
St.-Annaparochie, Middelweg-West

Bestemmingsplan

11 juli 2024



St.-Annaparochie, Middelweg-West

Bestemmingsplan

COLOFON

Opdrachtgever	: Studio JK
Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 23-831-1
Versie	: Vaststelling
Datum	: 11 juli 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Nieuwe situatie	5
2.3	Ruimtelijke inpassing	6
2.4	Parkeren	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Mer-beoordeling	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering	15
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	16
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Ecologie	17
4.6	Bodemkwaliteit	18
4.7	Watertoets	19
4.8	Archeologie	20
4.9	Cultuurhistorie	21
4.10	Luchtkwaliteit en gezondheid	22
4.11	Planologische zones	22
5	Juridische regeling	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Toelichting op de regels	23
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Algemeen	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.3	Economische uitvoerbaarheid	27

Bijlagen

- Bijlage 1 Welstandscriteria Middelweg West
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 3 Stikstofberekening
- Bijlage 4 Ecologische quickscan
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 Watertoets
- Bijlage 7 Overlegreacties

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten westen van St.-Annaparochie, aansluitend op het woongebied, ligt een kavel grasland achter een landelijk woonlint. Het plan is opgevat om op deze locatie een programma van 6 levensloopgeschikte tweekappers, 6 starterswoningen en drie vrijstaande woningen te ontwikkelen. Omdat het plan voorziet in de woonbehoefte en uitvoering geeft aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, wil de gemeente medewerking verlenen aan het opstarten van een planologische procedure. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze plantoelichting beschrijft het plan en op welke manier rekening wordt gehouden met de belangen van derden.

1.2 Ligging plangebied

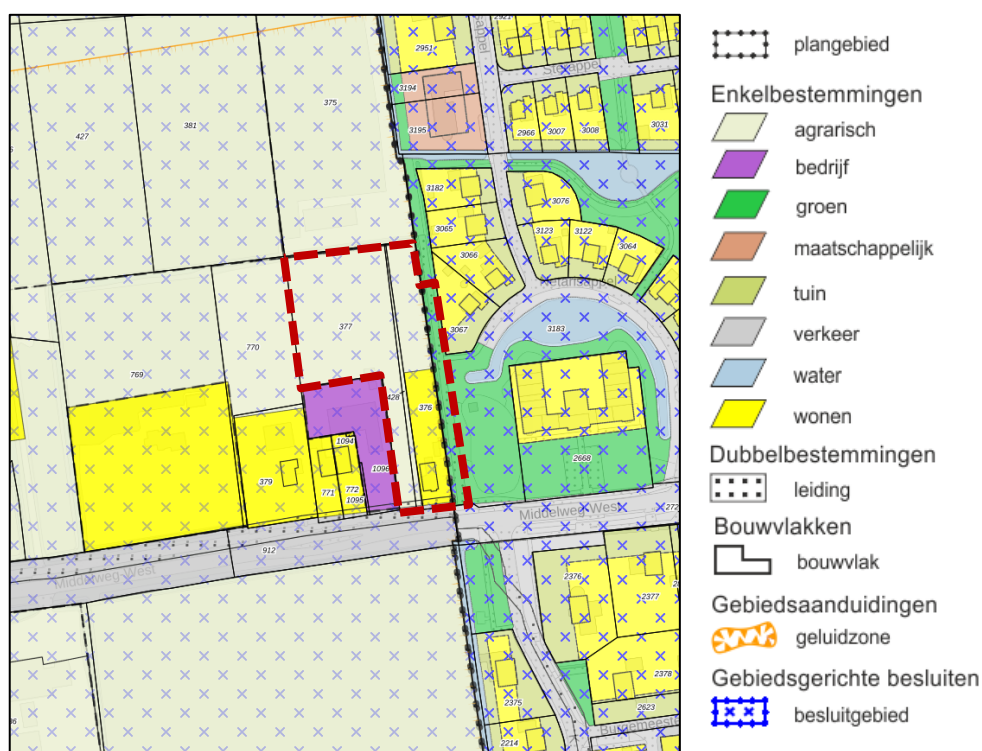
Het plangebied ligt direct ten westen van St.-Annaparochie. Het maakt deel uit van een landelijk bebouwingslint aan de noordzijde van de Middelweg-West. Dit is de provinciale weg N393, richting St.-Jacobiparochie. Het plan omvat het woonperceel Middelweg-West 162, inclusief de bijbehorende agrarische gronden die hierachter liggen. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op kadastrale perceelsgrenzen en de huidige bestemmingen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat door de voormalige gemeente het Bildt is vastgesteld op 12 mei 2010. Het bestaande woonperceel heeft de bestemming 'Wonen', waarbinnen één woning is toegestaan. Het overig deel heeft de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen geen woningen (of andere gebouwen) zijn toegestaan. Daarom is de beoogde inrichting in strijd met het bestemmingsplan. Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Verder geldt op het plangebied de aanduiding 'geluidzone – weg', waarbinnen beperkingen worden gesteld aan de realisatie van geluidsgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzone van de N393. En op de zuidzijde ligt de belemmeringenstrook van een waterleiding, bestemd als 'Leiding – Water'.

De huidige inrit is geregeld in het bestemmingsplan *St.-Annaparochie* (2016), waarin deze de bestemming 'Groen' heeft. Binnen deze bestemming zijn woonstraten in ondergeschikte mate wel mogelijk, maar gelet op de voorgestelde opwaardering wordt deze meegenomen in het plangebied.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Waadhoeke, direct ten westen van St.-Annaparochie, aan de doorgaande weg Middelweg-West. Het maakt hier deel uit van een bebouwingscluster dat bestaat uit lintbebouwing, doorlopend tot het AZC, dat ongeveer 300 meter ten westen van het plangebied ligt. Rondom het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen. Verder is achter het plangebied een kwekerij aanwezig en direct ten zuidwesten een fysiotherapiepraktijk.

Binnen het plangebied, aan de wegzijde, staat een vrijstaand woonhuis met daarachter enkele bijgebouwen. Ten noorden van dit perceel ligt een agrarisch perceel, dat in het verleden was ingevuld met een boomgaard.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het enigszins besloten cluster, dat als geheel is ingepast met boomsingels en een bosperceel. Het betreft de achtertuin van de woning aan de Middelweg-West 162. Langs de oostzijde ligt een ontsluiting van de achterliggende kwekerij, die voor langzaam verkeer aansluit op de woonstraat Netarisappel. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief betreft de ontwikkeling van 15 woningen, achter de bestaande woning in het plangebied. Het programma bestaat uit 6 tweekappers die worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen, bedoeld voor senioren, 6 rug-aan-rug-woningen, bedoeld voor starters, en drie vrijstaande woningen langs de noordzijde. Het gebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg naar de kwekerij, die wordt opgewaardeerd tot woonstraat. In het noordelijk deel wordt een nieuwe woonstraat aangelegd, waaraan een centrale parkeervoorziening voor de starterswoningen komt. De beoogde situatie, die als onderlegger voor dit bestemmingsplan is gehanteerd, is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Beoogde situatie

Het plan zet in op een groene en natuurinclusieve invulling in combinatie met het gebruik van natuurlijke materialen voor de woningen. Dit geeft het plan een hoogwaardige uitstraling. De zes starterswoningen manifesteren zich gezamenlijk als eenheid die in een zorgvuldig vormgegeven groene setting komen. De seniorenwoningen zijn wat traditioneler, maar wel duidelijk verwant. Op de begane grond wordt voorzien in een slaapkamer met badkamer, waarmee deze woningen voor senioren geschikt zijn. Door op de verdieping ook voldoende ruimte te bieden zijn de woningen ook geschikt te maken voor gezinnen.

Met de combinatie van starters- en seniorenwoningen en de forse openbare ruimte, wordt ontmoeting en samenwerking nagestreefd.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het plan is in nauwe afstemming tussen architecten Studio JK en de stedenbouwkundigen van de gemeente Waadhoeke tot stand gekomen. De groene invulling in het overgangsgebied van de bebouwde kom naar het landelijk gebied en de inpassing van het gehele plan in de bestaande groenstructuur én de aansluiting op bestaande verbindingen, maakt dat het plan zich voegt in zowel de stedenbouwkundig structuur van St.-Annaparochie als in de landschappelijke structuur van het buitengebied.

Ruimtelijke kwaliteit

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan 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. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt St.-Annaparochie in het Middelzeegebied. Specifieke provinciale belangen in dit gebied zijn de planmatige inpoldering van het gebied 'Het Bildt' met lintvormige bebouwingen in de vorm van lineaire en orthogonale (kruisvormige) Middelzeedorpen, een dijkdorp en twee zijdorpen in het open landschap, waarin St.-Jacobiparochie, St.-Annaparochie en Vrouwenparochie de oudste dorpen zijn. Ingezet wordt op het behouden, benutten en versterken van de geometrische (orthogonale en lineaire opbouw van de Oude Middelzeedorpen. Het onderhavige plan sluit aan op de bestaande structuren en sluit daarmee aan bij de provinciale belangen.

Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

Het principe zuinig- en meervoudig ruimtegebruik is één van de inhoudelijke principes. Grote ruimteclaims afgezet tegen de beperkt beschikbare ruimte, maken het noodzakelijk om de Friese ruimte doelmatig en slim te benutten en verspilling tegen te gaan. De provincie stelt op dit vlak voorwaarden in de Verordening Romte, namelijk de mogelijkheden om de ruimte meervoudig (bijvoorbeeld recreatieve ontwikkelingen bij bestaande functies in het landelijk gebied, waterberging in combinatie met natuur, natuurbeheer in combinatie met agrarisch gebruik) te gebruiken, af te wegen en zoveel als mogelijk, ook daadwerkelijk te benutten.

In dit plan wordt waar mogelijk kansen voor meervoudig ruimtegebruik benut. Daarbij wordt in eerste plaats gedacht het aantrekkelijk maken van de openbare ruimten voor ontmoeten, spelen en bewegen. De groene ruimte biedt mogelijkheden natuurinclusiviteit en een combinatie van

ruimtelijke kwaliteit, waterberging en recreëren. De ruimte in het plan als geheel zal ook meervoudig worden gebruikt, enerzijds om te wonen, maar door de opzet van de kavels is er ook ruimte om te werken aan huis.

Functionele inpassing

Het woonprogramma wordt ingepast in een gemengde woonomgeving, waarin het wonen en andere functies door elkaar voorkomen. In de directe omgeving zijn er geen bedrijven met een grote mate van milieubelasting. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

2.4 Parkeren

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de nota Parkeernormen van de gemeente Waadhoeke (2020).

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. Daarvoor wordt op het terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op grond van de Nota Parkeernormen geldt voor grondgebonden gezinswoningen dat per woning wordt voorzien in 2,1 parkeerplaats. Dit is een relatief hoge norm voor het specifieke programma dat dit plan mogelijk maakt.

Voor dit plan geldt dat de seniorenwoningen die zijn ontsloten op de weg ten oosten van het plangebied, een eigen oprit krijgen waarop minimaal 2 auto's geparkeerd kunnen worden. Ook de vrijstaande woningen hebben voldoende ruimte op de kavel om te voorzien in de parkeerbehoefte. Voor de zes starterswoningen worden 8 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee wordt voorzien in één vaste parkeerplaats en 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers. Hiermee wordt aangesloten op de norm voor sociale huur, hetgeen passend is voor dit programma. Het plan biedt voldoende ruimte om nog vier extra parkeerplaatsen aan te leggen als dit nodig blijkt. De aanleg hiervan is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit plan maakt een bescheiden uitbreiding van het stedelijk gebied mogelijk. In paragraaf 3.3 is omschreven hoe ook de ontwikkelingen van de woningen passen binnen de woningbehoefte die binnen de gemeente Waadhoeke geldt. Dit is gebaseerd op een woningmarktonderzoek, dat aan de Woonvisie ten grondslag ligt. Er wordt daarbij ook ingezet op zoveel mogelijk binnenstedelijk ontwikkelen. Het plangebied ligt formeel buiten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied, maar wel binnen de ruimtelijke structuur van de kom en ook binnen de 'rode contour' zoals de provincie die heeft aangemerkt. Binnen de kom van St.-Annaparochie zijn wel open plekken aanwezig. Echter, Het verspreid invullen van iedere open plek biedt ook onvoldoende ruimte en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het dorp. Toevoegingen binnen bestaand bebouwd gebied kunnen mogelijk via herontwikkeling gerealiseerd kunnen worden, maar daarmee kan niet de actuele en urgente behoefte aan woningen ingevuld worden. Er is daarmee sprake van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. In St.-Annaparochie overstijgt de vraag naar woningen het aanbod. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

Bundeling

De verordening streeft naar bundeling van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzing hiervan is op een fragment van de kaarten bij de verordening weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1 Begrenzing bestaand stedelijk gebied (Verordening Romte Fryslân 2014)

De locatie ligt binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Desondanks kan deze locatie niet geheel gezien worden als zodanig, gelet op de agrarische bestemmingen. Omdat de locatie aansluit op bestaand stedelijk gebied kan een uitbreidingslocatie mogelijk worden gemaakt.

Ruimtelijke kwaliteit

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

Wonen

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Ontgrondingenverordening Friesland

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

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit wordt uitgevoerd door op het inrichtingsplan (figuur 2.2 in paragraaf 2.2) aangegeven waterpartij. Deze wordt minder dan 2 meter diep en de grond wordt toegepast binnen het plangebied. De compensatie is noodzakelijk is voor de verwerkelijking van de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen (waarvoor verhardingen noodzakelijk zijn). De bestemmingen laten het graven van watercompensatie toe. Daarom wordt voldaan aan de vrijstellingsvereisten en is hiervoor is geen ontgrondingsvergunning nodig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Waadhoeke 2020-2030

In de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 is het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en woningbouw geformuleerd. De woonvisie is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek waarin cijfers en kennis over het wonen van organisaties als makelaars, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen bijeen zijn gebracht.

De woonvisie is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek waarin cijfers en kennis over het wonen van organisaties als makelaars, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen bijeen zijn gebracht. Tot 2025 is er nog groei van het aantal huishoudens te verwachten van enkele tientallen. Lokaal verschilt dit: in kernen waar de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau bovengemiddeld is, is vaak genoeg instroom van elders om nog groei te mogen verwachten. Elders zullen minder courante woningen steeds vaker overtollig raken. Eerst vooral in de sociale huurvoorraad, daarna ook in de koopvoorraad. Per kern is in de woonvisie de woningbehoefte bekeken. Voor St.-Annaparochie is een behoefte van 30-40 woningen voorzien in onder andere grondgebonden

koop. De gemeente nodigt ontwikkelaars en corporaties uit bij te dragen aan het voorzien in deze behoefte. Voorliggend initiatief voorziet in deze doelen.

Nota Parkeernormen

Op 8 december 2020 is door Burgemeester en Wethouders de Nota Parkeernormen vastgesteld. Hierin is vastgelegd welke parkeernorm de gemeente hanteert voor verschillende gebieden en functies. Daarnaast is aangegeven op welke manier de parkeervraag aan de hand van de normen moet worden berekend en welke eisen worden gesteld aan de invulling van de parkeervraag. In beginsel wordt de parkeervraag op eigen terrein opgelost maar onder bepaalde omstandigheden kan hiervan af worden geweken. Benutting van de bestaande openbare parkeercapaciteit is dan een optie. Deze nota geeft aan welke mogelijkheden er zijn en onder welke voorwaarden. Uit de toetsing in paragraaf 2.3 blijkt dat aan de Nota Parkeernormen kan worden voldaan. In het bestemmingsplan is hier een regeling voor opgenomen om dit te borgen.

Welstandsnota en beeldkwaliteit

De gemeente heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota die op 1 juli 2021 is vastgesteld. Het plangebied ligt deels in het gebied 8 'Naoorlogse uitbreidingen' en deels in het gebied 15 'Buitengebied'. Het beleid is in hoofdzaak gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor beide gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. Het huidige welstandskader biedt niet een duidelijk en eenduidig kader om de beoogde beeldkwaliteit te waarborgen. Daarom is besloten een toegespitst welstandskader op te stellen. Omdat de locatie meest past bij het na-oorlogse woongebied van St.-Annaparochie, wordt aangesloten bij de gebiedskwaliteiten die voor dat woongebied gelden, maar dan wel met een eigen karakter. Binnen dit plandeel wordt ingezet op een natuurlijke materiaalgebruik en hoofdzakelijk gevels van hout(achtige) materialen. Bouwvragen zullen getoetst worden aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, waardoor er sprake zal zijn van een passende beeldkwaliteit. De welstandscriteria die zullen gelden voor het plangebied zijn opgenomen in bijlage 1. Gelet op de geringe afwijking van het huidige welstandskader, is besloten dit gelijktijdig met het bestemmingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan-mer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject is in het besluit opgenomen als beoordelingsplichtige activiteit. De drempelwaarden die hierbij horen zijn een oppervlakte van 100 hectare, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De toevoeging van 15 woningen wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarom voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit wordt, gelet op de omvang in relatie tot de drempelwaarden, gezien als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit besluit kan op basis van de navolgende passages worden genomen. Hierin worden alle aspecten uit bijlage III van de EEG-richtlijn kort getoetst.

Vormvrije mer-beoordeling

De plaats van het project

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

Bestaand grondgebruik

Het plangebied betreft een woonperceel en agrarische kavel aan de rand van St.-Annaparochie.

Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen

De locatie heeft op zichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

Opnamevermogen natuurlijk milieu

Dit bestemmingsplan maakt een stedelijk ontwikkelingsproject mogelijk. Het plan ligt niet nabij gevoelige gebieden, zoals bedoeld in de EEG-richtlijn. Vanuit de plaats en de kenmerken van het project worden geen belangrijke milieueffecten verwacht.

De kenmerken van het project

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten.

Omvang

De omvang van het plan is in verhouding tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zeer beperkt. Het project voorziet in de bouw van 15 woningen in een aaneengesloten gebied van ongeveer 5.800 m² (0,6 hectare).

Cumulatie

In de invloedssfeer van het plan vindt geen stedelijke ontwikkeling plaats die leidt tot een totale omvang boven de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.

Gebruik natuurlijk hulpstoffen

Voor de uitvoering hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

Productie afvalstoffen

Bij de uitvoering komen mogelijk afvalstoffen vrij. Dit wordt overeenkomstig de geldende regels afgevoerd en waar mogelijk gerecycled. Er is geen sprake van bijzondere of risicovolle afvalstoffen die in potentie leiden tot belangrijke milieueffecten.

Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot een risico op verontreiniging. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder.

Risico op ongevallen

De uitvoering van het project en het gebruik van de gronden brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

Kenmerken van de milieueffecten

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen).

Aard van de effecten

In het plan worden alleen woningen ontwikkeld. Vanuit deze functie wordt geen belangrijke milieubelasting verwacht. Potentiële effecten zijn beperkt tot een toename van verkeer en eventuele ecologische en waterhuishoudkundige effecten. Daarnaast zijn er tijdelijke effecten in de realisatiefase mogelijk.

Bereik van het effect

De effecten zijn beperkt tot de ontsluitende wegen en de aangrenzende percelen. Effecten op natuur zijn in navolgende paragrafen verder in beeld gebracht.

Waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Potentiële milieueffecten als gevolg van woningbouw zijn over het algemeen voorspelbaar en goed op voorhand te onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke milieueffecten als gevolg van dit plan te verwachten zijn. De effecten van de aanleg zijn tijdelijk. Effecten op lange termijn zijn niet aan de orde. Het project is in principe niet omkeerbaar.

Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure. Op basis hiervan kan het college van burgemeester en wethouders, voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, besluiten dat voor dit bestemmingsplan geen planMER gemaakt hoeft te worden.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en een gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen. Voor het bepalen van het gebiedstype is niet de bestemming van het te beoordelen gebied van belang, maar of er sprake is van naast elkaar voorkomende functies (definities VNG-brochure). Ook als 'Wonen' bestemde gebieden langs de hoofdinfrastructuur valt onder het gebiedstype gemengd gebied. Voor dit plan geldt dat de nieuwe woningen worden ingepast in een gemengd gebied.

Toetsing

Voor dit plan zijn twee bedrijven relevant, namelijk het bedrijfsperceel van de fysiotherapiepraktijk op het naastgelegen perceel en het fruitteeltbedrijf achter het plangebied. Voor beide bedrijven geldt dat deze al grenzen aan of in de nabijheid liggen van verschillende woonpercelen.

De naastgelegen praktijk betreft een bedrijfsfunctie uit milieucategorie 1, waarbij geen afstand aangehouden hoeft te worden tot woningen in een gemengd gebied. Op dit perceel wordt wel bedrijfsfunctie uit milieucategorie 2 toegestaan, waarmee de richtafstand 10 meter is. Voor enkele woningen wordt (net) niet aan deze afstand voldaan. Aangezien het bedrijf feitelijk al in een lint van woningen is gelegen, zullen de nieuwe woningen geen extra belemmeringen voor een te vestigen bedrijf opleveren en is ook naar de toekomst toe een goed woonklimaat te garanderen.

Ook het fruitteeltbedrijf valt in milieucategorie 2. De starterswoningen komen op meer dan 10 meter afstand, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand tot een gemengd gebied. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd door de nieuwbouw.

4.3 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximale hogere waarde van 63 dB.

Toetsing

Voor dit plan is de ligging in de geluidzone van de N393 relevant. Daarom is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 2. Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Middelweg-West, op de nieuw te realiseren woningen, ten hoogste 47 dB Lden bedraagt en daarmee voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Voor het realiseren van de woningen zijn er dan ook met betrekking tot wegverkeerslawaai geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

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 (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

Toetsing

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

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, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing: gebiedsbescherming

Natura 2000- gebieden

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Waddenzee, die op ongeveer 4 kilometer afstand ligt. Gelet op de aard en omvang van het plan en de afstand tot de beschermde natuurwaarden van de Waddenzee, worden mogelijke negatieve gevolgen van het initiatief op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied op voorhand met zekerheid uitgesloten.

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt niet voor de Waddenzee. Buitendijks liggen enkele stikstofgevoelige habitats, maar deze zijn niet (bijna) overbelast. De dichtstbijzijnde overbelaste habitats zijn de duingebieden op de eilanden Terschelling en Ameland, op ongeveer 20 kilometer afstand van het plangebied. Voor dit plan is een indicatieve berekening uitgevoerd om de mogelijke effecten op de stikstofdepositie op deze gebieden, als gevolg van verkeer in de gebruiksfase en (tijdelijk) door inzet van materieel in de aanlegfase, uitgevoerd. Deze berekening is opgenomen in bijlage 3.

Voor de gebruiksfase kan op basis van de CROW kentallen uitgegaan worden van ongeveer 8 mvt/etmaal per woning. Voor dit plan gaat het dan om 120 mvt/etmaal. Dit verkeer gaat in elk geval op de N393 op in het heersende verkeersbeeld.

Er is nog geen concrete machine-inzet in de aanlegfase bekend. Voor de aanlegfase is daarom uitgegaan dat gedurende 49 weken, 38 uur de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 1.400 uren inzet en een diesilverbruik van 21.000 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 5 zware transporten (>7 ton) per week (=490), komen en gaan. Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen zijn altijd lager dan het verkeer in de gebruiksfase (120 mvt/etmaal). Door de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening te cumuleren zijn de effecten worst-case bepaald.

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS. Deze berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt op grote afstand van de begrenzing van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de aard van de plannen wordt significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN met zekerheid uitgesloten. De regels ten aanzien van het NNN in de provincie Fryslân staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Verdere stappen in het kader van de bescherming van het NNN, zoals een nadere toetsing, zijn niet aan de orde.

Toetsing: soortenbescherming

Om uit te wijzen of sprake is van beschermde soorten waar bij de uitvoering van dit project rekening mee gehouden moet worden, is als onderdeel van de natuurtoets een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Voor dit onderzoek heeft een ecoloog een bezoek aan de locatie gebracht, om de ecologische potenties in beeld te brengen. De resultaten uit de quickscan zijn opgenomen in bijlage 4. Hieruit volgt dat het plangebied niet geschikt is voor verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van beschermde soorten. Er is geen verder onderzoek of procedure nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.6 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

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 het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing

Het plangebied is gedeeltelijk een woonperceel en gedeeltelijk een agrarisch perceel. De locatie is daarmee niet verdacht voor wat betreft bodemverontreiniging. Voor de uitvoering van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 5. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel enkele licht verhoogde parameters van de onderzochte stoffen zijn aangetroffen, maar dat deze ver beneden de norm voor nader onderzoek blijven.

De lichte verontreinigingen vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

4.7 Watertoets

Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de korte watertoetsprocedure doorlopen. De uitkomsten van de digitale watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

Binnen het plangebied worden geen watergangen gedempt, maar wordt wel verharding toegevoegd. Er wordt ongeveer 4.400 m² aan gronden uitgegeven als erf. Daarvan zal ongeveer 60% worden verhard, dus 2.600 m². Er wordt een nieuwe weg met parkeerplaatsen aangelegd met een oppervlakte van 400 m². De totale toe te voegen verharding waarvoor compensatie geregeld moet worden bedraagt daarmee 3.000 m². De compensatie-eis is 10%, dus 300 m².

Deze watercompensatie wordt ingevuld door het aanbrengen van een waterpartij in het noordwestelijk deel van het plangebied, over een lengte van 60 meter. Met een gemiddelde breedte van 5 meter wordt invulling gegeven aan de compensatie-eis.

Ruimtelijke adaptatie

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 wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden 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. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

Drooglegging

Om wateroverlast te voorkomen hanteert Wetterskip Fryslân een droogleggingsnorm van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Het plangebied ligt in gebied met een maatgevend zomerpeil van -0,75 m NAP. Het plangebied ligt gemiddeld op ongeveer 0,60 m NAP. Daarmee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,10 meter. Door de nieuwbouw op dezelfde hoogte aan te brengen als de bestaande bebouwing is het plan voldoende waterrobuust.

Waterkwaliteit

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

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op watergangen in de omgeving.

Vergunningen

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie

Toetsingskader

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 werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

Toetsing

Om te beoordelen of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het plangebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen. Het Middelzeegebied was in historische tijden nog onderdeel van de zee en kent daarmee geen relevante bewoningsgeschiedenis. Dit gebied valt voor beide perioden onder het advies 'geen onderzoek noodzakelijk'. Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

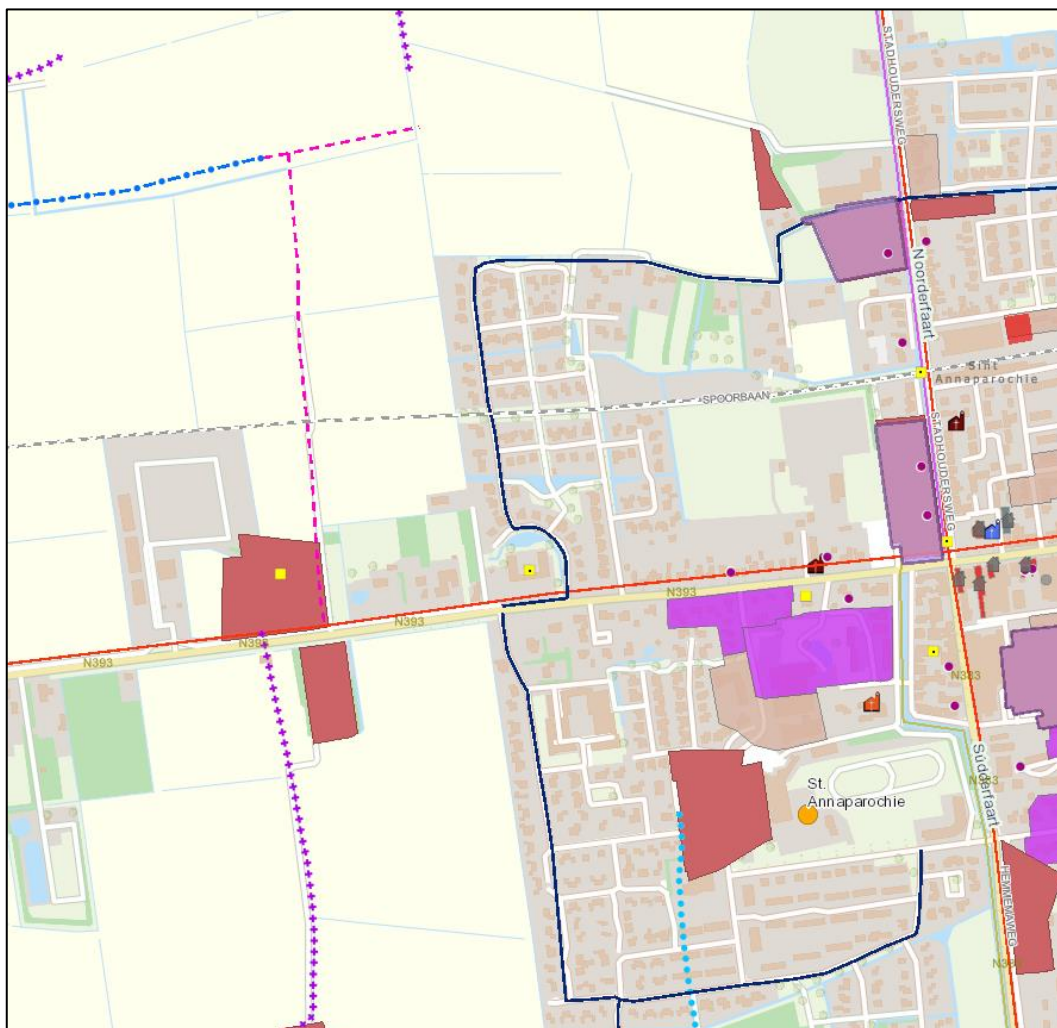
4.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uitmaakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Volgens de Cultuur Historische kaart zijn voor de omgeving van het plangebied diverse historische routes en gebieden aanwezig. Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2. Met dit plan worden de bestaande structuren gerespecteerd. Er is geen sprake van beschermde cultuurhistorische waarden binnen het plangebied waarmee rekening gehouden moet worden.



Figuur 4.2 Fragment CHK

4.10 Luchtkwaliteit en gezondheid

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

Toetsing

In Fryslân zijn er geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in St.-Annaparochie en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden 15 woningen gerealiseerd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Planologische zones

Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied ligt er langs de noordzijde van de Middelweg-West een waterleiding. Deze is in het meer recente bestemmingsplan St.-Annaparochie niet overgenomen.

5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

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

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

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Hierbij is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De ligging van de bestemmingen en de bouwvlakken is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven stedenbouwkundig plan.

Groen

De groene rand van het plangebied is onder de bestemming 'Groen' gebracht. Deze bestemming regelt structuurbepalend groen. In deze bestemming is een bepaling opgenomen dat minimaal 300 m² wordt ingericht als water of waterberging.

Verkeer - Verblijfsgebied

De weg door de noordzijde van het plangebied is bestemd als 'Verkeer – Verblijf'. Binnen deze bestemming wordt onder andere voorzien in woonstraten en parkeervoorzieningen.

Wonen en Tuin

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt voorzien in grondgebonden woningen. Daarbij is ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Hoofdgebouwen, zijnde woonhuizen, moeten binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Deze moeten in principe vrijstaand, tenzij een maximum aaneen te bouwen aantal is opgenomen. Dat aantal is dan ook direct het maximum aantal woningen binnen dat bouwvlak.

De maximale goothoogte (overal 4 meter) is op de verbeelding aangegeven en de dakhelling, waarmee is geborgd dat de woningen uit één bouwlaag met kap zullen bestaan. Voor overige bebouwing is de standaardregeling voor erfbebouwing opgenomen.

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de voorerven, waar geen bijgebouwen zijn toegelaten. Deze bestemming is ook opgenomen voor de gedeelde semi-openbare ruimte rondom de starterswoningen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het plan raakt geen grote maatschappelijke belangen. De direct omwonenden zijn actief op de hoogte gebracht van de plannen en hun input is meegenomen in de planvorming.

Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het plan is toegezonden aan Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân en de FUMO. Van de provincie en het wetterskip zijn schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn opgenomen in bijlage 7. De reacties worden hierna samengevat en beantwoord.

Provincie Fryslân

De provinciale belangen geven de provincie aanleiding tot het maken van twee opmerkingen over ruimtelijke kwaliteit en ontgronding.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie kan instemmen met de inpassing van het plangebied binnen de bestaande groenstructuur. Wel adviseren zij om de instandhouding van de groenstructuur te borgen in de planregels.

Antwoord: het groen staat (grotendeels) buiten het plangebied en daarmee buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. De groene afscherming wordt binnen het plan doorgezet. Daarover zijn in het privaatrechtelijk spoor afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Doordat het gaat om houtopstanden in het buitenbied, gelden in geval van kap voorwaarden aan herplant, waarmee het onwaarschijnlijk is dat die situatie zich zal voordoen.

Ontgronding

Gesteld wordt dat de beperkte ontgronding binnen de vrijstellingsgrenzen voor een ontgrondingvergunning ligt. De provincie merkt op dat alleen gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling als in de toelichting van het plan specifiek is aangegeven hoe diep de ontgronding is en hoeveel grond wordt afgevoerd.

Antwoord: De passage in paragraaf 3.2 is naar aanleiding hiervan aangevuld. De exacte omvang en situering ligt in de fase van een bestemmingsplan nog niet vast, maar duidelijk is dat de ontgronding niet dieper dan 2 meter onder maaiveld wordt en dat er geen grond wordt afgevoerd naar elders.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip heeft enkele inhoudelijke opmerkingen over het beheer en onderhoud aan de bestaande watergang en nieuwe waterpartij in het plan. Op basis van de leidraad Watertoets wordt geadviseerd om een onderhoudsstrook in de vorm van openbaar terrein langs de bestaande watergang en toekomstige waterpartij vrij te houden voor beheer en onderhoud. Bovendien vraagt het Wetterskip om het water en de onderhoudsstrook als zodanig te bestemmen.

Tot slot stelt het Wetterskip voor om op grond van art. 3.5, Waterwet, in het kader van de hemelwaterzorgplicht de noordelijke gelegen watergang als een hemelwatervoorziening op te nemen in het Gemeentelijk rioleringsplan.

Antwoord: het hemelwater vanuit het plangebied wordt afgevoerd op de nieuw aan te leggen waterpartij/wadi, die via de bestaande watergang afwatert naar de schouwsloot langs de weg. De waterpartij/wadi in het plangebied en de afwaterende sloot is goed bereikbaar voor onderhoud. In navolging op de overlegreactie is de waterpartij onder de bestemming groen gebracht, waarbinnen de verplichting is opgenomen om minimaal 300 m² water aan te leggen. Hierlangs komt een schouwpad van minimaal 4 meter.

De sloot aan de noordzijde blijft in privaat eigendom. Bij de uitwerking van de plannen wordt ervoor gezorgd dat alle woningen langs deze sloot hierop kunnen afwateren. Waar nodig wordt daarvoor een onderhoudsverplichting overeengekomen. De gemeente neemt de betreffende watergang mee in het rioleringsplan, als extra waarborg dat deze een functie voor de waterhuishouding behoudt.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. In overeenstemming met de punten die genoemd zijn in de overlegreactie, adviseert Brandweer Fryslân om:

- te borgen dat de weg voldoet aan de eisen genoemd in 3.3, wat betekent dat de weg minimaal 4,5 meter vrije breedte heeft en minimaal 4,2 meter vrije ruimte in de hoogte heeft, die in de breedte minimaal 3,25 meter verhard is en die berekend is op een toetaalgewicht van 30 ton en een asbelasting van 11,5 ton. De benodigde bochtenstraal is R5.5 en R10;
- bij Vitens navraag te doen in hoeverre een brandkraan op een distributieleiding voor drinkwater kan voorzien in de gevraagde bluswatercapaciteit (500 l/min) en op basis van de informatie van de brandweer en de informatie vanuit Vitens een beslissing te nemen m.b.t. het wel of niet realiseren van een brandkraan.

Antwoord: Mede naar aanleiding van de overlegreactie is de ontsluitingsweg langs de oostzijde van het plan opgenomen in de verkeersbestemming. Deze bestemming krijgt een breedte van ongeveer 7 meter, waarbinnen voldoende ruimte kan worden gereserveerd voor de gevraagde vrije breedte.

Verder wordt tijdens de ontwerpfase navraag gedaan bij Vitens en wordt bij de uitwerking van de plannen rekening gehouden met de realisatie van een adequate bluswatervoorziening. De brandweer wordt hiervan op de hoogte gehouden.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “St.-Annaparochie, Middelweg-West” heeft vanaf 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Hierop is één zienswijze ingediend. Deze is door twee nabij wonende, particuliere reclamanten, in gezamenlijkheid, ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft nader overleg plaatsgevonden met indieners en zijn afspraken gemaakt. Ook is de ecologische quickscan op onderdelen aangevuld. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zorgen van de indieners en heeft deze besloten de zienswijze in te trekken.

Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 11 juli 2024 ongewijzigd vastgesteld. Gelijktijdig wordt ook het in bijlage 1 opgenomen welstandskader voor vaststelling aangeboden. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Het initiatief betreft de realisatie van een woongebied met 15 woningen. De ontwikkelkosten worden gedragen door de exploitatie of verkoop van de woningen. De gemeente heeft hiermee geen directe financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (antérieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.