

Toelichting
bestemmingsplan
“Ie – De Koarte Bún 1”



Planstatus: vastgesteld
ontwerp Datum: 2024-03-21
Plan identificatie: NL.IMRO.1970.BpleDekoartebun1-VA01
Auteur: Jouke Dantuma Advies

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging.....	8
1.3 Vigerende bestemmingsplan.....	9
1.4 Opzet van de toelichting	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige situatie.....	12
2.2 Gewenste ontwikkeling	14
2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	16
3 Beleid	17
3.1 Rijksbeleid.....	18
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	21
4 Onderzoek	22
4.1 Milieuzonering.....	23
4.2 Geurhinder	25
4.3 Geluid	25
4.4 Waterhuishouding / watertoets.....	27
4.5 Cultuurhistorie.....	29
4.6 Archeologie.....	30
4.7 Bodem	32
4.8 Ecologie	33
4.9 Luchtkwaliteit	35
4.10 Externe veiligheid	36
4.11 Kabels en leidingen.....	37
4.12 Verkeer en parkeren.....	38

4.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling	39
5 Toelichting op de regels	40
5.1 Inleiding	41
5.2 Nadere toelichting op de regels	42
6 Uitvoerbaarheid	43
6.1 Algemeen.....	44
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	45
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

1 Inleiding

1.1 Algemeen

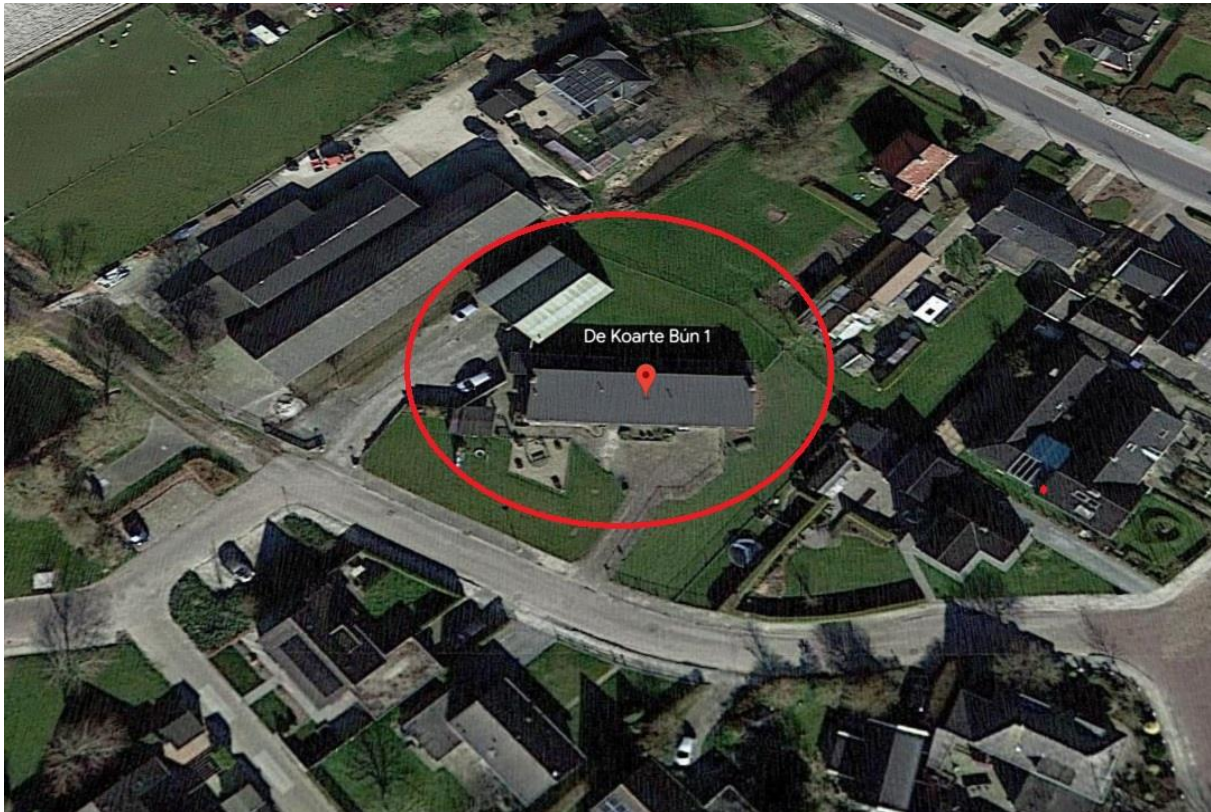
Initiatiefnemer heeft de gemeente Noardeast-Fryslân verzocht om de bestemming 'bedrijf' op het perceel De Koarte Bún 1 te Ie te wijzigen in 'Wonen'. Hierbij wordt de bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning. Ook wil de initiatiefnemer in het oostelijk deel van deze voormalige kleuterschool één extra woning realiseren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening concludeert de gemeente dat het informatieverzoek past binnen een trend van het 'vergelen' van dorpskernen. Het wegsaneren van een bedrijfsbestemming met aanverwante buitenopslag is een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie in Ie. Zeker als het gaat om een bedrijf dat niet direct voorziet in dagelijkse voorzieningen. Een woonbestemming ligt dan voor de hand. Deze bestemming sluit beter aan bij omliggende (woon)bestemmingen. In Ie is ook ruimte voor groei in aantal woningen. Omdat het hier gaat om een herbestemming in een dorpskern kan deze groeipotentie ingezet worden.

Omdat het planvoornemen niet past binnen de vigerende bestemming 'Bedrijf', is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven en vindt een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

Het plangebied betreft het perceel De Koarte Bún te Ie en wordt zowel ten noorden, oosten als ten zuiden begrensd door woningen. Dit zijn de woningen Humaldawei 2 en 4, Achterwei 7 en 5-5a en De Koarte Bún 2, 4 en 6. Aan de westzijde bevindt zich het agrarisch bedrijf Humaldawei 8. Het plangebied is gelegen aan de weg De Koarte Bún en is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto (bron Google Earth).

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Doarpen, dat op 25 juni 2010 onherroepelijk is geworden. Het perceel De Koarte Bún 1 te Ie is bestemd als 'Bedrijf' (artikel 5). Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend gemeente Ee, sectie C, nummers 1899, 1900 en 1724 (geheel) en 1725, 1726 en 1729 (deels). Daarnaast ligt op het noordoostelijk deel van dit perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' (artikel 29). Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het bedrijf dient te worden gebouwd. Het westelijk deel van dit bouwvlak is tevens bestemd voor een bedrijfswoning. Het perceel De Koarte Bún 1 te Ie is in figuur 2 rood omlijnd.

Het voor 'bedrijf' aangewezen perceel is bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel De Koarte Bún 1 bevinden zich momenteel een bedrijfswoning en een bedrijfspand. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Ee, sectie C, nummers 1735 en 1900, respectievelijk 150 m² en 1746 m² groot. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 168 m² en het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 80 m².

Het bedrijfsgebouw heeft de afgelopen gefungeerd als opslag bij de woning. Daarnaast bevindt zich op het perceel nog een bijbehorend bouwwerk van 100 m² die gehandhaafd zal blijven. Hier was voorheen een wormenkwekerij gevestigd. De laatste jaren runde de initiatiefnemer op het perceel De Koarte Bún 1 een taxibedrijf. In het coronatijdperk is initiatiefnemer gestopt met al zijn bedrijfsactiviteiten.

In het voorerfgebied (deels) bevindt zich nog een klein houtje gebouwtje (zwart). Deze zal worden afgebroken.

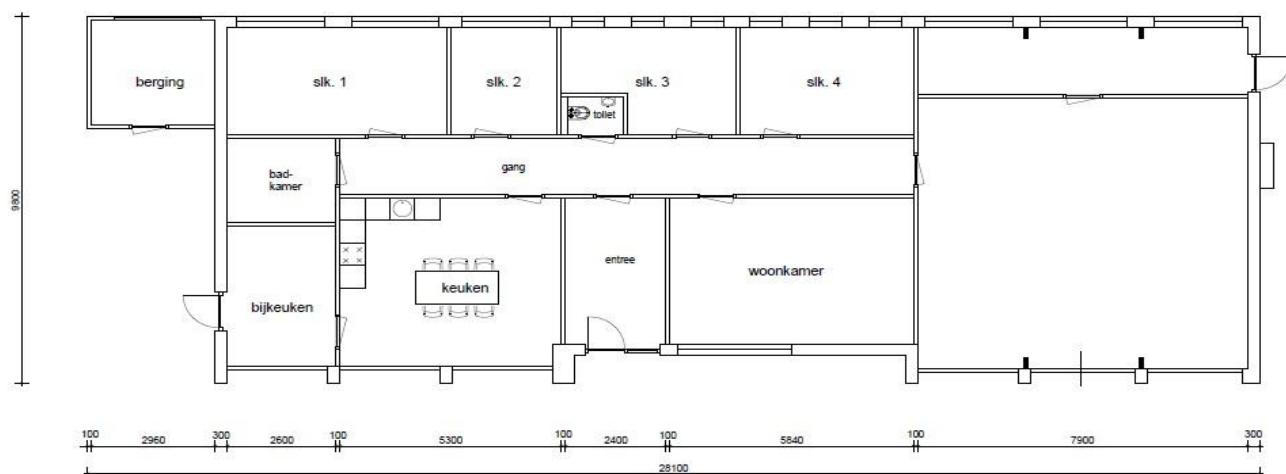
Op het perceel bevinden zich twee bomen (Berk) die behouden zullen blijven. De huidige situatie wordt in onderstaande figuren weergegeven.



Figuur 3.



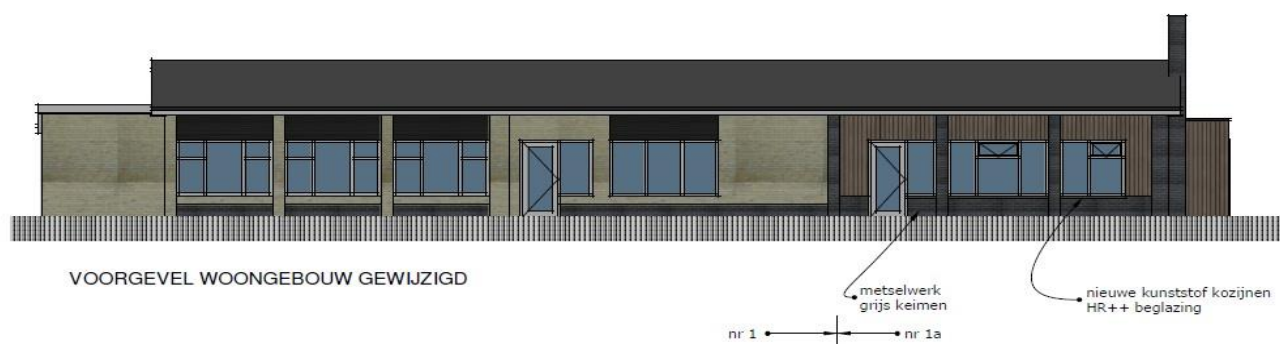
Figuur 4.



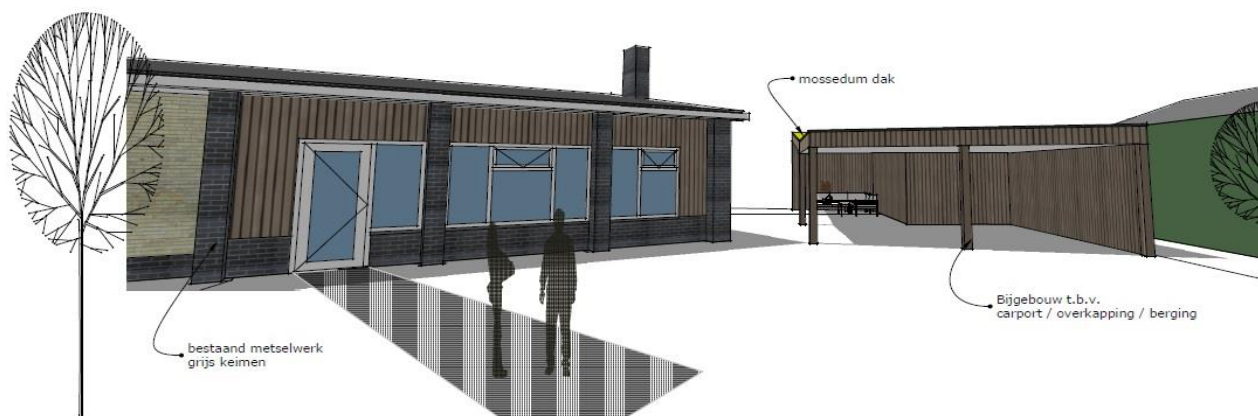
Figuur 5. Plattegrond bestaande situatie

2.2 Gewenste ontwikkeling

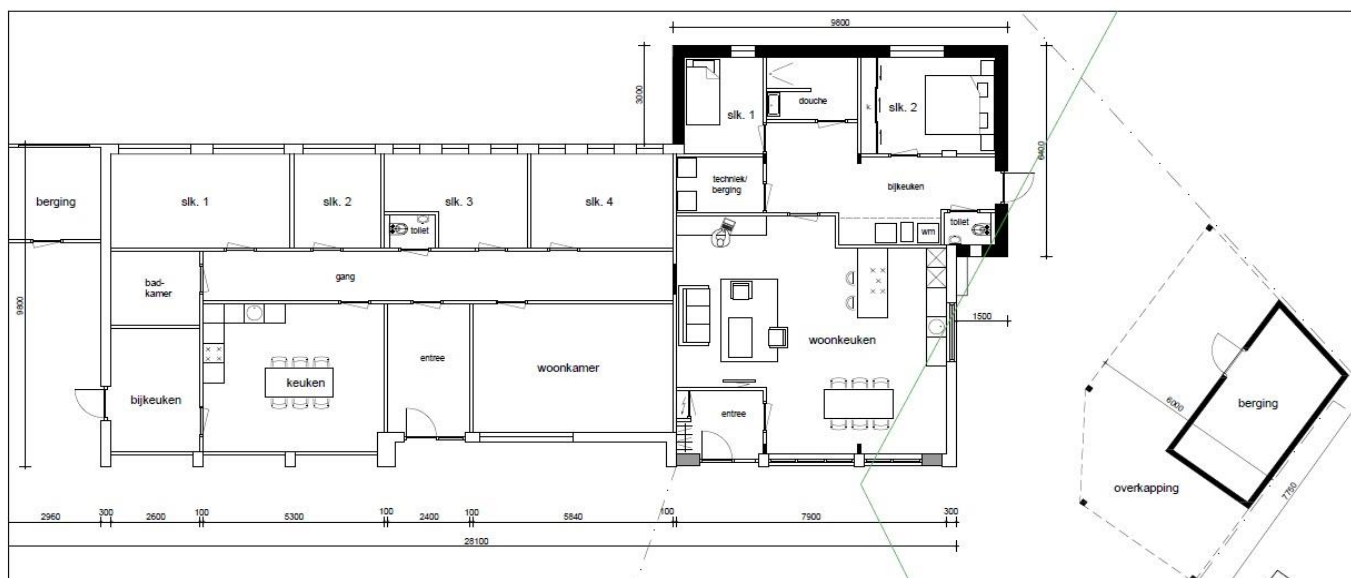
Het hoofdgebouw zal worden gesplitst in twee woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere burgerwoning en een nieuwe burgerwoning wordt gerealiseerd in het oostelijk deel van het bouwvlak. De voorgevel van deze voormalige kleuterschool zal wel worden gewijzigd. Er zullen nieuwe kunststof kozijnen in het bedrijfs gedeelte, dat momenteel als opslag in gebruik is, worden toegevoegd en het metselwerk zal deels bestaan uit grijs keimen (zie figuur 6). Daarnaast zal de nieuwe burgerwoning worden vergroot middels een aanbouw van 34 m². Ook zal bij de nieuwe burgerwoning een losstaande houten berging met carport met mossedumdak worden gerealiseerd van 48 m². Het huidige bouwvlak is bijzonder gesitueerd op het perceel. Het loopt namelijk niet parallel met de openbare weg, waardoor het voorerf behorende bij de nieuwe burgerwoning in verhouding heel fors te noemen is en het achtererf daarentegen klein is. Dit is de reden dat de berging met carport iets in het voorerf is gesitueerd. Een en ander is weergegeven in figuren 6, 7 en 8.



Figuur 6. Toekomstige situatie hoofdgebouw.



Figuur 7. Toekomstige situatie hoofdgebouw met bijgebouw.



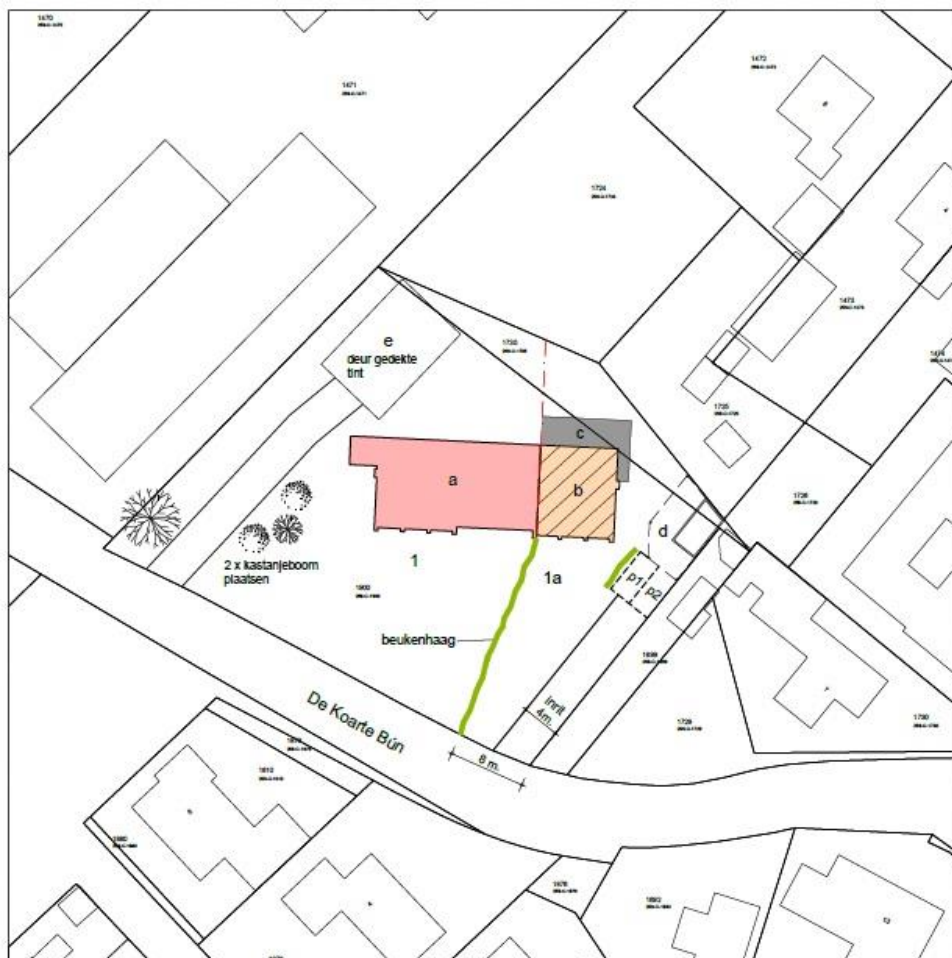
Figuur 8. Plattegrond toekomstige situatie.

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Ie is een klein terpdorp in het oosten van de voormalige gemeente Dongeradeel. Het is in hoofdzaak een woondorp, met verspreid daarin een aantal bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De meeste bedrijven liggen aan de Tibsterwei.

Splitsing van het bedrijfsperceel in twee burgerwoningen is stedenbouwkundig verantwoord mits er geen primaire gebouwen worden gesloopt en het voorterrein grotendeels onbebouwd zal blijven. Het perceel heeft op dit moment al geen bedrijfsmatige uitstraling. Besloten is om een nog meer landelijke uitstraling te creëren middels de aanplant van twee kastanjabomen om de westelijk schuur uit het zicht te onttrekken. Daarnaast zal de deur van deze schuur een gedekte tint krijgen.

Er zullen twee nieuwe percelen ontstaan. Een beukenhaag (goed voor de biodiversiteit) zorgt voor een natuurlijke scheiding van deze percelen. De kleine beukenhaag zorgt ervoor dat de carport met berging wordt gescheiden van de nieuwe woning. Door de keuze van beplanting en soorten wordt er een beter natuurlijk evenwicht gecreëerd. De carport is aan de zuidwestzijde enigszins afgeknot en komt daardoor significant los te staan van het hoofdgebouw. Op het erf van de nieuwe burgerwoning worden twee parkeerplekken gerealiseerd. De toekomstige situatie is in figuur 9 weergegeven.



Figuur 9. Erfinrichtingsplan.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte en de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

Barro en Bro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaand gebouw in de toekomst gebruikt als vrijstaande woning en wordt een bestaande bedrijfswoning getransformeerd tot een burgerwoning. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan De Koarte Bún 1 te Ie ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Voor beide woningen aan de Koarte Bún is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. De bestaande bedrijfswoning transformeren tot een reguliere burgerwoning en het voormalig bedrijfsgebied een woonfunctie geven is van belang voor de leefbaarheid van het dorp Ie. Ook in dit dorp is momenteel een grote vraag naar woningen.

Verordening Romte 2014

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. De locatie ligt binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het Bestaand Stedelijk Gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

In artikel 3 van de Verordening Romte is bepaald dat een woningbouwproject binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk woonplan. Hiervan kan afgeweken worden indien het bouwplan voorziet in minder dan 11 woningen.

In onderhavig geval gaat het om de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en de realisatie van een woning. Hiervoor geeft de verordening geen regels. Wel is de ontwikkeling zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwbeleid. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid zoals deze is verwoord in het Streekplan en de Verordening Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2020-2025

Deze woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere plannen en afspraken in de komende vijf jaar. De hoofdlijnen werkt de gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan zij in gesprek gaan met de Mienskip en met partners. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed). Het uitgangspunt is om vooral ook kansen om transformatie binnen de bestaande voorraad te faciliteren. Ook hierbij geldt dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan en hanteert de gemeente de volgende volgorde:

1. transformatie;
2. herstructurering;
3. binnendorps / binnenstedelijk bouwen;
4. buitendorps / buitenstedelijk bouwen.

Transformatie heeft de voorkeur boven uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in het buitenstedelijk gebied (nieuwe uitbreidingsplannen). In het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van het transformeren van een voormalig bedrijfsgebouw in een woning.

Daarnaast zal een bestaande bedrijfswoning als reguliere burgerwoning worden gebruikt. Het betreft een vrije kavel waarop wonen in een voormalige kleuterschool op basis van de woonwensen van de toekomstige bewoner(s) centraal zal staan. De nieuwe woning zal ook een bijdrage leveren aan de verduurzaming van het pand. Immers het moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in het bouwbesluit.

Pilot woningbouw Noardeast Fryslân.

Onlangs heeft de provincie Fryslân een eigen woningbouwprogramma als eis gesteld voor een pilot die men wil aangaan met de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Hierin krijgen deze gemeenten de komende jaren meer zeggenschap over de woningbouw in hun gebieden. Tot 2025 krijgt de gemeente Noardeast-Fryslân meer bevoegdheden om in te springen op vraag en aanbod. In de dorpskernen krijgen de gemeenten zelf de regie over het aantal woningen. Buiten de dorpskernen mag er alleen worden gebouwd als het binnen de dorpen niet meer mogelijk is en er wel behoefte is aan nieuwbouw.

Conclusie

Op basis van het gemeentelijk beleid is de transformatie van het voormalige bedrijfsgedeelte naar een woning en het gewijzigd gebruik van de bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning dan ook inpasbaar.

4 Onderzoek

4.1 Milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (de afstandsstep van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0).

Een bedrijfswoning die bij de inrichting (bedrijf) hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidsgevoelig object. Maar andersom geldt dat niet. Zo'n nieuwe bedrijfswoning moet voor omliggende bedrijven wel als een geluidsgevoelig object worden geschouwd. Immers, de Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en in die zin wijzigt de situatie inzake de milieuzonering niet ten aanzien van de bedrijfswoning De Koarte Bún 1.

Het planvoornemen maakt echter ook een nieuw woning mogelijk. Onderzocht moet worden of deze woning binnen de invloedssfeer komt te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving.

Op het perceel De Koarte Bún 1 wordt een nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. Het betreft een woning. De meest nabijgelegen bedrijven zijn een akkerbouwbedrijf aan de Humaldawei 8 en een Bed & Breakfast aan de Achterwei 5. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet zowel voor een akkerbouwbedrijf als voor een bedrijf in

milieucategorie 2 een afstand in acht worden genomen van 30 meter. Deze afstand heeft betrekking op het milieuaspect geluid.

De richtafstanden volgens deze brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Deze afstand bedraagt m.b.t. het akkerbouwbedrijf aan de Humaldawei 8 en de Bed & Breakfast aan de Achterwei 5 bijna 20 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de aan te houden richtafstanden.

Echter er is hier sprake van gemengd gebied omdat in de nabijheid van het plangebied sprake is van functiemenging. Naast woonbestemmingen bevinden zich in de directe omgeving ook een agrarisch bedrijf en een bedrijf. Omdat er sprake is van een gemengd gebied, wordt de genoemde afstand van 30 meter met één afstandsstap verkleind tot 10 meter. Het planvoornemen voldoet daarmee aan de gestelde richtafstand.

Daarnaast kan nog worden gesteld dat de bestaande woningen aan De Koarte Bún 1 en Achterwei 7 dichterbij respectievelijk het akkerbouwbedrijf aan de Humaldawei 8 en de Bed & Breakfast aan de Achterwei 5 zijn gesitueerd dan de onderhavige nieuwe reguliere woning.

Ook in dat opzicht worden beide bedrijven daarom niet extra benadeeld.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is het planvoornemen met betrekking tot het aspect Bedrijven en Milieuzonering uitvoerbaar.

4.2 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is sinds 2007 het landsdekkend beoordelingskader voor geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv schrijft voor op welke wijze de geurhinder vanwege dierenverblijven beoordeeld moet worden indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening. Dit wordt ook wel de 'omgekeerde werking' genoemd.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- a. binnen de bebouwde kom: tenminste 100 meter;
- b. buiten de bebouwde kom: tenminste 50 meter.

De nieuwe burgerwoning wordt aangemerkt als een 'geurgevoelig object'. Omdat het projectgebied is gelegen in de bebouwde kom dient voor wat betreft grondgebonden agrarische bedrijven uit te worden gegaan van een vaste afstand van 100 meter. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf (Humaldawei 8) ligt op een afstand van ongeveer 20 meter van de woning. Echter de huidige bedrijfswoning De Koarte Bún 1, die nu ook al kan worden bestempeld als een milieugevoelig object, ligt op een afstand van 9 meter. Als gevolg van voorliggende ontwikkeling komt het geurgevoelige object (de nieuwe burgerwoning) niet dichterbij het agrarisch bedrijf te liggen dan de huidige woning De Koarte Bún 1. Hierdoor wordt het agrarisch bedrijf niet extra benadeeld. Hoewel op basis van het bestemmingsplan een veehouderij zich op dit perceel mag vestigen, kan dit gelet op de ligging van dit bedrijf, op basis van het activiteitenbesluit uitgesloten worden. Het landbouwbedrijf wordt namelijk van alle zijden omgeven door woningen. Een nader onderzoek naar het aspect Geurhinder kan dan ook achterwege blijven.

Het landbouwbedrijf bevindt zich sinds mensenheugenis op deze locatie. Er is zowel bij de bestaande woning De Koarte Bún 1 als de woning Humaldawei 10 sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit gold destijds ook voor de kleuterschool (geurgevoelig object). Deze geurgevoelige objecten bevinden zich op kortere afstand van het landbouwbedrijf dan de nieuwe burgerwoning. Het is dan zeer aannemelijk dat het woon- en leefklimaat van deze nieuwe burgerwoning acceptabel zal zijn vanwege het aspect geur.

Conclusie

De nieuwe te bouwen woning geeft geen beperking voor het naastgelegen agrarisch bedrijf. Daarnaast is er m.b.t. de nieuwe burgerwoning sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Gelet bovenstaande is het planvoornemen met betrekking tot het aspect Geurhinder uitvoerbaar.

4.3 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Het buitenstedelijk deel van de Humaldawei ligt op een afstand van 180 meter van de nieuwe burgerwoning. Op dit deel van de Humaldawei rust een 60-kilometer regiem. Strikt genomen is een akoestisch onderzoek nodig omdat de nieuwe burgerwoning binnen de 250 meter zone hiervan ligt. Maar, gelet de grote afstand en de geluidreducerende werking van een boerderij en woningen tussen de nieuwe burgerwoning en het gedeelte weg waar 60-kilometer mag worden gereden, kan dit onderzoek achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door de beperkte breedte van de weg en het bochtig tracé zijn de snelheden relatief laag. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht. Ook is de nieuwe woning in het bestaande bedrijfsgedeelte relatief ver van de openbare weg gesitueerd.

Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de toekomstige woning moet voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Waterhuishouding / watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting bij bestemmingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt Wetterskip Fryslân gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. De digitale Watertoets (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets. De watertoets wijst uit dat op dit plan de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

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. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in landelijk gebied wordt gebouwd of verhard. In deze situatie neemt de verharding met ten hoogste 100 m² toe. Daarom is het niet nodig om compenserende maatregelen te treffen. Hoewel er geen verplichting is tot compenserende maatregelen worden hierbij toch maatregelen genoemd voor het verbeteren van het watersysteem en klimaat. Te denken valt aan groene daken (carport), het infiltreren van regenwater of het benutten van regenwater voor huishoudelijk gebruik.

Rioolpersleiding

In het plangebied ligt een rioolpersleiding. Deze ligt in het midden van de 'De Koarte Bún', waarvan de beschermingszone net buiten de kadastrale grenzen van het plangebied ligt. Hier hoeft dan ook geen rekening mee worden gehouden.

Rioolgemaal

Ten zuidwesten van de projectlocatie is een rioolgemaal gesitueerd. Een deel van de kavel valt binnen het geurcontour (30 meter) van het rioolgemaal. Alle ingrepen binnen die zone moeten gemeld worden bij het Wetterskip. In dit plan zullen echter geen ingrepen binnen deze zone plaatsvinden.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas:

www.frieseklimaatatlas.nl.

Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft te worden opgenomen met Wetterskip Fryslân.

Conclusie

Omdat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan en er nauwelijks sprake is van toename van verharding is het aspect water geen belemmerende factor voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient ook de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied een tweetal cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het plangebied ligt in een Wederopbouwwijk. De waarde van de Wederopbouwarchitectuur ligt vooral in de stedenbouwkundige structuren en de ruimtelijke opbouw van de wijk en de positie van de woonblokken en de ruime groenaanleg hierbinnen. De wederopbouw is groot qua omvang en spreiding, en complex qua ontwerp kwaliteit, cultuurhistorisch belang en waardering.

Uit de CHK 2 blijkt dat waar nu het tracé van De Koarte Bún loopt ooit een pad (Kleine Schaapweg) in noordoostelijke richting liep. Dit pad is verdwenen voordat de voorzieningen voor het oversteken van de sloten zijn verdwenen.

Conclusie

Omdat er alleen sprake is van het wijzigen van het gebruik ten behoeve van twee woningen en de uitbreiding met gebouwen beperkt blijft, past dit plan in het beleid met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische waarden.

4.6 Archeologie

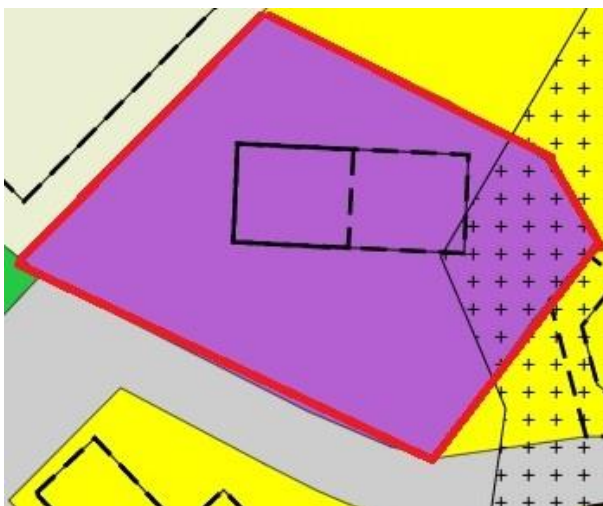
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. De uitkomsten daarvan hebben voor het onderhavige perceel geleid tot een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied'.

Op grond van artikel 29.1 van het bestemmingsplan Doarpen mogen op of in een klein deel van deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van:

1. bestaande bouwwerken, alsmede bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt vergroot;
2. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

De twee reguliere woningen zullen grotendeels binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Op de gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' vigeert (zie figuur 10), wordt alleen een berging met een carport gebouwd van 48 m² gebouwd.



Figuur 10. Fragment bestemmingsplankaart.

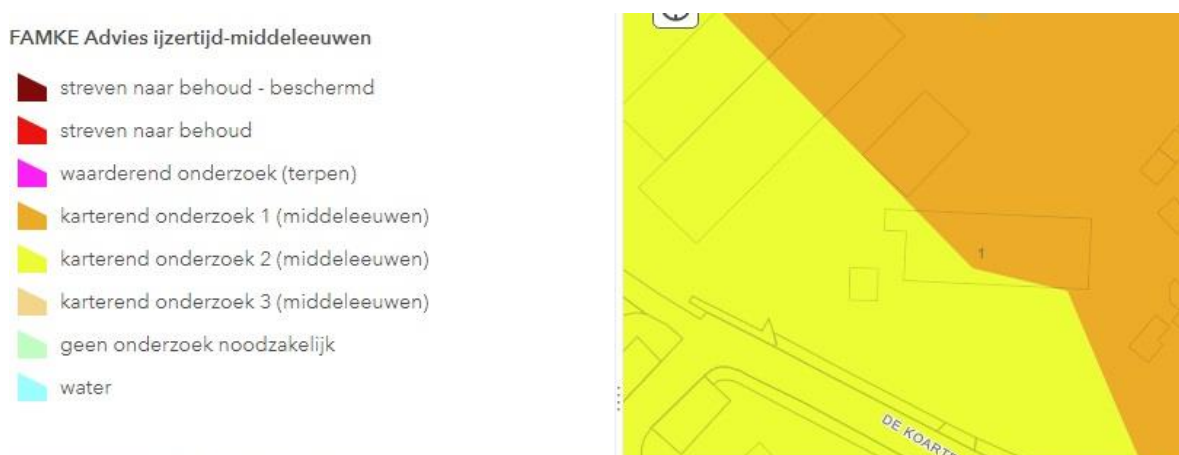
De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als karterend onderzoek 3' (zie figuur 11). In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren



Figuur 11. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd.

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als 'karterend onderzoek 1' en 'karterend onderzoek 2' (zie figuur 12). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan respectievelijk 500 m² en 2500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.



Figuur 12. Fragment van de Famke, ijzertijd-middeleeuwen.

Conclusie

Het planvoornemen behelst het vergroten van de nieuwe burgerwoning middels een aanbouw van 34 m² en het bouwen van een losstaande houten berging met carport van 48 m². Daarnaast zal een extra oprit worden aangelegd. In dit bestemmingsplan worden dan ook geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm.

Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bodemloket is geraadpleegd (zie figuur 11). Hieruit blijkt dat het plangebied eerder is onderzocht. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoek geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.



Figuur 11. Achtergrond kaart Bodemloket (Bron: bodemloket.nl).

Het deel van het gebouw waar de nieuwe burgerwoning zal worden geïntegreerd was onderdeel van een voormalige kleuterschool en diende de afgelopen jaren louter als berging bij de bedrijfswoning.

Conclusie

Op voorhand wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het voorgenomen gebruik.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS). Binnen deze gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lauwersmeer bedraagt 4,4 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Er is immers alleen sprake van gewijzigd gebruik van het perceel waarbij de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude situatie (bedrijf) zal afnemen. Ook bij een worstcasescenario wanneer uitvoer zou worden gegeven aan de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan maximaal zou bieden, dan nog is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van stikstofdepositie omdat het nabijgelegen deel van het Lauwersmeer niet bestaat uit een stikstof-gevoelige habitatype.

Stikstof

Veel Nederlandse Natura 2000-gebieden hebben te maken met een stikstofoverschot. In 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden en is door middel van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (BSN) de Wnb aangepast. In het geval van voorliggend plan kan gesteld worden dat het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Lauwersmeer, niet kampt met een overbelasting aan stikstof. Daarnaast behelzen de voorgenomen werkzaamheden het vergroten van de nieuwe burgerwoning middels een aanbouw van 34 m² en het bouwen van een losstaande houten berging met carport van 48 m². Geconcludeerd kan het met name een wijziging van gebruik betreft. Immers er wordt een extra woning toegevoegd aan het bestaande gebouw.

De planlocatie is gelegen op een afstand van 4,32 km van het Lauwersmeergebied en op 7,7 km van de Waddenzee. Onlangs zijn er Aeries-berekeningen uitgevoerd van de bouw van 14 woningen in Anjum en de bouw van een woning in Ljussens. Deze plangebieden liggen op

een afstand van respectievelijk 1,84 km en 4,88 km van het Lauwersmeergebied en 2,98 km en 2,41 km van de Waddenzee. In beide plannen was er geen sprake van stikstofdepositie.

Van een structurele en significante toename van stikstofemissie vanwege is dan ook geen sprake. Een aanvullende toetsing in het kader van stikstofdepositie (AERIUS-berekening) is niet aan de orde. Ook negatieve effecten van andere storingsfactoren op (habitat van) soorten en/of habitattypen van in de omgeving van het plangebied aanwezig Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten, gezien de genoemde afstanden tot deze gebieden en de bufferende werking van tussengelegen infrastructuur en/of groenstructuren.

Soortenbescherming

Het plangebied (binnenstedelijk gebied) is omsloten door bebouwing. Het erf is deels verhard. In het voorerfgebied ligt een gazon en langs de westelijke perceelsgrens bevindt zich nog een berk. Het gazon wordt regelmatig gemaaid. De locatie is daarom ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het vormt ook geen waardevol habitat voor beschermde dieren. Daarnaast worden er geen bomen gekapt en dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad. Een ontheffing in het kader van de Wnb soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van de uitvoering van dit project moet de initiatiefnemer zich ervan bewust zijn dat er voor eenieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden geveegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het 'achterwege laten' niet mogelijk is dan zal voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten worden gevraagd aan de provincie Fryslân.

Conclusie

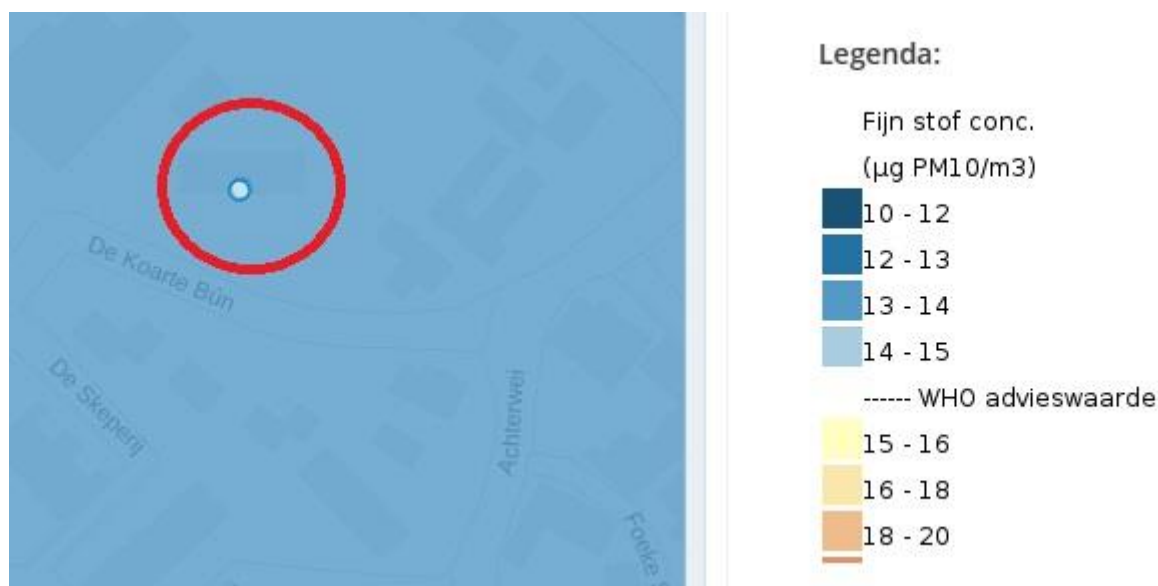
Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Het projectvoornemen heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, de NNN of beschermde flora en fauna.

4.9 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

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

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties fijnstof. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.



Figuur 12. Concentratie PM2,5 in 2020.

Voor PM2,5 geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m3. Geconstateerd wordt dat in 2020 de concentratie Fijnstof (PM2,5) minder dan 8 µg/m3 bedroeg. Zie figuur 12.

Conclusie

Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de component Fijnstof. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'Externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (2015) moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd.

Risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen zoals inrichtingen die gevaarlijke stoffen bevatten.

Transport gevaarlijke stoffen

Naast inrichtingen kan het aspect van externe veiligheid een rol spelen bij (spoor/weg/auto)weg in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de transportroutes gevaarlijk stoffen die een verhoging van het groepsrisico kunnen inhouden.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ongeveer 625 meter afstand.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om de veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden. In en direct rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben. Daarom is er geen noodzaak tot nader onderzoek.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf De Koarte Bún. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de ontwikkeling. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt.

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. De parkeernormen zijn verdeeld over diverse hoofdgroepen. Het plangebied is ingedeeld in 'rest bebouwde kom' en als klasse 'niet stedelijk'. De behoefte is op basis hiervan voor tweekappers bepaald op 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen per woning, oftewel een gemiddelde van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Parkeren kan plaatsvinden op eigen erf omdat het perceel groot genoeg is om in deze behoefte te voorzien. Bezoekers kunnen gebruik maken van de acht aanwezige parkeerplekken iets verder op in de straat.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. De bouw van vier woningen valt onder onderdeel D (D11.2), namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

Met dit project worden één woning binnen de bestaande stedelijke structuur mogelijk gemaakt. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar een groot aantal woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de vorige paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hoeft voor het onderhavig plan geen m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar de grondgebruiker mag ook geen andere functies uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het bestemmingsplan Doarpen van de gemeente Noardeast-Fryslân. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in dit bestemmingsplan iets minder ruim zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding;
- De regels;
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Toelichting op regels

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Uitleg bestemmingen

Hieronder volgt een uitleg van een aantal bestemmingen en een gebiedsaanduiding die het bestemmingsplan kent.

Wonen

De beide woningen en bijbehorend erf is geregeld in de bestemming 'Wonen'. De woningen zijn vastgelegd in een bouwvlak dat is gebaseerd op de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten. Er mag in dit bouwvlak twee woningen worden gebouwd. Naast het wonen is er in beperkte mate de mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m respectievelijk 9 m. De maximale dakhelling bedraagt 30 graden. Er geldt geen minimale maatvoering. De genoemde maten zijn als zodanig op de verbeelding aangegeven.

Met uitzondering van bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, moeten deze tenminste:

- drie meter achter de naar de weg gekeerde gevel van hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd.
- één meter vanaf de zijdelingse perceelgrens dan wel in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

Als uitzondering op bovenstaande regels mogen er ook bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied

Een klein gedeelte van het plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied'. Onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 50 m².

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, sluit daarom de gemeente Noardeast-Fryslân een planschadeovereenkomst af met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

Participatie

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer zijn voornemen om de bestemming op het perceel De Koarte Bún 1 te Ie te wijzigen van 'bedrijf' in 'wonen' en het toevoegen van één extra woning voorgelegd aan de omwonenden van de volgende adressen: De Koarte Bún 2, 4, en 6, Achterwei 5 en 7 en Humaldawei 8. Alle geconsulteerde omwonenden stonden positief tegenover het planvoornemen. Er zijn geen opmerkingen geplaatst die tot wijzigingen van het plan hebben geleid.

Overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar meerdere overleginstanties. Hiervan hebben Brandweer Fryslân en Wetterskip Fryslân gebruik van gemaakt.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân voorziet in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd. Het advies om de (toekomstige) bewoners op de hoogte te brengen van de hoge opkomsttijd (circa 16 minuten), wordt overgenomen. Zo ontstaat er een realistische verwachting over de inzet van de brandweer.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân stelt voor om in de toelichting een melding te maken van de aanwezigheid van een rioolgemaal en adviseert daarbij aan te geven wat de consequenties voor het plan zijn. De paragraaf Waterhuishouding / watertoets is hierop aangepast.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken konden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Na de vaststelling wordt het ontwerpbestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.