



Ruimtelijke onderbouwing Oostmahorn – bouw woning

Opdrachtnemer:	PJW Advies, Gytsjerk
Betreft:	Ruimtelijke onderbouwing Oostmahorn, bouw woning
Datum:	15-06-2021
Versie:	vo04
Opgesteld door:	T. Hoekstra

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	2
1.1	Ligging projectgebied	2
1.2	Leeswijzer	2
2	Huidige situatie en initiatief	3
2.1	Actuele situatie.....	3
2.2	Huidige planologische regeling	3
3	Beleidskader	4
3.1	Rijks- en provinciaal beleid.....	4
3.2	Gemeentelijk beleid	4
4	Beschrijving en Uitgangspunten initiatief	6
4.1	Afstemming woonbeleid	6
4.2	Woningbouw en locatie	6
4.3	Ruimtelijke uitgangspunten	7
4.4	Welstandsaspecten	8
5	Omgevingsaspecten	9
5.1	Milieu.....	9
5.2	Water.....	10
5.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	11
5.4	Ecologie	11
5.5	Externe veiligheid	12
6	Uitvoerbaarheid	13
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	13
7	Afweging en conclusies	14

Bijlage 1: Resultaten watertoets

Bijlage 2: Resultaten AERIUS-berekening

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In de kern Oostmahorn, in de gemeente Noardeast-Fryslân, is een plan ontwikkeld voor de bouw van een woning. Vanwege de beoogde locatie biedt het huidige bestemmingsplan *Doarpen* van 2009 geen ruimte om het bouwplan te honoreren. Er ligt weliswaar een woonbestemming op het gebied, maar een bouwvlak dat woningbouw mogelijk maakt, ontbreekt.

De gemeente heeft het initiatief afgewogen en wil meewerken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan.

De gemeentelijke medewerking is gekoppeld aan een tweetal voorwaarden:

- om medewerking te kunnen verlenen moet de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief blijken uit een ruimtelijke onderbouwing op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing wil hierin voorzien;
- er dient bij het uiteindelijke verzoek sprake te zijn van een positief welstandsadvies. Inmiddels is overleg over het bouwplan gevoerd met de welstandscommissie Hûs en Hiem. Dit heeft geleid tot een positief welstandsadvies. Zie ook hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

De gemeentelijke medewerking aan de ontwikkeling kan plaatsvinden op basis van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*, waarbij door het verlenen van een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Deze procedure regelt ‘buitenplanse grote afwijkingen’, hetgeen hier het geval is. Meer in het bijzonder wordt daarbij toepassing gegeven aan de zogenaamde uitgebreide procedure (op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van genoemde wet). Deze procedure kan gevolgd worden, nu er een uitgewerkt en definitief ontwerp voor een bouwplan is.

Van belang is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze maakt deel uit van de vergunningaanvraag. In een toekomstige algehele herziening van het bestemmingsplan *Doarpen* (c.q. een omgevingsplan) kan mettertijd de nieuwe ruimtelijke opzet worden ingepast.

1.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de zuidzijde van de weg die de oorspronkelijke dorpsbebouwing van Oostmahorn ontsluit en verbinding geeft met de dijk langs het Lauwersmeer. De locatie is gelegen tussen de huisnummers 14 en 10. Het eerder bebouwde terrein ligt nu braak en is aangemerkt als perceel Oostmahorn 14a.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een korte beschrijving gegeven van de huidige situatie. In *hoofdstuk 3* wordt het relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* wordt het initiatief beoordeeld op de inpassing in het woonbeleid en worden de ruimtelijke uitgangspunten besproken. In *hoofdstuk 5* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 6* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. *Hoofdstuk 7* sluit af met conclusies.

2 HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

2.1 Actuele situatie

In de huidige situatie is sprake van een open terrein waar eerder een loods heeft gestaan. Deze is recent afgebroken. De kwaliteit was slecht en er was bovendien sprake van een asbest dak, hetgeen milieutechnisch een ongewenste situatie was.

2.2 Huidige planologische regeling

De locatie waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is planologisch geregeld in het Bestemmingsplan *Doarpen* van de (voormalige) gemeente Dongeradeel. Dit bestemmingsplan, op 26 maart 2009 vastgesteld door de raad van Dongeradeel, werd onherroepelijk op 25 juni 2010.

In genoemd bestemmingsplan is ook de kern Oostmahorn meegenomen. De bestaande bebouwing heeft een conserverende regeling, een regeling waarmee het bestaande gebruik wordt vastgelegd.

De locatie van deze ruimtelijke onderbouwing kent de enkelbestemming 'wonen'. Daarmee worden bestaande woningen geregeld. De locatie waar de nieuwe woning wordt voorzien, kent echter geen bouwvlak, zodat het huidige bestemmingsplan geen bouwmogelijkheid biedt voor de gewenste woningbouw. Onderstaand fragment geeft dit weer.



Figuur 1: Fragment Bestemmingsplan Doarpen-2009, gemeente Dongeradeel (www.ruimtelijkeplannen.nl)

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijks- en provinciaal beleid

Volgens de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)* richt het rijksbeleid zich op een 14-tal nationale belangen. Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* geeft daarvoor nadere regels. Deze ruimtelijke onderbouwing raakt aan geen van deze belangen.

Het *Besluit ruimtelijke ordening* geeft in artikel 3.1.6 aan dat rekening moet worden gehouden met duurzame verstedelijking. Toevoeging van één woonhuis geldt volgens vaste jurisprudentie niet als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit, zodat aparte toetsing daaraan niet nodig is. Overigens gaat het met het initiatief ook om een binnendorpse ontwikkeling.

Wat betreft het provinciale beleid stelt de *Verordening Romte Fryslân -2014* regels. De kern van Oostmahorn wordt volgens kaart 1 van de provinciale verordening gerekend tot het 'bestaand bebouwd gebied'. Nieuwe dorpsgebonden activiteiten dienen in beginsel binnen de begrenzing hiervan plaats te vinden. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt daaraan voldaan. Ook heeft afstemming met het woonbeleid plaatsgehad.



De *Verordening Romte* geeft verder op een aantal thema's aanwijzingen voor gemeentelijke plannen. Deze komen, voor zover relevant, in hoofdstuk 5 terug.

Figuur 2: Fragment verordening Romte, provincie Fryslân, 2014: kaart 1, begrenzing bestaand bebouwd gebied

3.2 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijk beleid

Het geldende beleid is opgenomen in het *Bestemmingsplan Doarpen (2009)*. Daarin wordt op grond van de onderscheiden ruimtelijke structuur een conserverend beleid voorgestaan. Aangegeven wordt dat de ligging aan de Lauwersmeerdijk bepalend is geweest voor de ruimtelijke opbouw van het oorspronkelijke Oostmahorn. De bebouwingscluster heeft zich langs de weg Oostmahorn uitgestrekt, aan de voet van de dijk. Een deel van de bebouwing – waaronder het gebied van deze ruimtelijke onderbouwing – ligt aan de secundaire wegen die hierop aantakken.

Woonbeleid

Tot de gemeentelijke herindeling hadden de gemeenten eigen woonvisies, waarbij ook toen al sprake was van regionale samenwerking (*Beleidsvisie Wonen Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel en Kollumerland c.a., 2016*). Op basis hiervan is het *Woonprogramma 2015-2020* opgesteld.

Inmiddels is voor de nieuwe gemeente een integrale woonvisie in concept gereed: *Woonvisie 2020-2025*. De woonvisie bevat een zevental speerpunten. Wat betreft nieuwbouw wordt ruimte geboden aan nieuwbouw, mits daaraan eigen behoefte is.

In het kader van de woningbouwafspraken tussen provincie en regio Noordoost-Fryslân (mei 2020) krijgen de gemeenten extra ruimte om hun woonprogramma in te vullen. Dat wordt opgenomen in een flexibel woonprogramma, dat met inachtnaam van de regionale woningmarktanalyse en een voortdurende monitoring van de woningmarkt, kan worden bijgesteld als dat nodig is. Daarbij wordt het "afwegingskader voor woningbouwinitiatieven" ingezet om de beoordelen of plannen voldoende kwaliteit toevoegen. Dit is regionaal afgesproken.

Uit toetsing van de gemeentelijke afdeling Volkshuisvesting blijkt dat het bouwplan passend is (zie paragraaf 4.2). Daarmee kan het worden ingepast in het woonprogramma.

Welstandsbeleid

Het welstandsbeleid is eerder opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Dongeradeel. Daarin zijn gebieds- en objectgerichte criteria opgenomen met als doel een ruimtelijk aantrekkelijke omgeving te waarborgen. Meer specifiek is door de welstandscommissie Hûs en Hiem het bouwplan positief beoordeeld. Zie hoofdstuk 4.4.

4 BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN INITIATIEF

4.1 Afstemming woonbeleid

Hoewel het slechts om één woning gaat, heeft de gemeente bij de principetoestemming de afstemming met het woonbeleid in beeld gebracht.

Vanuit het woonbeleid is door de gemeentelijke afdeling “Volkshuisvesting” overwogen dat Oostmahorn in de woningmarktanalyse voor het betreffende gebied binnen de bandbreedte ‘licht negatief/licht positief’ valt. Verder gaat het om een binnenstedelijke locatie (c.q. een binnendorpse, vergelijk ook figuur 2).

Het voorliggende initiatief past binnen het beleid, gericht op een goede inbreiding en transformatie, daarbij tevens rekening houdend met woonwensen van eigen inwoners, zoals ook hier aan de orde.

In dat verband heeft de afdeling Volkshuisvesting nog opgemerkt: “Daarnaast lost de sloop van de schuur een verpauperingsprobleem op en komt er wellicht meer structuur in het straatbeeld. Tevens vindt er een vernieuwing van het overigens beperkte woningbestand in Oostmahorn plaats.”

4.2 Woningbouw en locatie

De behoefte om op het betreffende perceel in Oostmahorn een woning te kunnen bouwen, heeft te maken met de volgende situatie.



Eigenaar van perceel 5 heeft pand met nummer 8 gekocht. Bij dit perceel is sprake van twee delen: het noordelijke deel aan de weg-/dijkzijde waar de woning zelf staat en het perceel 1934 waar een loods op stond. Die loods was bouwkundig van slechte kwaliteit en ook uit oogpunt van milieu inferieur door de aanwezigheid van een afdekking met asbest. Eerst is door de eigenaar overwogen deze loods te herbouwen, maar daar is van af gezien. In overleg met de gemeente is vervolgens gekeken naar de mogelijkheden om de ruimtelijke situatie te verbeteren en wel door de bouw van een woning ter plaatse van de voormalige loods.

Figuur 3: Huidige kadastrale situatie (PDOK-viewer)

Dit zou ook de milieusituatie ten goede komen – geen loods meer op het achterterrein – en evenzo belangrijk: ook de ruimtelijke situatie krijgt zo een verbetering. Daarbij wordt de bebouwingsomvang beperkt van $\pm 300 \text{ m}^2$ naar $\pm 130 \text{ m}^2$. Een meer kleinschaliger invulling in een passende hoofdvorm sluit beter aan op het aanwezige bebouwingsbeeld.

Eigenaar van het perceel zal zelf de nieuwe woning gaan bewonen.

De gemeente heeft bij besluit van 26-01-2021 een principebesluit tot medewerking genomen, mits er sprake is van een goede planologische inpasbaarheid en een positief welstandadvies. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt dit aangetoond.

De locatie voor de nieuw te bouwen woning ligt aan de zuidelijke aftakking van de west-oost lopende ontsluitingsweg door Oostmahorn. Deze weg sluit kort verderop aan op het dijklichaam rond het Lauwersmeer. Onderstaande figuur geeft deze locatie weer. Daarop is de inmiddels afgebroken loods nog weergegeven.



Figuur 4: Ligging perceel binnen dorpsbebouwing Oostmahorn (uitsnede topografische kaart Nederland, 2020)

De voorgenomen locatie voor de woningbouw blijkt uit figuur 5, waarbij de op de foto nog aanwezige loods inmiddels is afgebroken. Aan het zuidelijke insteekweggetje, waar al de bestaande woningen 13 en 14 staan, wordt aangesloten op het aanwezige patroon, ook functioneel. Ruimtelijk gaat het om een vervanging, tevens verbetering van het bebouwingspatroon.



Figuur 5: Luchtfoto huidige situatie

4.3 Ruimtelijke uitgangspunten

De ruimtelijke uitgangspunten voor het bouwplan zijn als volgt samen te vatten:

- situering haaks richting de weg, in aansluiting op het bebouwingspatroon zoals dat ook zuidelijk aanwezig is langs de noord-zuid lopende ontsluiting;
- individuele bouwwijze, die qua hoofdvorm aansluit bij aard en schaal van de omgeving. In het ontwerp wordt ingezet op een zogenoemde vrijstaande schuurwoning met overwegend houten gevels en een plint van metselwerk;
- er wordt in het woningontwerp uitgegaan van een inpandige berging/schuurruimte; vrijstaande bijgebouwen worden niet voorzien.
- ontsluiting gaat via het bestaande insteekweggetje (met recht van overpad voor overige aanwonenden);
- qua indeling, materiaalgebruik en kleurstelling wordt aangesloten op het plaatselijk karakter.



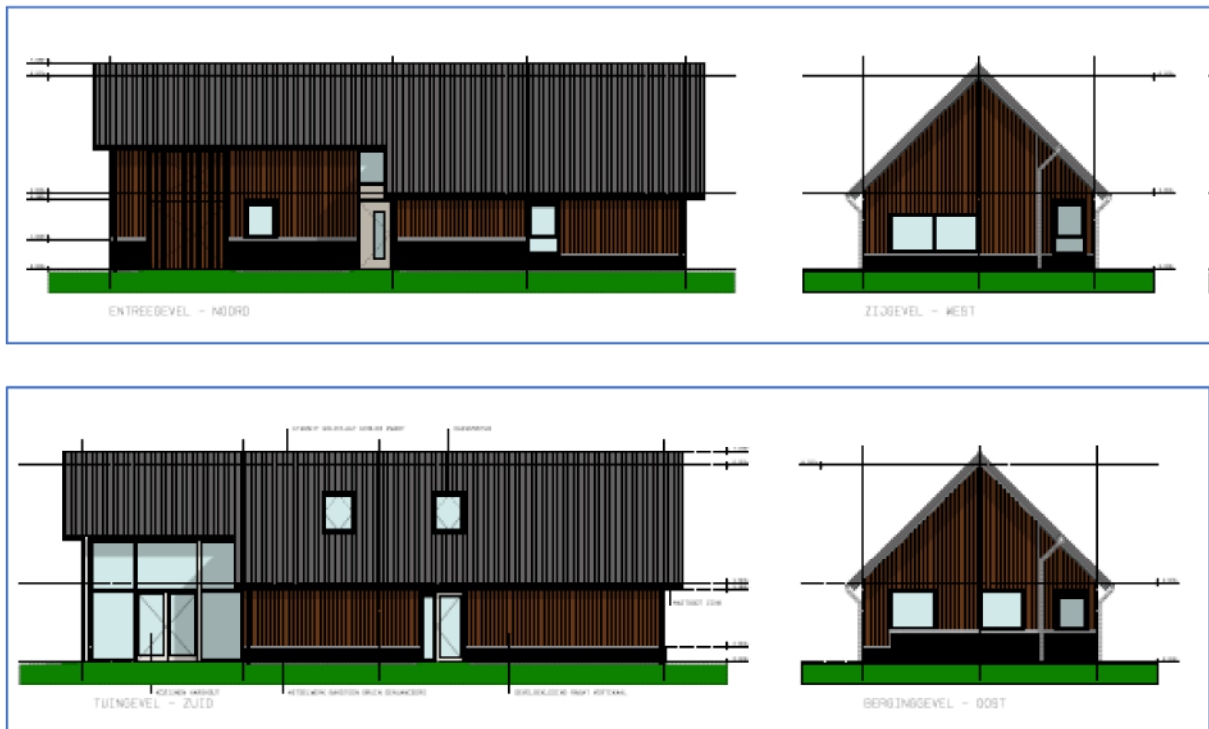
Figuur 6: Situatietekening DO, 15-02-2021, Heldoorn Ruedisulj, Architecten

4.4 Welstandsaspecten

In aansluiting op de vorige paragraaf is vanuit oogpunt van welstand de toetsing aan de welstandsnota van belang. De *Welstandsnota Dongeradeel* van 2016 is na de totstandkoming van de gemeentelijke herindeling opgenomen in de *Welstandsnota Noardeast-Fryslân* (13-08-2020).

Voor een aantal deelgebieden wordt verwezen naar vastgestelde stukken waaronder voor dit geval: Oostmahorn, *nieuwbouw van woningen*. De nadruk van de gebiedsgerichte criteria ligt op handhaving en respectering van de uitstraling van de bebouwing. In het ontwerp is daarmee door de architect rekening gehouden.

In onderstaande figuren is een beeld gegeven van de hoofdvorm met gevels van het pand.



Figuur 7: Geveltekeningen, DO 15-02-2021, Heldoorn Ruedisulj, Architecten, BNA, Leeuwarden

Over het weergegeven bouwplan heeft overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie Hûs en Hiem. Inmiddels heeft de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit (met daarin de welstandscommissie) op 03-03-2021 aangegeven dat het bouwplan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria, uitzicht biedt op een positieve welstandsadvisering.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Milieu

Bodem

Aangaande de bodemsituatie is bij woningbouw het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is een bodemonderzoek verricht om vast te stellen dat de bodemkwaliteit voldoende is om de beoogde woning te bouwen.

Het verkennend bodemonderzoek¹⁾ geeft aan dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De bovengrond en het grondwater bevatten plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. Deze licht verhoogd gemeten waarden overschrijden de tussenwaarde/bodemindexwaarde (>0,5) echter niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot instelling van nader onderzoek.

Door middel van maatregelen zal worden voorzien in een verantwoorde bodemsituatie.

Luchtkwaliteit

Aangaande de (externe) luchtkwaliteit zijn de in Europees verband afgesproken regels in de *Wet Milieubeheer* verwerkt (in werking: 2007). In het daaropvolgende *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (2009) is de aanpak via een gebiedsgerichte aanpak beschreven. Projecten die "niet in betekende mate" op de luchtkwaliteit van invloed zijn, hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder meer) projecten vrijgesteld van toetsing als de verslechtering van de luchtkwaliteit ten hoogste 3% van de grenswaarde bedraagt.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Met dit initiatief wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Dit valt daarmee ruim onder de normstelling van de hiervoor genoemde regeling 'niet in betekende mate'²⁾. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Geluid

Een woning wordt als een geluidgevoelig object aangemerkt. Daarom moet rekening worden gehouden met geluidbronnen die overlast kunnen veroorzaken. Dat kunnen bedrijventerreinen zijn maar ook verkeerslawaai. Ter plaatse hoeft alleen het wegverkeerslawaai te worden beschouwd.

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald, dat ingeval van woningbouw binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaai nagegaan moet worden of voldaan kan worden aan de zogenaamde voorkeursgrenswaarde uit de wet. Deze bedraagt, incl. aftrek, 48 dB. Eventueel kan een hogere waarde worden vastgesteld. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximum snelheid van 30 km/u geldt. Op dit type wegen ligt de geluidcontour over het algemeen op minder dan 10 m van de meest nabijgelegen rijstrook.

¹⁾ Verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN 5740+A1 Oostmahorn, perceel sectie G nr. 1934 te Anjum, Sigma Bouw & Milieu, Emmen, 19 mei 2021.

²⁾ Dan zou er namelijk sprake moeten zijn van > 700 mvt/etmaal hetgeen hier niet aan de orde is.

Vanaf de entree van het dorp (ter plaatse van de afslag Skânserwei) geldt een 30 km-zonering zodat ter plaatse geen zoneplicht geldt.

De bouw van de woning leidt overigens slechts in zeer geringe mate tot extra verkeer. Volgens deze ruimtelijke onderbouwing wordt de woning voorzien aan een doodlopend weggetje, waar in de bestaande situatie een viertal woningen staan en nu dus een vijfde aan wordt toegevoegd.

Vanuit geluidhinder zijn er geen beperkingen.



Figuur 8: Begin 30 km-zonering

Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven kunnen in bepaalde gevallen voor milieudruk zorgen. Om dat te reguleren, heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven en andere inrichtingen zijn ingedeeld op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieucategorisering op van categorie 1 t/m 6.

In de voorliggende situatie liggen er geen bedrijven in de nabije omgeving.

Even oostelijk kent het bestemmingsplan Doarpen-2009 een bestemming “Maatschappelijk”, ter regeling van het voormalig versterkersstation van de PTT. Inmiddels zijn in dit karakteristieke pand een tweetal wooneenheden aanwezig. Van milieuhinder is geen sprake.

5.2 Water

Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te zijn voor de mogelijke gevolgen van een plan op de waterhuishoudkundige situatie. Dit in de vorm van een zogenaamde ‘watertoets’. Daarbij gaat het zowel om de gevolgen voor de waterkwantiteit als de waterkwaliteit met als belangrijkste aspecten de waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

In de voorliggende situatie is sprake van een beperkte invloed op de waterhuishouding.

Aangaande de gevolgen in verband met de waterkwantiteit wordt algemeen als richtlijn aangehouden dat een toename van verhard oppervlakte gepaard dient te gaan met watercompensatie.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Het initiatief is via de digitale watertoets bij het waterschap kenbaar gemaakt (kenmerk: 20210301-2-25702). De watertoets is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De uitkomst is dat met een korte procedure kan worden volstaan. Het initiatief heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Bij de watertoets heeft het wetterskip een uitgangspuntennotitie gevoegd, voor de uitwerking van plannen. Deze is in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

In de situatie waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, is evenwel sprake van een afname van de totale oppervlakte verharding. Ter plaatse is een opslagloods afgebroken met een omvang van circa 300 m² met daarbij behorende verharding. De hiervoor in de plaats komende woning, inclusief een inbandige berging, krijgt een oppervlakte van circa 130 m², een afname derhalve van circa 170 m². Weliswaar zal rekening moeten gehouden met een zekere verharding op het bijbehorend terrein, maar deze leidt niet tot een extra toename ten opzichte van de eerdere situatie. Ook daar was sprake van verhard bijbehorend terrein en deze wordt - uitgaande van maximaal 50% verharding – minder, zodat ook hier een zekere afname aan de orde is.

Watercompensatie, zoals extra oppervlaktewater, hoeft in dat geval niet plaats te vinden. (Het wetterskip hanteert als richtlijn voor stedelijk gebied, dat het moet gaan om een toename van > 200 m²). Daar is hier geen sprake van, er is per saldo sprake van een afname van bebouwing/verharding.

Verder wordt ervan uitgegaan dat kan worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel. Ter plaatse ligt nieuwe riolering.

Concluderend: de beperkte invloed van het initiatief kan worden geregeld middels de standaardmaatregelen die zijn opgenomen in de leidraad watertoets.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kent het plangebied geen onderscheiden cultuurhistorische waarden kent. Uit de provinciale *Cultuurhistorische waardenkaart* (figuur 9) en het bestemmingsplan Doarpen Dongeradeel 2009 blijkt dat. De aanduiding 'vestingswerken' ligt meer zuidoostelijk op de dorpskern.

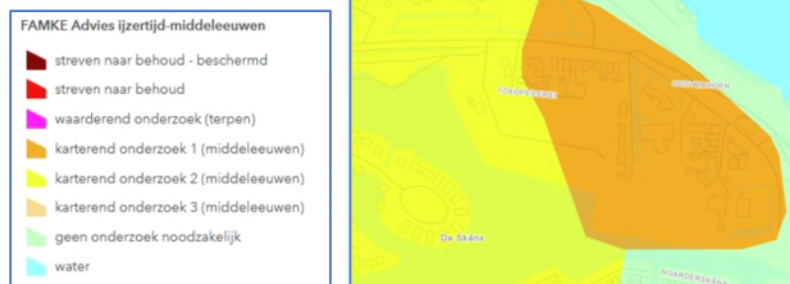


Figuur 9: Fragment Cultuurhistorische kaart Fryslân

Wat betreft eventuele archeologische waarden geeft de *Friese Archeologische Monumentenkaart Extra* informatie in de vorm van twee advieskaarten:

een kaart voor de periode steentijd-bronstijd (300.000- 800 voor Christus) en een kaart voor de periode ijzertijd-middeleeuwen (800 voor tot – 1500 na Christus).

Figuur 10: Fragment Friese Archeologische Monumentenkaart



Deze kaarten geven adviezen voor te maken bestemmingsplannen.

Laatstgenoemde advieskaart geeft voor Oostmahorn en omgeving geen noodzaak tot onderzoek. Eerstgenoemde kaart geeft voor Oostmahorn de aanduiding 'karterend onderzoek 1'. Zie figuur 10. Deze onderzoeksplicht geldt voor ingrepen van meer dan 500 m². De bouw van de woning in deze ruimtelijke onderbouwing blijft daar met 130 m² ruimschoots onder. Door de eerdere bouw van de loods was overigens al sprake van omgewoelde grond.

5.4 Ecologie

Ingeval van nieuwe activiteiten dient (waar dat aan de orde is) rekening te worden gehouden met de natuurbescherming. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De beschermde Natura 2000-gebieden betreffen de Waddenzee en het Lauwersmeer. Het Lauwersmeer is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het wordt van Oostmahorn gescheiden door de dijk. Gelet op de ligging en de zeer beperkte invloed van de voorgenomen woningbouw (waarbij een opslagloods wordt vervangen) zijn directe effecten uit te sluiten. Dit sluit ook aan op de lijn in het bestemmingsplan Doarpen.

Meer in het bijzonder is toetsing aan het aspect van de stikstofdepositie van belang.

Volgens de *Wet Natuurbescherming* moeten alle activiteiten met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden getoetst worden middels een vergunning volgens die wet.

Uit een uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het *Programma Aanpak Stikstof* dient bij ieder plan te worden stilgestaan bij de mogelijke stikstofdepositie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

Voor de toetsing daarvan heeft is *Aerius* opgesteld, een rekenmodel waarmee de stikstofdepositie kan worden berekend. Het gaat dan zowel om de aanlegfase als de uiteindelijke gebruiksfase na realisering van het project. Met behulp van de handreiking kan daarvan een beeld worden gegeven.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats betreft de Waddenzee. Omdat er slechts één woning wordt voorzien en gelet ook op de aanzienlijke afstand zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten; dit zowel waar het gaat om de aanlegfase als de gebruiksfase.

Uit de stikstofberekening blijkt dat de grens van 0,00 mol N/ha/jaar niet wordt overschreden. Daarin is voor de gebruiksfase uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per etaal (conform normen CROW). Dit levert geen stikstofdepositie boven de 0,00 mol N/ha/jaar op. Hetzelfde geldt voor de bouwfase³; (zie bijlage 2).

Opgemerkt kan nog worden dat in de energie- en warmtevoorziening van de woning op duurzame wijze wordt voorzien.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is in de *Wet Natuurbescherming* geregeld. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten.

Ter plaatse is sprake van een terrein waar recent een loods is gesloopt. Er komen geen elementen als bijzondere bomen/watgangen voor die aanwijzingen geven voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Gelet op de huidige situatie zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Dit terrein moet na verlening van de omgevingsvergunning bouwrijp worden gemaakt.

Overigens geldt voor alle soorten in voorkomende gevallen een zorgplicht.

5.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen spelen ook veiligheidsnormen een rol. De provincie Friesland heeft op de provinciale risicokaart aangegeven met welke risicobronnen en risico-ontvangers rekening moet worden gehouden. Het kan zowel gaan om opslag of productie van risicovolle goederen, als ook om het vervoer of het transport daarvan. In wet- en regelgeving is het externe veiligheidsbeleid verankerd. Gelet op de ligging en de afwezigheid van risicobronnen zijn er vanuit het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen voor de gewenste woningbouw. Ook in het eerdere bestemmingsplan Doarpen waarin Oostmahorn is meegenomen, is geconstateerd, dat er in (of in de naaste omgeving) geen sprake is van opslag van gevaarlijke stoffen, invloedszones van buisleidingen en vervoersassen van gevaarlijke stoffen.

³) Er is hierbij een aanname voor de emissie van N 5 kg/j gehanteerd, al zeer ruim t.o.v. vergelijkbare gevallen. De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 N mol/ha/jr.

6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat er de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan c.q. van een ruimtelijke onderbouwing. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om het aan de orde zijnde terrein met passende woningbouw in te vullen, is een initiatief vanuit het dorp Oostmahorn zelf. Gebouwd wordt voor de eigen behoefte. Het initiatief past binnen de aanwezige beleidskaders. Omwonenden worden door initiatiefnemer geïnformeerd over de voorgenomen bouw.

De aanvraag doorloopt de procedure zoals in de Wabo (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*) is voorgeschreven. Aanvraag en ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Als geen zienswijzen worden ingediend, kan de omgevingsvergunning direct worden verleend. Mocht dat wel het geval zijn, dan worden deze beoordeeld door het college van b. en w. alvorens tot afgifte wordt besloten.

Tegen een omgevingsvergunning is beroep bij de rechtbank mogelijk (met eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State).

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij een ontwikkeling moet de economische uitvoerbaarheid aangetoond worden. Het gaat hierbij om een particulier initiatief vanuit het dorp. De kosten voor het bouwrijpmaken en de daadwerkelijke realisering zijn voorrekening van de ontwikkelende partij.

7 AFWEGING EN CONCLUSIES

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal niveau (Verordening Romte) als op gemeentelijk niveau (woonvisie, medewerking aan ruimtelijke procedure).

Verder veroorzaakt het geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is verder sprake van een verantwoorde milieusituatie.

De nieuwbouw wordt in het gemeentelijk woningbouwprogramma ingepast.

De ontwikkeling past niet alleen stedenbouwkundig en architectonisch binnen het patroon van de aanwezige bebouwing, ook wordt er na de sloop van een loods in een verbetering van de ruimtelijke situatie voorzien.

In ruimer verband draagt de nieuwbouw bij aan leefbaarheid van de kern Oostmahorn.

-0-0-0-