



WIJZIGINGSPLAN 'Pieter Stuyvesantweg 82, Oldetrijne'

Planstatus: vastgesteld

Datum: 12 december 2023

IMRO-code: NL.IMRO.0098.BPPStuyvesant82-VA01

WITPAARD B.V.

Dorpsweg 103, 8271 BL IJsselmuiden

T +31 88 600 67 20

E info@witpaard.nl

IBAN NL32 RABO 0166 3946 37

BIC RABONL2U

KvK 54147492

BTW NL851190753B01

ISO 9001:2015 - 14001:2015

WITPAARD.NL

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
1.4 Opzet van de toelichting.....	5
2. Beschrijving van de huidige situatie	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Historische ontwikkeling.....	6
2.3 Stedenbouwkundige structuur	6
2.4 Plangebied en omliggende bebouwing	6
3. Planbeschrijving	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Ontwikkelingen	8
3.3 Bouwplan.....	8
3.3 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	9
4. Relevant ruimtelijk beleid	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Europees beleid	10
4.3 Rijksbeleid	11
4.4 Provinciaal beleid	14
4.5 Gemeentelijk beleid.....	15
4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	17
5. Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1 Inleiding	18
5.2 Bodem en asbest	18
5.3 Verkeer en parkeren	19
5.5 Bedrijven en milieuzonering	19
5.6 Geluid	21
5.7 Luchtkwaliteit	22
5.8 Agrarische geurhinder	23
5.7 Waterparagraaf	24
5.10 Ecologie.....	24
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.12 Externe Veiligheid.....	27
5.13 Milieueffectrapportage.....	28
5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	30
6. Toelichting op de regels	31
6.1 Inleiding	31
6.2 Opzet regels	31
6.3 Nadere toelichting op de regels	32
7. Economische uitvoerbaarheid	34
7.1 Inleiding	34
7.2 Financiële haalbaarheid	34
7.3 Kostenverhaal	34
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
8.1 Inleiding	35
8.2 Vooroverleg	35
8.2 Zienswijzen	35

Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing, Buro Stedenbouw, 27 januari 2023

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, Greenhouse Advies, 27 januari 2023

Bijlage 3: Digitale Watertoets, 23 februari 2023

Bijlage 4: Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning en het bijbehorende perceel van het voormalige agrarische bedrijf aan de Peter Stuyvesantweg 82 te Oldetrijne te gebruiken als burgerwoning. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wil de initiatiefnemer gebruik maken van de conform het geldend bestemmingsplan vastgelegde wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Agrarisch'. Hiertoe dient het geldende bestemmingsplan ter plekke van het plangebied te worden herzien.

De gemeenteraad van de gemeente Weststellingwerf heeft in een principebesluit aangegeven dat (onder de voorwaarden uit de in het vigerend bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid) meegewerkt kan worden aan de wijziging naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. Voorliggend document voorziet in de benodigde partiële bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging, beschrijving en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het voormalig agrarische bedrijf met bijbehorend perceel aan de Pieter Stuyvesantweg 82 te Oldetrijne in de gemeente Weststellingwerf. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oldetrijne, sectie G, nummers 430 en 732 en heeft een oppervlakte van 9.750 m².

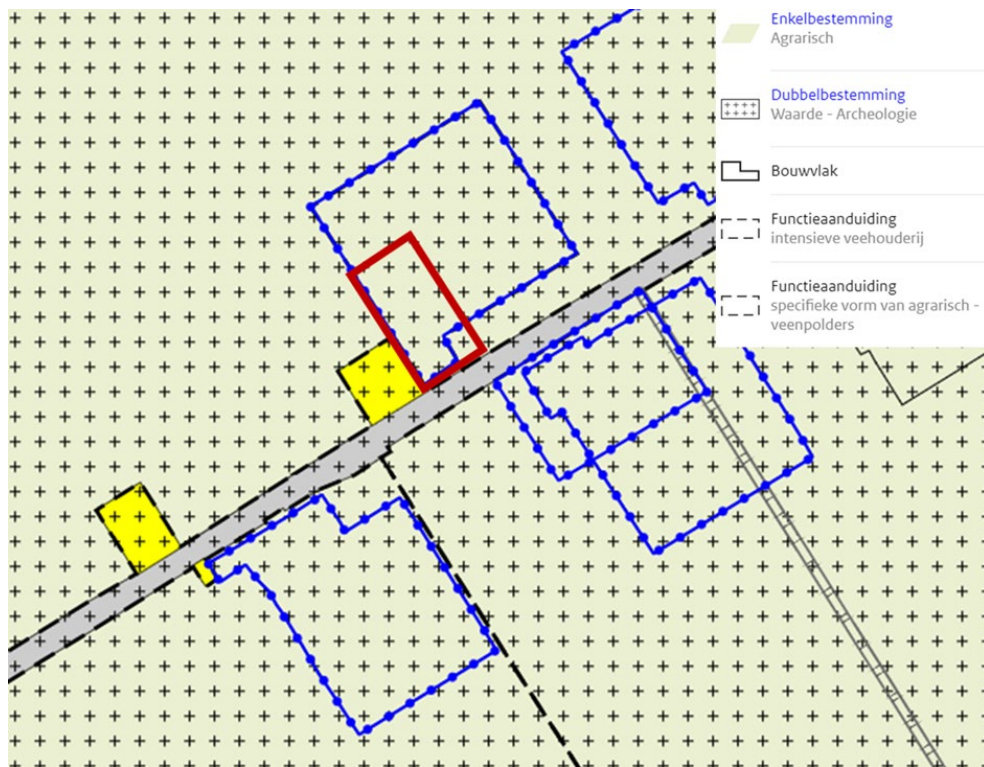
Het plangebied is gelegen in het dorp Oldetrijne. De dorpskern vormt samen met Sonnega een lang lint van bebouwing in het westelijk verlengde van Wolvega, ten noordoosten van Munnekeburen. De dorpen Oldetrijne en Sonnega worden ook wel 'tweelingdorp' genoemd.



Globale ligging plangebied, rood omkaderd (bron: www.googlemaps.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', zoals vastgesteld op 22 september 2016. Conform dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Agrarisch', nader aangeduid met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast geldt op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veenpolders'. Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' weer.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (plangebied rood omlijnd) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Opzet van de toelichting

In het tweede hoofdstuk van deze toelichting is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk drie een toelichting gegeven op de beoogde situatie. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het project. In de hoofdstukken vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en aan de milieu- en omgevingswaarden. In de hoofdstukken zes, zeven en acht komen respectievelijk de juridische vormgeving en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de historische ontwikkeling, de stedenbouwkundige structuur en de omliggende bebouwing de huidige situatie beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Oldetrijne is een streekdorp dat in de Late Middeleeuwen is ontstaan aan de Binnenweg die in de westelijke hoek van de grietenij van Schoterzijl naar Wolvega liep. Oldetrijne is op deze oorspronkelijke ontginningsas blijven liggen. De dorpskern vormt samen met Sonnega een lang lint van bebouwing in het westelijke verlengde van Wolvega. Het wordt zo ook tweelingdorp genoemd.



2.3 Stedenbouwkundige structuur

Het dorp Oldetrijne is gelegen in de veenpolders van de gemeente Weststellingwerf. De dorpen in de veenpolders bestaan uit halfopen tot besloten lintdorpen, welke groene linten in het landschap vormen. Daarnaast komen, onder meer langs de Pieter Stuyvesantweg, veelal verspreid liggende boerderijen voor. De veenpolders van Weststellingwerf onderscheiden zich van die van Heerenveen en Opsterland door het voorkomen van open bebouwingslinten, waardoor de vrijstaande boerderijen, vaak met beplante erven, zich als losse puntelementen onderscheiden in het landschap.

De erfinrichting bestaat over het algemeen uit grote gebouwen van akkerbouwbedrijven die duidelijk geordend in het landschap liggen. De erven zijn afwisselend wel of niet omringd door erfbeplanting en aan de voorzijde meestal open.

Het plangebied ligt primair aan de Kerkhofselaan, een soort ventweg langs de Pieter Stuyvesantweg. Qua wegprofiel en verkeersintensiteit is de Kerkhofselaan dan ook ondergeschikt aan de Pieter Stuyvesantweg. Kenmerkend aan de Pieter Stuyvesantweg is het ontbreken van begeleidende beplanting langs de weg, waardoor veel vergezichten ontstaan. Verspreid langs deze weg liggen erven die doorgaans zijn ingericht met het woonhuis aan de voorzijde en op het achterterrein vaak stallen en/of bedrijfspannen.

2.4 Plangebied en omliggende bebouwing

Het plangebied betreft een typisch erf zoals hiervoor omschreven. Aan de voorzijde is het erf open, met een karakteristieke stelpboerderij aan de voorzijde van het perceel. Langs de randen wordt het erf afgekaderd door opgaand groen. Via de erfoprit is het achtererf te bereiken waar zich de stallen bevinden die toebehoren aan het voormalig agrarisch bedrijf op deze locatie.

Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Pieter Stuyvesantweg 84 reeds een woonerf. Ten zuiden van het plangebied en de Pieter Stuyvesantweg bevindt zich op nummer 109 nog een actief

gemengd agrarisch bedrijf (akkerbouw en melkvee) met diverse grote stallen aan de voorzijde van het perceel. Verder wordt de directe omgeving van het plangebied voornamelijk gekenmerkt door agrarische gronden.



Huidige erf gezien vanaf de Kerkhofselaan aan de voorzijde van het plangebied



Bestaande stelpboerderij met op achtergrond voormalige agrarische bedrijfspanden

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven en wordt invulling gegeven aan een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast wordt aangegeven op welke punten de ontwikkelingen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

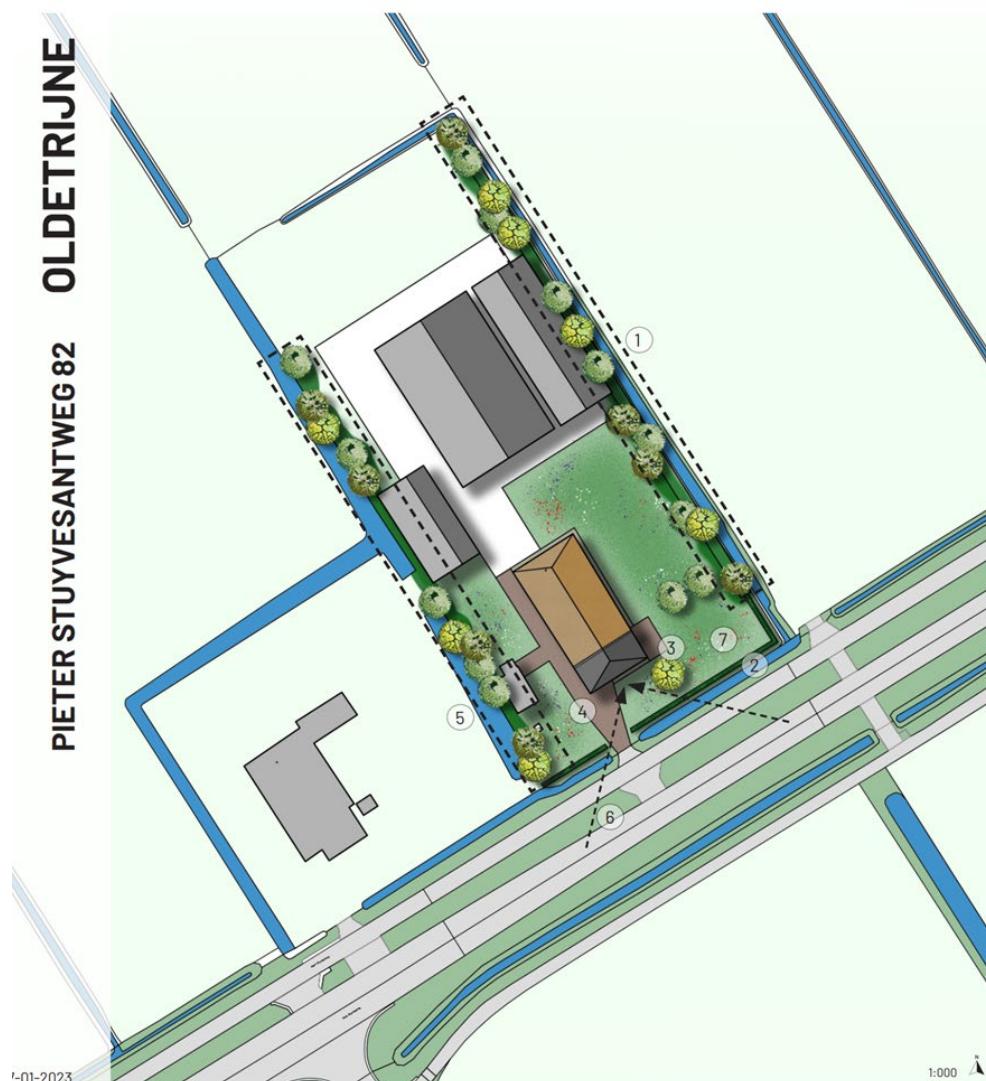
3.2 Ontwikkelingen

Onderhavig initiatief bestaat uit de omzetting van de huidige agrarische bestemming naar bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpanden'. In de bestaande situatie mag de woning worden bewoond ten behoeve van de agrarische activiteiten. Onderhavige bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden', zorgt ervoor dat de bestaande bedrijfswoning wijzigt in een burgerwoning waardoor bewoning zonder agrarische activiteiten mogelijk wordt. Het agrarische bedrijf is reeds niet meer actief, maar doordat de bedrijfsactiviteiten met deze bestemmingsplanwijziging tevens planologisch worden beëindigd, zal onderhavige ontwikkeling een positief effect hebben op de directe omgeving.

De voormalige schuren op het achterterrein blijven behouden. De nog aanwezige gebouwen zijn qua constructie en bouw geschikt om gebruikt te worden als bijbehorende bouwwerken bij de woning en worden dan ook in die hoedanigheid gebruikt en bestemd. Op deze manier past het hergebruiken van bestaande bebouwing in het principe van duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3 Bouwplan

De voorgenomen ontwikkeling behelst geen bouwactiviteiten, maar slechts een wijziging van de huidige bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' teneinde de bedrijfswoning als reguliere burgerwoning te kunnen gebruiken. Hiermee wordt de agrarische functie op deze locatie planologisch beëindigd. Het plangebied wordt middels een landschappelijk inpassingsplan ingepast in de omgeving. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Onderstaand is het ontwerp hiervoor verbeeld.



1-01-2023
Landschappelijke inpassing Pieter Stuyvesantweg 82, Oldetrijne (bron: Buro Stedenbouw)

3.3 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Het gebruik van de bedrijfswoning en bijbehorende agrarische gronden als reguliere burgerwoning is niet toegestaan binnen de huidige bestemming 'Agrarisch'. Om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

Het geldend bestemmingsplan bevat binnen de bestemming 'Agrarisch' een wijzigingsbevoegdheid voor het, onder voorwaarden, wijzigen van de bestemming naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' (artikel 3.7.1 onder I). Voorliggende wijzigingsplan maakt de wijziging van de bestemming ter plaatse van het plangebied op basis van deze bevoegdheid mogelijk.

4. RELEVANT RUIMTELIJK BELEID

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze ruimtelijke onderbouwing afgewogen.

4.2 Europees beleid

4.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 5.6 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

4.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 5.7.

4.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming.

In en rond Natura 2000-gebieden geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 5.8 wordt besproken in hoeverre het bouwplan de aanwezige natuurwaarden raakt.

4.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 5.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.3 Rijksbeleid

4.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt hierbij drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Het streven naar integraliteit, een belangrijk onderdeel in de NOVI, komt samen in vier verschillende prioriteiten, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de werkwijze zoals opgenomen in de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor het voorliggende planvoornemen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

4.3.1.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling speelt in op de geformuleerde belangen uit de NOVI. Verder zijn er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding als gevolg van deze ontwikkeling, met name gezien de kleinschaligheid en aard van het plan.

4.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De basis van juridische borging van de realisatie van de nationale belangen ligt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Barro geeft juridische kaders voor borging van het ruimtelijke rijksbeleid. Het Barro is in werking getreden op 30

december 2011. In het Barro wordt een aantal onderwerpen dat van rijksbelang is concreet benoemd.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddegebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk (NNN), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied en ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

4.3.2.1 Conclusie

Geen van de bovengenoemde nationale belangen zijn in het geding bij de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het Barro bestaan er hiermee geen belemmeringen.

4.3.3 Realisatieparagraaf National Ruimtelijk Beleid

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) verlangt niet alleen dat verantwoordelijkheden en belangen worden benoemd, maar ook dat inzichtelijk is hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen opgenomen in de zogenaamde 'Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid'. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. Het overzicht van nationale belangen in de Realisatieparagraaf is gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de Planologische Kernbeslissingen (PKB's) van het Rijk. De uitspraken in deze PKB's zijn op een beleidsneutrale wijze, dat wil zeggen inhoudelijk ongewijzigd, verwerkt in het overzicht van nationale ruimtelijke belangen, aangevuld en waar aan de orde geactualiseerd. Een beperkt aantal belangen zal worden geborgd met de (toekomstige) AMvB Ruimte.

Het Rijk geeft met deze werkwijze een transparante en scherp geselecteerde invulling aan de sturingsfilosofie 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het resultaat hiervan is een heldere en scherpe markering van datgene wat centraal moet. Hierdoor wordt niet alleen voor medeoverheden duidelijk wanneer afstemming moet worden gezocht met het Rijk, maar wordt ook voor burgers, maatschappelijke en andere private organisaties duidelijk waar het Rijk voor staat. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Het beleid volgend hieruit met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- Bundeling van infrastructuur en verkeersstromen;
- Aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Het onderhavig initiatief heeft met name betrekking op de eerste pijler. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Hierbij wordt aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

4.3.3.1 Conclusie

Onderhavige ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals verwoord in de realisatieparagraaf.

4.3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplannen afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

4.3.4.1 Wettelijk kader

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Nieuwe stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

4.3.4.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen plan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor plannen die betrekking hebben op 'wonen' geldt conform jurisprudentie dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer het plan een toevoeging van 12 of meer woningen behelst. In onderhavig plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd, maar wordt uitsluitend de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning middels de voorgenomen bestemmingswijziging. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen niet in strijd is met de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.4.3 Conclusie Ladder

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en voldoet aan de criteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.4 Provinciaal beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Friesland

Op 23 september 2020 is de Omgevingsvisie Fryslân 'De romte diele' vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren. De ambities zijn onderverdeeld in 4 termen: Vitaal, Veerkrachtig, Karakteristiek en Gezond.

De provincie werkt vanuit een aantal principes om de ambities te bereiken:

1. Zuinig ruimtegebruik;
2. Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. Koppelen van ambities;
4. Gezondheid en veilig;
5. Rolbewust;
6. Decentraal wat kan;
7. Ja, mits;
8. Aansluiting zoeken;
9. Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Zuinig ruimtegebruik betekent voor de provincie dat de Friese ruimte doelmatig wordt benut, onder andere door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren. De locatie betreft een voormalige bedrijfslocatie die nu planologisch gewijzigd wordt naar een woonbestemming. Daarmee worden geen nieuwe woningen toegevoegd, maar wordt wel voormalige agrarische bebouwing omgezet naar wonen. Daarmee is er sprake van benutting van bestaand vastgoed voor wonen.

4.4.1.1 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de Omgevingsvisie Friesland.

4.4.2 Verordening Romte Fryslân 2014

De provinciale verordening Ruimte van de provincie Friesland bevat juridische regels die het doorwerken van het beleid uit de Omgevingsvisie verzekeren. Op 25 maart 2021 is de laatst geconsolideerde versie door Provinciale Staten van de Provincie Friesland vastgesteld.

In hoofdstuk 1 van de Verordening worden regels gesteld aan hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Onder meer artikel 1.2.1 is van toepassing op de beoogde ontwikkeling:

1. In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, met dien verstande dat op de omzetting van de bestemming van recreatiewoningen naar een woonbestemming voor permanente bewoning de artikelen 5.8.1 en 5.8.2 van toepassing zijn.
2. Bij hergebruik als bedoeld in het eerste lid kunnen op het perceel de volgende functies worden toegestaan:
 - a. wonen en zorg, met dien verstande dat woningen - voor zover deze geen verband houden met zorgverlening - slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen;
 - b. dagrecreatie, verblijfsrecreatie met inachtneming van artikel 5.5.1, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen;
 - c. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en wat betreft omvang ondergeschikt is;
 - d. dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.

3. Bij een functie als bedoeld in het tweede lid kan enige aanvullende nieuwbouw worden toegestaan mits deze wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
4. Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw worden in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, dat:
 - a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
 - b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving
 - c. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Op basis van het provinciaal beleid uit de Verordening kan wonen worden toegestaan bij hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Binnen het plangebied blijft de bestaande stelpboerderij behouden evenals de achterliggende voormalige bedrijfsgebouwen. In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd dat het planvoornemen geen beperkingen oplegt aan omliggende agrarische bedrijven. Het erf in de huidige staat blijft behouden, wordt landschappelijk ingepast en past daarmee in de karakteristiek van de omgeving. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de provinciale verordening.

4.4.2.1 Conclusie

Onderhavig planvoornemen is niet in strijd met de relevante artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie Weststellingwerf

De gemeenteraad van Weststellingwerf heeft op 12 juni 2019 de Omgevingsvisie van Weststellingwerf vastgesteld. In deze Omgevingsvisie staat hoe de gemeente de komende jaren invulling wil geven aan de ruimtelijke ontwikkeling in Weststellingwerf. Ook onderwerpen als omgevingskwaliteit, duurzaamheid en gezondheid zijn belangrijke thema's in de visie. Voor onderhavige ontwikkeling is voornamelijk het thema 'Wonen & omgevingskwaliteit' van toepassing. Het thema 'Wonen & omgevingskwaliteit' is verdeeld over vier onderwerpen, te weten:

- Kwaliteit is onderhoud;
- Wolvega en Noordwolde;
- Ruimte voor maatwerk in de dorpen;
- Geen nieuwe wegen, wel betere wegen.

Onderhavige ontwikkeling maakt onderdeel uit van ruimte voor maatwerk in de dorpen. Ruimte voor maatwerk in de dorpen betekent dat de gemeente goed zal kijken of een plan past bij het dorp. Er wordt bijvoorbeeld onderzocht hoe bestaande gebouwen beter gebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld door te ruilen, te splitsen of samen te voegen. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het 'anders' gebruiken van een bestaand gebouw en past daarmee binnen de omgevingsvisie Weststellingwerf.

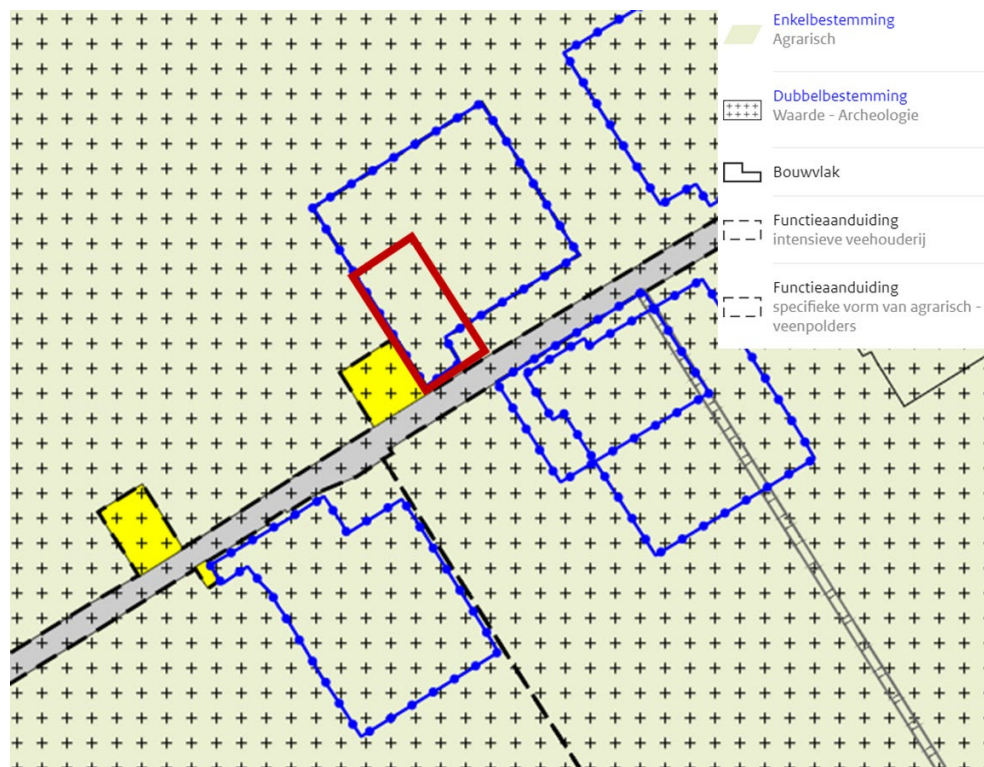
4.5.1.1 Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie van gemeente Weststellingwerf.

4.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', zoals vastgesteld op 22 september 2016. Het plangebied ligt binnen enkelbestemming 'Agrarisch' en heeft de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Op grond hiervan mogen de bedrijfswoning en

bijbehorende agrarische gebouwen alleen bewoond en gebruikt worden ten behoeve van deze agrarische activiteiten.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', rood omkaderd (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voornoemde bestemmingswijziging wordt gerealiseerd op basis van de onder artikel 3.7.1, lid 1 genoemde wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'.

3.7.1, lid I, wijzigen naar Wonen – voormalige boerderijpanden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen door:

I. de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden', met dien verstande dat:

1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
2. de woningen in de oorspronkelijke boerderijgebouwen of de voormalige bedrijfswoning dienen te worden gerealiseerd;
3. meerdere woningen mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat de oppervlakte van een woning niet minder mag bedragen dan 150 m²;
4. het aantal woningen past binnen het woonplan waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming bestaat;
5. bij de woning nieuwe aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits:
 - o daarvoor bestaande bedrijfsbebouwing is gesloopt, waarbij beeldbepalende gebouwen behouden dienen te blijven; en
 - o de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen gebouwen maximaal 50% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen, dan wel maximaal de oppervlakte die is toegestaan in de bestemming die de gronden na wijziging krijgen, met dien verstande dat de oppervlakte nooit meer mag bedragen dan 500 m²;
6. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
7. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
8. parkeren op eigen erf plaatsvindt;

9. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
10. voor het overige de regels van Artikel 26 Wonen - Voormalige boerderijpanden van overeenkomstige toepassing zijn.

De wijziging vindt plaats ter plekke van het voormalige agrarische bedrijf aan de Pieter Stuyvesantweg 82. Hiermee komt de functie van het agrarisch bedrijf en de bedrijfswoning te vervallen en worden de woning en de bijbehorende bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden' opgenomen. Het aanwezige agrarische bouwvlak komt hierbij te vervallen. Hiermee wordt voldaan aan sub 1.

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd in de nieuwe situatie en het geheel wordt landschappelijke ingepast middels de als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen landschappelijke inpassing. Het aantal woningen neemt ten gevolge van onderhavig planvoornemen niet toe, waarmee het initiatief in overeenstemming is met het woonplan. Hiermee wordt voldaan aan sub 2, 3, 4, 5 en 6.

In hoofdstuk 5 is onderzocht of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is vanuit een goed woonmilieu en of waarden van de bestemmingen in de omgeving van het plangebied niet onevenredig worden aangetast. In dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat parkeren op eigen erf plaats zal vinden. Hiermee wordt voldaan aan lid 7 en 8.

Daarnaast blijkt dat er geen beperkingen optreden voor omliggende bedrijven ten gevolge van de bestemmingswijziging aan de Pieter Stuyvesantweg 82, waarmee opvolging gegeven wordt aan sub 9. Bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan zijn de regels voor de bestemming 'Wonen – voormalige boerderijpanden', zoals opgenomen in artikel 26 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', waartoe ook wordt voldaan aan lid 10.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen – voormalige boerderijpanden', zoals verwoord in artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

4.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De resultaten van eventuele onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

5.2 Bodem en asbest

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

5.2.1 Bodem- en asbestonderzoek

In opdracht van Witpaard is door Greenhouse Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek) uitgevoerd ter plaatse van Pieter Stuyvesantweg 82 in Oldetrijne. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oudetrijne, sectie G, perceelnummer 430 en 732. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 9.800 m².

Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de bodemkwaliteit ter plaatse van het voormalige erf zodat bij de beoordeling van de bestemmingswijziging rekening kan worden gehouden met de eventueel aanwezige bodemverontreinigingen. Tevens wordt indicatief de kwaliteitsklasse van de bodem bepaald. Het volledige rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot de maximaal onderzochte diepte van 2,9 meter uit zand bestaat. In een deel van de bovengrond zijn sporen baksteen aangetroffen; verharding met puin is niet aangetroffen. De gedempte sloot is wel aangetroffen, in de demping is bodemvreemde bijmenging van beton, glas en ijzer aangetroffen.

Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van 1,25 m-mv.

Chemisch onderzoek

Uit de analysesresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analysesresultaten aan de Wbb blijkt dat in de bovengrond lokaal licht verhoogde gehalten (> achtergrondwaarde) aan PAK en zink zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de desbetreffende achtergrondwaarden. In de grond in de slootdemping is het gehalte van PAK matig verhoogd aangetoond, en het gehalte van zink is licht verhoogd aangetoond.
- De licht tot matig verhoogd aangetoonde gehalten van PAK en zink houden verband met de bijmenging in het dempingsmateriaal, en komen dus slechts lokaal in de slootdemping voor. Uit de uitsplitsing van het mengmonster blijkt dat er een sterk verhoogd gehalte van PAK is aangetoond in boring D02.2 op een diepte van 1,10-1,50 m-mv. In het dempingsmateriaal is geen asbest aangetoond.
- Uit de toetsing van de analysesresultaten van het grondwater aan de Wbb blijkt dat lokaal een licht verhoogde concentratie (> streefwaarde) van kwik is aangetoond.

Op basis van het aantreffen van verontreinigingen in de grond en het grondwater dient de hypothese 'locatie is onverdacht' formeel verworpen te worden

Aangezien de sterke verontreiniging met PAK zich in de ondergrond bevindt, niet mobiel is, en in een uithoek van de locatie aanwezig is, zijn er voor het gebruik van de locatie met de bestemming Wonen geen risico's verbonden aan de verontreiniging.

Geadviseerd wordt om op een natuurlijk moment (bij toekomstig grondroeren of bouwen op en/of in de verontreiniging) de verontreiniging nader in beeld te brengen middels een nader bodemonderzoek, en indien nodig de bodem te saneren.

5.2.2 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeer

Met uitvoering van de bestemmingswijziging wordt een agrarische locatie met bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming met burgerwoning. Hiertoe zal de verkeersaantrekkende werking van het plangebied afnemen.

Het plangebied is bereikbaar via de Pieter Stuyvesantweg en Kerkhofselaan. Via deze weg is in noordoostelijke richting de kern Wolvega te bereiken.

5.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.2 Parkeren

Met uitvoering van de beoogde bestemmingswijziging wordt een agrarische locatie met bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming met burgerwoning. Hiertoe zal de parkeerbehoefte van het plangebied afnemen. Derhalve wordt geconcludeerd dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord. Uitgangspunt is dat parkeren op het eigen terrein dient plaats te vinden. Binnen het plangebied is ruim voldoende plek om in de parkeerbehoefte te voorzien

5.3.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.5.2 Invloed plan op de omgeving

De beoogde reguliere burgerwoning betreft een gevoelig object in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande (mogelijk hinder veroorzakende) functies.

5.5.3 Omliggende functies

Het voormalig boerderijpand aan de Pieter Stuyvesantweg 82 vormt een gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering. Derhalve dient beoordeeld te worden of er in de omgeving van het plangebied geen functies aanwezig zijn die voor hinder kunnen zorgen ter plekke van de beoogde woningen.

Om de juiste afstanden tot functies te kunnen hanteren dient allereerst het omgevingstype te worden vastgesteld; er wordt onderscheid gemaakt in omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden beide omgevingstypen als volgt omschreven:

- 'Rustige woonwijk/rustig buitengebied':
Een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.
- 'Gemengd gebied':
Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Hoewel naast het plangebied behoudens woonfuncties ook andere functies voorkomen, zijn dit overwegend agrarische gronden. Andere dan deze functies komen slechts in beperkte mate voor. Hiertoe wordt gesteld dat er sprake is van 'rustig buitengebied'. De richtafstanden zoals genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor dit omgevingstype dienen daartoe aangehouden te worden.

Ten zuiden van het plangebied zijn aan de Pieter Stuyvesantweg 109 en 117 agrarische bedrijven gesitueerd. Het bedrijf aan de Pieter Stuyvesantweg 109 betreft een akkerbouwbedrijf in aardappelteelt en een melkrundveehouderij. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter voor geur. De afstand tussen de beoogde woonbestemming aan Pieter Stuyvesantweg 82 en het emissiepunt van de stallen waar melkrundvee gehouden wordt bedraagt 90 meter.

Het plan voorziet in principe uitsluitend in de wijziging van de bestaande voormalige bedrijfswoning naar een voormalig boerderijpand. Hiermee worden geen nieuwe milieugevoelige objecten toegevoegd dichtbij de melkrundveehouderij aan de Pieter Stuyvesantweg 109. Daarnaast kennen agrarische bedrijfswoningen dezelfde bescherming ten aanzien van geur vanaf bedrijven van derden als reguliere burgerwoningen. Derhalve verandert er niets aan de situatie ten aanzien van geur vanaf de melkrundveehouderij aan Pieter Stuyvesantweg 109 bij het plangebied en vindt er dus geen verdere beperking plaats.

Het bedrijf aan Pieter Stuyvesantweg 117 betreft een agrarisch klussenbedrijf. Dit wordt geschaard onder 'dienstverlening ten behoeve van de landbouw'. Uitgaande van een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m² geldt hiervoor een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. De afstand van het agrarisch bouwvlak van dit bedrijf tot de gevel van de woning binnen het plangebied bedraagt circa 145 meter. Hiermee wordt aan de richtafstanden voor dit bedrijf voldaan.

Tevens bevindt zich aan dezelfde zijde van de Pieter Stuyvesantweg ter plaatse van nummer 78 ook een agrarisch bedrijf in het houden en fokken van rundvee. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een grootste richtafstand van 100 meter voor geur. De bestaande woning binnen het plangebied is gelegen op circa 280 meter van het agrarisch bouwvlak aan Pieter Stuyvesantweg 78. Hiermee ligt het plangebied buiten de richtafstanden tot dit bedrijf.

Tot slot is ten zuidoosten van het plangebied aan de Pieter Stuyvesantweg 105 een bedrijfsbestemming gesitueerd met aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Voor een dergelijk bedrijf geldt een grootste richtafstand van 30 meter (10 meter voor gemengd gebied). De bedrijfsbestemming ligt op circa 500 meter van het plangebied en vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.6 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidhinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen.

Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.1 Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen aan de Pieter Stuyvesantweg (N351), een provinciale weg met een 80 km/u regime. Het planvoornemen voorziet in de wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden' waarmee de bestaande bedrijfswoning bewoond mag worden als reguliere burgerwoning. In het kader van de Wet geluidhinder zijn bedrijfswoningen hetzelfde als burgerwoningen; de geluidgevoeligheid wijzigt derhalve niet. Met het initiatief worden dus geen nieuwe geluidgevoelige functies aan de omgeving toegevoegd. Hiertoe is geen onderzoek naar wegverkeerslawaai benodigd.

5.6.2 Industrielawaai

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of inrichtingen gesitueerd die vanuit akoestisch oogpunt nader onderzocht dienen te worden voor wat betreft mogelijke geluidhinder.

5.6.3 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

5.7.2 Conclusie

Het initiatief bestaat uit de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. Het betreft daarmee uitsluitend een planologische wijziging zonder verdere bouwplannen. Er blijft in de toekomstige situatie sprake van één woning binnen het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omgekeerd dient bepaald te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied voor wat betreft luchtkwaliteit. Hiertoe is de NSL-monitoringstool geraadpleegd. Daaruit blijkt dat ten aanzien van NO₂, PM₁₀, PM_{2.5} en EC geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het plangebied (peiljaar 2020). Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Agrarische geurhinder

5.8.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de eventuele ligging binnen een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geurgevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geurgevoelige objecten.

De beoogde woningen binnen het plangebied dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

5.8.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarmee voorziet onderhavig initiatief niet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten waardoor wordt geconcludeerd dat er geen omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Omgekeerd dient aangetoond te worden dat er ter plaatse van het beoogde geurgevoelige object sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geurhinder. Hiertoe dienen veehouderijen in de omgeving in ogenschouw genomen te worden.

De gemeente Weststellingwerf kent eigen geurbeleid, vastgelegd in de Verordening geurhinder en veehouderij, zoals vastgesteld op 12 april 2012. Hierin wordt gesteld dat voor veehouderijen in het buitengebied een minimale afstand van 25 meter tot geurgevoelige objecten geldt en een maximale geurnorm van 20 odeurunits/m³.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen ten zuiden van het plangebied aan de Pieter Stuyvesantweg 109. Het betreft een akkerbouwbedrijf (aardappels). Dit betreft dus geen veehouderij.

Ten oosten van het plangebied is aan de Pieter Stuyvesantweg 78 een veehouderij gevestigd. De afstand van het agrarisch bouwvlak ter plekke tot de bestaande woning aan Pieter Stuyvesantweg 82 bedraagt circa 280 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gemeentelijke verordening en kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Verder zijn er geen veehouderijen gesitueerd in de omgeving van het plangebied.

5.8.3 Conclusie

Het aspect 'agrarische geurhinder' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Waterparagraaf

5.7.1 Beleidskader

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Drents Overijsselse Delta (voorheen Reest en Wieden & Groot Salland), Vechtstromen en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost. Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de taken vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Hieronder volgt een toelichting op de doelen in het waterbeheerplan.

Overstromingen, wateroverlast of droogte te voorkomen of beperken. Inwoners kunnen hierdoor op een goede manier wonen en werken. Boeren en natuurbeheerders kunnen goed gebruik maken van de grond.

Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte. Een goede ecologische en chemische kwaliteit van het (oppervlakte)water is belangrijk. Het water is schoon en gezond en inwoners kunnen hiervan genieten. Ook de doelen voor waterkwaliteit die voortvloeien uit Europese wetgeving; de Kaderrichtlijn Water (KRW) maken onderdeel uit van het plan.

Afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties effectief en efficiënt behandelen. Het waterschap probeert niet alleen schadelijke stoffen uit het water te halen. Ook wil het van deze stoffen nieuwe producten maken en nieuwe toepassingen zoeken.

5.7.2 Watertoets

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale Watertoets doorlopen; het resultaat is als bijlage 3 bij de toelichting opgenomen. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de korte procedure van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

5.7.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Ecologie

5.10.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (*artikel 2.7, lid 2*).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

5.10.2 Toetsing

Omdat de beoogde bestemmingswijziging betrekking heeft op een bestaand bouwwerk behoeft geen flora- en fauna onderzoek plaats te vinden. Er worden immers geen bestaande natuurwaarden aangetast. De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfspand verkeert in een goede staat en vertoont geen open gaten waar vleermuizen of gebouwbewonende vogels naar binnen kunnen. Mocht er onverhoopt toch één van deze dieren aanwezig zijn dan zullen deze geen verstoring ondervinden omdat de beoogde ontwikkeling geen bouwactiviteiten of sloopwerkzaamheden omvat. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen nadelige effecten op eventueel voorkomende flora en/of fauna.

Aangezien het planvoornemen geen bouwactiviteiten omvat en er slechts planologische omzetting van een bedrijfsbestemming naar woonbestemming plaatsvindt is er geen sprake van toename in mogelijke stikstofdepositie. Ook blijft het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied gelijk. Een berekening voor stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden is derhalve niet noodzakelijk. Tot slot wordt gesteld dat het plangebied niet in Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland is gelegen.

5.10.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het

maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologisch resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat – waar nodig – de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

5.11.2 Conclusie

Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging vinden er geen bouwactiviteiten of andere bodemroerende activiteiten plaats. Hierdoor worden mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden niet verstoord.

5.11.3 Cultuurhistorie

Sinds de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om naast archeologisch onderzoek ook cultuurhistorische waarden mee te wegen in het bestemmingsplan.

5.11.3.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn binnen het plangebied geen aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het wijzigingsplan behoeven.

5.11.4 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

5.12 Externe Veiligheid

5.12.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;

- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

5.12.2 Toetsing

In het kader van de beschouwing van het aspect 'externe veiligheid' zijn bedrijfswoningen hetzelfde als burgerwoningen. Met de beoogde bestemmingswijziging treden er ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' dan ook geen wijzigingen op.

5.12.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.13 Milieueffectrapportage

5.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer.

Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;

- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

5.13.2 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder onderdeel D; het initiatief ziet immers niet toe op de toevoeging van extra woningen, maar uitsluitend de functiewijziging van een bestaande woning (bedrijfswoning naar reguliere woning). Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van het initiatief de belangrijkste milieuaspecten (waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie) in beeld gebracht in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent het bestemmingsplan te kunnen nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen voor de relevante milieuaspecten.

5.13.3 Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het wijzigingsplan 'Pieter Stuyvesantweg 82, Oldetrijne' wordt het bestaande agrarisch bouwvlak tezamen met de aanwezige bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. Hiermee wordt het regulier bewonen van de bestaande woning en het gebruik van het erf ten behoeve van de woonfunctie mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op 'Bestemmingsplan Buitengebied 2014' van de gemeente Weststellingwerf en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.

- artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende (dubbel)bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;

In paragraaf 6.3 worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen wanneer een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom – nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel – wordt betrokken.
- Artikel 7 Algemene bouwregels: dit artikel omvat regelingen ten aanzien van het legaliseren van bestaande afmetingen, het stellen van nadere eisen door bevoegd gezag voor bepaalde aspecten, specifieke bouwregels ten aanzien van geluid en bepalingen omtrent het bouwen van gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen.
- Artikel 8 Algemene gebruiksregels: in dit artikel wordt aangegeven welke activiteiten in het algemeen als strijdig gebruik worden gezien en welk gebruik juist wél is toegestaan.
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel wordt beschreven op welke onderdelen en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag mag afwijken van de regels in het bestemmingsplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 11 is de officiële benaming van dit bestemmingsplan opgenomen.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied.

Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Teneinde het gebruik van het erf en bijbehorende gronden voor agrarische bedrijfsdoeleinden in de toekomst niet meer mogelijk te maken is het plangebied voor onderhavig planvoornemen opgerekt tot het volledige agrarische bouwvlak. Hiermee komt het bouwvlak, inclusief de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' in zijn geheel te vervallen. De bestemming Agrarisch wordt er plekke van perceelnummer 732 (het huidige erf) gewijzigd naar 'Wonen – Voormalige boerderijpanden'. De overige gronden behouden de bestemming 'Agrarisch' met functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veenpolders'. Ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' blijft ongewijzigd van kracht voor het gehele plangebied.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken, leges, de realisatie van de nieuwe woningen en de terreininrichting. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

7.3 Kostenverhaal

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemengd stelsel met een publiekrechtelijk en een privaatrechtelijk spoor, dat voorziet in kostenverhaal, binnenplanse verevening en de mogelijkheid tot het stellen van locatie-eisen. Dit stelsel is opgenomen als afdeling 6.4 in de Wro en ook wel bekend als de zogenaamde Grondexploitatiewet.

De Grondexploitatiewet geeft gemeenten de mogelijkheid en verplichting om de kosten van grondexploitaties te verhalen op en te verdelen tussen de grondeigenaren in het plangebied. Daarnaast biedt het stelsel gemeenten de mogelijkheid om eisen te stellen aan de kwaliteit van de inrichting van het gebied en de fasering van de ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is, dat een grondeigenaar in beginsel de mogelijkheid heeft om zijn eigen perceel te ontwikkelen.

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Er worden privaatrechtelijk afspraken gemaakt tussen gemeente en de initiatiefnemer over de kosten. Hiermee is het kostenverhaal 'anderzins' verzekerd. Er hoeft daardoor geen exploitatieplan opgesteld te worden.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure)

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Uit het vooroverleg met de belanghebbende partijen zijn geen opmerkingen voortgekomen.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.

Tegen het ontwerp van dit wijzigingsplan is één zienswijze ingebracht. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het plan. De inhoud van de zienswijze, de beantwoording ervan en de wijzigingen die hierop aan het plan zijn gemaakt zijn opgenomen in de als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen zienswijzennota.