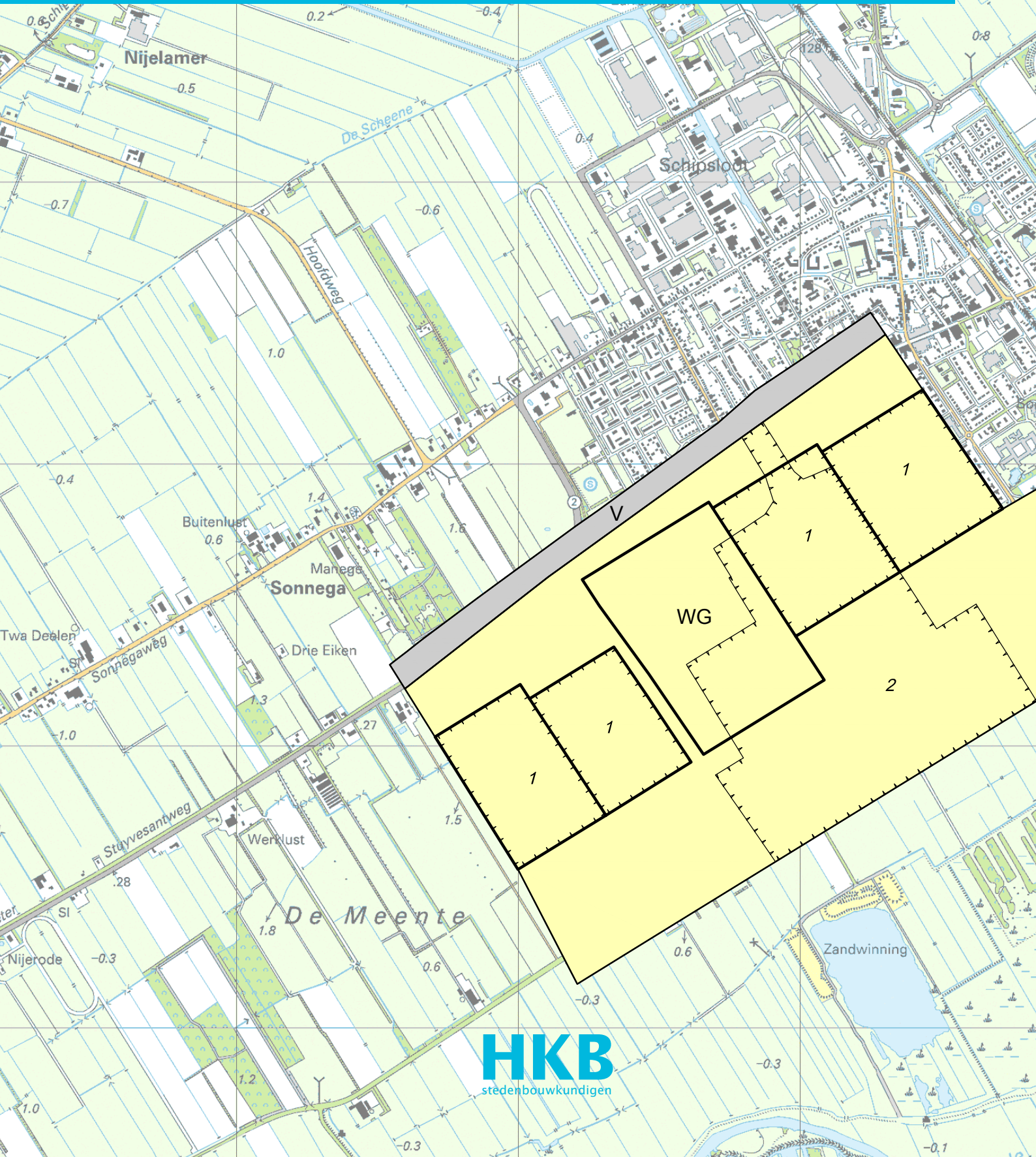


SONNEGAWEG 3 SONNEGA

voorontwerp bestemmingsplan

gemeente Weststellingwerf, 26 juni 2012





COLOFON

opdrachtgever

Wind Vastgoedontwikkeling
contactpersoon gemeente Weststellingwerf
Ruben Roemeling

ontwerp

HKB Stedenbouwkundigen
Zuiderpark 21
9724 AH Groningen
050-3183100
contactpersoon
Neil Harmsen

project

Voorontwerp bestemmingsplan Sonnegaweg 3 Sonnega

planidentificatienummer

NL.IMRO.0098.BPSONNEGAWEG3-VO01

datum

26 juni 2012

Toelichting

Inhoudsopgave

	Toelichting	blz.
1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	10
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Opzet	10
2	Beschrijving plangebied	11
2.1	Omgeving plangebied	11
2.2	Plangebied	11
3	Programma van eisen	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Beschrijving van het plan	16
5	Planologische randvoorwaarden	18
5.1	Archeologie	18
5.2	Bedrijven en milieuzonering	19
5.3	Bodem	19
5.4	Ecologie	20
5.5	Externe veiligheid	21
5.6	Geluid	22
5.7	Kabels en leidingen	23
5.8	Luchtkwaliteit	23
5.9	Verkeer en parkeren	25
5.10	Waterparagraaf	26
6	Juridische opzet	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Regels	29
7	Procedure	31
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

1. Archeologisch onderzoek
2. Bodemonderzoek
3. Asbestonderzoek
4. Nader bodemonderzoek
5. Ecologische quick scan
6. Akoestisch onderzoek
7. Watertoets

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Sonnegaweg 3 te Sonnega ligt een voormalige boerderij met schuren die tegenwoordig een woonbestemming heeft. Direct ten oosten en westen van dit perceel liggen agrarische gronden die zijn voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Hiermee kan de bestemming van de gronden kan worden omgezet in een woonbestemming.

Wind Vastgoedontwikkeling heeft bij de gemeente Weststellingwerf een verzoek ingediend om van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken. Aan weerszijden van de Sonnegaweg 3 zouden na wijziging in totaal drie woonkavels ontstaan. Bij een wijzigingsplan zou het voormalig agrarisch perceel Sonnegaweg 3 niet betrokken worden, omdat daarop al een woonbestemming ligt.

Na overleg met de gemeente Weststellingwerf heeft de initiatiefnemer er voor gekozen om ook het perceel Sonnegaweg 3 te betrekken bij de planvorming. Op die manier kan een fraaier totaalplan ontstaan, waarbij de initiatiefnemer in ruil voor de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing aan de Sonnegaweg 3 een extra bouwkvael krijgt.

Het gevolg van deze keuze is dat, in plaats van een wijzigingsplan, een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig is. Voorliggend plan voorziet hier in.



1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Sonnegaweg 3 in Sonnega en wordt aan de noordwestzijde begrensd door deze straat. Aan de noordoostzijde liggen onbebouwde agrarische gronden en een woonperceel. Ten zuidoosten en -westen van het plangebied bevinden zich ook onbebouwde agrarische gronden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sonnega' dat is goedgekeurd op 29 augustus 2008. In dit bestemmingsplan hebben de gronden deels de bestemming 'Woongebied' met daarop een bouwvlak en deels de bestemming 'Agrarisch'. Een deel van de agrarische gronden heeft de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid I'.

Zoals in paragraaf 1.1 staat aangegeven is het slopen van overtollige bedrijfsbebouwing en het realiseren van vier woningen niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Een herziening is daarom noodzakelijk.



1.4 Opzet

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een korte algemene beschrijving gegeven van het plangebied en omgeving. Hoofdstuk 3 gaat in op het bijbehorende beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt. Hoofdstuk 5 betreft de planologische randvoorwaarden. In hoofdstuk 6 zal de juridische vertaling verder worden toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 tenslotte op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen zal worden ingegaan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Omgeving plangebied

Vrijwel alle dorpen in de gemeente Weststellingwerf hebben een groei gekend langs de belangrijkste uitvalswegen. Dit heeft geresulteerd in het ontstaan van de kenmerkende lintbebouwing. Sommige dorpen, zoals Sonnega, zijn zelfs uitsluitend als lint gegroeid. Samen met Oldetrijne vormt Sonnega nu een langgerekt lintdorp dat door de uitbreidingen van Wolvega geleidelijk aan de hoofdkern is vastgegroeid.

De lintbebouwing kenmerkt zich veelal door een vrij open bebouwingwand met individuele panden. Naarmate de woningen verder van het dorpscentrum zijn verwijderd neemt de bebouwingsdichtheid vaak af. Dit manifesteert zich ruimtelijk gezien in meer ruimte tussen de woningen. Ook neemt het aandeel (voormalige) boerderijen toe naarmate de afstand tot de dorpskern afneemt.

2.2 Plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.000 m². In het gebied bevindt zich op dit moment een voormalige boerderij. Ten zuiden en oosten van de boerderij staan twee schuren die samen een oppervlakte hebben van circa 900 m². Ten zuiden van deze schuren ligt enkele honderden vierkante meters aan verharding in de vorm van kuil- en mestplaten. De rest van het plangebied bestaat voor het grootste deel uit onbebouwde agrarische gronden.

3. PROGRAMMA VAN EISEN

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevrage functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden. De centrale doelen die het Rijk heeft gesteld zijn verwoord in de begrippen 'basiskwaliteit' en de 'Ruimtelijke Hoofdstructuur - RHS'. Het gaat hierbij vooral om aspecten als gezondheid, veiligheid, milieu en natuur, maar ook bijvoorbeeld water, landschappelijke inpassing en ruimtelijk ontwerp. Het staat decentrale overheden vrij, om in aansluiting op de Nota Ruimte te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen.

SVIR In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze structuurvisie bevindt zich op dit moment in de ontwerp-fase en zal op termijn onder andere de Nota Ruimte vervangen.

plan Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit en de relatief beperkte schaal van de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat de Nota Ruimte en de SVIR geen direct relevant beoordelingskader vormen.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2007 Op 13 december 2006 is het Streekplan 2007 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Ten aanzien van wonen wordt opgemerkt dat passende woningbouwmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied door gemeenten optimaal benut dienen te worden. Bij de kleinere kernen ligt de nadruk op aansluiting bij de plaatselijke woningbehoefte in het gebied. Zoals aangegeven zijn de aantallen woningen die in kleine kernen in de gemeente Weststellingwerf gebouwd kunnen worden beperkt. Dit is mede een gevolg van de keuzes die het provinciaal bestuur in het verleden heeft gemaakt met betrekking tot het bieden van mogelijkheden voor woningbouw in de provincie.

Verordening Romte De Verordening Romte (vastgesteld op 15 juni 2011) regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen. Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden

afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen.

In de verordening wordt gesproken over ‘zorgvuldig ruimtegebruik’, hierbij wordt gekeken naar de minimale woningdichtheid. Er is aangegeven 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 van Gedeputeerde Staten heeft.

In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien het woningbouwproject niet meer dan drie woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan elf woningen bevat. In de plantoelichting moet zijn gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

plan Middels voorliggend plan worden vier nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Hiermee wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte en wordt verdere verstedelijking van het buitengebied voorkomen. Door de bouw te faseren kan worden aangesloten bij de plaatselijke woningbouwbehoefte. Het slopen van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en zorgvuldig inpassen van nieuwe woningen in het dorpslint leidt er toe dat de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Door Gedeputeerde Staten is medio 2011 aangegeven dat ze kunnen instemmen met de kwalitatieve uitgangspunten van het Woonplan van de gemeente Weststellingwerf en het daaraan verbonden operationele woningbouwprogramma voor de periode 2008-2015. In de volgende paragraaf is te lezen dat voorliggend plan aansluit bij het beleid uit het gemeentelijke Woonplan. De bouw van vier woningen past daarmee binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Weststellingwerf

In februari 2002 is het Structuurplan 2000-2015 voor de hele gemeente Weststellingwerf tot stand gekomen. Het Structuurplan is opgesteld vanuit de wens om alle lopende projecten te kunnen inpassen en om kaders te kunnen scheppen voor een toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Het ruimtelijke beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

Het provinciale en gemeentelijke beleid is gericht op een versterking van de stedelijke concentratiegebieden en op voorkomen dat het buitengebied dichtslibt met woningen en bedrijven wat ook leidt tot een ongewenste toename van de (auto)mobiliteit over plattelandswegen. Het behouden van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het landelijk gebied moet gerealiseerd worden door een streng beleid gekeken naar dorps- en lintuitbreidingen en de aanwezigheid van burgerwoningen/bedrijven tussen de agrarische bebouwing in het buitengebied. Om dit strenge

beleid uit te kunnen voeren komt naar voren dat de beperkte contingenten hoofdzakelijk worden ingezet bij de hoofdkernen van de gemeente (Wolvega en Noordwolde), met een accent op Wolvega. Bestaand beleid in de bestemmingsplannen inzake bouw mogelijkheden in de bebouwde kommen van de overige dorpen blijft gehandhaafd. Per bebouwde kom zal nauwkeurig worden nagegaan of de huidige begrenzing aanpassing behoeft, in relatie tot natuur, landschap, cultuurhistorie en/of agrarisch gebruik.

- Woonplan
- Het Woonplan bevat de hoofdlijnen van het woonbeleid voor de komende tien jaar. Het Woonplan gaat vooral over woningbouw, woningverbetering en herstructurering en geeft handvatten voor relaties met andere beleidsvelden, zoals welzijn, zorg, milieu en energie. De strategische doelen vanuit het Woonplan zijn:
- een voldoende en passend aanbod creëren in alle segmenten van de woningmarkt;
 - het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen;
 - het vergroten van de kansen van de doelgroepen op de lokale woningmarkt.

Het is van belang om de productie zoveel als mogelijk gelijkmatig te spreiden over de jaren. Daarmee wordt ongewenste concurrentie tussen plaatselijke plannen onderling voorkomen.

- Welstand
- De gemeente Weststellingwerf heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota uit 2004. De lintbebouwing van Sonnega volgt met de voorgevel in grote lijnen het beloop van de weg, maar is niet altijd in een strakke rooilijn gebouwd. De 19e eeuwse en vroeg 20e eeuwse bebouwing overheerst in deze linten. De bebouwing is doorgaans in één bouwlaag met een kap gebouwd. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Bijzondere functies wijken vaak af qua maat en schaal en soms qua materiaal- en kleurgebruik.

Het beleid in deze linten is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Voor deze gebieden worden over het algemeen geen ingrijpende veranderingen verwacht. Het is wel denkbaar dat op een enkele plaats in de toekomst nog een verdichting van het lint plaatsvindt. Deze nieuwbouw dient zich te voegen in de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing.

Voor de gebieden is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

- plan
- De locatie betreft een inbreidingslocatie binnen de rode contour die in het Structuurplan rondom het dorpslint van Sonnega is getrokken. Woningbouw buiten Wolvega en Noordwolde moet zoveel mogelijk binnen de rode contouren van de diverse dorpen plaats hebben. Daarmee wordt het dorpslint van Sonnega verder versterkt en blijft het contrast tussen dorp en buitengebied behouden.

Het Woonplan schrijft, naast het al eerder genoemde bouwen op inbreidingslocaties, voor dat de woningbouwproductie voor kleine dorpen als Sonnega gelijkmatig over de jaren verdeeld wordt en gericht is op de behoeften van het dorp. Door de uitgifte van de woonkavels te

faseren en vrijstaande woningen te bouwen kan aan die richtlijn worden voldaan. Door de sloop van overbodige agrarische bedrijfsbebouwing neemt daarnaast de kwaliteit van de woonomgeving toe.

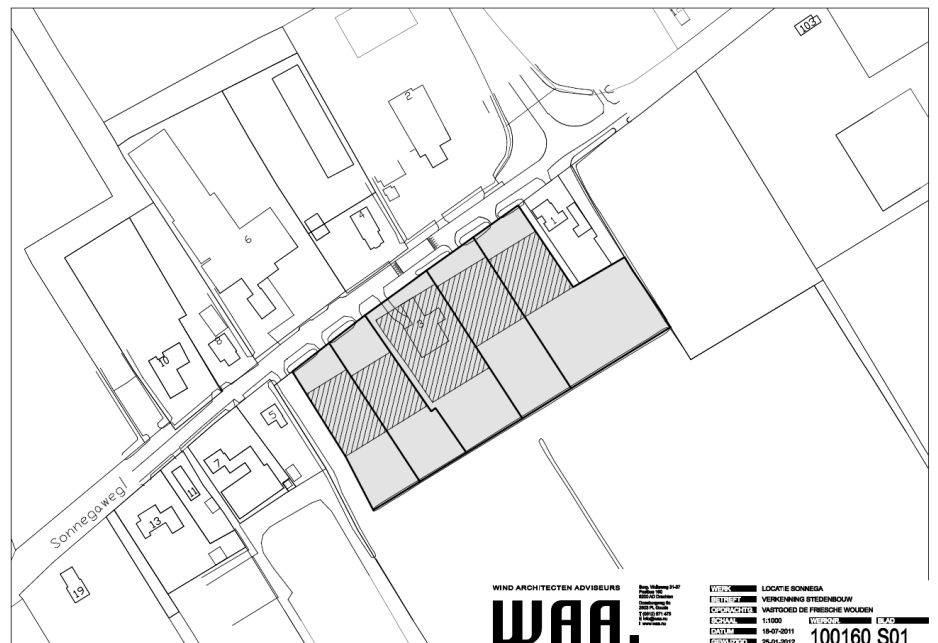
Tenslotte zullen de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de criteria uit de Welstandsnota. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat alle nieuw te bouwen woningen een oriëntatie haaks op de weg krijgen. Het plan sluit daarmee bij het gemeentelijk beleid uit zowel het Structuurplan, het Woonplan als de Welstandsnota.

conclusie Het initiatief past binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Het voornemen is om de twee schuren met een gezamenlijke oppervlakte van 900 m² te slopen. Ook zullen alle kuil- en mestplaten worden verwijderd. De boerderij blijft behouden. Ten noordoosten van de boerderij zullen twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Ook ten zuidwesten zullen twee vrijstaande woningen worden opgericht.

Op de onderstaande afbeelding zijn de bouwvlakken waarbinnen de woningen zullen worden opgericht gearceerd weergegeven.



Het uiterlijk van de nieuwe woningen zal voldoen aan de welstandscriteria voor lintbebouwing. Dat houdt in dat de woningen bestaan uit één bouwlaag met kap. De opzet dient kantig te zijn waarbij wordt gerefereerd of gereageerd op de traditionele architectuur. De kavels hebben een verspringende rooilijn. Hiermee wordt aangesloten bij de verspringende rooilijn van de lintbebouwing in de omgeving van het plangebied.

ruimtelijke kwaliteit

Door het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het straatbeeld wordt fraaier doordat schuren, kuil- en mestplaten op het perceel Sonnegaweg 3 worden gesloopt en verwijderd. Vooral de grote schuur ten oosten van de woonboerderij is een beeldverstorend element waardoor de entree tot Sonnega vanuit Wolvega op dit moment minder fraai is. Wanneer straks alleen nog de woonboerderij met aangebouwde schuur resteert en aan weerszijden daarvan enkele vrijstaande woningen verrijzen, knapt het straatbeeld op en ontstaat een sterker dorpslint.

duurzaamheid

Er wordt gebouwd binnen de dorpsstructuur van Sonnega. Verstening van het buitengebied wordt daarmee voorkomen. De ligging van Sonnega nabij Wolvega betekent bovendien dat vervoersbewegingen

van de nieuwe bewoners naar voorzieningen en dergelijke over niet te lange afstand plaats hoeft te vinden.

fasering Om te zorgen voor een gelijkmatig over de jaren verdeelde woningbouwproductie zullen niet alle woningen ineens worden gebouwd. In een overeenkomst met de initiatiefnemer worden afspraken over de fasering vastgelegd.

5. PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

5.1 Archeologie

Bij ingrepen die een verstoring van het bodemprofiel met zich mee (kunnen) brengen is een adequate bescherming van het archeologische erfgoed van belang. Dit belang is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valetta'. In Nederland zijn de uitgangspunten van dit verdrag per 1 september 2007 opgenomen in de daartoe gewijzigde Monumentenwet 1988: de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Bescherming volgens de Wamz vindt plaats door regulering van bodemversturende activiteiten in een zo vroeg mogelijk stadium. Dit wordt gerealiseerd door archeologie te betrekken in het proces van ruimtelijke planontwikkeling. Al tijdens de planvoorbereiding moet worden onderzocht wat er over archeologie bekend is, zodat daar tijdens de planvorming rekening mee gehouden kan worden. Het behoud van archeologische waarden in situ is daarbij primair het streven.

plan Volgens de provinciale archeologische beleidskaart FAMKE wordt voor het plangebied vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Dit is echter niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten. Tevens kunnen zich in het plangebied resten bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. De provincie beveelt hiervoor aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Door RAAP is een archeologisch vooronderzoek, bestaand uit een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd (zie bijlage 1). In het plangebied is voor de periode steentijd-bronstijd de top van het dekzand het archeologisch relevante niveau. Deze top is grotendeels verstoord of opgenomen in de bouwvoor. Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen is de archeologisch relevante laag (veen) niet aangetroffen. De archeologische verwachting voor de periode steentijd-bronstijd is dat de eventueel aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zullen zijn. Er zijn inderdaad geen aanwijzingen voor een intacte vondstlaag of voor een podzolbodem waar volgens de bodemkaart sprake van kan zijn. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op veenontginningen of veenterpen uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Deze zijn in het plangebied niet te verwachten. Er zijn tijdens het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek geen aanwijzingen voor (grotere) archeologische nederzettingen aangetroffen.

De bodemopbouw is niet zodanig intact dat vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht. De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologische maatregelen (planaanpassing, vervolgonderzoek etc.) aan te bevelen. Wanneer bij de werkzaamheden

toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij het bevoegd gezag (gemeente Weststellingwerf). Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

plan Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'gemengd gebied'. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn een handel in caravans aan de Sonnegaweg 2 en een landbouwmechanisatiebedrijf aan de Sonnegaweg 6, beide op een afstand van circa 15 meter van het plangebied. De voorgevels van de nieuwe woningen zullen op nog grotere afstand komen te liggen. Handel in caravans en landbouwmechanisatiebedrijven worden in 'Bedrijven en milieuzonering' niet genoemd. Voor de vergelijkbare categorie 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' geldt in een gemengd gebied een richtafstand van tien meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de invloedssfeer van de bedrijven.

5.3 Bodem

Het Besluit bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en ruimte voor het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw of aanleg van wegen. De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden die kunnen en worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komen bescherming en sanering in deze wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel land- als waterbodems.

De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied beïnvloeden of belemmeren. Het bodembeleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit wordt mede bepaald door de historie en het huidige gebruik.

plan Ten behoeve van de ontwikkeling is door Envisio een verkennend bodemonderzoek, een verkennend asbestonderzoek en een nader bodemonderzoek uitgevoerd (zie respectievelijk bijlage 2, 3 en 4). Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er ter plaatse van één boring een verontreiniging met PAK is aangetroffen die de interventiewaarde overschrijdt. Daarnaast is ter plaatse van één boring asbesthoudend materiaal in de bodem aangetroffen. In de rest van het plangebied zijn zowel in de grond als het grondwater geen tot slechts licht verhoogde gehalten vastgesteld ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Op basis van het verkennend asbestonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de bodem rondom de gebouwen de hergebruiksnorm voor asbest in de grond niet wordt overschreden en er geen sprake is van asbestverontreiniging in de bodem. Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er, met betrekking tot asbest, geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

De omvang van de verontreiniging in de grond is door middel van het nader bodemonderzoek in beeld gebracht. Ter plaatse is circa 100 m³ grond verontreinigd met PAK. Hiervan is circa 10 m³ sterk verontreinigd. De herkomst van de aangetroffen verontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan de aanwezigheid van asfaltresten in de bovengrond en is zeer waarschijnlijk veroorzaakt voor 1987. De totale hoeveelheid sterk verontreinigde grond overschrijdt de 25 m³ niet, zodat op de locatie geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming. Er bestaan beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de sterk verontreinigde gronden. Indien hier graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dient rekening gehouden te worden met een nader op te starten saneringsprocedure. Hiertoe dient een plan van aanpak opgesteld te worden, welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag (gemeente Weststellingwerf).

5.4 Ecologie

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en eventuele andere natuurregelgeving. Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Door Altenburg & Wymenga is daarom een ecologische quick scan uitgevoerd die als bijlage bij dit plan is gevoegd (bijlage 5).

gebiedsbescherming Het plangebied ligt niet binnen een gebied dat beschermd is volgens de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rottige Meenthe en Brandemeer) ligt op circa zes kilometer ten westen

van het plangebied. Gezien deze afstand, het gebruik van de tussenliggende gronden en de relatief beperkte ingreep in het plangebied, worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde EHS (Lendevallei) ligt op circa anderhalve kilometer afstand. Gezien deze afstand en de relatief beperkte ingreep in het plangebied, worden geen negatieve effecten verwacht op de EHS.

soortbescherming

In het gebied is een steenmarter aangetroffen in één van de schuren. De herinrichtingsplannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet mits wordt voldaan aan de voorwaarde dat de werkzaamheden voor afbraak van de schuur worden uitgevoerd volgens een door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Het plangebied biedt nestplaatsen voor diverse vogelsoorten. Nestplaatsen van jaarrond beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. Indien bij de ontwikkelingen voorkomen wordt dat verstoring optreedt van broedende vogels en hun nesten ontstaat geen conflict met de Flora- en faunawet.

Andere wettelijk beschermde soorten komen naar verwachting niet voor in het plangebied en/of ondervinden geen negatieve effecten van de beoogde plannen.

5.5 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten bestaan uit risicocontouren vanuit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), eventuele risicocontouren als gevolg van inrichtingen die vallen onder de Ministeriële regeling provinciale risicokaart, alsmede eventuele zones vanuit de risicoatlassen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheid met betrekking tot luchthavens is niet van toepassing op het plangebied en er zal dan ook niet verder in gegaan worden op luchthavens in onderhavig plan.

plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een

risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10^{-6} betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

- groepsrisico (GR) Onder het groepsrisico wordt de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen verstaan. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.
- plan Het plangebied valt niet binnen een invloedsgebied van bedrijven, transportroutes of buisleidingen. Daarnaast betreft de ontwikkeling de toevoeging van vier woningen in een bestaande bebouwde omgeving. De relatieve toename van het aantal verblijvende personen is derhalve gering te noemen. Bovendien voorziet het plan niet in de vestiging van verminderd zelfredzame personen. Geconcludeerd wordt dan ook dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van voorliggend plan en een nadere verantwoording van het groepsrisico derhalve achterwege kan blijven.

5.6 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen en industrie op een bepaalde afstand van geluidgevoelige functies.

- plan Door de ontwikkeling wordt nieuwe geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen en industrieterreinen. Door WNP is een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting door wegverkeer uitgevoerd (zie bijlage 6).

De voor de bepaling van de geluidsbelasting (toetsing aan de Wgh) te hanteren berekeningsmethode is niet eenduidig vastgelegd. Punt van discussie is of de bijdrage van het 30 km-weggedeelte al of niet in de vaststelling van de geluidsbelasting dient te worden betrokken. Naar aanleiding van het onderzoek is de voorzijde van het bouwvlak direct ten oosten van de bestaande woning over een afstand van 3,5 m in zuidoostelijke richting (van de weg af) verplaatst. Hiermee geldt dat ter plaatse van de bouwvlakken in alle gevallen aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB(A) kan worden voldaan. Met de verplaatsing bedraagt de werkelijke geluidsbelasting (zonder aftrek

op basis van artikel 110g van de Wgh. en inclusief de bijdrage van de 30 km-wegvakken) ten hoogste Lden = 53 dB(A). Rekening houdend met een gevelgeluidwering voor de binnen de bouwvlakken te realiseren woningen van ten minste 20 dB(A) (conform minimum-eis Bouwbesluit 2003), wordt aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB(A) voldaan. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

5.7 Kabels en leidingen

Bij een ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen in of nabij het plangebied.

plan In of nabij het plangebied bevinden zich geen ruimtelijk relevante leidingen, waarvoor in het bestemmingsplan vrijwaringszones en/of regels opgenomen dienen te worden. Voor overige kabels en leidingen geldt dat er bij graafwerkzaamheden in het plangebied rekening mee dient te worden gehouden.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) in werking getreden. Ruimtelijke plannen, zoals het bestemmingsplan, dienen hieraan getoetst te worden.

luchtkwaliteitsnormen

Luchtkwaliteitsnormen gelden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De Wet luchtkwaliteit geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen. Vastgelegd zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief gehaald moet worden.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide en fijn stof.

De soort normen die zijn gesteld betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

In de wet staat centraal onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden met mogelijke effecten op de luchtkwaliteit, zoals het vaststellen van een bestemmingplan, kunnen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van deze bevoegdheden. Dat is indien:

- het aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- daardoor, al dan niet per saldo, geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt;
- dit 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- het een project betreft dat past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

nibm Of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze 'nibm-projecten' mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit en zonder luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd worden. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit (NSL) per 1 augustus 2009, dragen projecten 'niet in betekenende mate' bij als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof of stikstofdioxide. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

plan Volgens de ministeriële regeling nibm draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake zijn van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het Ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

5.9 Verkeer en parkeren

verkeer De nieuw te bouwen woningen worden op de Sonnegaweg ontsloten via nieuwe erftoegangswegen. In de huidige situatie bestaan de toekomstige woningbouwlocaties uit onbebouwde agrarische gronden en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het aantal verkeersbewegingen zal dus toenemen. Om een inschatting te maken van het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de bouw van vier woningen is gebruik gemaakt van de rekentool 'Verkeersgeneratie' op de website van het CROW (crow.nl). Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen van het CROW. Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype 'landelijk wonen' en het woningtype 'woning, koop vrijstaand, met garage'. Voor vier extra woningen is er een uitkomst van 35 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Het extra verkeer kan naar verwachting worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Sonnegaweg.

parkeren Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Hierbij is gebruik gemaakt van de kencijfers voor parkeren van het CROW. Er is onderzocht of sprake is van een toename van de parkeerbehoefte door het plan middels een vergelijking tussen de bestaande en nieuwe parkeerbehoefte.

Bij de berekening van de bestaande parkeerbehoefte op de toekomstige woningbouwlocaties is uitgegaan van gebied waar geen functies kunnen worden gerealiseerd die een parkeerbehoefte creëren. De huidige parkeerbehoefte bedraagt derhalve nul parkeerplaatsen. Bij de berekening van de nieuwe parkeerbehoefte is uitgegaan van een 'woning midden' in een niet-stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom. Voor een dergelijke functie wordt een parkeernorm van gemiddeld 1,85 parkeerplaats per woning gehanteerd. Door de ontwikkeling is sprake van een toename van de parkeerbehoefte van 7,4 parkeerplaatsen. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

conclusie Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Waterparagraaf

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt daarom aandacht besteed aan de uitgangspunten voor het water in het bestemmingsplan.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterhuishoudingsplan

In het Waterhuishoudingsplan (WHP) van de provincie Fryslân staat hoe de provincie vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2010-2015. In het WHP staan doelen die de provincie in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. De hoofddoelstelling voor het waterbeleid is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Deze hoofddoelstelling komt uit het vorige Waterhuishoudingsplan en is nog altijd actueel. Het gaat daarbij om watersystemen, inclusief de schakels van de waterketen die hiermee verbonden zijn. Een goede balans is gevonden tussen economische en ecologische ontwikkelingen.

watertoets

In het kader van de watertoets is er overleg gevoerd met het Wetterskip Fryslân. Het advies van het waterschap is bijgevoegd als bijlage bij dit plan (bijlage 7).

Verhard oppervlak

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak van meer dan 200 m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. In voorliggend plan neemt het verhard oppervlak af. Er hoeft dan ook geen compensatie te worden gerealiseerd. Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet waterschap graag dat de nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of

wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagd afvoert).

Dempen watergang

Aan beide zijden van de bestaande boerderij ligt een greppel, die gedempt wordt. De totale lengte is circa 95 meter, de breedte circa 0,8 meter. Het dempen van watergangen moet voor 100% worden gecompenseerd. Voor het dempen van de greppels en het verbreden van de sloot is een watervergunning nodig. Ten tijde van de vergunningverlening wordt bepaald hoeveel vierkante meter wateroppervlak er exact wordt gedempt.

Ten tijde van het advies van het waterschap was er nog sprake van compensatie door middel van het verbreden van de bestaande sloot langs de Sonnegaweg. De compensatie zal nu worden gerealiseerd door de aanleg van een watergang op de achterzijde van de percelen, grenzend aan het achterliggende weiland. Hierover is overeenstemming met de eigenaar. De sloot komt op de grens van de percelen. De exacte breedte van de sloot wordt via de vergunning/ontheffing van de keur geregeld.

Schouwwatergang

De sloot langs de Sonnegaweg is een schouwwatergang. Het onderhoud van de schouwwatergang moet gewaarborgd zijn. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwwatergangen onbereikbaar worden voor onderhoud. Mogelijk worden in de schouwwatergang dammen gerealiseerd om de woningen bereikbaar te maken. Voor het aanleggen, wijzigen of verwijderen van dammen is een watervergunning nodig.

Realisatie kelder of souterrain

Onderdeel van het bouwplan is de realisatie van een kelder of souterrain. In veel gevallen is het voor de realisatie van een kelder nodig om het grondwater te verlagen. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij Waterkwaliteit genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. Het waterschap

adviseert voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,1 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,7 meter, gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseert het waterschap een drooglegging van 0,7 meter.

De bouwlocatie ligt in twee peilgebieden. Het noordwestelijke peilvak heeft een zomerpeil van -0,55 meter NAP en een winterpeil van -1,35 meter NAP. Het zuidoostelijke peilvak heeft een zomerpeil van -0,35 meter NAP en een winterpeil van -0,9 meter. De bouwvlakken liggen in het noordwestelijke peilvak. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,1 meter NAP en de +1,35 meter NAP. Er wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan.

Procesafspraken

Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd ziet het waterschap met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren en geeft dan ook een positief wateradvies.

6. JURIDISCHE OPZET

6.1 Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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 eenzelfde 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.

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.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6.2 Regels

Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de regeling die is toegepast in het geldende bestemmingsplan Sonnega. Voorliggend plan kent twee bestemmingen, namelijk 'Verkeer' en 'Woongebied'.

Verkeer Binnen de verkeersbestemming zijn naast wegen, straten, voet- en rijwielpaden ook zaken als groen, parkeerplaatsen en waterlopen toegestaan. De inrichting is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Er mogen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Woongebied De bouwregels gaan uit van het bouwen van één vrijstaande woning per bouwvlak. Bij recht wordt in combinatie met het wonen ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep. De horizontale diepte van de woningen is gemaximaliseerd op 15 meter. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 9 meter. Voor de bestaande woning gelden de bestaande afmetingen als maximum, indien deze dieper of hoger zijn. Voor bijgebouwen en andere

bouwwerken zijn specifieke maten opgenomen in de bebouwingsregels. Binnen bepaalde grenzen zijn er afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een aantal regels.

7. PROCEDURE

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening, de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in de onderstaande tekst ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Daarnaast dient een bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening inzicht te geven in de wijze van financiering door middel van een exploitatieplan of een overeenkomst. Dit heeft een sterke samenhang met de economische uitvoerbaarheid is wordt daarom ook in dit hoofdstuk behandeld.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van inspraak, overleg en zienswijzen opgenomen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Er kan door de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade ontstaan als bedoeld in artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van de bestemmingsplanherziening zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente worden getekend, waarmee de economische uitvoerbaarheid geacht wordt gegarandeerd en het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn. Derhalve zal door de gemeente geen exploitatieplan worden opgesteld.