

Partiële herziening Bestemmingsplan Doarpen

Buorfinne 3, 7 en 9 te Anjum

wijziging naar de enkelbestemming Wonen

Gemeente Noardeast-Fryslân

Colofon:

Opdrachtgever:	De heer G. Sipma Buorfinne 7 9133 NR ANJUM
Contactpersoon:	De heer G. Sipma
Uitgevoerd door:	mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur
Contactpersoon:	De heer A.J. Spoelstra
Telefoon:	0512-369900
Telefax:	0512-369901
Email:	info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer:	AJS/157

Datum: Drogeham, juli 2022

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE		pagina
HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding voor het plan	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Ruimtelijke structuur Anjum	7
2.2	Huidige erfsituatie	7
2.3	Beoogde situatie	8
HOOFDSTUK 3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1	Milieuzonering	11
4.2	Geluid	12
4.3	Geur	13
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Externe veiligheid	13
4.6	Bodem	14
4.7	Ecologie	14
4.8	Archeologie	15
4.9	Water	15
4.10	Landschappelijke inpassing	15
4.11	Kabels en leidingen	16
4.12	Conclusie	16
HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	17
5.1	Toelichting juridisch systeem	17
5.2	Toelichting bestemming	17
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	18
6.1	Economische uitvoerbaarheid	18
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

- Bijlage 1. 3 brieven Noardeast-Fryslân
- Bijlage 2. Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3. Schetsplannen tuininrichting
- Bijlage 4. Vooroverlegreactie Provinsje Fryslân d.d. 29 maart 2022

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Initiatiefnemers -de eigenaren van de percelen met opstallen Buorfinne 3, 7 en 9 te Anjum- bewonen hun als woon-werklocaties bestemde percelen zonder dat er nog sprake is van bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse. Om te voorkomen dat dit ter plaatse in de toekomst wederom plaats gaat vinden wensen zij dat hun percelen worden voorzien van een woonbestemming. Dit om het woon- en leefgeot naar de toekomst te garanderen.

Dit gebruik is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Doarpen vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Dongeradeel op 26 maart 2009) alwaar de percelen respectievelijk zijn bestemd als “Detailhandel” en “Bedrijf”. Toereikende flexibiliteitsbepalingen zijn hiervoor niet in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Een partiële herziening van het bestemmingsplan is daarvoor noodzakelijk.

Bij brieven d.d. 23 mei 2020, 17 december 2020 en 1 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân meegedeeld onder voorwaarden mee te willen werken aan de voorgestane partiële herziening van het bestemmingsplan en heeft verzocht een herziening van het bestemmingsplan te initiëren. Dit plan beoogt daarin te voorzien.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied de onderhavige percelen Buorfinne 3, 7 en 9 te Anjum. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

HOOFDSTUK 2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke structuur Anjum

In Anjum zijn enkele historische elementen in de ruimtelijke structuur bewaard gebleven. Met name aan de westzijde is het oorspronkelijke karakter van de terp nog aanwezig. Ook aan de oostzijde is sprake van terpresten en een landschappelijk waardevolle overgang naar het omliggende landelijk gebied. In het ruimtelijk beeld spelen een voormalig boerderijpand bij de noordelijke entree van het dorp, de molen en de kerk een beeldbepalende rol. Door een bedrijfsbeëindiging is er aan de Terpsterwei een locatie voor woningbouw vrijgekomen. Deze is inmiddels ingevuld met een viertal woningen. Voor verdere dorpsuitbreidingen is een gebied aan de noordzijde van het dorp gereserveerd. Op dit terrein is de tweede fase van It Hoarnleger gerealiseerd. Tevens is hier een bedrijventerreintje met woon-werklocaties gerealiseerd en een nieuwe supermarkt. Het onderhavige plangebied spitst zich toe op deze woon-werklocaties.

2.2 Huidige situatie

Aan het perceel Buorfinne 3 is deels de bestemming "Detailhandel" en deels de bestemming "bedrijf" toegekend. Op dit perceel is een woning met aangebouwde garage aanwezig. De woning doet thans dienst als bedrijfswoning ten behoeve van daar achtergelegen supermarkt. Aan het perceel Buorfinne 7 is de bestemming "Bedrijf" toegekend. Op dit perceel is een woning met bedrijfsloods aanwezig. De woning wordt bewoond als burgerwoning en de bedrijfsloods wordt gebruikt als bijgebouw behorende bij de woning. Ter plaatse wordt geen bedrijf meer uitgeoefend. Aan het perceel Buorfinne 9 is de bestemming "bedrijf" toegekend. Op dit perceel is een woning met bedrijfsloods aanwezig. De woning wordt bewoond als burgerwoning en de bedrijfsloods wordt gebruikt als bijgebouw behorende bij de woning. Ter plaatse wordt geen bedrijf meer uitgeoefend. Ten zuidoosten van Buorfinne 9 ligt een perceel waaraan eveneens de bestemming "bedrijf" is toegekend. Hierop is een brandweerkazerne gerealiseerd.



Figuur 2: Luchtfoto bebouwing Buorfinne (bron google maps)

2.3 Beoogde situatie

Zoals in paragraaf 1.1. reeds is beschreven bestaat de wens om aan deze drie percelen de bestemming “Wonen” toe te kennen waarmee de gebruiksmogelijkheden van die percelen worden beperkt tot in hoofdzaak het wonen. De redenen hiervoor zijn dat de percelen eigenlijk niet geschikt zijn voor bedrijfsmatig gebruik omdat de bereikbaarheid met vrachtverkeer slecht is en de straat continu vrij moet worden gehouden voor de hulpdienstverlening door de Brandweer die eveneens ter plaatse is gevestigd. Aanvullende bebouwing is voor de gewenste woonbestemmingen niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te beoordelen.

Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde Rijksbelangen hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in de Omgevingsvisie 2020 Fryslân. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening 2021. In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

De onderhavige percelen zijn gelegen binnen de begrenzingen van bestaand bebouwd gebied. In principe bepaalt de Omgevingsverordening Romte dat stedelijke functies binnen bestaand bebouwd gebied dienen plaats te vinden (artikel 1.1.1.) De huidige “woon-werklocaties” zijn stedelijke functies en ook de beoogde woonfuncties zijn stedelijke functies. Het initiatief is derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.

Daarnaast is in artikel 3.1.1 bepaald dat een ruimtelijk planmogelijkheden voor woningbouw kan bevatten mits dit in overeenstemming is met het gemeentelijke woonplan dat de instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan kan worden afgeweken als het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat en wordt gemotiveerd op welke wijze een eventuele overschrijding van het woningbouwprogramma kan worden voorkomen.

De beoogde drie woningen zijn echter thans reeds aanwezig als bedrijfswoningen zodat het woningbouwprogramma hier niet in het geding is.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het gebruik van de percelen met opstallen voor de functie wonen in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Zoals in paragraaf 1.1. en 2.2. reeds is gesteld geldt voor het onderhavige plangebied het bestemmingsplan “Doarpen (vastgesteld 26 maart 2009). Aan het perceel Buorfinne 3 is deels de bestemming “Detailhandel” en deels de bestemming “bedrijf” toegekend. Aan de percelen Buorfinne 7 en 9 is de bestemming “Bedrijf” toegekend. Binnen deze bestemming is een bedrijfswoning ter plaatse toegestaan. Een burgerwoning niet. Toereikende flexibiliteitsbepalingen zijn in het bestemmingsplan Doarpen niet opgenomen.

In het schrijven d.d. 20 mei 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân ingestemd met onderhavig initiatief mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat de op perceel Buorfinne 11 gerealiseerde brandweerkazerne en op perceel Buorfinne 1 gerealiseerde supermarkt geen nadelige gevolgen hebben voor de drie beoogde woningen nu voor burgerwoningen ten aanzien van geluid stringenter voorwaarden gelden dan voor bedrijfswoningen.

Bij brief van 17 december 2020 gaan burgemeester en wethouders nader in op de hinderaspecten gerelateerd aan de brandweerkazerne en supermarkt.

Op 15 juni 2021 is vervolgens namens initiatiefnemers het gevraagde akoestisch onderzoek ingediend. In reactie daarop delen burgemeester en wethouders onder vermelding van een aantal aandachtspunten mee dat brandweerkazerne en supermarkt niet zorgen voor geluidoverlast op de drie beoogde burgerwoningen. Genoemde drie brieven alsmede het akoestisch onderzoek zijn als bijlage aan deze toelichting gehecht.

Op de genoemde hinderaspecten en aandachtspunten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Op grond van het bovenstaande kan echter worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.



Figuur 4: fragment bestemmingsplan Doarpen (voormalige) gemeente Dongeradeel (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan. Nu de betreffende woningen reeds zijn gerealiseerd en met onderhavige herziening geen bouwactiviteiten zijn gemoeid zal voornamelijk worden ingegaan op de effecten van brandweerkazerne (Buorfinne 11) en supermarkt (Buorfinne 3) op de drie beoogde burgerwoningen. Aan met name het aspect geluid zal in dat verband aandacht worden besteed.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is in het algemeen het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Het gaat hier echter om toevoeging van in principe milieugevoelige functies ten opzichte van de twee genoemde milieubelastende functies.

Brandweerkazerne

De Brandweer heeft desgevraagd aangegeven dat ter plaatse geen brandweeroefeningen worden gehouden maar dat het ter plaatse louter gaat om zogenaamde opstelplaatsen. De hinderbelasting uitgaande van de brandweerkazerne is daardoor geringer dan de in de VNG Brochure "Bedrijven en Milieuzonering" geïndiceerde milieucategorie 3.1. met een richtafstand tot gevoelige bebouwing van 50 meter op grond van de parameter geluid. Onderhavige brandweerkazerne kan hier worden geïndiceerd als milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Het plangebied is echter naar omgeving te typeren als "gemengd gebied" (in plaats van omgevingstype rustige woonwijk); naast woningen komen ter plaatse ook andere functies voor zoals de brandweerkazerne en de supermarkt. In dat geval kan gelet op genoemde Brochure de richtafstand behorende bij milieucategorie 2 met één afstandsstep worden verlaagd naar milieucategorie 1 met een bijbehorende afstand van 10 meter.

De afstand tussen het parkeerterrein van de brandweerkazerne en de woning op perceel Buorfinne 9 bedraagt ca. 10.50 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de perceelsgrens van de brandweerkazerne en de woning op perceel Buorfinne 9 bedraagt ca. 8 meter. Daarmee zou de richtafstand niet worden gehaald. In dat geval is maatwerk noodzakelijk waarmee wordt aangetoond dat de milieubelastende functie niet op te korte afstand van de gevoelige functie is gerealiseerd voor wat betreft in dit geval de parameter geluid. Een akoestisch onderzoek is daartoe verricht waartoe het rapport is bijgevoegd. Hierop zal in de volgende paragraaf nader worden ingegaan.

Supermarkt

Ingevolge genoemde Brochure dient een supermarkt te worden geïndiceerd in milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter (milieuparameter geluid is daarbij maatgevend). Vanwege de omgevings-typering van gemengd gebied kan ook deze afstand met één afstandsstep worden verlaagd. In dat geval bedraagt de richtafstand 0 meter.

De kortste afstand van de erfgrans van het perceel van de nog uit te breiden supermarkt tot de beoogde burgerwoning bedraagt in de nieuwe situatie 0 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand. De kortste afstand van het bij de supermarkt behorende parkeerterrein bedraagt ca. 18.5 meter. Ook ten aanzien van het parkeerterrein wordt derhalve aan de richtafstand voldaan.

Desalniettemin is ook akoestisch onderzoek verricht naar de geluideffecten van de supermarkt op de dichtstbijzijnde beoogde woning op perceel Buorfinne 3 rekening houdend met de nog uit te breiden supermarkt. Op de resultaten daarvan wordt in de navolgende paragraaf ingegaan.

Gebruik bijgebouwen

Aan de drie percelen in het onderhavige plangebied zal een woonbestemming worden toegekend overeenkomstig de bestemming “Wonen” in het bestemmingsplan Doarpen (artikel 27). De bestemming “Detailhandel” en “Bedrijf” vervalt daarmee. Onderhavige herziening is mede ingegeven door het feit dat initiatiefnemers kiezen voor hun woongenot en daarvoor de bedrijfsbestemmingen opgeven (minder overlast). De bestemming “Wonen” overeenkomstig artikel 27 van het bestemmingsplan Doarpen staat ingevolge de bestemmingsomschrijving woonhuizen in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Gelet op de aanwezigheid van grotere bijgebouwen mag dit laatste het woongenot echter niet overschaduwen omdat daarmee het doel van onderhavige partiële herziening omgedaan zou worden gemaakt.

Een aan-huis-verbonden beroep is echter in artikel 1.6 van het bestemmingsplan Doarpen gedefinieerd als *een dienstverlenend beroep dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is*. Kernbegrippen zijn in de definitie “dienstverlenend beroep” en “ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie”. Deze beperkingen voorkomen dat er wederom overlast veroorzakende activiteiten ontstaan onder de noemer “aan-huis-verbonden beroep”.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn in artikel 1.56 van het bestemmingsplan Doarpen gedefinieerd als *de in bijlage 3 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend*. Bijlage 3 (Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) bevat louter activiteiten die geen overlast veroorzaken en zich alle bevinden in milieucategorie 1. De beperking met deze activiteiten en daarmee gelijk te stellen activiteiten voorkomen dat er wederom overlast veroorzakende activiteiten ontstaan onder de noemer “kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten”.

Daarnaast wordt in artikel 27.5 sub c. van het bestemmingsplan Doarpen bepaald dat tot een strijdig gebruik wordt gerekend een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit indien er sprake is van een milieuvergunning plichtige of melding plichtige activiteit in het kader van de Wet Milieubeheer. Ook dit beperkt potentiële overlast veroorzakende activiteiten.

Tenslotte wordt in artikel 27.5. sub d. van het bestemmingsplan Doarpen bepaald dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit is beperkt tot maximaal 50 m² van de aanwezige bebouwing.

Dit samenstel van voorschriften voorkomt in voldoende mate dat ter plaatse zich opnieuw activiteiten voordoen die overlast veroorzaken ook als is ter plaatse sprake van grotere bijgebouwen. Deze voorschriften zullen derhalve van toepassing worden verklaard bij onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

In paragraaf 4.1. is de milieuzonering reeds nader beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van een brandweerkazerne en supermarkt in het plangebied. De milieuparameter geluid is daarin maatgevend hetgeen aanleiding is geweest de voorgestane ontwikkelingen in akoestische zin te onderzoeken. Op 14 mei 2021 is door Noorman Bouw- en Milieuadvies te Groningen een akoestisch onderzoeksrapport gepresenteerd dat in afschrift is bijgevoegd en waarnaar korthedshalve wordt verwezen. In het onderzoeksrapport wordt het navolgende geconcludeerd:

Uit het onderzoek volgt dat voor alle drie woningen, ook na de bestemmingswijziging, het akoestisch woon- en leefklimaat als goed c.q. acceptabel is te beoordelen. De woningen liggen niet op een als zodanig bestemd

bedrijventerrein. Dit betekent voor de brandweerkazerne dat de normstelling en daarmee de vergunde geluidruimte op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer (ook na de bestemmingswijziging) ongewijzigd blijft. De brandweerkazerne wordt niet in haar rechten aangetast. Hetzelfde geldt voor de supermarkt met betrekking tot de woningen Buorfinne 7 en 9. De woning Buorfinne 3 is na de bestemmingswijziging voor de supermarkt te beschouwen als een woning van derden. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de supermarkt ter plaatse van de woning kan voldoen aan de standaard normstelling als vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De bestemmingswijziging levert daarmee geen aanvullende belemmeringen op. De supermarkt wordt niet in haar rechten aangetast. De indirecte hinder, veroorzaakt door verkeer rijdend over de openbare weg naar en van de supermarkt, voldoet ter plaatse van de betreffende woningen aan de geldende voorkeurswaarde van $L_{Aeq} = 50 \text{ dB(A)}$ etmaalwaarde en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Ook na gericht onderzoek blijkt derhalve dat het functioneren van de brandweerkazerne en supermarkt niet wordt belemmerd door onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan.

NB. Boven tabel 3 op blz. 19 van het onderzoeksrapport is abusievelijk “inclusief en exclusief scherm” opgenomen. Er is echter geen variant doorgerekend met aanvullend geluidscherm.

4.3 Geur

De parameter geur is thans niet relevant.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uitmaken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst.

In het onderhavige geval is er echter sprake van een afname van fijn stof nu met name de verkeersbewegingen potentieel zullen afnemen omdat op de onderhavige drie percelen geen bedrijf meer kan worden gevestigd en ter plaatse louter nog wordt gewoond.

Onderhavige ontwikkeling draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Met de voorgestane functie-wijziging is er geen sprake van een inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van onderhavige percelen zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed op het plangebied zijn. Bovendien is in het onderhavige plan geen sprake van de oprichting van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object. De drie woningen waren reeds aanwezig.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). De betreffende percelen zijn gelegen aan de Buorfinne. Deze weg is niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Bovendien geldt ook hier dat het onderhavige plan niet voorziet in de oprichting van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied komen geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in voornoemd besluit.

4.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Uit het bodemloket van Rijkswaterstaat blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. Voorts zijn de woningen reeds aanwezig en is de grond voor de bouw daarvan op bodemverontreiniging destijds onderzocht.

Om die reden is thans geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit gedaan.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

De onderhavige functiewijziging is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben. Integendeel; de bedrijfsbestemmingen maken plaats voor woonbestemmingen die potentieel minder effecten sorteren op Natura 2000 gebieden. Daarnaast waren de woningen in de vorm van bedrijfswoningen reeds aanwezig.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of in de directe nabijheid daarvan. Bovendien is van de wijziging van de bestemmingen geen nadelig effect te verwachten

Flora- en fauna

De Wet natuurbescherming biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. Er wordt ter plaatse niet gebouwd en alle activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing of op het ter plaatse reeds aanwezige planologische perceel. Effecten voor de eventuele aanwezige flora en fauna zijn derhalve afwezig.

4.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen.

De voorgestane functiewijziging leidt in eerste instantie niet tot bouwactiviteit of grondbewerkingen. Er is dan ook geen risico op versterking van eventuele archeologisch resten in de bodem. Om dit risico ook in de toekomst uit te sluiten is namens het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân in een vooroverlegreactie d.d. 29 maart 2022 geadviseerd een dubbelbestemming “archeologie” op te nemen om in een basisbescherming te voorzien. Dit advies is overgenomen. In de planregels (artikel 4) is de ondergrens voor archeologische bescherming thans bepaald op ingrepen in de bodem met een diepte groter dan 40 cm. en met een oppervlakte groter dan 2500 m².

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wederom moet echter op deze plaats worden gewezen op het feit dat de voorgenomen nieuwe activiteiten plaatsvinden in de bestaande gebouwen en op het bestaande planologische erf. De waterhuishouding wordt derhalve niet getroffen door de voorgestane functiewijziging.

4.10 Landschappelijke inpassing/Stedenbouw/Welstand

Nieuwe ingrepen in landelijk gebied worden meestal voorzien van een landschappelijke inpassing. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de begrenzingen van stedelijk gebied en betreft het bestaande erven met

bestaande bebouwing. Landschappelijke inpassing is daardoor niet aan de orde. Wel hebben de erven Buorfinne 7 en 9 thans nog een bedrijfsmatige uitstraling. Overeenkomstige de bijgevoegde schetsen zal worden getracht aan deze erven een meer groene invulling te geven om de erven meer passend te maken bij de woonbestemming.

Welstand

Welstand is hier niet aan de orde omdat het perceel en bestaande bebouwing intact blijven.

Stedenbouw

De bijgebouwen bij Buorfinne 7 en 9 zijn groter dan gebruikelijk bij woningen. Stedenbouwkundig gezien is dat hier acceptabel omdat deze bijgebouwen tegen de grote bouwmasa van de supermarkt aan liggen. De bijgebouwen vormen de overgang van een woonomgeving naar de grotere structuur van de supermarkt. Dit vindt zijn oorsprong in het feit dat deze bijgebouwen oorspronkelijk onderdeel waren van woon-/werklocaties.

Het nieuwe woonerf van Buorfinne 3 is thans deels gelegen binnen de bestemming "Detailhandel" en deels binnen de bestemming "Bedrijf". In de bijbehorende planverbeelding heeft dit woonperceel meer logische grenzen gekregen.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.12 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenoemde partiële herziening van het bestemmingsplan Doarpen.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Toelichting op het juridische systeem

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Doarpen regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

5.2 Toelichting op de bestemming

Aan het planologisch perceel Buorfinne 3 is deels de bestemming “Detailhandel” en deels de bestemming “bedrijf” toegekend. Aan de percelen Buorfinne 7 en 9 is de bestemming “Bedrijf” toegekend. Aan het perceel Buorfinne 3 zal door middel van een aanpassing op de planverbeelding een nieuw planologisch woonperceel worden toegekend waarop de regels overeenkomstig artikel 27 van het vigerende bestemmingsplan Doarpen van toepassing zullen zijn. De planologische percelen Buorfinne 7 en 9 blijven onveranderd maar daarop zullen met vaststelling van deze partiële herziening eveneens de regels overeenkomstig artikel 27 van het bestemmingsplan Doarpen van toepassing zijn.

Daarnaast zal op advies van Gedeputeerde Staten van Fryslân de dubbelbestemming “Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied” overeenkomstig artikel 29 van het bestemmingsplan Doarpen aan het plangebied worden toegekend.

De planregels zijn verder voor zover relevant gelijklopend aan die van het bestemmingsplan Doarpen.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economisch

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan 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.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer, die hiervoor de financiële middelen heeft.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt louter het gebruik van een eigen planologisch perceel gewijzigd. Een reden voor een grondexploitatie is derhalve niet aanwezig. Wel is een planschade overeenkomst overeengekomen tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het bestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân, Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân. Alleen de reactie van de provincie heeft geleid tot inhoudelijke wijziging van het plan. Die wijziging behelst het opnemen van een archeologische dubbelbestemming (zie ook paragraaf 4.8).

Daarna is het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan is uiteindelijk beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor degenen die verschoonbaar geen zienswijzen hebben ingediend.