
GEMEENTE WESTSTELLINGWERF

BESTEMMINGSPLAN DE HOEVE - HOEVEWEG (WONING)

Status: Voorontwerp
Datum: 9 oktober 2013



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN DE HOEVE - HOEVEWEG
(WONING)**

CODE 1399116 / 09-10-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Milieuzonering	9
4. 2. Geluid	9
4. 3. Water	9
4. 4. Bodem	11
4. 5. Archeologie en cultuurhistorie	11
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Externe veiligheid	12
4. 8. Luchtkwaliteit	13
4. 9. Kabels en leidingen	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemming	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15
BIJLAGE	
Bijlage 1	Conclusies en aanbevelingen bodemonderzoek

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij de gemeente Weststellingwerf is het verzoek ingediend om aan de zuidzijde van het dorp De Hoeve, aan de Hoeweweg, een woonhuis op te richten. Het initiatief is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeente hanteert als uitgangspunt dat in de kleine dorpen binnen de rode contour ruimte is voor incidentele woningbouw gericht op de lokale behoefte. Omdat het initiatief aan deze voorwaarden voldoet, wil de gemeente hieraan in principe medewerking verlenen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de herontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt direct ten zuiden van het perceel Hoeweweg 8. Het omvat de gewenste bouwkevel (22 bij 50 meter) voor de woning. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *De Hoeve*, dat op 14 november 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Het oprichten van een woning binnen deze bestemming is niet toegestaan.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

De Hoeve is een klein dorp dat tussen Wolvega en Noordwolde ligt. Het dorp is ontstaan vanuit een bebouwingscluster op de kruising van de Kontermansweg/Hoeweweg en de Jokweg. Langs de Kontermansweg is in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw een bebouwingslint ontstaan. In de jaren '80 is ook langs de Jokweg een lint gebouwd. In de jaren '90 is het dorp planmatig uitgebreid met een woonwijkje aan de Klaeterlaene, waarmee het ruwweg de huidige omvang heeft gekregen.

Aan de westzijde van de Hoeweweg is sprake van incidentele en diverse bebouwing. Hier staan een boerderij uit 1900, een vrijstaande woning uit de jaren '80 en een boerderijtype woning uit het begin van de 21^{ste} eeuw. Achter deze bebouwing ligt een groot agrarisch perceel. Het plangebied betreft het noordoostelijke hoekje van dit perceel, aansluitend op het perceel Hoeweweg 8, waarop de moderne boerderijtype woning staat. tegenover het plangebied ligt het woonwijkje aan de Klaeterlaene.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

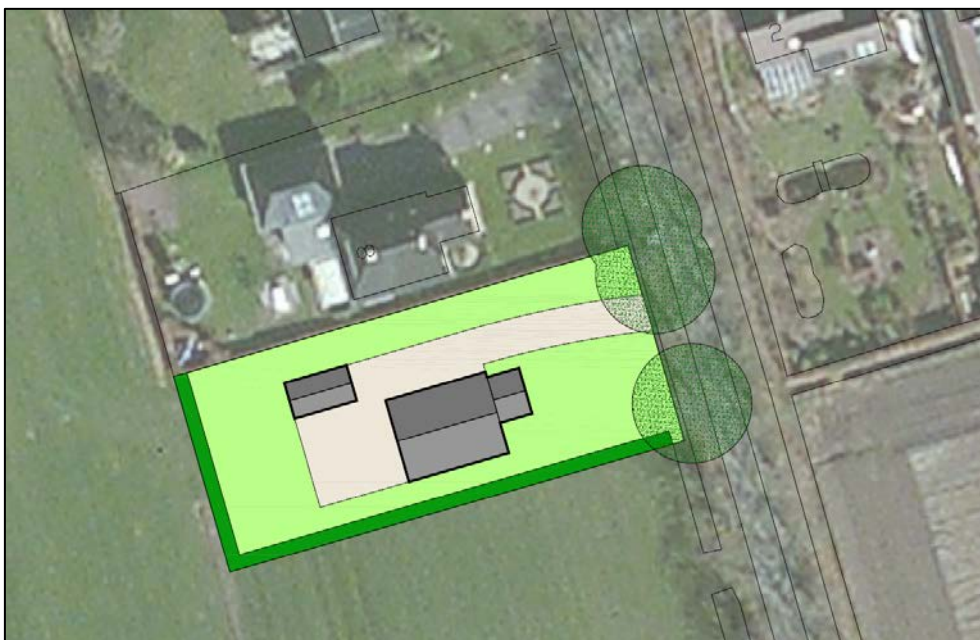
2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het oprichten van een vrijstaand woonhuis in het plangebied. Om de ruime opzet van de bebouwing aan de Hoeveweg te respecteren, wordt de nieuwe woning op circa 12 meter afstand vanaf de noordelijk gelegen woning gebouwd. De nieuwe woning staat in de rooilijn met deze woning.

De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de mogelijkheden voor de woningen in de omgeving. Dit betekent dat een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter geldt en dat de woning maximaal 15 meter diep mag worden. Bij de woning mag 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Op basis hiervan heeft de aanvrager een inrichtingsvoorstel gemaakt.

De gemeente heeft als randvoorwaarde gesteld dat de boomsingel langs de Hoeveweg geheel gehandhaafd moet worden. Bij het aanleggen van de inrit op de Hoeveweg wordt hiermee rekening gehouden. Langs de zuid- en westzijde wordt een beukenhaag voorgesteld. Hiermee wordt aangesloten bij de afscheiding van percelen ten noorden en oosten van het plangebied.

De globale inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Mogelijke inrichting plangebied

2. 3. Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

De woning ligt aan een belangrijke entree van het dorp en zal de afsluiting van het lint vormen. Het beeld op de Hoeveweg wordt gekenmerkt door beukenlanen aan weerszijden van de weg. Voor het plangebied staan twee beuken. Deze blijven behouden. Op ongeveer 140 meter richting het zuiden staat weer een woning. Hierdoor, en vanwege aanwezige houtsingel, is er geen sprake van een grootschalig landschap. Het is daarom niet nodig om rondom de nieuwe bebouwing afscherpende groensingels te plaatsen.

Langs het perceel Hoeveweg 8 en het hoekperceel aan de Klaeterleane, dat tegenover het plangebied ligt, zijn beukenhagen aanwezig. Ook langs de west- en zuidzijde van het nieuwe woonperceel wordt een beukenhaag geplant. Deze krijgt een hoogte van circa 1,5 meter. Aan de achterzijde kan deze gedeeltelijk lager zijn (circa één meter) om de bewoners binding met het landschap te laten houden. Ter plaatse mogen dan geen bijgebouwen of schuttingen worden geplaatst. Hiermee wordt de nieuwe woning voldoende en op een gebiedseigen wijze in het landschap ingepast. Het aanzicht op de entree van De Hoeve wordt gerespecteerd.

Een aanzicht op de huidige entree is weergegeven in figuur 4. De beukenhaag langs het perceel Hoeveweg 8 is hierop duidelijk zichtbaar.



Figuur 4. Aanzicht op de entree van De Hoeve

Verkeer en Parkeren

De Hoeveweg is een belangrijke invalsweg voor het dorp. Deze weg heeft voldoende capaciteit voor één extra woning. De weg is ook geschikt voor de directe ontsluiting van woningen. Het uitgangspunt voor parkeren is dat hiervoor ruimte wordt gevonden op eigen erf. De woning krijgt een eigen oprit waarop ruimte voor minimaal twee auto's wordt geboden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. De provincie Fryslân zet in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld.

De meeste kernen in de gemeente Weststellingwerf, waaronder De Hoeve, zijn aangewezen als kleine kernen. Voor dergelijke kernen is een terughoudend woningbouwbeleid opgenomen. Woningbouw op het platteland is primair gericht op de plaatselijke woningbehoefte, dat wil zeggen op de reële woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. De verdeling van de beschikbare woningbouwruimte op het platteland is primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Verordening Romte Fryslân

In *Verordening Romte Fryslân* (15 juni 2011) is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied. Volgens de provinciale begrenzing ligt het plangebied in het landelijk gebied, aansluitend op het stedelijk gebied.

Een bestemmingsplan kan een uitbreidingslocatie voor woningen in aansluiting op bestaand stedelijk gebied mogelijk maken indien in de plantoelichting is gemotiveerd dat de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming is met een woonplan en wordt afgewogen in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied de behoefte aan nieuwe woningen kan worden opgevangen.

Tenslotte moet een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf omvatten, waarin voor zover noodzakelijk wordt aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap, de herkenbaarheid van de kernkwaliteiten en hoe de gewenste beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Zoals beschreven onder het gemeentelijk beleid (paragraaf 3.2) is de locatie gelegen binnen de rode contour van De Hoeve, waarbinnen ruimte is voor incidentele woningbouw. Binnen het bestaand stedelijk gebied is theoretisch ruimte voor woningbouw. Dit zou door middel van verdichting van de linten moeten plaatsvinden. Dergelijke locaties zijn niet voorhanden. Bovendien zou verdichting afbreuk doen aan de ruime opzet van het dorp.

Dit plan stelt het toevoegen van één woning aansluitend op bestaande moderne woningbouw voor. De nieuwe woning wordt op een verantwoorde wijze ingepast in het landschap (zie paragraaf 2.3) en respecteert de kwaliteiten van de omgeving. De welstandstoetsing waarborgt dat de bestaande beeldkwaliteit wordt gerespecteerd.

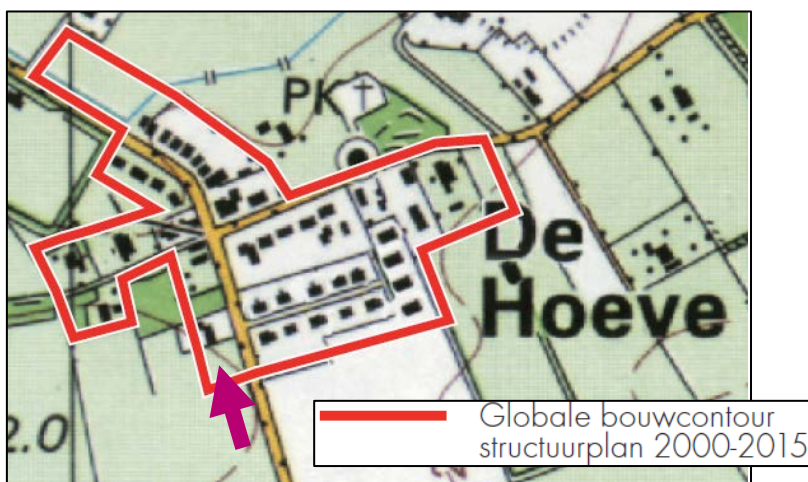
De gemeente Weststellingwerf heeft met de provincie afspraken gemaakt over haar woningbouwruimte. De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt past binnen deze afspraken.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

Het Structuurplan Weststellingwerf is op 25 februari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Weststellingwerf. Dit plan is primair bedoeld als ruimtelijk toetsings- en uitwerkingskader voor de (middel)lange termijn, waarin de essentiële keuzen met betrekking tot de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling worden gemaakt.

In het Structuurplan is aangegeven dat er geen planmatige uitbreidingen meer zullen plaatsvinden bij de kleine kernen in de gemeente. Rondom deze kernen zijn dan ook de rode contouren aangegeven waarbinnen de ontwikkelingen plaats moeten vinden. De rode contour zoals deze in het Structuurplan voor De Hoeve is opgenomen is weergegeven in figuur 5. Het plangebied ligt dus binnen de rode contour.



Figuur 5. Rode contour De Hoeve

Aangegeven wordt dat binnen de rode contour van De Hoeve alleen ruimte is voor incidentele woningbouw, bedoeld voor de eigen behoefte. Hiervan is in dit geval sprake. De aanvrager komt uit het dorp en wil de woning zelf gaan bewonen. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in het Structuurplan.

Woonplan Weststellingwerf

De visie op de ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Weststellingwerf is voor de periode tot 2019, recentelijk opgenomen in het *Woonplan*, vastgesteld op 6 april 2009.

Voor de kleinere kernen in de gemeente Weststellingwerf wordt uitgegaan van vervangende nieuwbouw bij herstructurering en een beperkte toename van de woningvoorraad, zodat de natuurlijke groei van de bevolking kan worden opgevangen. Hierbij is het van belang dat het aanbod wordt afgestemd op de vraag, zodat er een gedifferentieerde woningvoorraad in de dorpen ontstaat.

Dit bestemmingsplan maakt één extra woning mogelijk. De aanleiding hiervoor is een concrete vraag. Voor deze woning is voldoende contingent beschikbaar. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het woonplan.

Welstandsnota gemeente Weststellingwerf

De gemeente Weststellingwerf heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de *Welstandsnota* (2004). In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

Het plangebied ligt in het reguliere welstandsgebied 'Uitbreidingen (individueel)'. Het beleid is gericht op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit. Aan de nieuwe bebouwing worden enkele welstandscriteria verbonden. Het definitieve bouwplan zal hieraan worden getoetst. Het uitgangspunt voor het bouwplan is dat dit vergezeld gaat met een definitief positief welstandsadvies. Het schetsplan dat als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan geldt is reeds voorzien van een positief welstandsadvies.

Facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf

Op 17 september 2012 is het facetbestemmingsplan kernen Weststellingwerf vastgesteld. In dit bestemmingsplan is nieuw beleid ten aanzien van wonen, duurzaamheid, zorg en recreatie vertaald naar een bestemmingsregeling.

Voor het wonen wordt een afwijkingmogelijkheid opgenomen waarmee het aantal woningen kan worden uitgebreid. Gezien de aard en omvang van het plangebied van dit bestemmingsplan is gekozen om deze afwijkingmogelijkheid niet over te nemen.

Wat betreft zorg en duurzaamheid geldt dat er mogelijkheden worden geboden voor mantelzorg en duurzame energieopwekking. Deze mogelijkheden zijn in de regels van dit bestemmingsplan geïmplementeerd.

Het aspect recreatie is voor dit plan niet van toepassing.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Direct rondom het plangebied liggen uitsluitend woningen. De voorgestelde woning ligt niet binnen de milieuocontouren van bedrijven. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ofwel aan een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De Hoeweweg betreft een doorgaande weg. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximumsnelheid 60 km/uur, die schuin tegenover het plangebied naar 30 km/uur gaat (grens bebouwde kom). De weg heeft op grond van de Wgh een geluidszone van 200 meter, waarbinnen de geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, bepaald moet worden. Omdat dit bestemmingsplan een nieuwe geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen de geluidszone van een weg, wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiervoor worden momenteel verkeerstellingen verricht. In de ontwerpfasen van dit bestemmingsplan wordt de onderzoeksresultaten in deze paragraaf verwerkt.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

Belangrijke aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn ingrepen aan watergangen, de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Omdat de toename aan verharding meer dan 200 m² is (namelijk circa 300 m²), is de invloed op het watersysteem mogelijk zodanig dat de normale procedure voor de watertoets moet worden doorlopen. Het waterschap zal hiervoor een wateradvies opstellen. Op voorhand kan rekening worden gehouden met de volgende aspecten:

Compensatie verharding

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat 10% van de toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen.

De ontwikkeling heeft een toename aan verharding met circa 300 m² tot gevolg. Er dient dus 30 m² nieuw oppervlaktewater of waterberging te worden gerealiseerd. Deze compensatie kan worden gerealiseerd door de aanwezige greppel te verbreden en/of langs het nieuwe perceel een nieuwe greppel te graven. De aanvrager zal het waterschap hierover op de hoogte stellen in het kader van de aanvragen watervergunning.

Grondwateronttrekking

Voor het realiseren van gebouwen of infrastructuur dient mogelijk het grondwaterpeil te worden verlaagd. Hiervoor is een vergunning of melding noodzakelijk. Dit geldt ook voor het lozen van onttrokken grondwater.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval kan schoon hemelwater vanaf de verhardingen worden afgevoerd op de greppels.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Drooglegging en waterpeilen

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de *Waterwet*.

Proces

Het definitieve wateradvies zal in deze paragraaf worden verwerkt. Het uitgangspunt is dat het plan een definitief positief wateradvies krijgt.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van het bestemmingsplan moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Om de kwaliteit van de bodem te bepalen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De verontreinigingen zijn van dien aard dat deze geen aanleiding geven voor het instellen van nader onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. 5. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan zijn geen grote bodemingrepen noodzakelijk. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Ook is het opnemen van een regeling ter bescherming van eventuele archeologische resten niet noodzakelijk. Het aspect archeologie levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. 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 bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken in de omgeving, waaronder de bomenlaan als waardevol worden aangemerkt. Het plan doet geen afbreuk aan deze de structuren en waarden van de omgeving.

4. 6. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en faunawet*.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In de omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die zijn beschermd onder de *Natuurbeschermingswet*. Ook ligt het plangebied niet binnen de EHS. Wel maken enkele bospercelen rondom De Hoeve deel uit van de EHS. Deze percelen liggen op ruim 500 meter vanaf het plangebied.

Het toevoegen van een woning aansluitend op een bestaand woongebied leidt niet tot een grotere druk om natuurwaarden in de omgeving. Dit bestemmingsplan heeft dan ook geen significante effecten op natuurwaarden in de omgeving. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft momenteel een deel van een kavel grasland aansluitend op een woongebied. Vanwege de huidige agrarische functie wordt het intensief beheerd. Het is niet aannemelijk dat het perceel een waardevol habitat vormt voor (beschermd) soorten.

Voor de uitvoering van dit plan zijn geen ingrepen in opgaande beplanting of in watergangen nodig. Ook wordt geen bebouwing gesloopt. Als gevolg van dit bestemmingsplan gaan daardoor geen verblijfplaatsen van beschermde soorten verloren. Het plan veroorzaakt daarom geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een hoge-druk aardgastransportleiding, die op 800 meter ten noorden van De Hoeve ligt. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze leiding. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4. 8. 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.

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 18 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 10 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties, en daarmee dit initiatief, behoren daar ook bij. Dit bestemmingsplan maakt slechts één extra woning mogelijk en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de *Wet milieubeheer*.

4. 9. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen in het plangebied ofwel voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemming

De wijze van bestemmen is afgestemd op het bestemmingsplan *De Hoeve*. De mogelijkheden voor duurzame energie en zorg, die het facetbestemmingsplan *Kernen Weststellingwerf* biedt, zijn in de bestemmingsregels opgenomen.

Het perceel is onder de bestemming 'Woongebied' gebracht. Binnen deze bestemming wordt voorzien in het wonen, eventueel in combinatie met een beroep aan huis.

In de bouwregels is bepaald dat één woning mag worden gebouwd. Alle bebouwing (de woning en bijgebouwen) moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak ligt op drie meter vanaf de zuidelijke perceelgrens en aan te voorzijde in de rooilijn met de naastgelegen woning. Voor de woning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 9 meter, waarmee een woning opgebouwd uit één bouwlaag met kap mogelijk wordt gemaakt.

De algemene regeling voor bijgebouwen van de gemeente Weststellingwerf is van toepassing. Dit betekent dat een oppervlakte van 75 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebouwd. Een bijgebouw met een plat dak mag maximaal 4 meter hoog worden gebouwd, een bijgebouw met een kap heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 en 3 meter.

6. UITVOERBAARHEID

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. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, wordt aan deze partijen voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid geboden om reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader wordt het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor inspraak en wordt het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd naar de overlegpartners.

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan 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. Binnen 12 weken na ter inzage legging beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt een particulier initiatief mogelijk. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor rekening van de aanvrager. Deze heeft hiervoor voldoende financiële middelen. De gemeente heeft hier geen financiële bemoeienis mee. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden verhaald op de aanvrager, deels via leges. Hiermee is het plan economisch uitvoerbaar.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten.

Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.