

Wijzigingsplan St.-Annaparochie
Bosch 7a

9 november 2021	Vastgesteld	 adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling
-----------------	-------------	--

OVERZICHTSKAART



Overzichtskaart (bron: Google Earth)

Inhoud

Toelichting.....	5
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Plangebied.....	6
1.3 Planologisch kader.....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1. Huidige situatie.....	8
2.2. Gewenste situatie.....	8
2.3 Ruimtelijke inpassing.....	8
3 Beleid.....	10
3.1 Rijk.....	10
3.2 Provincie Fryslân.....	10
3.3 Gemeente.....	11
4 Omgevingsfactoren.....	15
4.1 Geluid.....	15
4.2 Bodem.....	15
4.3 Externe veiligheid.....	15
4.4 Milieuzonering.....	16
4.4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	16
4.4.2 Besluit milieueffectrapportage.....	17
4.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	17
4.6 Ecologie.....	19
4.7 Luchtkwaliteit.....	20
4.8 Water.....	21
4.9 Landschappelijke inpassing.....	22
4.10 Duurzaamheid.....	23
5 Juridische regeling.....	25
5.1 Wat is een wijzigingsplan.....	25
5.2 Verbeelding.....	25
5.3 Regels.....	26
6 Uitvoerbaarheid.....	27
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	27

6.3 Conclusie	27
BIJLAGEN	28
Bijlage I Verkennend Bodemonderzoek.....	29
Bijlage II Watertoets	30
Bijlage III Voorovelegreactie provincie Fryslân	31
R e g e l s.....	32
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	33
Artikel 1 Begrippen.....	33
Artikel 2 Wijze van meten	33
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	34
Artikel 3 Wonen – Ruime opzet.....	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel.....	37
Artikel 5 Van toepassing verklaring.....	37
Artikel 6 Overige regels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 7 Van toepassing verklaring.....	38
Artikel 8 Slotregel	38
Bijlage 1 Lijst met aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten	39

Toelichting

1.1 Aanleiding

Aan het Bosch in St.-Annaparochie ligt een onbebouwd perceel, behorende bij Bosch 7, dat als (paarden)weiland in gebruik is. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel een vrijstaande woning te realiseren met een oppervlakte van circa 180 m². De woning komt aan de straatkant, van het perceel. De te realiseren woning komt tussen de woningen van Bosch 7 en Bosch 5a in. De woning is via de bestaande toegang tot het perceel bereikbaar.

1.2 Plangebied

Het perceel, Bosch 7a (kadastraal bekend gemeente Sint Annaparochie, sectie A, nummer 3629), bestaat uit een reeds ingericht deel met paardenshuur, paardenbak en groenstroken en een stuk weiland. Onderhavig wijzigingsplan heeft alleen betrekking op het deel van het perceel dat nu nog als weiland wordt gebruikt en grotendeels is omringd door bomen/groensingel. In onderstaande figuur is het plangebied met een oranje rechthoek aangegeven. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1200m².



Figuur 1: uitsnede kadastrale kaart met locatie nieuw te realiseren woning ingetekend als 7A.

1.3 Planologisch kader

In het vigerend bestemmingsplan St.-Annaparochie heeft het plangebied op het perceel aan 't Bosch een agrarische bestemming (Agrarisch - Cultuurgrond) met een aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied 3". Een woning past niet binnen de agrarische bestemming, maar op basis van de aanduiding die voor het plangebied geldt is er een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming "Wonen-ruime opzet". Voorwaarde is dat de bestemming zoals opgenomen in bijlage 3 (regel bestemming "Wonen - ruime opzet") van het bestemmingsplan St.-Annaparochie van overeenkomstige toepassing is. Deze bestemming is opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan St. - Annaparochie (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 4 betreft de juridische regeling en hoofdstuk 5 sluit af met de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2.1. Huidige situatie

Het totale perceel Bosch 7A bestaat nu uit (paarden)schuur, paardrijbak en weiland zoals in onderstaande figuur zichtbaar is.

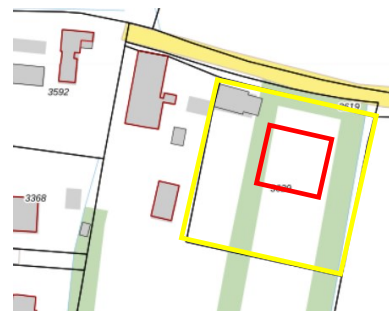
Zoals in de inleiding reeds is aangegeven omvat het plangebied een deel van het perceel (kadastraal bekend Sint Annaparochie, sectie A, nr. 3629) welke tussen de vrijstaande woningen, 't Bosch 7 en 't Bosch 5a is gelegen. Het plangebied is het "weiland"-deel aan de oostkant van het perceel Bosch 7A en bestaat nu uit gras (paardenweide) en een groensingel.



Figuur 3: huidige situatie (bron: foto's www.funda.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2. Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het deel tussen het groen in, dat nu nog weiland is een vrijstaande woning te bouwen van circa 180 m² (15m x 12m). De woning zal aan de voorkant van het perceel (aan de kant van de weg "Bosch") worden gerealiseerd. Het zal gaan om een 'traditionele' woning in één bouwlaag met kap, met de nokrichting parallel aan de straat. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande toegang tot het perceel. Naast een woning en oprit van "puin" met parkeerruimte (20m²), zal er zo weinig mogelijk verhard worden.



Op eigen terrein zal parkeerruimte zijn voor 2 auto's. Landschappelijk zal er niet veel veranderen. Het huidige groen zal niet worden aangetast.

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom en 30 km-zone-gebied en is gelegen aan een doodlopende weg voor auto's. Ter hoogte van Bosch 7 gaat de weg over in een fiets- en wandelpad.

2.3 Ruimtelijke inpassing

De locatie betreft een perceel grond aan de rand van het dorp aan een doodlopende weg met een aantal ruime vrijstaande woningen/woonboerderijen. Van belang is dat de nieuwe woning op een verantwoorde wijze wordt ingepast in het gebied dat aan de straatkant is voorzien van bomen. Het betreft een woongebied met ter hoogte van het plangebied een perceel met een agrarische bestemming tussen percelen met woningen en aan de achterkant een open gebied. Door de nieuwe woning aan de voorzijde te bouwen blijft de openheid in het gebied erachter gehandhaafd.

Het straatbeeld ter hoogte van het plangebied wordt gekenmerkt door voornamelijk woningen/ woonboerderijen op ruime kavels.

Zoals in figuur 3 is te zien, bevindt zich aan de voorzijde van het perceel een paardenschuur. Dit is in de nieuwe situatie een bijgebouw bij de te bouwen woning. Op grond van de regels dienen bijgebouwen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw (de woning) te worden gebouwd. In dit geval is er echter sprake van een bestaande situatie, waardoor dit niet mogelijk is.

3.1 Rijk

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke opgaven en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Gekozen is voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Binnen deze rijksdoelen zijn nationale belangen geformuleerd. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen vertaald in juridisch/planologische regels die bij ruimtelijke plannen in acht dienen te worden gehouden.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt: 'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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'. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak d.d. 28 juni 2017 (kenmerk ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan elf woningen gerealiseerd worden. In hoofdstuk 4, paragraaf 10 is dit verder uitgewerkt.

Op het plangebied aan 't Bosch 7a te St.-Annaparochie zijn geen specifieke nationale belangen c.q. regels uit het Barro van toepassing. Vanuit het rijksbeleid gelden daarmee geen belemmeringen.

3.2 Provincie Fryslân

Ontwerp-Omgevingsvisie Provincie Fryslân "De romte diele" (ontwerp, 25 sept 2019, voornemens vaststelling op 21 oktober 2020, maar nog niet vastgesteld)

Deze visie is geen eindbeeld, het biedt een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van de Friese leefomgeving op de lange termijn (2030-2040). Een van de ambities is "Vitaal", hetgeen betekent dat de dorpen leefbaar moeten blijven. Voldoende woningen hoort hier ook bij. De opgaaf hierbij is dat het aanbod woningen wordt afgestemd op de bevolking. Woningen voldoen aan de behoeften van gebruikers.

Verordening Romte Fryslân

Per 1 augustus 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2015, geconsolideerd 08-08-2018) in werking getreden. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is

het bestaand bebouwd gebied aangeduid. Een plan kan hier stedelijke functies, waaronder wonen, mogelijk maken. Het plangebied aan 't Bosch 7 ligt binnen de grenzen hiervan. In hoofdstuk 3 van deze verordening zijn regels opgenomen over 'wonen'.

Uit de regels Op grond van de verordening kunnen nieuwe ruimtelijke plannen mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft (artikel 3.1.1. lid 1 van de verordening).

Met onderhavig plan zal één nieuwe woning worden gerealiseerd. De verordening Romte Fryslân maakt woningen binnen bestaand stedelijk gebied, waar hier sprake van is, mogelijk. Er is echter sprake van terughoudendheid als het gaat om uitbreiding van het bestaande aanbod. Het is daarom van belang om te toetsen aan het gemeentelijk beleid (zie volgende paragraaf) om te kijken of nieuwbouw op deze plek wenselijk is.

3.3 Gemeente

Structuurvisie St.-Annaparochie

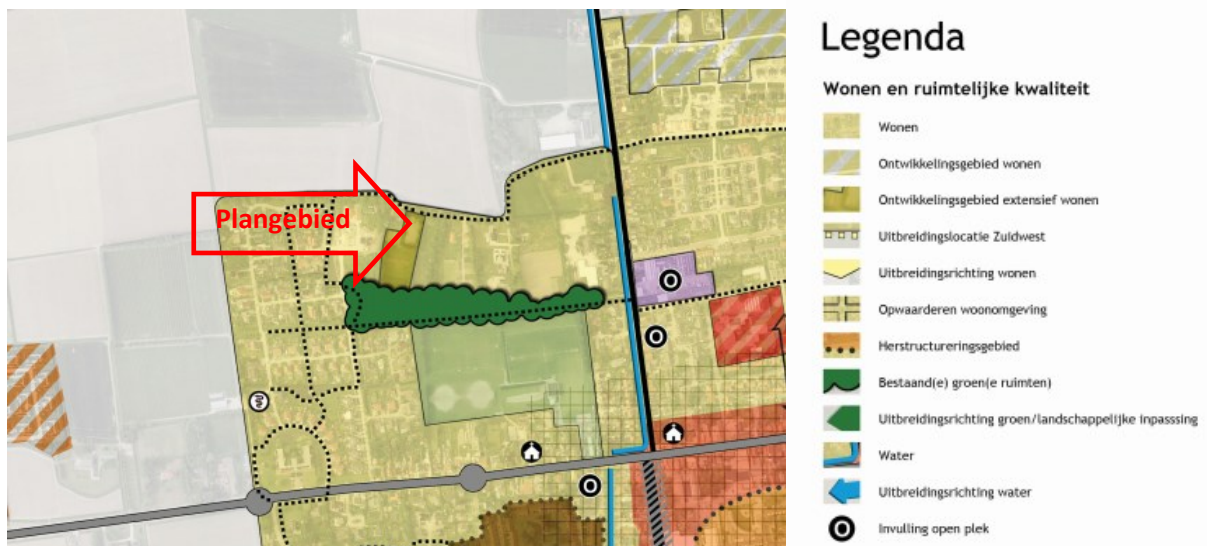
In de geldende structuurvisie St.-Annaparochie (13 september 2012) is met betrekking tot "wonen en de ruimtelijke kwaliteit" aangegeven dat St.-Annaparochie in de tweede helft van de 20ste eeuw uitgegroeid is tot hoofdkern van de toenmalige gemeente het Bildt. Nieuwbouw kwam voornamelijk tot stand in St.-Annaparochie. De gemeente gaf in de jaren 90, om de stagnerende bevolkingsontwikkeling tegen te gaan, een kwaliteitsimpuls aan het woningbouwbeleid. Dit heeft tot een verdere bevolkingsgroei geleid.

Er is sprake van een gevarieerde woningvoorraad in het dorp. Het merendeel bestaat uit laagbouw, variërend van kleine woningen in een rij, 'twee-onderéén-kap'-woningen en vrijstaande woningen op een ruimere kavel. Incidenteel is er sprake van gestapelde woningen met meerdere bouwlagen

Ruimtelijke kwaliteit

De woonfunctie in St.-Annaparochie wordt gekenmerkt door een hoge woonkwaliteit. St.-Annaparochie is zonder meer een sfeervol dorp om te wonen. De huidige stedenbouwkundige kenmerken, zoals de ruime opzet, historische kenmerken en laagbouw dragen hier in belangrijke mate aan bij. In het ruimtelijke beeld van het dorp is een duidelijk onderscheid te maken tussen de oorspronkelijke bebouwingslinten, inclusief het centrum, en het stedenbouwkundig patroon van de woon- en werkgebieden die in de naoorlogse periode zijn ontwikkeld. De oorspronkelijke bebouwingslinten hebben een eigen ruimtelijk en karakteristiek karakter en vormen de basis voor de karakteristieke kruiswegenstructuur met bijbehorende kwadranten van St.-Annaparochie. Belangrijke ruimtelijke kenmerken van de linten zijn dat naar het hart van het dorp toe de bebouwingswanden meer gesloten zijn en dat het profiel tussen de bebouwingswanden zich versmalt (van circa 30 m naar circa 19 m). In het centrum is sprake van een min of meer gesloten bebouwingswand en aan de Kade en het daarop aansluitende zuidelijke deel van de Warmoesstraat van een halfgesloten bebouwingswand. De bebouwing langs de oude linten bestaat hoofdzakelijk uit 1 of 2 bouwlagen met kap. De bebouwingshoogte van een aantal panden in de van Harenstraat is met circa 10 tot 12 m hoger dan gemiddeld in de oude dorpslinten (ca. 6 tot 8 m). De oude lintbebouwing bestaat uit individuele panden in een duidelijke rooilijn. De kenmerkende individualiteit en kleinschaligheid van de bebouwing komt tot uiting in de merendeels zelfstandige bebouwing met een eigen vorm en architectuur. De diversiteit van de dakvormen en nokrichtingen is groot.

Daarnaast zijn belangrijke kenmerken in de ruimtelijke structuur van St.- Annaparochie de vaarten en de groengebieden die incidenteel in de kern en aan de rand van de kern liggen.

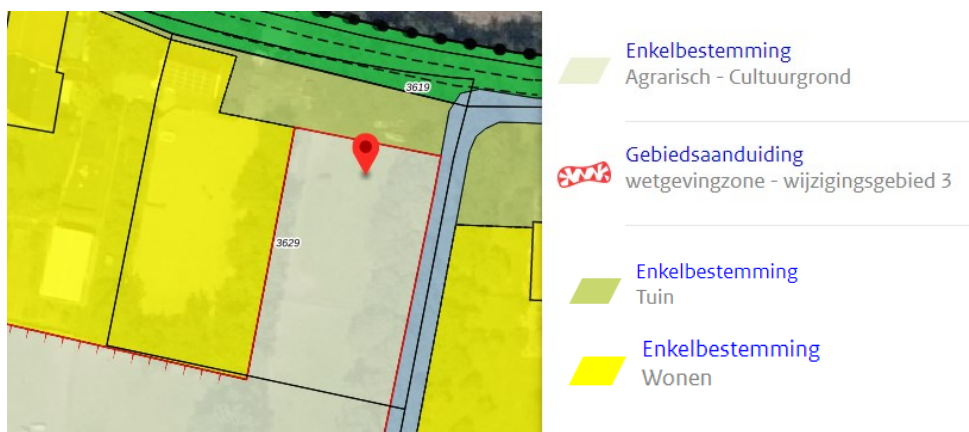


Figuur 4: uitsnede Structuurvisie St. Annaparochie (13 september 2012)

In de ontwikkelingsvisie van de structuurvisie is aangegeven dat het gebied 't Bosch, waar plangebied ondervalt, is aangemerkt als 'Ontwikkelingsgebied extensief wonen' hetgeen betekent dat daar nog enige ruimte bestaat voor ontwikkeling ten behoeve van extensieve woningbouw (zie bovenstaande figuur). Onderhavig plan past daarmee in deze structuurvisie

Bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de regels zoals gesteld in het vigerend bestemmingsplan St. Annaparochie (vastgesteld op 27 oktober 2016). Hierin heeft het plangebied op het perceel aan 't Bosch 7 een agrarische bestemming (Agrarisch - Cultuurgrond) met een aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied 3". Op basis van de huidige regels is er geen woning mogelijk op de gewenste locatie. Deze aanduiding die voor het plangebied geldt is een wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming "Wonen-ruime opzet". Voorwaarde is dat de bestemming zoals opgenomen in bijlage 3 (regel bestemming "Wonen - ruime opzet") van het bestemmingsplan St.-Annaparochie van overeenkomstige toepassing is. Deze bestemming is opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.



Figuur 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan St. - Annaparochie (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Structuurvisie wonen

De voormalige gemeente het Bildt heeft op 6 november 2014 de nu nog geldende structuurvisie Wonen vastgesteld. Hierin is met betrekking tot nieuwe woningen opgenomen dat enige mate van groei noodzakelijk voor een leefbare kern. In het geval er een duidelijke en aantoonbare behoefte bestaat aan nieuwbouw zal dat mogelijk moeten zijn, wil men voorkomen dat inwoners naar locaties elders in de regio verplaatsen. Aan de andere kant kan een teveel aan nieuwbouwmogelijkheden leiden tot leegstand en het onnodig bebouwen van buitenstedelijk gebied. Omdat doorgaans leegstand een groter negatief effect

heeft op leefbaarheid dan het positieve effect van nieuwbouw, is het beleid primair gericht op het beperken van leegstand en het opwaarderen van de bestaande woonomgeving. Met het oog op de bestaande binnenstedelijke gebieden kan dan ook van tijd tot tijd slechts sprake zijn van een beperkte voorraad aan uitgeefbare nieuwbouwlocaties buiten stedelijk gebied.

St.-Annaparochie vervult als regiocentrum een rol van regionale betekenis en voorziet de regio van een aantal behoeften in de vorm van scholen, werkgelegenheid, winkels en voorzieningen. Het beleid is gericht op versterking van die regio. Voor wat betreft het aspect wonen komt dit tot uitdrukking in het in beperkte mate op voorraad houden van enige gronden voor nieuwbouw van woningen. Dit is niet alleen bedoeld voor de eigen inwoners maar ook voor potentiële bewoners die zich uit de gemeente dan wel van elders zouden kunnen aandienen. Primair voorziet St.-Annaparochie in dat geval in de behoefte aan woningnieuwbouw. Een mogelijke inbreidingen in de kern wordt aangegeven als een verstandige keus.

In onderhavig plan gaat het om uitbreiding met een woning voor eigen inwoner, die men graag voor het dorp wil behouden volgens de woonvisie. Er is sprake van inbreiding aangezien het gaat om nieuwbouw tussen bestaande woningen. Bovendien is de aangewezen locatie in het geldend bestemmingsplan al min of meer aangewezen als mogelijkheid voor nieuwbouw, door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. De nieuwbouw van deze woning aan 't Bosch 7a is dan ook in lijn met de woonvisie.

Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk

De hoofdlijn van de woonvisie van de gemeente Waadhoeke is weergegeven in de "Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 Samen Sterk" en geldt voor een periode van tien jaar, tot 1 januari 2030. Deze visie is bedoeld om projecten in gang te zetten die bijdragen aan het lange termijn doel. Jaarlijks wordt de uitvoeringsagenda van de woonvisie geactualiseerd en wordt overwogen of er aanleiding is om (delen van) de woonvisie te heroverwegen. Dat kan nodig zijn als gevolg van nieuwe onderzoeksuitkomsten, nieuwe wetgeving of bijzondere maatschappelijke ontwikkelingen. Dit kan leiden tot een toevoeging of aanpassing op de visie, of tot gehele herziening.

Gemeente Waadhoeke is trots op de kwaliteit van wonen en leven die in haar gemeente te vinden is. Ondertussen verandert de gemeente en ook de wereld er om heen staat niet stil. Op de korte termijn is merkbaar vraag naar meer woningen. Wanneer er alleen wordt gekeken naar demografische ontwikkelingen, dan zouden er nu al genoeg gezinswoningen moeten zijn. Maar veel mensen, ook als zij geen gezin met kinderen (meer) vormen, blijven in hun huis wonen. Omdat zij beperkt door willen stromen, zullen er naast levensloopbestendige woningen óók gezinswoningen moeten worden toegevoegd om de mensen in de gemeente een goede woning te kunnen bieden. Daarnaast is al jaren zichtbaar dat de variatie aan woonwensen groeit: naast de traditionele vraag zijn er kleinere groepen die bijvoorbeeld zoeken naar minimalistisch wonen, duurzaam wonen, samen bouwen of juist zelf bouwen, in alle leeftijdsgroepen. Zulke ontwikkelingen wil de gemeente Waadhoeke ook de ruimte geven, waarbij tegelijk wel goed wordt gelet op de toekomstwaarde van ontwikkelingen.

De energietransitie speelt een grote rol in het wonen. Niet alleen streeft de gemeente naar energieneutraliteit in 2040, het is ook een belangrijk middel om het wonen betaalbaar te houden. Particulieren worden gestimuleerd en geholpen om ook stappen te zetten. Stimuleren van energiezuinig wonen wordt gezien als een bijdrage aan het grotere doel.

er wordt gekeken naar de kwaliteit van het bestaande. De inwoners van de wijken en dorpen weten zelf vaak goed waar kansen voor hun woonomgeving liggen. Zij worden uitgenodigd om deze kansen te herkennen en deze om te zetten in initiatieven en plannen. Met hen bouwt de gemeente samen aan een mogelijke realisering hiervan in de wijk of het dorp. Inwoners worden ondersteund en hen wordt daarbij gevraagd om na te denken over samenwerking met betrokkenen, toekomst-bestendigheid in gebruik en exploitatie, passend binnen gemeentelijke visies en kernkwaliteiten van een wijk of dorp. De gemeente hanteert een 'ja, mits...' -houding.

Er is ruimte voor nieuwbouw. Wel wil de gemeente nieuwbouw van een goede kwaliteit. Ze hanteren de volgende regels om goede kwaliteit te waarborgen. Een hogere ambitie is altijd welkom.

- Op het gebied van duurzaamheid sluiten we aan op de ambities uit de eigen Duurzaamheidsagenda en RES (Regionale Energie Strategie).
- Op het gebied van uitstraling en vorm nemen we de voorwaarden die in de snota opgesteld zijn over.
- Waar nodig stellen we stedenbouwkundige randvoorwaarden op.

Per kern wordt gewerkt aan balans tussen woningvraag en plannen: maatwerk per kernniveau. Per kern geven wordt in de woonvisie op hoofdlijnen aangegeven hoe de plannen zich verhouden tot de verwachte vraag. Voor St.-Annaparochie wordt geteld dat daar een behoefte is van 30 tot 40 woningen. Er is behoefte aan meer binnendorpse plannen (gemengd grondgebonden en gestapeld, huur én koop, herinvulling van panden, plekken of vervanging van woningen).

In onderhavig plan gaat het om uitbreiding met een woning voor eigen inwoner. Er is sprake van inbreiding aangezien het gaat om nieuwbouw tussen bestaande woningen. Bovendien is de aangewezen locatie in het geldend bestemmingsplan al min of meer aangewezen als mogelijkheid voor nieuwbouw, door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. de nieuwbouw van deze woning aan 't Bosch 7a is dan ook in lijn met de woonvisie.

Welstandsnota Waadhoeke

Op 12 november 2019 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Waadhoeke vastgesteld. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Waadhoeke. Uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. Burgers, ondernemers en ontwerpers worden in een vroeg stadium geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Het plangebied ligt in het gebied "Na-oorlogse uitbreidingen"(deelgebied *). Het beleid is, voorzover de bebouwing is gerealiseerd, gericht op het beheer van de bestaande situatie. Er is een regulier ambitieniveau van kracht, waarbij de nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Incidentele veranderingen worden over het algemeen mogelijk geacht.

4 Omgevingsfactoren

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

't Bosch is een voor auto's doodlopende weg en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 30 km/uur. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

4.2 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te wordenesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van het perceel Bosch 7a te St.-Annaparochie is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Asma B.V. (d.d. 8 februari 2021, zie bijlage I). Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van de onderzoeksresultaten kan bepaald worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de voorgenomen nieuwbouw.

Resultaten Onderzoek

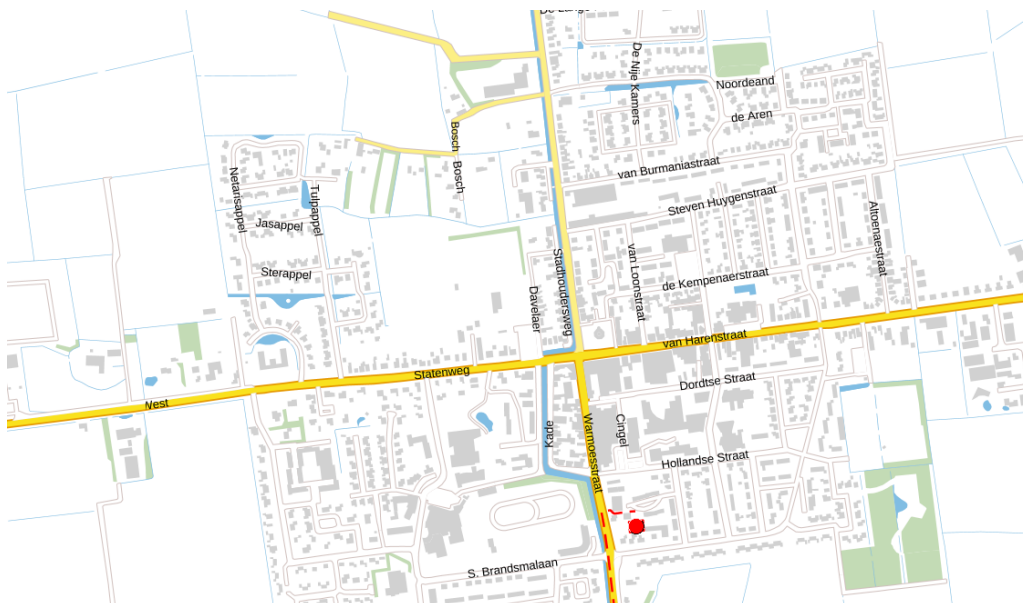
Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, koper en lood zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. Het uitvoeren van een nader onderzoek is niet nodig.

De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen en vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De belangrijkste risicomaten zijn het plaatsgebonden risico (grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten) en het groepsrisico (oriënterende waarde). Voor wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd geldt aanvullend een plasbrandaandachtsgebied. Binnen deze zone dient een extra afweging plaats te vinden bij de oprichting van bebouwing. Daarnaast geldt langs buisleidingen bebouwingsvrije zone, de zogenoemde belemmeringstrook (4 m bij buisleidingen tot 40 Bar en 5 m voor overige buisleidingen).

Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het planvoornemen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende kaart betreft een uitsnede van deze kaart met daarop weergegeven de (globale) ligging van het plangebied.



Figuur 6: uitsnede risicokaart (bron: <http://nederland.risicokaart.nl>)

Uit de risicokaart blijkt dat op 800 m van het plangebied een risicovolle inrichting aanwezig is:

- het Gasontvangstation St. Annaparochie GOS 458 met een terreingrens op circa 800 meter van het plangebied. Dit Gasdrukregel- en meetstation is gelegen aan de Warmoesstraat 69.

Deze inrichting vormt gezien de ligging buiten de bijbehorende terreingrens en de afstand tot het plangebied geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

In de nabijheid van het plangebied liggen geen auto-, vaar- en spoorwegen die worden aangemerkt als transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De dichtstbijzijnde weg die wordt aangemerkt als "transportroute gevaarlijke stoffen" is de provinciale weg N359 (Leeuwarden - Lemmer) op 12 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van deze weg.

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op circa 750 m van het plangebied en is een aardgas-transportleiding (NEN 3650-leiding) van de Gasunie. Voor deze leiding, N-502-45 (maximale werkdruk van 40 bar, uitwendige diameter 4,25 inch en wanddikte buisleiding 0,16 inch) zijn geen risicocontouren opgenomen. Gezien de ligging buiten het invloedgebied, de afstand tot het plangebied en de kleinschaligheid van het initiatief vormt deze leiding geen belemmering voor de realisatie van een woning aan 't Bosch 7a in St.-Annaparochie.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering" (2009) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan, dus liggen de bedrijven voldoende ver van het plangebied, dan kan worden aangenomen dat de bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden door de voorgenomen woningbouw.

Binnen een straal van 100 meter van het plangebied is slechts een beperkt aantal woningen gelegen. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'St.-Annaparochie' is hier alleen wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 van de bij het bestemmingsplan 'St.-Annaparochie' behorende Bedrijvenlijst. Deze bedrijven zijn dus per definitie kleinschalig en zullen geen negatieve invloed op het wonen in onderhavig plangebied uitoefenen. Direct aansluitend, aan de westzijde van het plangebied ligt een paardenbak. Deze is eigendom van initiatiefneemster. De paardenbak wordt alleen gebruikt door de bewoners van nummer 7 en initiatiefneemster. Hoewel deze niet in het plangebied is opgenomen behoort deze dus tot de toekomstige bewoonster van nummer 7A.

Een nieuwe woning in dit gebied (met de mogelijkheid voor bedrijvigheid aan huis met milieucategorieën 1 en 2) is hier aanvaardbaar.

Daarmee is op basis van de bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor realisatie van de voorgenomen woning.

4.4.2 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van één woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.-(beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een steeds prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van het verdrag hebben hun beslag gekregen in de Monumentenwet 1988. Door middel van de wijzigingswet Wet op de Archeologische Monumentenzorg is het Verdrag van Malta in 2007 in de Monumentenwet 1988 verwerkt. De verantwoordelijkheid voor de archeologie is in deze wet voor het grootste deel bij gemeenten komen te liggen. Provincie Fryslân heeft 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. Op de FAMKE is te raadplegen of bij initiatieven archeologische waarden kunnen worden geschaad. Deze kaart geeft voor de gehele provincie Fryslân de archeologische

verwachtingswaarde aan voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.



Figuur 7: uitsnede archeologische kaart (FAMKE) - ijzertijd-middeleeuwen



Figuur 8: uitsnede archeologische kaart (FAMKE) - steentijd-bronstijd

Voor het perceel aan 't Bosch 7a geldt dat er op basis van de kaarten van zowel de periode "ijzertijd-middeleeuwen" als voor de periode "steentijd-bronstijd" geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Een archeologisch onderzoek is op basis van het archeologisch advies (van FAMKE) niet noodzakelijk. Mocht er echter bij graafwerkzaamheden alsnog vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog.

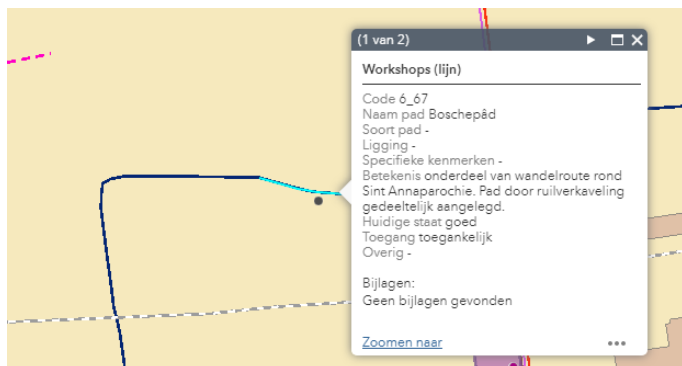
Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden zijn te vinden op de Cultuurhistorische kaart Fryslân. Uit deze kaart blijkt dat het gebied ter hoogte van het plangebied wordt gekenmerkt door een Polderverkaveling. Er is hier sprake van rechthoekige verkaveling in nieuw aangewassen en bedijkte gronden, zoals de Middelzee. De verkaveling verandert niet door de voorgenomen ontwikkeling en het initiatief waarop dit wijzigingsplan is gebaseerd past daarmee in de structuur van dit gebied.



Figuur 9: uitsnede cultuurhistorische kaart Fryslân

Daarnaast is er 't Boschepad dat onderdeel vormt van een wandelroute rond Sint Annaparochie. Dit pad blijft intact en wordt niet aangetast door de realisatie van een nieuwe woning aan de Bosch 7a.



Figuur 10: uitsnede Cultuurhistorische kaart Fryslân met zichtbaar de Oude paden

Oude paden Nieuwe wegen

De cultuurhistorische waarden van het gebied blijven gerespecteerd door de voorgenomen realisatie van een woning op het perceel aan 't Bosch 7a te St. Annaparochie.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. Deze wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming:

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is de "Waddenzee" ten noorden van St.-Annaparochie op ongeveer 3,7 kilometer van het plangebied.

Het plangebied valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN, voormalig EHS) of Natura2000, en is niet aangewezen als weidevogelkansgebied of ganzenfoerageergebied (bron: Kaartenkijldoos Provincie Fryslân). De provincie Fryslân is echter bevoegd gezag in dezen.

Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Het plangebied betreft een braakliggende kavel in de bebouwde kom.

In de Wet natuurbescherming zijn vooral vaste verblijfsplaatsen (voortplantingslocaties zoals nesten, hollen, kraamkolonies etc.) van belang, maar ook de functionele leefomgeving die vaste verblijfplaatsen in stand houdt. Het plangebied wordt nu beweide door voornamelijk paarden. De bestaande bomen zullen blijven bestaan.

Er wordt dan ook vanuit gegaan dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, mits men zich houdt aan de hieronder volgende aanbevelingen:

- **Algemene broedvogels**

Binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden komen waarschijnlijk vogels tot broeden waarvan de nesten alleen tijdens de broedtijd beschermd zijn. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt over het algemeen de periode van 15 maart-15 juli aangehouden. Afhankelijk van de soort en klimatologische omstandigheden kunnen soorten echter eerder of later in het jaar tot broeden komen. Wat voor deze soorten van belang is, is of er sprake is van een broedgeval. Zo ja, dan is deze altijd beschermd.

- **Zorgplicht**

Er kunnen soorten voorkomen in het plangebied waarvoor een vrijstelling geldt in geval van schade aan deze soorten. Op deze soorten is wel de zorgplicht van toepassing. Deze kan tot uiting worden gebracht door zo te werken dat dieren de kans krijgen om te vluchten naar habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden of dieren (zoals vrijgestelde amfibieën) naar een dergelijke habitat te verplaatsen.

- **Houtopstanden**

Het kan zich voordoen dat er bij de voorgenomen werkzaamheden onverhoopt toch bomen worden verwijderd. Doordat deze bomen onderdeel zijn van een bomenrij is er mogelijk sprake van een meld- en/of herplantingsplicht. Geadviseerd wordt om dan contact op te nemen met de gemeente Waadhoeke om te informeren over een eventuele meld- en/of herplantingsplicht.

Geconcludeerd mag worden dat het initiatief niet negatief van invloed is op de natuurgebieden en geen nadelige consequenties heeft voor (beschermde) flora en fauna.

Stikstofgevoeligheid

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 3,7 km en 14 km van de Natura2000-gebieden "Waddenzee" en "Groote Wielen". Tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden (realiseren nieuwbouw woning) komt er naar alle waarschijnlijkheid extra stikstof vrij door bijvoorbeeld het inzetten van mobiele werktuigen.

Vanwege het kleinschalige karakter van de werkzaamheden, de geringe bouwtijd en de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden lijken negatieve effecten als gevolg van extra stikstofuitstoot op deze gebieden op voorhand te kunnen worden uitgesloten.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

De toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) door de realisatie van een woning wordt geschat op maximaal 7 voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij nog aangegeven dat 1% vachtverkeer is. In de rekentool zijn zeven voertuigbewegingen ingevuld (zie tabel 3). Uit de rekentool blijkt dat het project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		1.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 1: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit

De realisatie van een woning aan 't Bosch 7a in St.-Annaparochie zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben.

4.8 Water

Water speelt een belangrijke rol binnen de ruimtelijke ordening. Aspecten die van belang zijn op de waterhuishouding zijn ingrepen in de watergangen, de toename van verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater. In onderhavig plan is sprake van de realisatie van een woning met garage op een onbebouwde kavel. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen met maximaal 200 m² (woning en overige verharding). Het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater via de aanwezige sloot/greppel aan de oostzijde van de kavel.

Om de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen binnen het Waterbeleid is de Watertoets ontwikkeld. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Voor dit plan is de digitale watertoets van het waterschap ingevuld. De standaardreactie van het waterschap en het wateradvies is in bijlage II opgenomen. Het wateradvies is een uitgangspuntennotitie en is afgestemd op het plangebied. Voor alle water gerelateerde onderwerpen die van toepassing zijn, zijn adviezen opgenomen. Uit dit wateradvies blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan. Het Wetterskip Fryslân verstrekt bij de normale procedure standaard een wateradvies.

Wateraspecten en aandachtspunten

De eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden zijn:

- Hoofdwateren

Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwaterring ligt een beschermingszone 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwaterring. Het is niet toegestaan om in de beschermingszone

bebouwingen en dergelijke te realiseren of opgaande beplanting aan te brengen tenzij e.e.a. is geregeld in een Watervergunning.

De woning zal buiten de beschermingszone worden, waardoor het plan op dit punt uitvoerbaar is.

- Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied waarvoor geldt dat er compensatie nodig is indien er meer dan 200m² onverharde grond bebouwd wordt. Voor de oprit wordt gebruik gemaakt van de bestaande verharding. Deze is van puin, waar nog wel water door heen kan. Door de realisatie van een woning van 180m² en overige verharding zoals terras van circa 40 m² zal het verhard oppervlak toenemen met 220m². Deze 220m² ligt boven de grens van 200m² (in stedelijk gebied) waardoor compensatie gewenst is. In overleg met het Wetterskip Fryslân zijn de mogelijkheden voor deze compensatie nader besproken (telefonisch d.d. 22-4-2021). Aangezien het gaat om een zeer geringe toename van het verhard oppervlak, zijn er diverse mogelijkheden :

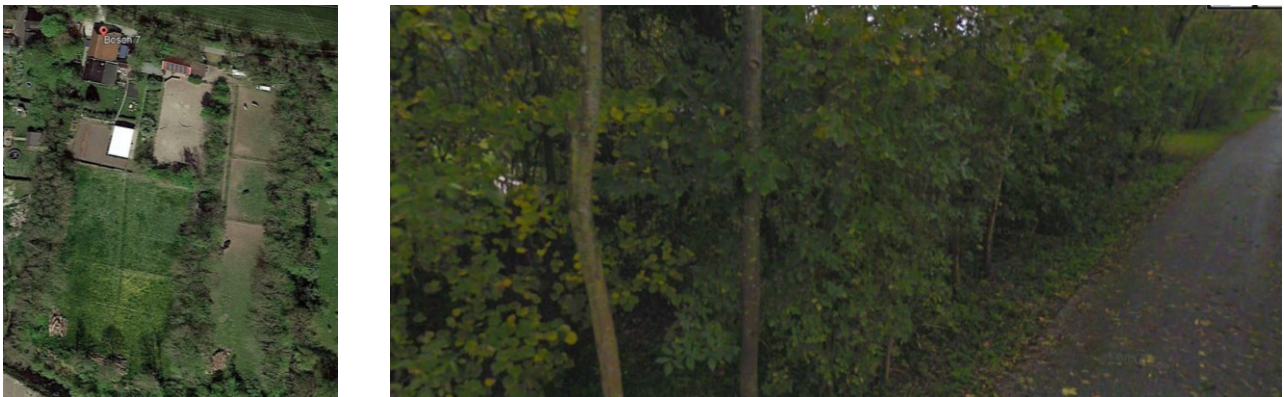
- naastgelegen sloot opschonen
- een wadi creëren
- dakafvoer naar sloot
- halfverharding terras
- vijver aanleggen

De initiatiefneemster kiest er voor om een dakafvoer naar de sloot te realiseren. Hiermee wordt de toename van de verharding in voldoende mate gecompenseerd. De watertoets is als **bijlage II** bij deze toelichting gevoegd.

4.9 Landschappelijke inpassing

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een nieuwbouw woning op het perceel. Binnen het planvoornemen blijven de bestaande bomenrijen intact. De woning is daardoor ingepast in het bestaande landschap. Daarnaast wordt de sloot naast het plangebied ook niet aangetast binnen de voorgenomen werkzaamheden Het perceel blijft landschappelijk dan ook grotendeels intact. Door slechts 1 woning hier te

realiseren, op dezelfde lijn dan de naastgelegen woningen, blijft het open karakter van het gebied aan de achterkant van het perceel gehandhaafd.



Figuur 11: bovenaanzicht en zicht vanaf het Bosch (bron: google earth)

4.10 Duurzaamheid

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden.

De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De Laddertoets geldt onder andere alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen. Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van slechts één woning. Het plan wordt derhalve niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

Opbouw ladder

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Motiveringsplicht en resultaat

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Hieronder vallen het bestemmingsplan, het inpassingsplan en de provinciale verordening, die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst. Daarnaast is het benutten van de redeneerlijn van de ladder voor duurzame verstedelijking ook goed mogelijk bij de opstelling van andere ruimtelijke plannen waaronder structuurvisies.

In tegenstelling tot het Bro is de inhoud van de handreiking niet dwingend of opleggend.

Toepassing duurzame ladder op plangebied

Het perceel aan 't Bosch 7a is nu een weide omringd door bomenrijen. Het perceel is gelegen in een "woongebied" binnen de bebouwde kom van St.-Annaparochie tussen de woning met bijgebouwen aan 't Bosch 7 en woonboerderij aan 't Bosch 5a. 't Bosch wordt gekenmerkt door kavels met vrijstaande woningen (woon-boerderijen) met nog een "open plek" ter plaatse van het huidige plangebied. Dit is een strook agrarische bestemming tussen de woonbestemmingen. Door realisatie van een woning op deze kavel aan de 't Bosch is er sprake van inbreiding en het compleet maken van het aaneenschakelen van het woongebied. De te realiseren woning sluit daarmee aan op de bestaande bebouwing (stap 1 en 2 van de ladder). Het perceel is gelegen aan een weg waar weinig gemotoriseerd verkeer langs komt. Dit zal zo blijven. Er zijn geen grote verandering voor het gebied gepland. In de geldende structuurvisie geldt dat woningbouw op basis van inbreiding, wat hier het geval is, prioriteit krijgt (stap3) en bovendien is deze locatie zowel in de structuurvisie als bestemmingsplan al meegenomen als mogelijke locatie voor woningbouw (ruime opzet). Invulling van dit perceel met een vrijstaande woning is dan ook inpasbaar volgens deze duurzaamheidsladder.



5 Juridische regeling

5.1 Wat is een wijzigingsplan

In een bestemmingsplan kan een wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen voor een toekomstige ontwikkellocatie. Dit wordt vaak toegepast bij nieuwe ontwikkelingen die nog niet geheel duidelijk zijn. Een bepaalde locatie krijgt de bestemming zoals het op dat moment ook in gebruik is, daarnaast wordt aangegeven dat deze bestemming kan worden gewijzigd in een andere bestemming. In het bestemmingsplan wordt aangegeven binnen welke regels deze wijziging moet blijven. Door in het bestemmingsplan op te nemen dat de bestemming van het pand gewijzigd kan worden, is dat over een aantal jaar makkelijker te realiseren.

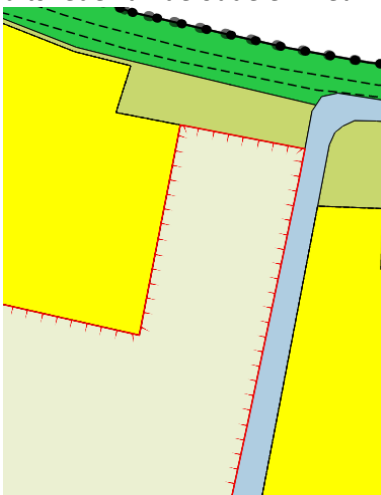
De wijzigingsbevoegdheid bevat voorwaarden waaronder het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren, lijnen en tekens aangegeven. In de regels is vastgelegd wat er wel en niet mag binnen een bepaalde bestemming. De toelichting gaat in op relevante beleidsnota's, milieuaspecten, de huidige opzet van een plangebied en de ontwikkelingslocaties.

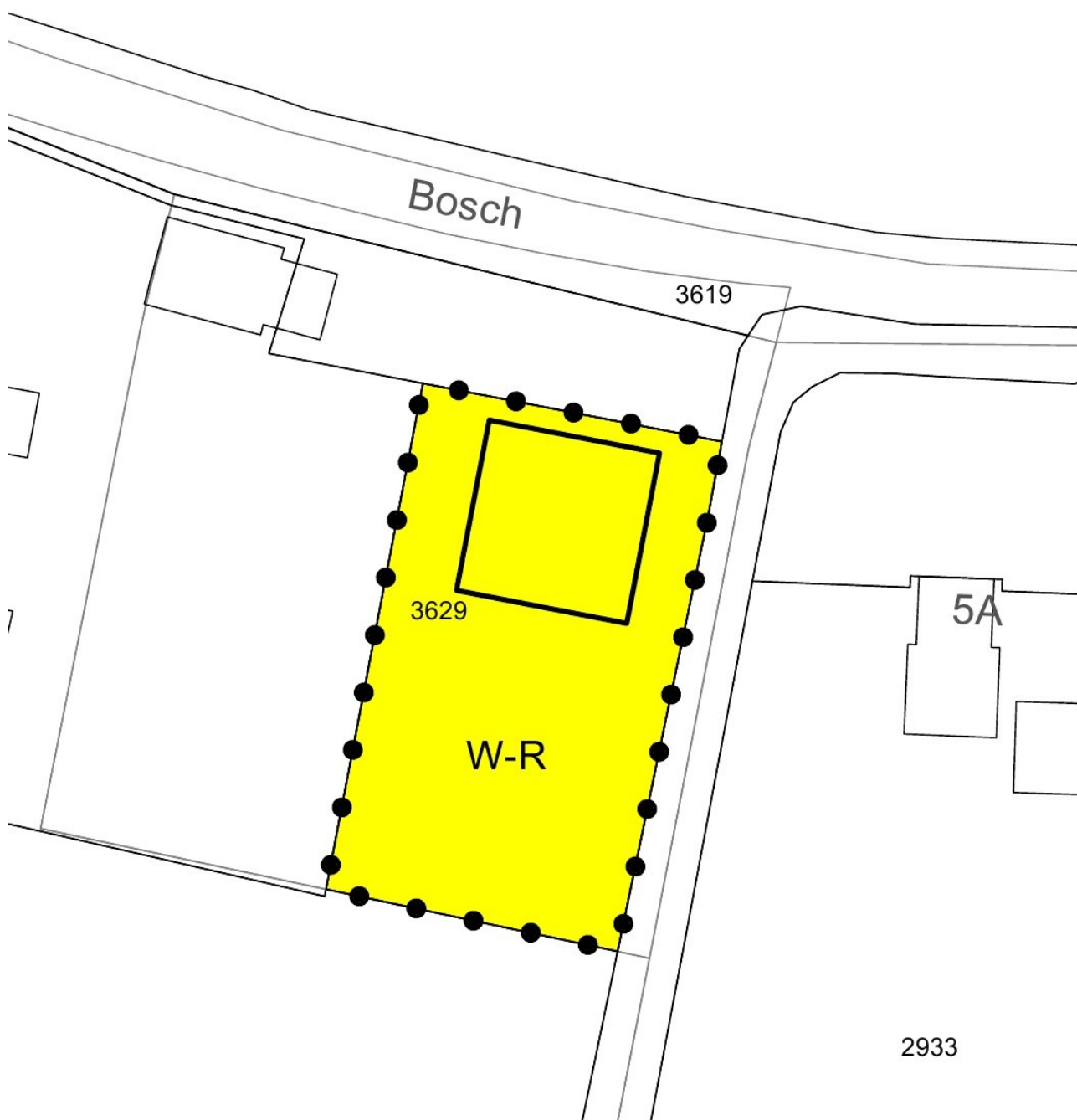
In het Bestemmingsplan St. Annaparochie is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor onderhavig plangebied. De gewenste wijziging, het realiseren van 1 woning, past binnen de mogelijkheden van deze wijzigingsbevoegdheid mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

5.2 Verbeelding

Het Wijzigingsplan St. Annaparochie Bosch 7A gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is de aanpassing in de bestemming 'Wonen - ruime opzet' weergegeven. In onderstaande figuren is een uitsnede van de oude en nieuwe verbeelding weergegeven.



Figuur 12: Uitsnede Bestemmingsplan St.-Annaparochie (vastgesteld op 27 oktober 2016)



Figuur 13 verbeelding nieuwe situatie

5.3 Regels

In dit wijzigingsplan worden de regels van het 'moederplan', het bestemmingsplan Sint Annaparochie van toepassing verklaard. Dit met uitzondering van de bestemming van de bestemming "Wonen-Ruime Opzet", welke de bouw van de woning mogelijk maakt. En voorts is de parkeerregel aangepast op basis van de laatste parkeerregeling van de gemeente.

6 Uitvoerbaarheid.

Conclusie is dat de wijziging, van agrarische naar woonbestemming, kan worden gerealiseerd zonder dat dit onevenredige inbreuk oplevert voor de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het wijzigingsplan voorgelegd aan de provincie Fryslân en aan het Wetterskip Fryslân. De provincie Fryslân heeft te kennen gegeven geen opmerkingen ten aanzien van het wijzigingsplan te hebben. Van het Wetterskip Fryslân is geen reactie ontvangen. Maar, zoals in paragraaf 4.8 weergegeven, is de watertoets gedaan en is in vervolg hierop telefonisch contact met het Wetterskip geweest.

De reactie van de provincie Fryslân is als **bijlage III** bij deze toelichting gevoegd.

Ter inzagelegging ontwerp wijzigingsplan.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft gedurende de periode van 14 september tot en met 25 oktober 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de geboden gelegenheid om tijdens de periode van terinzagelegging een zienswijze kenbaar te maken is geen gebruik gemaakt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De grond binnen het plangebied is eigendom van de initiatiefnemer. De financiering van het plan is rond. De economische uitvoerbaarheid is gegarandeerd. Voor wat betreft mogelijke planschade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemer een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemer kan verhalen. Er zijn, anders dan het toepassen van de procedure, voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden.

6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk- planologisch oogpunt.

BIJLAGEN

Bijlage I Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage II Watertoets

Bijlage III Voorovelegreactie provincie Fryslân

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan Bosch 7A-St.-Annaparochie met identificatienummer NL.IMRO.1949.WPStABosch7a-VAS1.

1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Sint Annaparochie met identificatienummer NL.IMRO.0063.StAnna-VA01 , zoals vastgesteld op 27 oktober 2016.

1.3 Verbeelding

De verbeelding van het wijzigingsplan wijzigingsplan Bosch 7A Sint Annaparochie met identificatienummer NL.IMRO.1949.WPStABosch7a-VAS1.

1.4 Van toepassing verklaring

De begrippen, voor zover relevant voor dit wijzigingsplan, van het bestemmingsplan Sint Annaparochie zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

Op dit wijzigingsplan is de wijze van meten van het bestemmingsplan Sint Annaparochie van overeenkomstige toepassing

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen – Ruime opzet

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Ruime opzet' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

- e. woonstraten en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen
- h. speelvoorzieningen;
- i. sloten, bermen en beplanting.

3.2. Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. het aantal woonhuizen zal ten hoogste 1 bedragen;
- c. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw zal ten hoogste 180 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- d. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (de) hoofdgebouw(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4. Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. onder e en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 6,50 m;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1. onder f en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1. onder g en lid 3.2.2. onder d en toestaan dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- d. het bepaalde in lid 3.2.2. onder a en toestaan dat de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen vóór de naar de weggekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of voor het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. het bepaalde in lid 3.2.2. onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m².

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel en horeca;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 sub c in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten die zijn genoemd in Bijlage 1, mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b. de activiteiten niet mogen plaatsvinden binnen vrijstaande bijgebouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn verder de algemene regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Parkeergelegenheid

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de Nota Parkeernormen Gemeente Waadhoeke, of het meeste actuele gemeentelijke parkeerbeleid zoals deze geldt ten tijde van de aanvraag, bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid;

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

6.2 Voldoende laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die ruimte. Deze bepaling geldt niet:

- voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
- voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheden wordt voorzien indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Van toepassing verklaring

Op het plan zijn de overgangsregels van het bestemmingsplan Sint Annaparochie van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het wijzigingsplan St.-Annaparochie Bosch 7a'.

Bijlage 1 Lijst met aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten