

# **BESTEMMINGSPLAN OOSTERSTREEK 121-123 (DRIE WONINGEN)**

Voorontwerp

**Bestemmingsplan Oosterstreek 121-123  
(drie woningen)**

**Code 099913 / 07-03-11**

**GEMEENTE WESTSTELLINGWERF 099913 / 07-03-11**  
**BESTEMMINGSPLAN OOSTERSTREEK 121-123 (DRIE WONINGEN)**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke kwaliteit	5
2. 4. Functionele inpasbaarheid	7
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>8</b>
3. 1. Provinciaal beleid	8
3. 2. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>10</b>
4. 1. Milieuzonering	10
4. 2. Wegverkeerslawaaï	10
4. 3. Water	11
4. 4. Bodem	11
4. 5. Archeologie	12
4. 6. Ecologie	12
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Luchtkwaliteit	14
4. 9. Kabels en leidingen	14
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>15</b>
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	15
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>16</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Grondexploitatie	16
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	16
<b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>17</b>
<b>BIJLAGEN</b>	
<b>Bijlage 1</b>	<b><u>Standaard wateradvies</u></b>
<b>Bijlage 2</b>	<b><u>Bodemonderzoek</u></b>
<b>Bijlage 3</b>	<b><u>Ecologisch onderzoek</u></b>

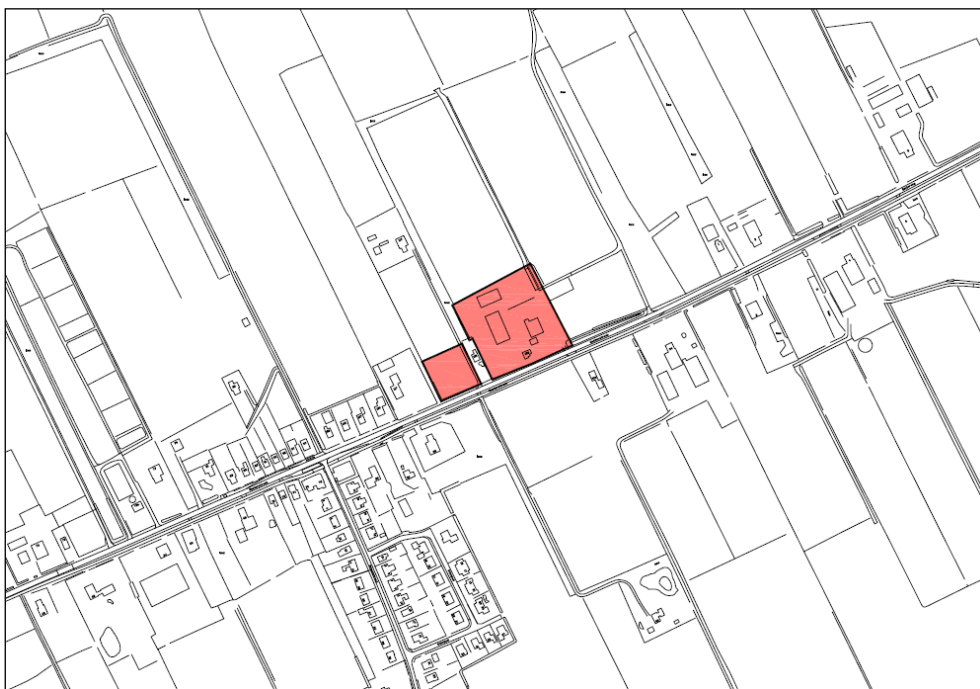
## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In de noordoostelijke rand van het dorp Oosterstreek liggen twee agrarische percelen, waarvan één momenteel in gebruik is door een agrarisch bedrijf. Bij de gemeente is het verzoek ingediend om op de percelen drie vrijstaande woonhuizen te bouwen. De bestaande bebouwing, behorende bij het agrarisch bedrijf, met uitzondering van één schuur, wordt daarbij gesloopt.

De woonhuizen kunnen op grond van het geldende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd, omdat de onderhavige gronden momenteel een agrarische functie hebben.

De percelen liggen aan de Oosterstreek, welke van het gelijknamige dorp naar Boijl loopt. De ontwikkeling vindt plaats op twee percelen aan weerszijde van het perceel Oosterstreek 121. De ligging van het plangebied is gevisualiseerd in figuur 1.



*Figuur 1. De ligging van het plangebied*

### 1. 2. Planologische regeling

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan “Oosterstreek” dat op 16 juni 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 23 september 2008 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Beide percelen hebben hierin de bestemming “Agrarisch”, waarbij het oostelijk gelegen perceel een bouwvlak heeft. Hierbinnen is het bouwen van agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan.

Op het westelijk gelegen perceel ligt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in "Woongebied". Ook is het mogelijk om de twee oostelijke woningen mogelijk te maken middels een wijzigingsprocedure, mits de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De oppervlakte van de te handhaven landbouwschuur is echter in strijd met de bestemming "Woongebied". Hierom kan niet gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en is gekozen de ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een nieuw bestemmingsplan.

De gemeente Weststellingwerf heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de bouw van de woonhuizen mogelijk wordt gemaakt.

### **1. 3. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. 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 en tenslotte worden in *hoofdstuk 7* de resultaten uit inspraak en overleg verwoord.

## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordoostelijke rand van het dorp Oosterstreek aan de gelijknamige weg. Langs deze weg ligt een oorspronkelijk agrarisch lint. In de directe omgeving hebben de meeste boerderijen echter een andere functie gekregen. Aan de overzijde van het agrarisch perceel staat een woonhuis en ten oosten hiervan zijn onlangs twaalf zorgappartementen in een voormalig agrarisch bedrijf gerealiseerd. Ten zuidenwesten van het plangebied ligt het woongebied van Oosterstreek.

Naast de woonfunctie liggen rondom het plangebied agrarische percelen. Op het perceel direct ten westen van het westelijk gelegen perceel is een hobbymatige paardenhouderij aanwezig. Achterop het oostelijke perceel, circa 200 meter vanaf de Oosterstreek, staat verder een woonboerderij.

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het westelijke deel betreft een onbebouwd agrarisch perceel en het oostelijke deel is een agrarisch bouwperceel. Hier zijn een bedrijfswoning en enkele agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Rondom het perceel is een afschermdende boomsingel aanwezig. Tussen de twee percelen staat een regulier woonhuis. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving

## 2. 2. Beschrijving initiatief

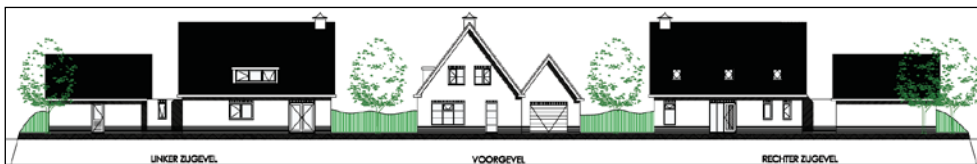
Het initiatief betreft de bouw van één vrijstaande woning op het westelijke perceel en twee vrijstaande woningen op het oostelijke perceel. Hiervoor zal met uitzondering van de meest noordelijke schuur, alle bebouwing op het perceel worden gesloopt. De beoogde bebouwing is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Situering beoogde bebouwing

### Westelijk perceel

Het woonhuis op het westelijke perceel sluit qua vormgeving aan bij het woninglint in het noorden van Oosterstreek. Het woonhuis heeft een oppervlakte van circa 15 bij 8 meter. Hierachter is een bijgebouw van circa 8 bij 5 meter beoogd. Het woonhuis heeft een lage gootlijn met een forse kap, circa 9 meter hoog. Enkele gevelaanzichten van het woonhuis zijn weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Gevelaanzichten woonhuis westelijk perceel

### *Oostelijk perceel*

Op het oostelijke perceel worden twee woonhuizen voorgesteld. Deze woonhuizen worden bij benadering op de locaties van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd. De architectuur verwijst naar de boerderijachtige bebouwing in het buitengebied. De twee woonhuizen worden nagenoeg identiek. De oppervlakte van de woonhuizen is circa 18 bij 13 meter. De woonhuizen krijgen een nokhoogte van circa 9 meter en een lage gootlijn van circa 3 meter. De nokrichting is haaks op de weg en de kap is voorzien van een wolfseind. De te handhaven schuur zal een bijgebouw bij de westelijke woning op het oostelijke perceel vormen. Enkele gevelaanzichten van deze woonhuizen zijn weergegeven in figuur 5.



*Figuur 5. Gevelaanzichten woonhuizen oostelijk perceel*

## **2. 3. Ruimtelijke kwaliteit**

Eén van de speerpunten van het provinciaal beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het oostelijke perceel kent momenteel een rommelig bebouwingsbeeld met een sterk verspreide en diverse bebouwing. De bebouwing wordt momenteel afgeschermd door een dichte boomsingel. Het westelijke perceel is momenteel vrij van bebouwing en opgaande beplanting. Bij ontwikkelingen waarbij nieuwe bebouwing in het buitengebied wordt voorgesteld is een verantwoorde landschappelijke inpassing van belang. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Het inpassingsplan gaat uit van het zoveel mogelijk handhaven en versterken van de bestaande boomsingels. De beeldbepalende oude bomen worden in elk geval gehandhaafd. De situering van de woonhuizen is afgestemd op de bestaande structuren. Zo worden de beoogde woningen in de bestaande rooilijnen gesitueerd.

Het bouwplan is afgestemd op het inpassingsplan. Het inpassingsplan vormt een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De uitvoering van het inpassingsplan, waaronder de aanleg van de beplantingen wordt gewaarborgd door een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente. Het plan is met een beknopte toelichting weergegeven in figuur 6.





1. nieuwe woning op het perceel tussen nr. 117 en 121, in lijn met de rooilijn van deze woningen, in één bouwlaag met kap, en met de nokrichting haaks op de weg, zoals te doen gebruikelijk in de lintbebouwing van Oosterstreek.

2. Het erf zal worden omplant met een haag.

3. het bouwperceel voor de woning beslaat de helft van het perceel zodat voor de achtergelegen woning nog een ruimtelijke relatie met de openbare weg mogelijk is. Het resterende deel van perceel blijft dus gewoon weiland.

4. het perceel nr. 123 is omgeven door een bossingel, die een groen kader vormt rond het perceel, en waarvan het westelijke deel ook naar achter doorloopt in het veld.

5. het perceel 123 heeft een oppervlakte van ongeveer 8.500 m<sup>2</sup>. Centraal op het perceel twee bouwpercelen (ongeveer 1.400 m<sup>2</sup> elk), met daarop in totaal twee vrijstaande woningen. De woningen in één bouwlaag met kap, en haaks gesitueerd op de weg, met de nokrichting loodrecht op de weg, in lijn met de heersende bebou-

wingskarakteristiek en de richting van de verkaveling. De woningen iets teruggelegd, in verband met de aanwezige waardevolle bomen. De woningen wel samen in één rooilijn, waardoor zij zich samen manifesteren als de centrale bebouwing in een groen omkaderde landgoedachtige setting. Woningen min. 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.

6. De bestaande bomen blijven gespaard en manifesteren zich fraai als onderdeel van de tuin tegen het decor van de woningen.

7. De tuin is groen, doorsneden met een tweetaal opritten. Een deel kan worden ingericht als boomgaard, een ander deel grazig met borders.

8. Ook ter weerszijden van de achtertuinen, die omzoomd kunnen worden door hagen, open groen tot aan het groene kader.

*Figuur 6. Landschappelijk inpassingsplan*

## **2. 4. Functionele inpasbaarheid**

Dit bestemmingsplan stelt een functiewijziging van een agrarische (bedrijfs)functie naar een woonfunctie voor. Omdat in de omgeving van het plangebied de woonfunctie overheerst, zijn nieuwe woningen in beginsel inpasbaar. Wel ligt direct naast het westelijke perceel een paardenhouderij. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid van de woonfunctie op de locatie.

### **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 meer dan voorheen 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 Oosterstreek, 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. De verdeling per kern is dan ook in het gemeentelijk volkshuisvestingsplan opgenomen.

#### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

##### *Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015*

In februari 2002 is het Structuurplan voor de gemeente Weststellingwerf vastgesteld. Het Structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

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. Het westelijke perceel, ligt binnen deze contour. Het oostelijke perceel ligt er buiten.

Aangegeven wordt dat binnen de rode contour van Oosterstreek nog ruimte is voor zeer beperkte woningbouw. De gemeente stemt in principe alleen nog in met nieuwbouwkavels die bijdragen aan de versterking van het lint. Ten slotte mag vrijkomende agrarische bebouwing omgezet worden naar burgerbebouwing (met sloopregeling bedrijfsbebouwing).

### *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 per saldo twee nieuwe woningen mogelijk. Voor deze woningen is voldoende contingent beschikbaar. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het woonplan.

### *Welstandsnota*

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.

De beide percelen liggen in het welstandsgebied "Landelijk gebied". Het beleid is hier gericht op het beheer van de bestaande situatie. In het gebied is een bijzonder ambitieniveau van kracht. 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.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Milieuzonering

Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er op het nieuwe woonperceel een aanvaardbaar leefklimaat wordt geboden en de bestaande bedrijvigheid niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "*Bedrijven en milieuzonering*" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Deze lijst is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot een "rustige woonwijk of buitengebied" of een "gemengd gebied".

De nieuwe woonhuizen worden gerealiseerd in een gebied waarin de woonfunctie overheerst. In de directe nabijheid van het plangebied komt alleen een hobbymatige paardenhouderij bij een woning voor. Deze paardenhouderij ligt direct aangrenzend aan het westelijk gelegen perceel waarop een woonhuis is beoogd. Vanuit het geldende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid voor een bedrijfsmatige paardenhouderij. Het uitgangspunt is dat deze mogelijkheden niet onevenredig worden belemmerd door de ontwikkelingen.

In het geldende bestemmingsplan is de bebouwing behorende bij de paardenhouderij strak vastgelegd. Ook door de aanwezigheid van woningen direct westelijk van het bedrijf zijn de mogelijkheden sterk beperkt. Als gevolg van de nieuwbouw van het woonhuis worden de mogelijkheden voor de paardenhouderij dan ook niet beperkt.

Aangrenzend aan het nieuwe woonperceel is op het terrein van de paardenhouderij een verlichte paardenbak aanwezig. Het nieuwe woonperceel kan hier geluids-, licht- en stofhinder van ondervinden. Deze hinder wordt voor een groot deel teruggedrongen door een afschermdende beplanting. Gezien de schaal en aard van de paardenhouderij en de afschermdende singel tussen de inrichting en het nieuwe woonperceel is een aanvaardbaar leefklimaat op dit perceel te garanderen. Vanuit de milieuzonering zijn dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### 4. 2. Wegverkeerslawaaï

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 gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen.

Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

De Oosterstreek is een ondergeschikte, maar doorgaande verkeersroute tussen Noordwolde en Boijl. Tegenover het westelijke perceel gaat deze over van 80 km/uur naar 30 km/uur. In opdracht van de gemeente Weststellingwerf zijn op de Oosterstreek, nabij het plangebied, verkeerstellingen gedaan. Op basis van deze tellingen is de ligging van de 48 dB contour bepaald. Een akoestische berekening van de gevelbelasting en de ligging van de 48 dB contour wordt in de volgende fase van dit bestemmingsplan toegevoegd.

#### **4. 3. Water**

Vanwege het grotere 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. In dit kader is de ontwikkeling aan Wetterskip Fryslân voorgelegd via de digitale watertoets.

Aan de hand van de ingevoerde gegevens is bepaald dat de invloed van het plan op de waterhuishouding beperkt is. Door de sloop van de bestaande bebouwing op het oostelijke perceel neemt het verharde oppervlak per saldo niet of nauwelijks toe. Hemelwater kan afgevoerd worden op het oppervlaktewater en het afvalwater kan worden afgevoerd op het bestaande rioleringsstelsel of op een IBA systeem.

Het waterschap heeft aangegeven dat de korte procedure voor de watertoets kan worden doorlopen. Dit betekent dat een standaard wateradvies opgenomen wordt. Dit advies is opgenomen in bijlage 1. Als de hierin opgenomen maatregelen worden meegenomen in de verdere uitvoering van het bestemmingsplan, heeft Wetterskip Fryslân geen bezwaar.

#### **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 zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

De locaties van de voorgestelde woonhuizen is momenteel in gebruik als agrarische grond en ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Vooral op het oostelijke perceel, waar agrarische bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, is niet uit te sluiten dat de bodem verontreinigd is.

Hierom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2.

De conclusie van het onderzoek luidt dat de bodem geschikt is voor de woonfunctie. Vanuit het aspect bodem bestaan dan ook geen belemmeringen voor de nieuwbouw van de drie woonhuizen.

#### **4. 5. Archeologie**

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet 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 gering is. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dergelijke ingrepen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Het aspect archeologie levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

#### **4. 6. Ecologie**

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

##### *Gebiedsbescherming*

Voor wat betreft gebiedsbescherming is de *Natuurbeschermingswet* van toepassing. Deze wet bepaald dat de natuurwaarden in een aantal daarvoor aangewezen Natura 2000-gebieden beschermd zijn. Daarnaast bestaat de beleidsmatige bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Op circa twee kilometer ten zuidoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold en Leggelderveld. Deze gebieden maken ook deel uit van de EHS. Dit bestemmingsplan stelt de wijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie voor. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. Er zullen dan ook geen significante effecten op de natuurwaarden van de beschermde gebieden plaatsvinden.

### *Soortenbescherming*

De bescherming van soorten is vastgelegd in de *Flora- en faunawet*. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. 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. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de *Flora- en faunawet* is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Vanwege de ingrepen op de twee percelen, waaronder de sloop van diverse bedrijfsgebouwen, is een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige (beschermde) soorten die zich mogelijk binnen het plangebied bevinden. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Dit onderzoek concludeert dat er bij de sloop van de bedrijfswoning een verblijfplaats voor de Gewone dwergvleermuis verloren gaat. Verder worden een aantal algemeen beschermde soorten verstoord en zullen bij uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen enkele soorten broedvogels verstoord worden.

De Dwergvleermuis is een zwaar beschermde soort, waarvoor geen ontheffing kan worden aangevraagd. Het ecologisch onderzoek is op dit punt verouderd. Een overtreding van de *Flora- en faunawet* kan worden voorkomen door de functionaliteit van vaste rust- en verblijfplaatsen in stand te houden, door het treffen van mitigerende maatregelen. Om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen garanderen moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. Hierin wordt beschreven welke mitigerende maatregelen getroffen worden en op welke manier deze zullen worden gerealiseerd. Er kan worden gedacht aan de volgende maatregelen:

- het zorgvuldig slopen van de bestaande bebouwing;
- slimme fasering van sloopwerkzaamheden;
- het in metselen van vleermuiskasten of het toegankelijk maken van de spouwmuren;

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn of het plan op de bovenstaande manier uitvoerbaar is.

Voor de broedvogels geldt dat als de (sloop)werkzaamheden zoveel mogelijk buiten het broedseizoen voor vogels (dit seizoen loopt globaal van 15 maart - 15 juli) worden uitgevoerd er geen conflicten met de *Flora- en faunawet* ontstaan. Voor de overige soorten geldt dat de gunstige instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. De algemene zorgplicht is altijd en onverkort van kracht.



#### **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. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichting aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine woningbouwlocaties tot 3000 woningen behoren daar ook bij. Dit bestemmingsplan maakt per saldo twee extra woningen mogelijk. Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 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, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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 bestemmingen

#### *Agrarisch*

Op het westelijk perceel is momenteel een wijzigingsbevoegdheid van toepassing waarmee op de locatie een woonhuis kan worden gerealiseerd. Hier wordt nu een woonhuis mogelijk gemaakt zonder gebruik te maken van deze bevoegdheid. Het is wenselijk dat het overige deel van het perceel vrij blijft van bebouwing. Hierom is op dit deel opnieuw de bestemming "Agrarisch" gelegd. De wijzigingsbevoegdheid komt op deze wijze te vervallen.

#### *Bos*

De boomsingel rondom het oostelijke perceel is van belang voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Aangezien het een bestaande structuurbepalende singel is, is deze bestemd als "Bos".

#### *Woongebied*

De nieuwe woonpercelen hebben de bestemming "Woongebied". Deze bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Ook de ruime bouwvlakken zijn hierop afgestemd. Binnen deze bouwvlakken zijn eisen verbonden aan de afmetingen van de gebouwen. Op de verbeelding is het maximum aantal woningen binnen een bouwvlak vastgelegd.

Vanwege de afwijkende oppervlakte van het te handhaven bijgebouw is hiervoor een specifieke regeling opgenomen. De oppervlakte van dit bijgebouw is circa 250 m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte aan bijgebouwen is op dit perceel vastgelegd op 300 m<sup>2</sup>, omdat het beoogde type woning al een beslag van circa 50 m<sup>2</sup> op bouwruimte voor bijgebouwen legt. Deze ruimere bouwbaarheid geldt alleen op het aangeduide perceel.

## **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. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze tegen het plan kenbaar maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

### **6. 2. 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.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie woonhuizen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere de verdeling van de kosten. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

### **6. 3. Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die verband houden met het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen kosten. Het project is economisch uitvoerbaar.

## **7. INSPRAAK EN OVERLEG**

Dit voorontwerp bestemmingsplan wordt voor eenieder ter inzage gelegd en opgestuurd naar de betrokken instanties. Te zijner tijd zal een verslag van de resultaten hiervan in dit hoofdstuk worden opgenomen.

===