

**Bestemmingsplan Oudwoude
Foarwei 45**

**Verwijderen bedrijfsbestemming
ten gunste van twee woonbestemmingen**

Gemeente Noardeast-Fryslân

Colofon:

Opdrachtgever:	Familie Wiersma Foarwei 45 9294 KE Oudwoude
Contactpersoon:	De heer G. Wiersma
Uitgevoerd door: Contactpersoon: Telefoon:	mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur De heer A.J. Spoelstra 0512-369900
Email: Projectnummer:	info@spoelstra-advies.nl AJS/110
Datum:	Drogeham, december 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 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie	7
2.2 Huidige erfsituatie	12
2.3 Beoogde situatie	13
HOOFDSTUK 3 BELEID	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Milieuzonering	16
4.2 Geluid	16
4.3 Geur	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bodem	18
4.7 Ecologie	18
4.8 Archeologie	19
4.9 Water	20
4.10 Landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing	20
4.11 Kabels en leidingen	22
4.12 Conclusie	22
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	23
5.1 Uitgangspunten	23
5.2 Inleidende regels	23
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

BIJLAGE 1	Principe-instemming burgemeester en wethouders d.d. 29 juni 2021
BIJLAGE 2	Watertoets
BIJLAGE 3	Schetsplannen van de te bouwen woning
BIJLAGE 4	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing
BIJLAGE 5	Vooroverlegreactie Provincie
BIJLAGE 6	Vooroverlegreactie Brandweer
BIJLAGE 7	Mailbericht d.d. 16 maart 2022 van gemeente Noardeast-Fryslân richting Provinsje Fryslân inzake vooroverlegreactie m.b.t. de landschappelijke inpassing
BIJLAGE 8	Mailbericht d.d. 23 maart 2022 van Provinsje Fryslân richting gemeente Noardeast-Fryslân inzake vooroverlegreactie m.b.t. de landschappelijke inpassing
BIJLAGE 9	Reactienota zienswijzen

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Initiatiefnemer is eigenaar van een bedrijfsperceel aan de Foarwei 45 te Oudwoude. Hier is nog steeds een loonbedrijf gevestigd maar de activiteiten nemen -mede gelet op de leeftijd van initiatiefnemer- langzamerhand af. Initiatiefnemer heeft dan ook het plan opgevat om van de bedrijfsbestemming ter plaatse plaats te laten maken voor een woonbestemming waardoor de huidige bedrijfswoning verwordt tot een burgerwoning en van het naastgelegen terrein waarop eveneens nog de bedrijfsbestemming rust een woonkavel wordt gemaakt waarop een woning kan worden gebouwd. Daarmee wordt de woonomgeving ontlast -het bedrijf bevindt zich op veel te korte afstand tot de naastliggende woonbebouwing- en met de toevoeging van een extra woning aan Oudwoude wordt de woningnood iets gelenigd. Daarnaast wordt het dorp op een meer natuurlijke wijze afgerond op een plek waar vroeger ook reeds bebouwing aanwezig was.

Bij brief d.d. 29 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân meegedeeld in principe en onder voorwaarden in te kunnen stemmen met dit initiatief. Deze brief is in afschrift bijgevoegd. Het college heeft initiatiefnemer 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 het onderhavige bedrijfsperceel. 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 Ontstaansgeschiedenis/cultuurhistorie

Oudwoude (Fries: *Aldwâld*) is een dorp in de gemeente Noardeast-Fryslân. Het ligt ongeveer 11 km ten zuidoosten van Dokkum, 3 km ten oost-zuidoosten van Westergeest en ongeveer 2,5 km ten noordoosten van Triemen. De dorpskern ligt net ten noorden van het Stroobossertrekvaart. In het noordelijke dorpsgebied loopt de Nieuwe Zwemmer.

In 2021 telde het dorp 815 inwoners. Naast Wijgeest vallen ook de buurtschappen De Dellen, De Wirden, Huis ter Noord, Oudwouderzijlen en Ter Lune (deels) onder het dorp. Eveneens viel het dorp Veenklooster eertijds als buurtschap tot Oudwoude.

Het dorp is waarschijnlijk in de 10e en 11e eeuw ontstaan. De bewoning aan de Foarwei waar de Oudwoude is ontstaan kent een opstreckende verkaveling van ontginning uit 11e of 12e eeuw. Oudwoude is vervolgens door ontginning in zuidelijke richting ontstaan.

Oudwoude werd in 1444 vermeld als *Oldewolde*, in 1470 als *Oltwolt*, in 1480 als *Oldwaldt*, in 1505 *Oldwoldt*, in 1543 *Altwalt* (de oudste Friese variant), in 1664 als *Oldwolde* en vanaf de 18e eeuw als *Oudwoude* en *Oldwoude*. De plaatsnaam verwijst waarschijnlijk naar een ligging bij een oud bos of broekbos, al zou de naam ook oorspronkelijk *Holtwâlde* geweest kunnen zijn.

Aan het bestemmingsplan Oudwoude (2013) kan ten aanzien van de ontstaansgeschiedenis het navolgende worden ontleend:

Ontstaansgeschiedenis

Oudwoude is een streekdorp dat is ontstaan op een laat-middeleeuwse ontginningsas, de Foarwei, en een (waarschijnlijk iets jongere) tweede dwars gelegen streek, de Wijgeest. Het dorp ligt op de overgang van zandgrond (het woudenlandschap) naar kleigrond. Het bestaat enerzijds uit een oostwestgerichte lintbebouwing en anderzijds uit de ten noorden van dit lint gelegen buurtschap Wijgeest. Oorspronkelijk waren Oudwoude en Wijgeest twee aparte kernen. De kern Oudwoude kwam in 1443 al voor als Olte-Wolde. Waarschijnlijk is bij het dorp of in de directe omgeving een oud bos of woud geweest.

De kernen Oudwoude en Wijgeest zijn in de loop der jaren aan elkaar vastgegroeid. Tussen de twee oudere delen ligt daardoor de jongere woonbebouwing.

Het oude dorpscentrum is gelegen aan de westelijke zijde van de Foarwei; hier liggen de kerk, de school en het voormalige verenigingsgebouw. De kerk is gebouwd in de 15e eeuw, bij de bouw is het bouw materiaal van de vorige kerk gebruikt. De westgevel en de houten geveltoren zijn later, in de 17e eeuw, gerealiseerd. Ten noorden van de kerk staat het oude verenigingsgebouw en de voormalige pastorie, beide op enige afstand van de weg. De pastorie is in 1806 gebouwd, maar rond 1900 is de middenpartij verbouwd. Het verenigingsgebouw is rond dezelfde tijd gerealiseerd tussen de pastorie en de kerk. Aan de oostzijde van kerk staan, langs de Foarwei, de school en de bijbehorende onderwijzerswoning. Ook deze twee gebouwen zijn rond 1900 gerealiseerd. De school is later wel tweemaal verbouwd.

Het historische dorpsbeeld wordt versterkt door de woning met bedrijf aan de overzijde van de Foarwei, dat gerealiseerd is in 1907. Het bedrijfsgebouwtje van dit pand is recent vernieuwd.

Meer recente en concrete (cultuur)historie opgetekend door initiatiefneemster
Initiatiefneemster is geïnteresseerd in de geschiedenis van haar directe leefomgeving en heeft daaromtrent enig onderzoek gedaan en heeft de resultaten daarvan aan het papier toevertrouwd. Hieronder is daarvan een integrale weerslag weergegeven.



Bron: Tresoar kadaster 1887 [Westergeest Sectie D2 kaart nr. 16536a]

Op bovenstaande kaart zijn aangegeven de woning Foarwei 45 met daarnaast, op het tegenwoordige parkeerterrein t.o. de kerk, de kort na de oorlog afgebroken boerderij, laatst bewoond door de heer Kornelis Izinga.



Foarwei 45 met daarnaast de boerderij van Kornelis IJzinga

Het pand no. 45 het toenmalige Bierhuis is in 1907 door de Hervormde Kerk Oudwoude aangekocht van Hendrik Jacobs Muller, eind 1906 wordt hiervoor bij de Gemeente Kollumerland een sloop vergunning aangevraagd.

In april 1907 laten de Kerkvoogden van de Herv. Gem. Oudwoude een nieuw modern woonhuis met winkel, café en stalling bouwen recht tegen over de dan 350 jaar oude kerk en de 100 jaar oude pastorie naar een ontwerp van architect C.H. Eldering te Hoogkerk.

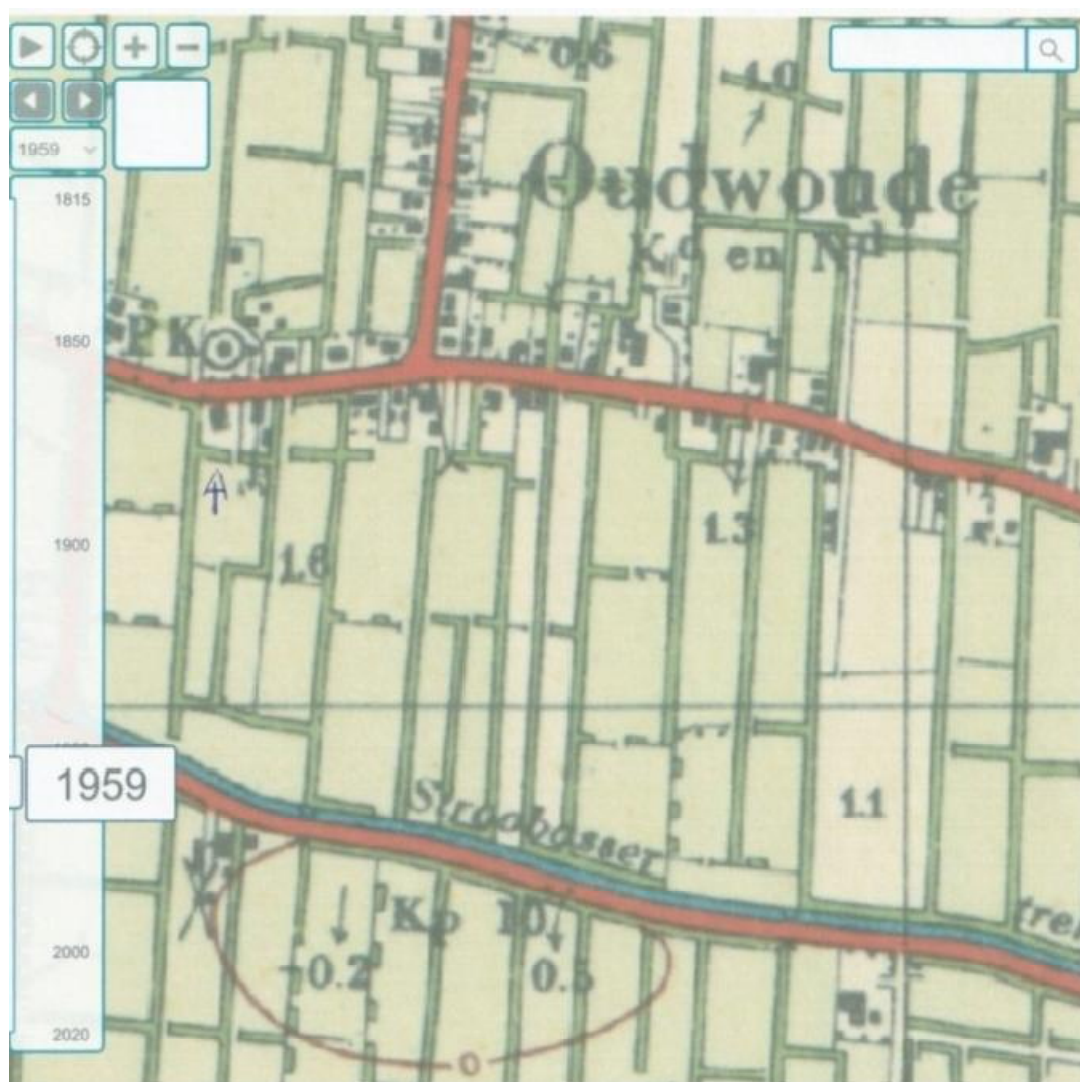
Nadat de boerderij van IJzinga is afgebroken komt het vrijgekomen land in bezit van dhr. R. Prins die, het eigenlijk altijd rommelig gebleven land, gebruikt voor beweiding en later voor opslag van ruwvoer.

In 1975 verkoopt dhr. Prins de grond, nu zijnde parkeerterrein, aan de gemeente die in 1976 van de westelijke helft een parkeerterrein maakt en de rest wordt gras met langs de weg lage beplanting en langs de zuidzijde een strook met bomen en struiken. Het stukje gras wordt later verhard met asfalt en daar kan dan ook geparkeerd worden, in 1990 kopen wij van dhr. Prins het overgebleven stuk en nemen het in gebruik als opslag terrein en voor de stalling van loonwerk machines. Om de overlast voor de omgeving te minimaliseren planten wij in het verlengde van het bosplantsoen aan onze zijde coniferen; zo blijft ons terrein goeddeels onttrokken aan het zicht van voorbijgangers. [zie lucht foto]



Luchtfoto van rond 2000 met de toen nog aanwezige beplanting

Ten tijde van de ruilverkaveling zo rond 2005 zijn bijna alle bomen gerooid tussen Foarwei en Trekweg, stukken land zijn samen gevoegd en bestaande sloten gedempt en sloten opnieuw uitgediept en verbreed voor een betere ontwatering. Langs deze sloten is toen een nieuwe houtwal aangeplant aan één zijde van de sloot om het schonen van de sloten mogelijk te maken. Langs ons terrein en het parkeerterrein van de gemeente is de houtwal nooit terug gekeerd; de boer kon dit niet doen omdat het niet zijn land was.



Kadaster topo tijdreis 1959

Structuurvisie 2009 Oudwoude en de gele banen

In 2010 bij de herinrichting van Oudwoude wordt het parkeerterrein opnieuw ingericht en alle bomen die er nog stonden en onze coniferen aan de zuidzijde zijn verwijderd en vervangen door een beukenhaag en zo ontstond, nadat wij ons terrein hadden opgeruimd, een vrij uitzicht richting de Trekweg. Dit vrije uitzicht is in de recente geschiedenis, dus pas na 2010, ontstaan.

Bij de herinrichting van het dorp moest de Foarwei als 30 km gebied worden ingericht, dat is geprobeerd door het asfalt 2 kleuren grijs te geven met rode stukken en daar dwars over gele banen willekeurig aangebracht bij op de weg uitkomende uitritten uitsluitend met de bedoeling het verkeer hier op te attenderen en de snelheid af te remmen, zo ook bij de kerk.

Vanuit Veenklooster zijn er zichtlijnen vanaf het Lytse Slot richting het noorden via de Muntsewei naar de Trekvaart hetgeen een belangrijk punt was voor het destijds vervoer over water.

2.2 Huidige situatie

De Foarwei is ca. 1,4 km lang beginnend in oostelijke richting vanaf de Lauwersmeerweg tot de oostelijke grens van de bebouwde kom van Oudwoude verder lopende als hoofdader van het dorp naar de westelijke grens van de bebouwde kom van Oudwoude alwaar de Foarwei overgaat in de Simmerwei. In de bebouwde kom loopt de Foarwei door aan zowel de noord- als zuidkant aaneengesloten woonbebouwing. Aan de westzijde van het dorp wordt de bebouwing afgesloten met aan de noordzijde een historische kerk en aan de zuidzijde het onderhavige bedrijfsperceel. Ingevolge de Provinciale Verordening Romte 2014 is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied.

De bestaande bedrijfswoning voegt zich aan de straatkant in het zuidelijke bebouwingslint. Daarachter is een bedrijfsloods gesitueerd. Ten westen van de bedrijfswoning bevindt zich een parkeerterrein (in eigendom bij de gemeente Noardeast-Fryslân) met name bedoeld voor de bezoekers van de kerk, ten westen van de bedrijfsloods en achter het parkeerterrein bevindt zich een opslagterrein voorzien van een bedrijfsbestemming. Tussen de huidige bedrijfswoning en het parkeerterrein bevindt zich een toegangspad ten behoeve van het daarachterliggende agrarische perceel dat ook in eigendom is bij initiatiefnemer. Ten behoeve van dit ontsluitingspad is een recht van overpad ten behoeve van initiatiefnemer gevestigd.

Ruimtelijke structuur

Voor wat betreft de ruimtelijke structuur van Oudwoude kan het navolgende aan het bestemmingsplan Oudwoude (2013) worden ontleend:

Het bebouwingsbeeld in Oudwoude is vrij divers, al domineert qua woningtype de vrijstaande woning in één bouwlaag met kap. Veel woningen zijn gesitueerd op een ruime kavel. De bouwperiode van de woningen is wel uiteenlopend.

Oudwoude is een ruim opgezet dorp. In de nieuwere woonbuurt (De Pastorijehof) zijn de woningen wat dichter op elkaar gelegen, al is ook hier sprake van een ruime opzet in kavels en openbare ruimte. Een echte dorpskern ontbreekt. In het bijzonder in het noordelijke gedeelte van het dorp is de weidse uitstraling nog markant aanwezig, doordat woonpercelen hier afgewisseld worden door ruime open gebieden. De open gebieden zijn in gebruik als tuin of hebben een agrarische functie (grasland). Aan de noordzijde is ook een zekere verscheidenheid aanwezig in de grootte van woningen en de situering van woningen ten opzichte van de weg. Enkele woningen zijn in tweede lijn gebouwd (dat wil zeggen dat er op ruime afstand van elkaar twee woningen achter elkaar gelegen zijn ten opzichte van de weg).

Oudwoude huisvest een aantal rijksmonumenten. In tabel 4 is een volledige lijst opgenomen.

Tabel 4. Monumenten in de dorpskern Oudwoude

Foarwei 46	kerk	rijksmonument	15e eeuw
Foarwei 42	kerklokaal r	rijksmonument	1900
Foarwei 38	pastorie	rijksmonument	1806/1900
Foarwei 38	tuin	rijksmonument	1800/1850
Foarwei 38	gracht/hek/laan	rijksmonument	onbekend
Foarwei 30	boerderij	rijksmonument	1830/1840

Afgezien van kleine waterlopen tussen (agrarische) percelen heeft Oudwoude geen grotere waterlopen of – partijen. De structuur van Oudwoude wordt voornamelijk bepaald door het historische wegenpatroon en daaraan ontstane bebouwing. Vanaf het bebouwingslint is op diverse plekken de weidsheid van het omliggende gebied merkbaar.

2.3 Beoogde situatie

De beoogde situatie is helder. De bestaande bedrijfswoning met bijbehorende loods verkrijgt een woonbestemming, het parkeerterrein blijft met de daarbij behorende bestemming bestaan en het daarachter gelegen opslagterrein verkrijgt eveneens een woonbestemming met een bouwvlak voor de realisatie van een woning. De ontsluiting van de woning verloopt via het reeds bestaande recht van overpad op de Foarwei. Mogelijk verworft initiatiefnemer dit pad in eigendom nog. De oppervlakte van de woonkavel waarop thans nog de bedrijfswoning en de bedrijfsloods zijn gesitueerd bedraagt ca. 1965 m². De oppervlakte van de nieuwe woonkavel op het bestaande opslagterrein bedraagt ca. 1112 m².

In de nieuwe situatie vindt het parkeren plaats op eigen terrein. De toevoeging van één woning heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersdruk ter plaatse. Het huidige parkeerterrein ten noorden van de projectlocatie blijft gehandhaafd. Het parkeerterrein wordt eenmaal in de veertien dagen gebruikt op zondag tijdens de te houden kerkdiensten en gemiddeld 5 tot 7 maal per jaar voor begrafenissen.



Figuur 2: plattegrondtekening met de gewenste twee woonkavels

Bestemmingsplan Oudwoude, Foarwei 45 – sanering bedrijfsbestemming ten gunste van twee woonbestemmingen. IMRO: NL.IMRO.1970.BpOwFoarwei45-VA01 Plannaam Foarwei 45 Oudwoude

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 hiervoor 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 plan-gebied zijn voorgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in de Omgevingsvisie De Romte Diele (2020). Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Daarnaast is het provinciale beleid zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014. In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

In artikel 1.1.1. is bepaald dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Het gaat hier om de realisatie van een stedelijke functie (wonen) in een stedelijk gebied. Het initiatief is in ruimtelijke zin derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.

In artikel 3.1.1. eerste lid is bepaald dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming heeft van Gedeputeerde Staten. In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat in afwijking van het eerste lid een ruimtelijk plan een woningbouwproject kan bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan indien het woningbouwproject binnen bestaand stedelijk gebied niet meer dan 11 woningen bevat en in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

In artikel 3.1.2. is bepaald dat in afwijking van artikel 3.1.1. een ruimtelijk woningbouwproject kan bevatten dat niet past in een woonplan indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij aard en schaal van de overige kern, het regionaal centrum of het stedelijk centrum (Oudwoude is een "overige kern").

Het college van burgemeester en wethouders van Noardeast-Fryslân heeft in de reactiebrief op het informatieverzoek d.d. 29 juni 2021 gesteld dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woonbeleid: *Oudwoude is een “maatwerk” dorp in die zin dat op basis van de informatie uit onder andere de dorpenatlas eventueel slechts in beperkte mate ruimte is om woningbouw via nieuwe plannen toe te voegen. Dit zullen plannen moeten zijn met een positieve toets. Uit die toets blijkt dat het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is gemaakt kan worden. Het initiatief kan rekenen op volkshuisvestelijke goedkeuring.*

Daarnaast zijn door de regio Noardeast Fryslân inmiddels nieuwe afspraken gemaakt met de Provincie Fryslân inzake woningbouw. Op basis hiervan is meer ruimte aan de gemeente gelaten om zelf te bepalen welke woningbouwopgave er voor de komende periode ligt. Deze nieuwe afspraken laten derhalve ook ruimte voor het hiervoor gegeven gemeentelijke standpunt.

Gelet op het bovenstaande wordt derhalve geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan “Oudwoude” vastgesteld op 4 juli 2013. Op grond van dit plan heeft het perceel de enkelbestemming “Bedrijf” (artikel 4) met een bouwvlak en de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf 3- loon en grondverzetbedrijf”. Flexibiliteitsbepalingen zijn in het bestemmingsplan niet opgenomen. Geconcludeerd moet dan ook worden dat het initiatief in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Gelet echter op de positieve reactie van het college van burgemeester en wethouders zoals verwoord in het schrijven d.d. 29 juni 2021 kan worden gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.



Figuur 3: fragment bestemmingsplan Oudwoude (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen bouw van een woning 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.

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 een milieugevoelige functie aan een direct aansluitende omgeving met eveneens milieugevoelige functies. Een ruimtelijke scheiding is gelet daarop niet noodzakelijk. Het verwijderen van de bedrijfsbestemming van het betreffende perceel zorgt juist voor verhoging van de leefkwaliteit in de directe (woon)omgeving.

Wel is in de nabijheid van het plangebied een agrarisch bedrijf aanwezig waarvan de bedrijfsvoering mogelijk zou kunnen worden beperkt doordat een gevoelige functie dichterbij het bedrijf wordt gesitueerd. In de reactie op het informatieverzoek van burgemeester en wethouders d.d. 29 juni jl. wordt daaromtrent het navolgende opgemerkt. *Op enige afstand van de projectlocatie is een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf mag door de bestemmingswijziging en de realisatie van de woning niet op slot komen te zitten. Op 30 maart 2021 is daarom advies gevraagd aan de toezichthouder milieu. Hieruit blijkt dat het agrarische bedrijf aan de Foarwei 48 niet op slot komt te zitten. De afstanden tussen de dierverblijven en een geurgevoelig object dient binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter te zijn en buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter. Het perceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd ligt op ca. 125 meter afstand van het bedrijf. Het agrarische bedrijf zal niet worden beperkt in zijn bedrijfsmogelijkheden.*

De nieuwe woonfunctie is gelet op de milieuzonering derhalve inpasbaar.

4.2 Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (verkeerslawaai) het relevante wettelijke kader. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Oudwoude. Ter plaatse geldt een 30 km-zone. Geluidonderzoek vanwege verkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

4.3 Geur

Het omgevingsaspect geur is reeds behandeld in paragraaf 4.1. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Het omgevingsaspect geur vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

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 (PM₁₀ 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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). 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. De uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing vormt geen NSL-project, zodat een afzonderlijke toetsing aan de Wet luchtkwaliteit vereist is.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- § de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- § bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbeterd, dan wel
- § het project *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor projecten als deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een verslechtering van luchtkwaliteit is veelal een gevolg van een toename van het aantal auto's in een gebied. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt de NIBM-drempel overschreden. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling is er sprake van een afname van verkeersgeneratie. De bedrijfsbestemming (loon- en grondverzetbedrijf) vervalt en daarvoor in de plaats wordt één woning toegevoegd. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Integendeel: de luchtkwaliteit verbeterd. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is 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. De voorgestane woning vormt geen inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van het bedrijf doen zich geen risicovolle inrichtingen voor die van invloed op het plangebied zijn.

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 woning is geprojecteerd aan de Foarwei. De Foarwei 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.

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.

De parameter Externe Veiligheid belemmert het onderhavige initiatief niet.

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 is gelet op het tot op heden agrarische gebruik geen sprake van een verdachte locatie.

Om die reden is thans geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit gedaan. Bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag zal wel een (verkennd) bodemonderzoeksrapportage worden gevoegd.

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.

Bouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van een Natura 2000 gebied. Dit kan het gevolg zijn van de bouwactiviteiten, door de aanvoer van bouwmaterialen en/of grondverzet, of als gevolg van het gebruik van het betreffende bouwwerk. Het plan betreft in dit geval verwijdering van de bedrijfsbestemming en de toevoeging van een gasloze woning op het betreffende perceel. Er zal derhalve geen significant effect kunnen optreden op het relevante Natura 2000-gebied ten gevolge van het nieuwe gebruik van het perceel.

Op 1 juli 2021 is de nieuwe Stikstofwet in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie. De wet maakt daarnaast een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. De stikstofdepositie ten gevolge van de bouwactiviteit behoeft derhalve niet nader te worden beschouwd.

Het plan zal louter positieve effecten hebben voor Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur of in de directe nabijheid daarvan.

Flora- en fauna

De Wnb 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.

Het nieuwe woningbouwperceel is de voormalige opslaglocatie voor het loon- en kraanverhuurbedrijf en is de laatste jaren ingericht als tuin. Gelet op dit (intensieve) gebruik worden ter plaatse geen beschermde soorten flora en fauna verwacht. Nader ecologische onderzoek is daarom niet verricht.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen.

Bij de realisatie van de betreffende woning zal de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

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 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen (art. 38a).

Op de Archeologische Advieskaart van de Provinsje Fryslân (Famke) voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen het navolgende advies gegeven: In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

De ingreep is met het onderhavige plan veel kleiner dan 5000 m² zodat nader onderzoek voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen niet noodzakelijk is.

Op de Archeologische Advieskaart van de Provinsje Fryslân (Famke) voor de periode Steentijd-Bronstijd het navolgende advies gegeven: In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd bevinden, 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 2500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Hoewel de ingreep met het onderhavige plan kleiner is dan 2500 m² beslaat het plangebied voor het nieuwe woonperceel ca. 3000 m² en zou nader onderzoek voor de periode Steentijd-Bronstijd noodzakelijk zijn. Echter de bestemmingsplanregels bepalen dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd en dat de oppervlakte van de bijgebouwen in totaal niet meer mag bedragen dan 150 m². Daarmee zijn de activiteiten die de bodem kunnen verstoren begrensd tot ca 300 m² en wordt ruimschoots binnen de maximale

oppervlakte van 2500 m² zoals bedoeld in genoemde advieskaart. In de bescherming van archeologische waarden is op die wijze in voldoende mate voorzien. Bovendien is de bodem ter plaatse reeds geroerd vanwege het feit dat ter plaatse voorheen een boerderij heeft gestaan die sinds een aantal decennia geleden is gesloopt.

Gelet op het bovenstaande en artikel 22.1 van de Provinciale verordening Romte wordt nader onderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel zal voor het betreffende perceel een dubbelbestemming worden opgenomen om de archeologische verwachtingswaarden goed te beschermen.

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.

Het Wetterskip Fryslân is op 5 oktober 2021 via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van het plan van initiatiefnemer (zie bijlage). De normale procedure is van toepassing verklaard.

Toename verhard oppervlak

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast.

Om dit te voorkomen zal de westelijk van het perceel gelegen bestaande watergang door initiatiefnemer worden verbreed.

Riolering

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel.

4.10 Landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing

Nieuwe ingrepen in landelijk gebied worden meestal voorzien van een landschappelijke inpassing. In de reactie op het vooroverlegplan van burgemeester en wethouders d.d. 29 juni 2021 is hierover het navolgende opgemerkt. *Eén van de voorwaarden die is meegegeven is dat het geheel een landschappelijke kwaliteitsimpuls geeft. Hierbij is gedacht aan het herstellen van oude structuren, het oprichten van singels, de plaatsing van de woning ten opzichte van de openbare ruimte, de toegang tot het erf en de uitstraling van het erf op de omgeving.*

In de bijgevoegde landschappelijke en stedenbouwkundige studie is gemotiveerd dat door bijplaatsing van een nieuwe woning de structuur en dus een deel van de identiteit weer herkenbaar kan worden gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling kan hier getolereerd worden omdat er twee redenen zijn die dit mogelijk maken. De eerste reden is dat het hier een erf betreft tegen de buitenkant van het dorp. De tweede reden is dat de nieuwbouw de bestaande loods maskeert die niet past in de structuur. Positionering van de woning voort de loods ontnemt het zicht op dit ontsierende element. Daarbij kunnen verdere landschappelijke maatregelen deze ingreep versterken en op die wijze het geheel laten bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Een ontwikkeling van het erf en de achterliggende landerijen kan in belangrijke mate de beleving van het landschap en het dorp verbeteren. In de afgelopen decennia zijn de typerende singels van de Noardelike Wâlden belangrijk achteruit gegaan. Er worden hoge eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt tevens tegemoetgekomen aan onze wens aan meer kwaliteit, biodiversiteit en duurzaamheid. De insteek van

de inpassing is het terugbrengen van singels. Leidraad vormt de publicatie “Veldgids Noardelike Fryske Wâlden”. Het beplantingsplan in bijgevoegde studie geldt als richtlijn. Initiatiefnemer dient dit beplantingsplan verder uit te werken en tevens een uitgewerkt beheersplan voor de singel op te laten stellen.

03

LANDSCHAP

Een ontwikkeling van het erf en de achterliggende landerijen kan in belangrijke mate de beleving van het landschap en het dorp verbeteren. In de afgelopen decennia zijn de typerende singels van de Noardelike Wâlden belangrijk achteruit gegaan. Doordat de gemeente een uitdaging maakt voor nieuwbouw kunnen er ook eisen gesteld worden aan de landschappelijke inpassing. Hiermee wordt tevens tegemoet gekomen aan onze wens naar meer kwaliteit, biodiversiteit en duurzaamheid.

De lokatie ligt goed in zicht vanaf de openbare ruimte. Tegelijkertijd ligt het erf ook aan de buitenkant van het dorp in een gebied waar van oudsher veel singels voorkwamen. De insteek van de landschappelijke inpassing is het terugbrengen van singels. Leidraad vormt de publicatie “Veldgids Noardelike Fryske Wâlden” die digitaal aan initiatiefnemer ter beschikking wordt gesteld.

Het hier afgebeelde beplantingsplan geldt als richtlijn. Bij indiening van de aanvraag wordt door de gemeente een gedetailleerd door aanvrager uit te voeren beplantingsplan verlangd.

Daarbij wordt ook een verder uitgewerkt beheersplan voor de singel tegenmoet gezien. Uitvoering door derden is daarbij mogelijk, mits geborgd.



Figuur 4: Landschappelijk inpassingsplan

De gemeentelijke studie is echter dermate ver uitgewerkt dat een nadere uitwerking daarvan daaraan niet veel meer kan toevoegen. Initiatiefnemer zal deze studie uitvoeren en de instandhouding daarvan zal worden gewaarborgd in de planregels.

In de vooroverlegreactie van de Provinsje Fryslân wordt echter nog een aanvulling voorgesteld om doorbreking van het bebouwingslint ter plaatse van het nieuwe woonperceel aan te helen door het profiel van de Foarwei onderdeel uit te laten maken van de landschappelijke inpassing. Dit door toevoeging van bomen en hagen aan de voorzijde van het parkeerterrein. In een mailbericht d.d. 16 maart 2022 is door de gemeente Noardeast-Fryslân uitvoerig ingegaan op deze overlegreactie. Dit mailbericht is als bijlage 7 bijgevoegd waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Daarin wordt de aanvankelijk voorgestelde inpassing nader gemotiveerd. In een daaropvolgend mailbericht d.d. 23 maart 2022 van de zijde van de Provinsje Fryslân waarin wordt gesteld dat het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied en dat de gemeente daar verantwoordelijk is voor de ruimtelijke kwaliteit en dat de gemeente blijkens de nadere onderbouwing een zorgvuldige afweging heeft gemaakt (bijlage 8).

Welstand

De hier bijgevoegde schetsplannen van de te bouwen woning zijn op 20 april 2021 te beoordeling bij het bevoegd gezag ingediend. Bij brief d.d. 29 juni 2021 is namens burgemeester en wethouders aangegeven dat dit plan kan rekenen op een positieve beoordeling.

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 voorgenomen verwijdering van de bedrijfsbestemming ten gunste van een woonbestemming met daaraan toegevoegd de planologische mogelijkheid voor de bouw van nog een woning op perceel Foarwei 45 te Oudwoude.

HOOFDSTUK 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Het onderhavige bestemmingsplan 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

Het onderhavige perceel is thans één planologisch perceel met de bestemming “bedrijf” met de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf 3- loon- en grondverzetbedrijf”. Deze bestemming vervalt en in plaats daarvan wordt dit planologisch perceel gesplitst in twee woonpercelen. Eén perceel waarop de thans bestaande bedrijfswoning en bedrijfsloods zijn gesitueerd en één woonperceel ter plaatse van het voormalige opslagterrein direct ten westen van de huidige bedrijfsloods. Aan deze nieuwe woonpercelen wordt aan het voorterrein over een breedte van ca. 10 meter de enkelbestemming “tuin” toegekend. Daarachter wordt de enkelbestemming “Wonen-1” toegekend met een toereikend bouwvlak en een functieaanduiding “erf”. Daarnaast wordt de dubbelbestemming “Archeologie” aan het nieuwe woonperceel toegekend.

De planregels zijn verder gelijkloidend aan die van het bestemmingsplan Oudwoude.

HOOFDSTUK 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. Daarnaast wordt met de gemeente Noardeast-Fryslân een planschade-overeenkomst aangegaan.

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 worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, of de aard of omvang van de kosten gering is (bagatelregeling). Dit laatste is hier het geval. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder waarvan gebruik is gemaakt. In de bijgevoegde reactienota zienswijzen is is daarop nader ingegaan waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Op 1 december 2022 is het ontwerp-bestemmingsplan vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Daarnaast is het bestemmingsplan voor vooroverleg aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Fryslân, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân en Liander. Liander en Wetterskip Fryslân hebben per mailbericht aangegeven geen opmerkingen/aanbevelingen te hebben. Brandweer Fryslân heeft bij brief d.d. 23 december 2021 aangegeven geen noodzaak te zien tot het maken van opmerkingen (zie bijlage 6). Gedeputeerde Staten van Fryslân hebben bij brief d.d. 13 januari 2022 wel opmerkingen gemaakt (zie bijlage 5). Deze opmerkingen zijn thans verwerkt in deze toelichting.