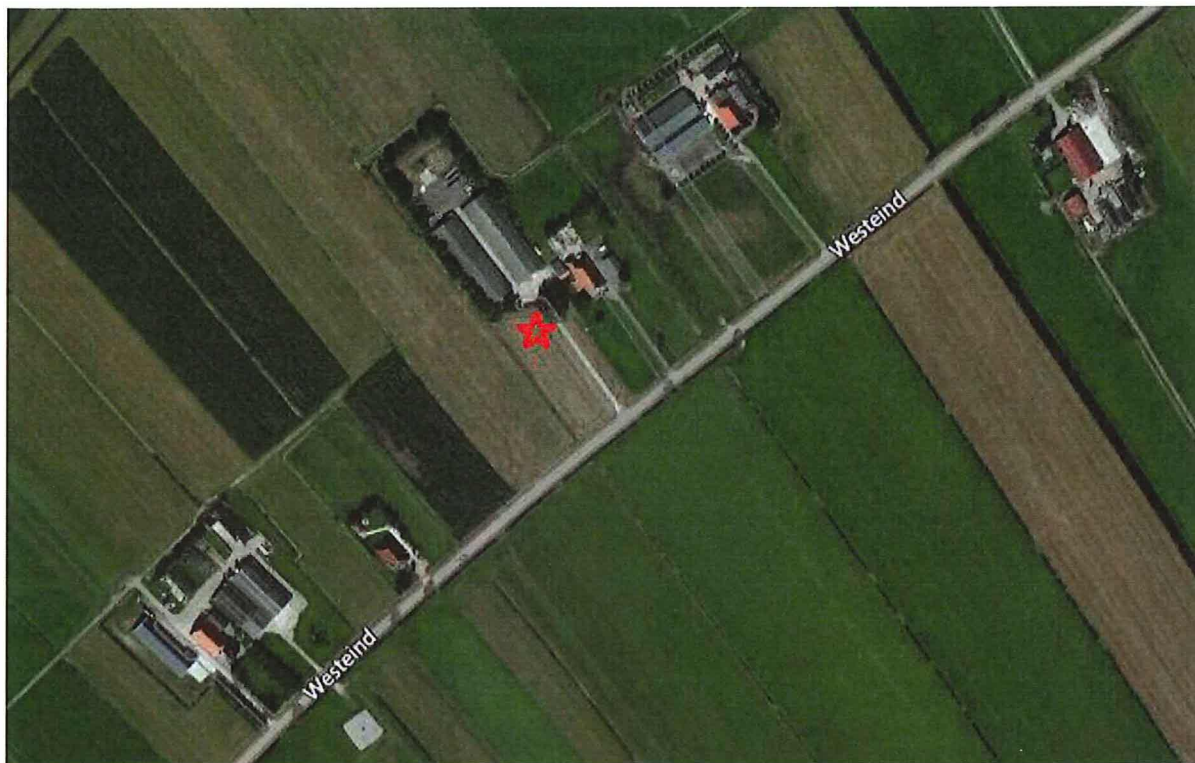


Fig. 10: ligging van het perceel ten opzichte van de omliggende percelen (bron: Bing maps)

Het aspect omliggende functies vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.2 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder ruimtelijk plan moet nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

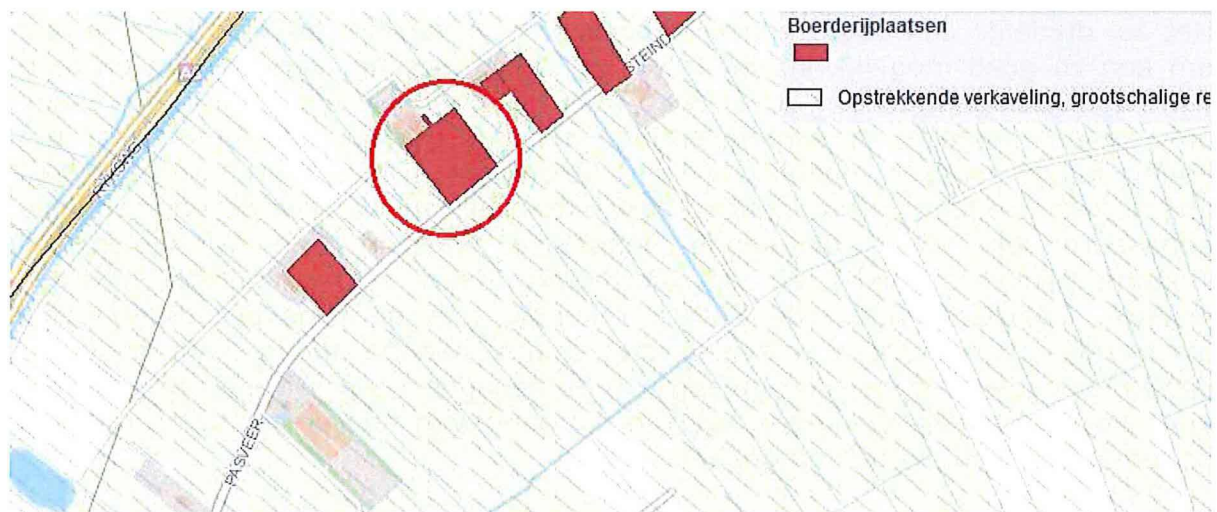


Fig. 11 : uitsnede van Cultuurhistorische kaart Fryslân van het plangebied

In figuur 11 is een uitsnede van het plangebied op basis van de Cultuurhistorische kaart weergegeven. Het plangebied ligt in een verkavelingstype dat is aangeduid als 'opstrekkende verkaveling, grootschalige regelmaat'. Dit type verkaveling wordt opstrekkend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding.

Het plangebied wordt op grond van Geomorfologie aangeduid als 'ontgonnen veenvlakte'.

Op basis van de CHK Fryslân is het plangebied tevens aangeduid als boerderijplaats. Dit heeft echter geen status of bescherming. De bouw van de bedrijfswoning heeft geen gevolgen voor de bodem. De cultuurhistorische waarden, voor zover daar sprake van is worden niet aangetast.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.3 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden. In Nederland dient op basis van het verdrag van Malta in alle ruimtelijke plannen een archeologische paragraaf te worden opgenomen.

Het zal duidelijk zijn dat een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten die aangeven hoe er het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.



Fig. 12: uitsnede plangebied voor de periode 'ijzertijd-middeleeuwen' (bron: FAMKE-kaart prov. Fryslân)

Het plangebied ligt op de grens van een terp en een kwelderwal. Voor het plangebied geldt op grond van de FAMKE-kaart voor de periode 'ijzertijd-middeleeuwen' het advies: "Karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)".

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg) onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

In figuur 12 is een uitsnede van het plangebied voor de periode "ijzertijd-middeleeuwen" weergegeven.

Voor het plangebied geldt op basis van de FAMKE-kaart voor de periode 'steentijd-bronstijd' het advies "karterend onderzoek 3".

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol, de diepte en het reliëf van de zandlagen in de bodem. Bij aanwezigheid van een podzolbodem, bevelen wij aan het boorgrid te verdichten tot zes boringen per hectare. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

In figuur 13 is een uitsnede van de FAMKE-kaart voor de periode steentijd-bronstijd weergegeven.



Fig. 13: uitsnede plangebied voor de periode steentijd-bronstijd (bron: FAMKE-kaart prov. Fryslân)

Mocht bij de bouw van de bedrijfswoning archeologisch materiaal worden gevonden, dan zal deze vondst direct worden gemeld bij de gemeente.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Een onderzoek naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoek verplichting van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieu hygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen. Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende (verdachte) locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Westeind 3a te Oosterzee.

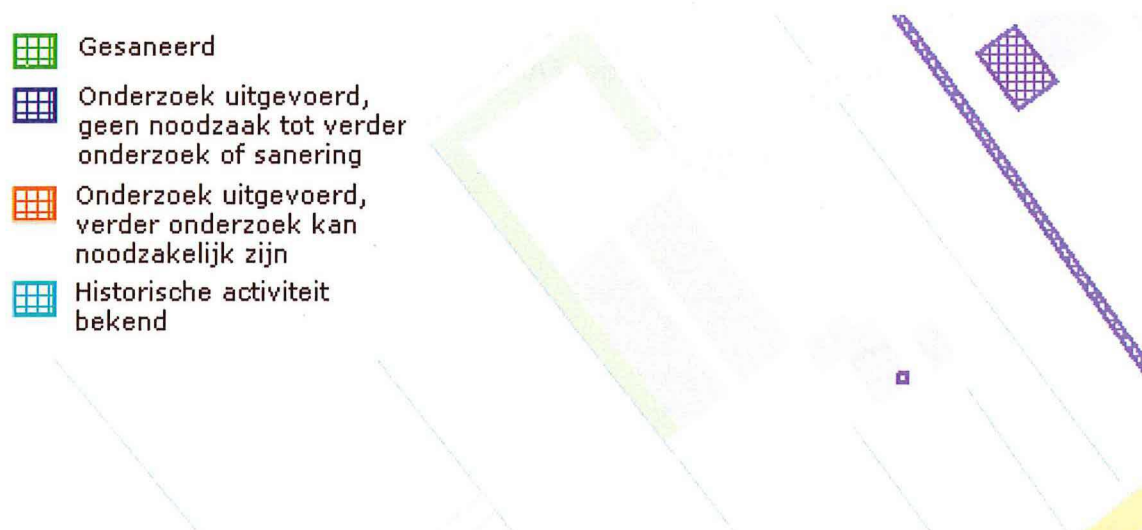


Fig. 14: uitsnede van het plangebied (bron: www.bodemloket.nl)

De gronden van het plangebied zijn altijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Het is niet aannemelijk dat de gronden zijn vervuild gezien het gebruik in het verleden.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.5 Ecologie

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Bij nieuwe ontwikkelingen moet nauwkeurig worden onderzocht of er mogelijk (significante) negatieve invloed is op de in de omgeving liggende Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden betreffen gebieden die reeds onder de Vogel- en/of

Habitatrichtlijn vallen. Het plangebied ligt niet op korte afstand van een Natura 2000 gebied. Het plangebied is in figuur 15 met de rode cirkel aangeduid.



Fig. 15: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Kaarten provincie Fryslân)

soortenbescherming

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan.

Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Het realiseren van de bedrijfswoning heeft geen nadelige gevolgen voor de natuur.

gebiedsbescherming

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

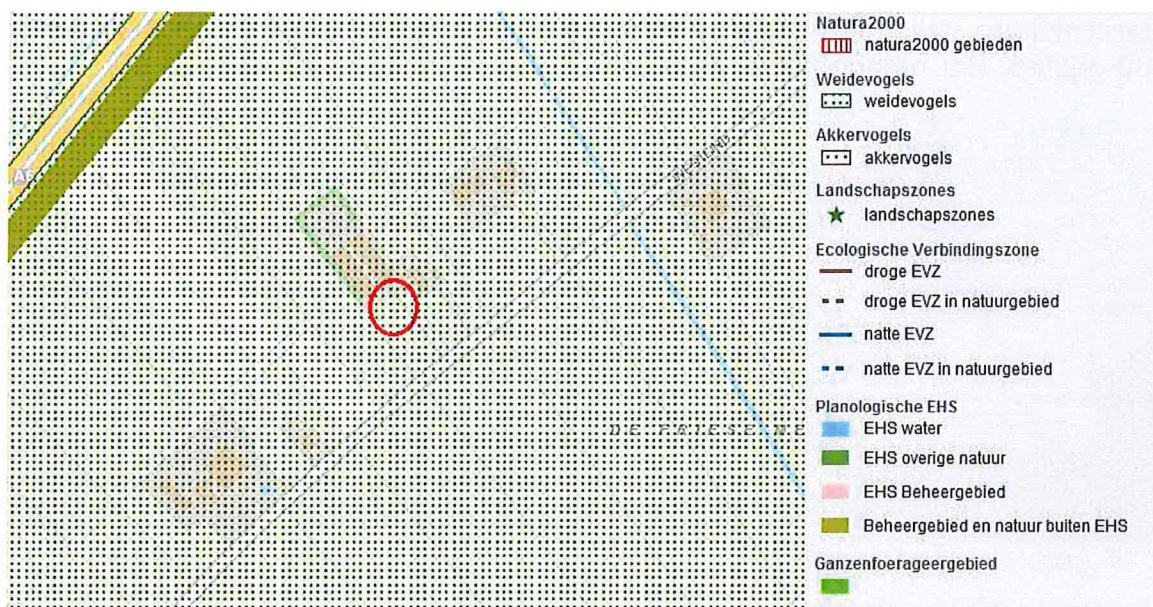


Fig. 16: uitsnede plangebied Planologische Ecologische Hoofdstructuur (bron: kaarten provincie Fryslân)

In de directe omgeving zijn geen natuurwaarden die bescherming vragen. De bouw van de bedrijfswoning heeft geen nadelige gevolgen voor de natuur of habitat van beschermde diersoorten e.d. De bedrijfswoning is ook niet van invloed op de Natura 2000-gebieden in de omgeving.

In figuur17 is te zien dat het plangebied in een weidevogelgebied ligt. Het plangebied ligt echter niet in een weidevogelkansengebied. De bouw van de bedrijfswoning leidt daarom ook niet tot verstoring en is compensatie niet nodig.

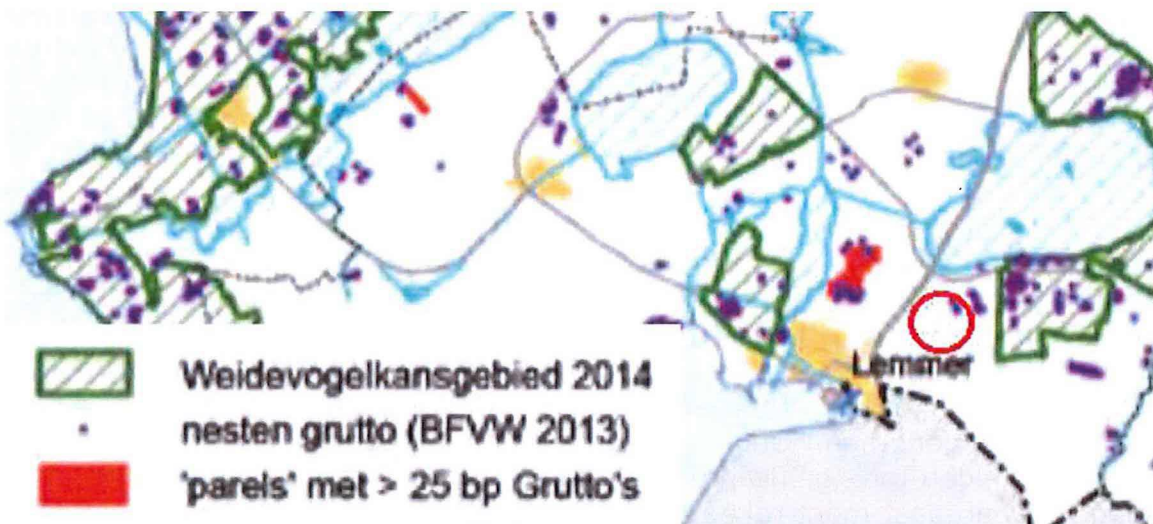


Fig. 17: ligging van het plangebied t.o.v. de weidevogelkansengebieden (bron: kaarten provincie Fryslân)

Hoewel onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gericht op de bouw van de bedrijfswoning op het perceel Westeind 3a is er, in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte, een duidelijke verbinding met het perceel Buren 22 te Oosterzee. De kippen/kalverschuren op dit perceel moeten gesloopt zijn voordat de bouw van de bedrijfswoning kan worden gestart. De kippen/kalverschuren moeten voor de sloop worden gecontroleerd op de aanwezigheid van bedreigde en/of beschermde diersoorten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen, waarbij in de omgeving slachtoffers kunnen vallen. Het externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in een aantal AMvB's milieubeheer, zoals het Besluit Externe Veiligheid milieubeheer en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen milieubeheer.

Op de Risicokaart staan bedrijven en installaties aangegeven met daarbij het risico en het mogelijke effect van een incident voor mensen. De op de Risicokaart getoonde kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waarin zich veel mensen kunnen bevinden, zoals kantoren. Ook staan er gebouwen op waarin niet – of minder zelfredzame mensen aanwezig zijn, zoals ziekenhuizen, zorginstellingen en scholen. Kwetsbare objecten en risicobronnen moeten dan ook op voldoende afstand van elkaar worden bestemd.

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft de kans op overlijden weer voor een persoon die onbeschermd een heel jaar op één plaats aanwezig is. Hierbij mag het risico niet groter zijn dan één miljoenste, of te wel 10^{-6} . De richtwaarde die geldt, geeft de afstand aan tussen risicobron en gevoelig object.

Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron. Het groepsrisico is geen harde norm, maar er geldt wel een verantwoordingsplicht. Daarbij moet een vergelijking worden gemaakt met de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar waar men goed onderbouwd van af mag wijken.

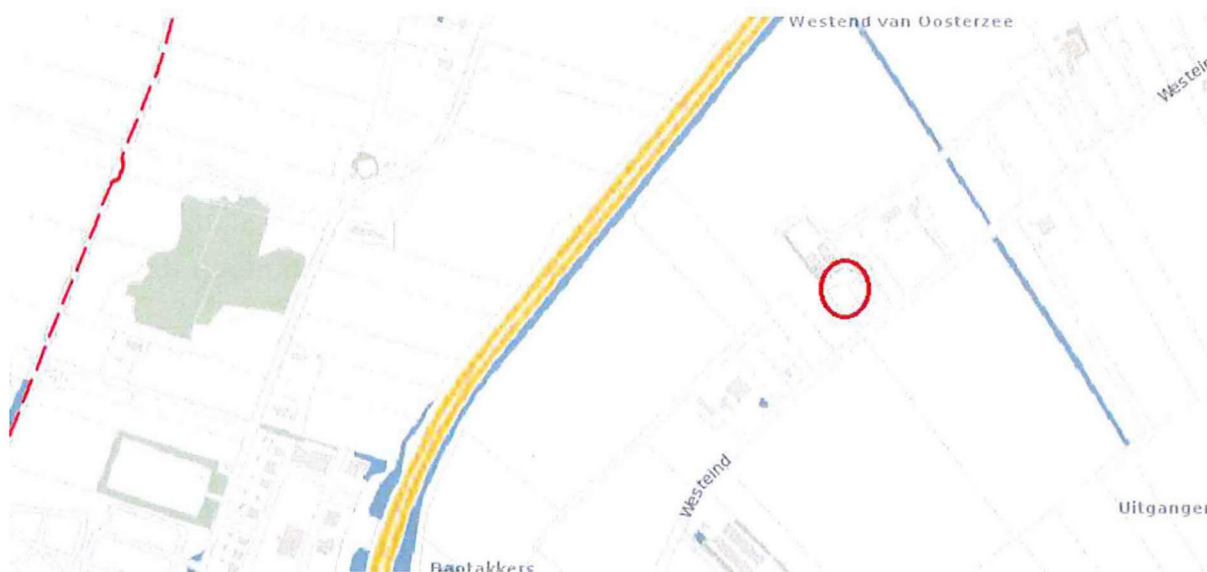


Fig. 18: plangebied t.o.v. buisleiding (bron: prof. risicokaart 03-03-2016)

Uit de professionele risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig is. Op een afstand van ca. 1400m ligt een aardgastransportleiding. In figuur 18 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de aardgastransportleiding weergegeven. Het plangebied ligt buiten de effectafstand van 1% letaliteit.

Via www.veiligheidstoets.nl is voor de bouw van de bedrijfswoning een veiligheidstoets uitgevoerd. Het resultaat is als bijlage toegevoegd.

	Vraag	Antwoord
Risicovolle inrichtingen	Liggen er binnen het plangebied risicovolle inrichtingen, of liggen er buiten het plangebied risicovolle inrichtingen die mogelijk van invloed zijn op het plangebied? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	Nee
	Bevinden zich objecten (waar mensen verblijven of kunnen verblijven) binnen het invloedsgebied van de inrichting? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour van de inrichting of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Maakt het plan nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk binnen de PR 10-6 contour?	N.v.t.
Buisleidingen	Liggen er binnen het plangebied buisleidingen, of liggen er buiten het plangebied buisleidingen die mogelijk van invloed zijn op het plangebied? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	Nee
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de buisleiding(en) objecten waar mensen kunnen verblijven? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Bevinden zich binnen de PR 10-6 contour van de buisleiding kwetsbare objecten of worden deze mogelijk gemaakt?	N.v.t.
	Worden er binnen de PR 10-6 contour nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt?	N.v.t.
Vervoer van gevaarlijke stoffen	Liggen er binnen het plangebied transportroutes, of liggen er buiten het plangebied transportroutes die mogelijk van invloed zijn op het plangebied? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	Ja
	Bevinden zich binnen het invloedsgebied van de transportroute(s) objecten waar mensen kunnen verblijven? Of worden deze door het plan mogelijk gemaakt?	Ja
	Bevindt de ontwikkeling zich binnen 200 meter van de transportroute(s)?	Nee
	Bevindt de ontwikkeling zich binnen het plasbrandaandachtsgebied?	N.v.t.

Fig. 19: resultaat van de veiligheidstoets t.a.v. het plangebied. (bron: www.veiligheidstoets.nl)

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning en maakt geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.7 Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is, rond inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken" en bij wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidzone van kracht. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling

voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. De wettelijke voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeer bedraagt voor geluidsgevoelige gebouwen, daaronder begrepen onderhavige bedrijfswoning, 48dB (Wgh, art. 82, lid 1). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag – in de meeste gevallen de gemeente – een hogere grenswaarde vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Westeind 3a te Oosterzee. Conform de Wet geluidhinder is een woning, waaronder tevens wordt begrepen een bedrijfs- c.q. dienstwoning, aan te merken als een geluidgevoelige bestemming. Daarbij wordt onder woning verstaan: "gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening).

Het plangebied ligt tussen Westeind en de Rijksweg A6 in, twee wegen met een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wgh. Westeind ligt in buiten stedelijk gebied en heeft een zonebreedte van 250m. Rijksweg A6 heeft gescheiden rijbanen en heeft een zone van 400m. Het plangebied ligt echter op een afstand van ruim 500m en ligt daarmee buiten de zone. De afstand van de beoogde bedrijfswoning tot het hart van de Westeind bedraagt 91m. De bedrijfswoning wordt dus binnen de zone gebouwd. Om te beoordelen of de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is een berekening van de geluidsbelasting uitgevoerd. Bij de berekening is uitgegaan van het geprognoseerde aantal verkeersbewegingen in 2026. Uit deze berekening blijkt een geluidsbelasting op de gevel van 41dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB niet overschreden. De maximale snelheid op de Westeind is 60km/uur. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70km/uur geldt op grond van artikel 110g Wgh een aftrek van 5dB. De geluidsbelasting op de gevel komt daarmee op 36dB. De berekening is als bijlage toegevoegd.

Toetsing Bouwbesluit

Hiervoor is aangegeven dat, wanneer een hogere grenswaarde dan 48dB als toelaatbaar wordt aangemerkt, burgemeester en wethouders met betrekking tot de geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie maatregelen dienen te nemen om te bevorderen dat de geluidsbelasting (vanwege de Westeind) binnen de verblijfsruimten (bij gesloten ramen) ten hoogste 33dB bedraagt.

Conform het Bouwbesluit dient bij die toetsing van de geluidswering te worden uitgegaan van de invallende geluidsbelasting van alle in de directe omgeving van het plangebied gelegen wegen c.q. wegvakken. Daarbij dient eerdergenoemde aftrek ex. art. 110g van de Wgh buiten beschouwing te worden gelaten. In de onderhavige berekening moet bij de toetsing van onderhavig plangebied aan het Bouwbesluit 2012 dient te worden uitgegaan van een geluidsbelasting van 50dB.

Als richtlijn kan worden gehanteerd dat in de praktijk is gebleken dat de geluidswering van goed onderhouden of nieuw te bouwen woningen en/of gebouwen, tenminste 20dB bedraagt. Er zullen dan ook pas daadwerkelijk

maatregelen getroffen moeten worden als de gevelbelasting L_{den} hoger is dan 53dB.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.8 Luchtkwaliteit

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

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In welke gevallen het bevoegd gezag de luchtkwaliteit moet meenemen bij een beoordeling van een project, is opgenomen in artikel 5.16, lid 2 Wm. Het verlenen van een milieuvergunning, als bedoeld in hoofdstuk 8 van de Wm, is genoemd in dit artikel, net als ruimtelijke-ordeningsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij vergunningplichtige bedrijven moet dus een beoordeling van fijnstof plaatsvinden. Voor bedrijven waar algemene regels gelden en de vergunningplicht is opgeheven, geldt deze beoordelingsplicht voor de Wet milieubeheer niet. Uiteraard nog wel voor een bestemmingsplanwijziging.

Voor bedrijven die vallen onder het Activiteitenbesluit is er namelijk geen besluit dat het bevoegd gezag moet nemen, een bedrijf valt van rechtswege onder deze algemene regels. De beoordeling van fijnstof van een bedrijf dat onder algemene regels valt, is daarom niet mogelijk tenzij in betreffend besluit voorwaarden hiervoor zijn opgenomen. Alle inrichtingen die onder het Activiteitenbesluit vallen, dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Het opslagbedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Daarnaast is de bouw van de bedrijfswoning niet van invloed op het aspect luchtkwaliteit. Door de bouw van

de bedrijfswoning zal het aantal verkeersbewegingen iets toenemen ten opzichte van de huidige situatie, omdat er nu geen bedrijfswoning aanwezig is. Op grond van het bestemmingsplan is geen bedrijfswoning toegestaan. De mogelijke toename is echter zo minimaal waardoor er geen sprake kan zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Verdere toetsing en/of aanvullend onderzoek kan dus achterwege blijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.9 Water

In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

In het hedendaagse waterbeheer gestreefd naar duurzame en veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. De Watertoets is een instrument waarin verslag wordt gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding. Het gaat hierbij niet alleen om waterveiligheid, maar ook om grondwaterbescherming en wateroverlast. Zowel bij de keuze als bij de inrichting van een plan moet er expliciet en op een evenwichtige manier aandacht worden besteed aan:

- a. Veiligheid: het voorkomen van overstroming en ongewenste inundatie door het behouden en vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Dit is het vermogen van het watersysteem om extreme situaties met veel neerslag het hoofd te bieden door voldoende berging- en afvoermogelijkheden;
- b. Kwantitatieve bescherming van grond- en oppervlaktewater (veiligheid, wateroverlast, verdroging);
- c. Kwalitatieve bescherming van grond- en oppervlaktewater (riolering, omgaan met hemelwater, directe lozingen);
- d. Compensatie van negatieve gevolgen.

Het plaatsen van de bedrijfswoning heeft geen grote toename van het verhard oppervlak op het perceel tot gevolg. Er zijn daarom ook geen negatieve consequenties voor de waterhuishouding op – of rond het perceel te verwachten.

Wateradvies normale procedure

Via de site "de digitale watertoets" is op 3 maart 2016 een watertoets aangevraagd. Voor de onderhavige aanvraag geldt de normale watertoetsprocedure.

Wetterskip Fryslân heeft vervolgens het onderstaande wateradvies afgegeven. Inmiddels zijn de plannen gewijzigd en is het bouwplan waarvoor het wateradvies was afgegeven, niet uitgevoerd. Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een nieuw bedrijfswoning ingediend. De nieuwe

bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 177m². Ten behoeve van het woongenot wordt ook een terras aangelegd. De oppervlakte van het terras bedraagt ca. 34m². Door de bouw van de beoogde woning met terras neemt het verhard oppervlak met 211m² toe. Naast de woning en het terras wordt ook een oprit aangelegd.

Het vorige bouwplan voor deze locatie en waarvoor het wateradvies was aangevraagd had ongeveer dezelfde oppervlakte (167m²). Dit is een gering verschil ten opzichte van het vorige en vergunde bouwplan. Mede gezien het feit dat deze oppervlakte ruim onder de norm van 1500m² blijft, is geen nieuw wateradvies aangevraagd. Indien de toename van verhard oppervlak meer bedraagt dan 1500m², moet de toename met minimaal 10% worden gecompenseerd. In figuur 20 is een impressie van de begane grond en het terras weergegeven.

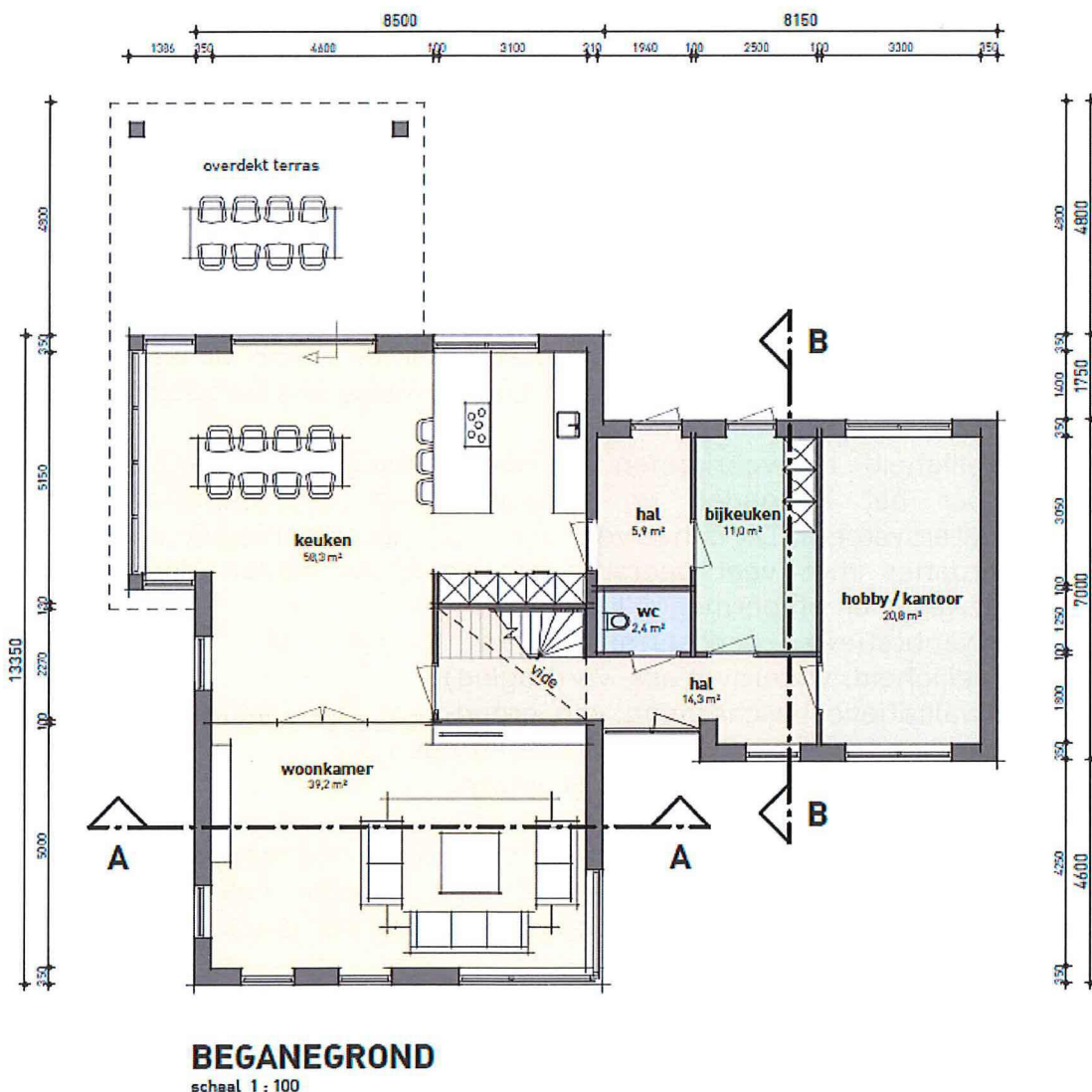


Fig. 20: impressie van de toename van het verhard oppervlak (bron: Bouwkundig Bureau Haverkamp)

Het hemelwater van het dakvlak wordt rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het hemelwater dat op het terras of op de oprit valt, infiltreert in de omliggende gronden en wordt zo vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Waterspecten

In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarbij wordt ingegaan op de aspecten die vanuit het oogpunt van water van belang zijn bij ruimtelijke plannen. De beschrijving van de waterspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Veilig

Dit waterspect is niet van toepassing op dit plan.

Drooglegging

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding is het nodig om rekening te houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70 m.

De woning wordt met een kruipruimte gebouwd. Het Wetterskip adviseert voor een dergelijke woning een drooglegging van 1.10m. Dit houdt in dat het peil van de nieuwe woning minimaal - 0.45m NAP moet zijn. Met een drooglegging van 1.10m wordt bedoeld dat de begane grondvloer 1.10m boven het waterpeil van - 1.55m NAP wordt gelegd.

Water en ruimte

De regionale waterkering is op basis van het maatgevend boezempeil ontworpen. Het maatgevend boezempeil is 0.22m NAP. Het plangebied ligt in een gebied met een overstromingskans van 1:100. Dit houdt in dat bij een eventuele doorbraak van de regionale waterkering het water het plangebied instroomt omdat het plangebied lager ligt. Om de te voorkomen dat woningen en andere gebouwen in het peilgebied waterschade zullen oplopen bij een eventuele doorbraak is het beter een hoger peil aan te houden dan het droogleggingsadvies van -0.45mNAP.

Het is daarom beter om de woning minimaal op hoogte van het maatgevend boezempeil te bouwen net als de naastliggende woning op het perceel Westeind 5. Bij de bouw van de nieuw te bouwen woning op het perceel Westeind 3A wordt daarom hetzelfde peil van -0.22m NAP aangehouden. De omliggende grond wordt ca. een meter opgehoogd.

Conclusie

Door de woning op hetzelfde peil te bouwen als de naastgelegen woning op het perceel Westeind 5 is er sprake van voldoende drooglegging en is er geen gevaar voor wateroverlast bij een eventuele doorbraak van de regionale waterkering.

Toename verhard oppervlak

Als gevolg van de realisatie van het plan neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af. Hierdoor belast u het oppervlaktewater extra.

Schoon

Afvalwater- en regenwatersysteem

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 geval van dit bouwplan kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak lozen op het oppervlaktewater.

Lozen van afvalwater

U geeft aan dat bij realisatie van de plannen sprake is van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater. Om te weten of u voor een lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder Waterwet in deze brief.

Waterkwaliteit

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

Vervolg

Waterwet

Voor alle activiteiten in en nabij het watersysteem, waaronder het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater of het aanbrengen van een wijziging in het watersysteem, dient u een vergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân. Op de website (www.wetterskipfryslan.nl) staat meer informatie over de Waterwet en kunnen onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning worden gedownload. De aanvraag voor een watervergunning of melding kunnen ook gelijktijdig met de omgevingsvergunningaanvraag worden ingediend via het omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl).

Procedure

Wetterskip Fryslân vraagt de in deze watertoets vermelde adviezen op te volgen en meeneemt in de verdere planvorming. Het wateradvies moet worden besproken met de initiatiefnemer. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zijn er met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren.

Wetterskip Fryslân heeft een positief wateradvies afgegeven.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

4.10 Verkeer

De toekomstige verkeerssituatie is bij nieuwe ontwikkelingen een belangrijk aandachtspunt. De bereikbaarheid van het perceel via de doorgaande weg is prima. De Westeind is een erfontsluitingsweg en is voldoende breed om de auto's naar het plangebied te kunnen verwerken zonder dat er verkeersdruk ontstaat.

Bij de paragraaf "Luchtkwaliteit" wordt gesteld dat de bouw van de bedrijfswoning slechts een zeer beperkte toename van het verkeer zou kunnen veroorzaken.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de bouw van de bedrijfswoning.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw een bedrijfswoning op het perceel Westeind 3a te Oosterzee. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer, familie B. [REDACTED] worden gedragen. De kosten van die verband houden met onderhavige procedure worden via de bouwleges verrekend met de familie B. [REDACTED]

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning, zal samen met deze ruimtelijke onderbouwing en alle andere relevante stukken voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn dat de aanvraag ter inzage ligt kan door belanghebbenden een zienswijze tegen de voorgenomen plannen worden ingediend. De eventueel ingediende zienswijzen zullen bij de definitieve besluitvorming worden betrokken. Als het college een definitief besluit heeft genomen en de omgevingsvergunning heeft verleend, kan degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend en hij/zij is van mening dat de zienswijze niet correct is weerlegd of niet is opgevolgd, beroep indienen tegen de omgevingsvergunning.

Bijlagen

Wateradvies

