

Bestemmingsplan Grindweg 150B Munnekeburen

projectnr. 237647
revisie 01
11 april 2011

Gemeente Weststellingwerf
Griffioenpark 1
8471KR Wolvega

Opdrachtgever
Bouwbedrijf Hetebrij
Grindweg 152
8485 JG MUNNEKEBUREN

datum vrijgave

11 april 2011

beschrijving revisie 01

Voorontwerp

goedkeuring

drs. A.Kuijt

vrijgave

drs M. Gerkes

Inhoud

blz.

1	Inleiding.....	2
1.1	Algemeen.....	2
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	3
1.3	Leeswijzer.....	3
2	De beschrijving van het plangebied.....	4
3	Programma van eisen.....	6
3.1	Nationaal beleid.....	6
3.2	Provinciaal beleid.....	6
3.2.1	Streekplan Fryslân, 'Om de kwaliteit van de Romte'.....	6
3.2.2	Ontwerp Provinciale Verordening Romte Fryslân.....	7
3.3	Gemeentelijk beleid.....	7
3.3.1	Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015.....	7
3.3.2	Woonplan 2008 - 2016.....	7
3.3.3	Welstandsnota.....	8
4	Planologische randvoorwaarden.....	10
4.1	Archeologie.....	10
4.2	Bodem.....	11
4.3	Ecologie.....	12
4.4	Water.....	14
4.5	Externe Veiligheid.....	14
4.6	Luchtkwaliteit.....	15
4.7	Geluid.....	15
5	Juridische planopzet.....	16
5.1	Inleiding.....	16
5.2	Inleidende regels.....	16
5.3	Bestemmingsregels.....	16
5.4	Algemene regels.....	17
5.5	Overgangs- en slotregels.....	17
6	Economische uitvoerbaarheid.....	18
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	19

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Grindweg 150B te Munnekeburen is gemaakt om de bouw van een woning aan de Grindweg 150B mogelijk te maken. Deze woning wordt gebouwd direct ten noorden van de bestaande woningen aan de Grindweg. Initiatiefnemer is de agrariër die de gronden in eigendom heeft en binnenkort zijn bedrijfsmatige activiteiten zal stoppen. Zijn zoon neemt het bedrijf over waardoor het gewenst is om zelf in een andere woning te gaan wonen. Gezamenlijk met de gemeente is daarom dit plan gemaakt.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995 is een perceel midden in het weiland (locatie A in figuur 1) bestemd om een woning op te kunnen bouwen. Hier heeft vroeger een woning gestaan, nu is alleen de planologische mogelijkheid nog over om een woning te kunnen bouwen. De bouw van een woning op de locatie is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Daarom is met de grondeigenaar een plan gemaakt om de woonbestemming op de betreffende kavel te vervangen door een agrarische bestemming. Tegelijkertijd zal een perceel grenzend aan de Grindweg een woonbestemming krijgen zodat daar de woning gebouwd kan worden (locatie B in figuur 1).

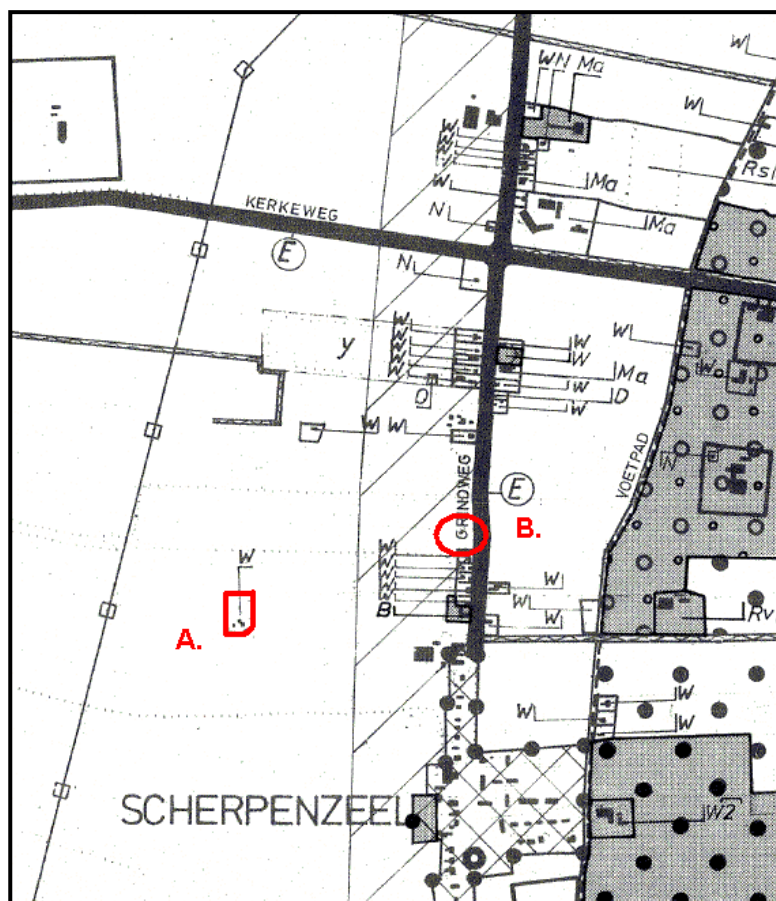
Hierdoor ontstaat landschappelijk gezien een gunstiger situatie. In de huidige situatie zou een woning midden in het open gebied kunnen komen terwijl dat ruimtelijk gezien totaal niet wenselijk is.



Figuur 1: globale ligging plangebieden.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De beide percelen liggen op dit moment in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1995. Locatie A heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden' op basis waarvan één woning gebouwd mag worden. Locatie B heeft de bestemming 'Agrarisch gebied'.



Figuur 2a: fragment bestemmingsplan Buitengebied (In rood aangegeven onderhavige plangebieden)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de (bouw-) plannen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het gemeentelijk Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven dat van toepassing is op deze woningbouwlocatie. In hoofdstuk 4 komen de omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 gaat dieper in op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 & 7 beschrijven de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 De beschrijving van het plangebied

Het bestemmingsplan bestaat uit twee niet aan elkaar grenzende plangebieden. Het betreft een agrarisch perceel en een woonperceel in het buitengebied van de gemeente Weststellingwerf. Dit bestemmingsplan heeft zoals eerder beschreven twee doelen:

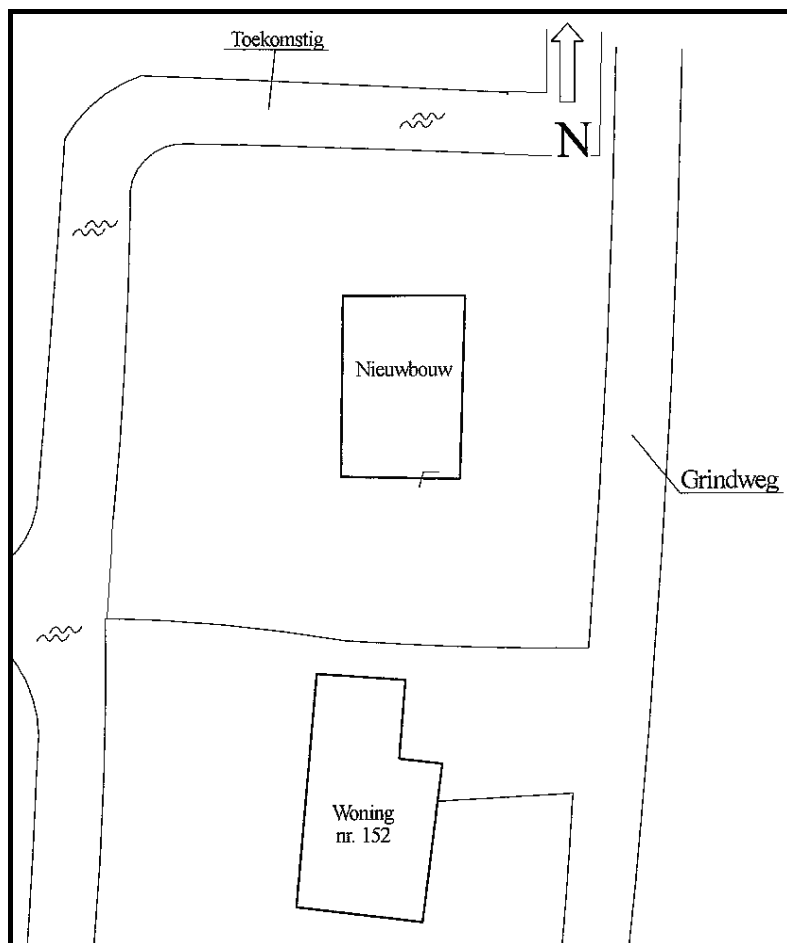
1. Het toekennen van een agrarische bestemming aan het perceel gelegen in het weiland ten westen van de Grindweg (locatie A in figuur 1).
2. Het toekennen aan een woonbestemming, met bouwmogelijkheden, aan de Grindweg 150B (locatie B in figuur 1).

Toekennen agrarische bestemming

Door een agrarische bestemming toe te kennen aan het perceel wordt de bouwmogelijkheid die er nu is op het perceel verwijderd. Binnen de nieuwe agrarische bestemming zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen voor hoofdgebouwen zodat er in de nieuwe situatie een 'normaal' agrarisch perceel ontstaat zoals dat overal in het buitengebied van de gemeente bestaat.

Toekennen woonbestemming

Het belangrijkste onderdeel van het plan is het toekennen van de bestemming 'Wonen' aan het perceel grenzend aan de Grindweg 152. Op dit nieuwe woonperceel mag 1 woning gebouwd worden. Deze vrijstaande woning zal in de rooilijn van de naastliggende lintbebouwing gebouwd worden (zie figuur 3).



Figuur 3: Indicatieve indeling nieuwe woonperceel

Qua bebouwingsmogelijkheden op het woonperceel is gekozen voor een combinatie van het bestemmingsplan Scherpenzeel en het bestemmingsplan Buitengebied. Enerzijds omdat het bestemmingsplan Buitengebied verouderd is en binnenkort geactualiseerd wordt en anderzijds om aansluiting te krijgen qua bouwmogelijkheden bij de naastliggende woonpercelen. Hierdoor ontstaat geen scheefgroei in de omgeving qua bouwmogelijkheden.

Op het woonperceel mag een vrijstaande woning gebouwd worden van maximaal 138 m². Daarnaast mogen er (vrijstaande) bijgebouwen gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 75 m².

De toegang tot het perceel wordt gerealiseerd vanaf de Grindweg. Daarom wordt de bestaande sloot omgelegd. Deze sloot wordt om het nieuwe woonperceel heen gegraven zodat de waterhuishouding niet verslechterd. Wel zal de nieuwe sloot iets breder gemaakt worden zodat tegemoet gekomen wordt aan de compensatieplicht van het Wetterskip Fryslân.

3 Programma van eisen

3.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

Het Rijk heeft haar beleid ten aanzien van ruimtelijke ordening beschreven in de Nota Ruimte. Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van schaarse ruimte. Deze "strijd om de ruimte" is al decennialang gaande. In de loop van de tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. De Nota Ruimte kiest een nieuwe koers. Hierin wordt aangegeven dat ruimtelijke kwaliteit en dynamiek niet lijnrecht tegenover elkaar staan, maar juist van nut kunnen zijn. In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. "Toelatingsplanologie" maakt plaats voor "ontwikkelingsplanologie", doordat men niet langer alleen beperkingen wil stellen, maar juist ontwikkelingen wil stimuleren, zoals ruimte-voor-ruimte en rood-voor-groen.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. De verantwoordelijkheid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit legt het ministerie van VROM bij de betrokken partijen. De lokale overheid dient zich als partner van ondernemers en particulieren op te stellen. Daarbij hebben zij een grote verantwoordelijkheid voor het behoud en de verbetering van de ruimtelijke waarden en kwaliteiten. Locaties in de nationale hoofdstructuur worden hiervan uitgezonderd. Het gebied ligt niet binnen de nationale hoofdstructuur.

Over solitaire woningen staat in de Nota Ruimte geen specifiek beleid genoemd. Dit is bij uitstek een onderwerp waarop op gemeentelijk niveau beslissingen genomen kunnen worden. Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid de realisatie van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Streekplan Fryslân, 'Om de kwaliteit van de Romte'*

De provincie Fryslân heeft haar provinciale beleid vastgelegd in het streekplan Fryslân, 'Om de kwaliteit van de romte'. Dit streekplan is op 13 december 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Fryslân.

De provincie Fryslân zet met het nieuwe streekplan meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Ten aanzien van het aspect wonen wil de provincie heel nadrukkelijk sturen op zorgvuldig ruimtegebruik. Concentratie van woningbouw in de bundelingsgebieden (Sneek, Heerenveen, Drachten, Harlingen, Dokkum en Leeuwarden) waardoor een vermindering van de woningvraag op het platteland ontstaat. Hierdoor ontstaat in de ogen van de provincie in de kleine kernen meer ruimte voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte waardoor de openheid zoveel mogelijk behouden blijft. Bij de kleine(re) dorpen dient ruimte te zijn voor nieuwe woningen die voorzien in de plaatselijke behoefte.

Zorgvuldig ruimtegebruik is bij dit bestemmingsplan ook het belangrijkste motief geweest om medewerking te verlenen aan wijziging van het bestemmingsplan. Immers een locatie voor

woningbouw midden in het open gebied verdwijnt ten faveure van een kavel grenzend aan de bestaande woonbebouwing. Daarnaast voorziet dit plan in de plaatselijke woningbehoefte. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Streekplan Fryslân.

3.2.2 Ontwerp Provinciale Verordening Romte Fryslân

In de Wro wordt een onderscheid gemaakt tussen strategische visie en juridisch bindend beleid. Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is de provinciale structuurvisie in de plaats gekomen van het streekplan. Op basis van het overgangsrecht van de Wro heeft het geldende Streekplan Fryslân 2007 de status van provinciale structuurvisie. Bij de totstandkoming van het Streekplan is hiermee rekening gehouden. De juridisch bindende elementen ter uitvoering van dat beleid worden neergelegd in bestemmingsplannen en in andere instrumenten van provincies en rijk (algemene regels in verordeningen / AMvB's). De provincie stelt hiertoe de Provinciale Verordening Romte Fryslân op. Gemeentelijke plannen moeten aan deze verordening voldoen. De verordening zelf voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat om beleid zoals opgenomen in:

- het Streekplan Fryslân 2007;
- het Streekplan Windstreek 2000;
- de Partiële herziening van het Streekplan ten behoeve van Glastuinbouw Noordwest Fryslân;
- het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan staan er geen specifieke eisen in de verordening. Dit bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de doelen van de omgevingsverordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015

De gemeente Weststellingwerf heeft verschillende beleidsdocumenten die het ruimtelijk beleid binnen de gemeente sturing geven. In het Structuurplan Weststellingwerf 2000-2015 worden de belangrijkste ruimtelijke keuzes van de gemeenteraad beschreven. Beleidsdocumenten als de Welstandsnota, het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan of het Woonplan zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant. Deze paragraaf zoomt daarom enkel in op het gemeentelijk structuurplan.

In februari 2002 is het structuurplan voor de hele gemeente Weststellingwerf vastgesteld door de gemeenteraad. 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 ruimtelijk beleid wordt hierbij gekoppeld aan de ruimtelijke kwaliteit, de identiteit en de duurzaamheid van de gemeente.

Uitbreiding van woningen in het buitengebied wordt in het structuurplan beperkt door middel van contouren rondom dorpen. Binnen deze contouren is in principe woningbouw toegestaan, mits inpasbaar in de omgeving. Deze woning ligt net buiten de rand van de bebouwingscontour van het dorp Munnekeburen. De huidige locatie in het weiland, waar planologisch gezien nu al gebouwd kan worden, ligt er ver buiten. Daarom is medewerking verlenen aan dit plan ook mogelijk.

3.3.2 Woonplan 2008 - 2016

De gemeente Weststellingwerf heeft een actueel Woonplan 2008 - 2016. Dit plan is ter vervanging van het vorige woonplan van de gemeente Weststellingwerf - destijds nog betiteld als het Volkshuisvestingsplan - dat in 1999 is vastgesteld. In dit plan van 1999 wordt een analyse van de woningmarkt van eind jaren negentig weergegeven, op basis waarvan een beleidsvisie voor de periode tot 2010 was beschreven.

Omdat de markt in de loop der jaren veranderd is/was had de gemeente behoefte aan een herijking van het woonbeleid en heeft daarom het Woonplan 2008 - 2016 vastgesteld. Het nieuwe woonplan geeft geen blauwdruk voor het wonen in Weststellingwerf in 2018, maar is meer strategisch gericht op de periode tot 2016. Het plan geeft de gewenste ontwikkeling aan, waarbij het concrete eindproduct niet exact vastligt, maar ruimte biedt voor meerdere alternatieven. De randvoorwaarden, waarbinnen de gewenste ontwikkeling dient plaats te vinden, liggen wel vast. Op deze wijze kan de gemeente adequaat inspelen op geschikte ontwikkelingen.

In het woonplan is een zogenoemd sturingsmodel opgenomen, gericht op een optimale omvang en mix van plannen, aansluitend op de actuele vraag naar woningen. Zo zal het bij een overaanbod van plannen en projecten noodzakelijk zijn een prioritering aan te brengen, opdat voorkomen wordt dat er ongewenste concurrentie tussen plannen plaatsvindt. In een situatie dat er te weinig plannen zijn, zal het noodzakelijk zijn om een stimuleringsbeleid te voeren. Beide situaties zijn sterk afhankelijk van de marktontwikkelingen.

De strategische doelen zijn de algemene doelen, waarvan de bedoeling is dat ze langere tijd mee gaan, in dit geval tot 2015 of wellicht tot 2020:

1. Een voldoende en passend aanbod creëren in alle segmenten van de woningmarkt;
2. Het vergroten van de kwaliteit van het wonen in alle wijken en dorpen;
3. Het vergroten van de kansen van de doelgroepen op de lokale woningmarkt.

Ten aanzien van de realisatie van woningen in het buitengebied geeft het Woonplan geen specifieke voorwaarden mee. Wel is het algemene doel van het vergroten van de kwaliteit van wonen van toepassing. Dit met name in relatie tot het landschap. Een onwenselijke situatie wordt vervangen door een nieuwe waarbij de landschappelijke inpassing beter wordt. Bovendien is hier sprake van een bestaande bouwmogelijkheid die qua ligging iets verplaatst wordt. Er is dan ook geen sprake van een toename van de woningen in het buitengebied. Van strijd met het Woonplan is dan ook geen sprake.

3.3.3 *Welstandsnota*

In de Welstandsnota (juni 2004) van de gemeente Weststellingwerf wordt de kern Scherpenzeel, beschreven als een streekdorp. De van oudsher aanwezige, veelal agrarische, bebouwing is verdicht tot een dorpslint. In de welstandsnota grenst het onderhavige plangebied aan gebiedsnummer 2, lintbebouwing (zie figuur 4). Daarbij is in deze planvorming aansluiting gezocht. Onderstaande worden de kenmerken van dit gebied uit de welstandsnota beschreven.

Algemeen

Vrijwel alle dorpen hebben een groei gekend langs de belangrijkste uitvalswegen. Dit heeft geresulteerd in het ontstaan van de kenmerkende lintbebouwing. Sommige dorpen (zoals bijvoorbeeld Oldelamer, Munnekeburen, Sonnega en Blesdijke) zijn zelfs uitsluitend als lint gegroeid.

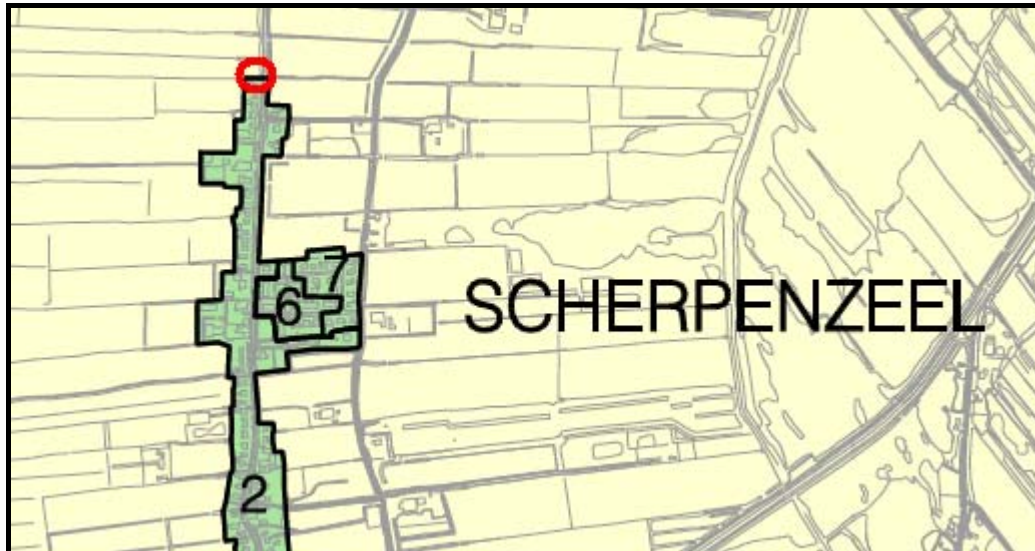
De lintbebouwing kenmerkt zich veelal door een vrij open bebouwingwand met individuele panden. Naarmate de woningen verder van het dorpscentrum zijn verwijderd neemt de bebouwingdichtheid vaak af. Dit manifesteert zich ruimtelijke gezien in meer ruimte tussen de woningen. Ook neemt het aandeel boerderijen toe naarmate de afstand tot de dorpskern afneemt. In sommige gevallen zijn ook bijzondere functies in het lint gesitueerd. Deze functies, zoals kerken, schoolgebouwen hebben vaak een prominente plaats in het lint.

Bebouwing

De bebouwing 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.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

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.



Figuur 4: Afbeelding uit welstandsnota met onderhavig plangebied in het rood.

Het perceel valt op dit moment niet binnen aangewezen gebieden met de aanduiding 'lint'. Formeel zal de gemeenteraad nog worden voorgesteld om het onderhavige perceel ook aan te merken als lint. Hiervoor moet de gemeenteraad de welstandsnota voor dit perceel aanpassen. De noodzakelijke procedure hiervoor zal doorlopen worden.

4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moet in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied overwogen worden.

De provincie Fryslan heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE), onderdeel van de CHW-kaart, is informatie opgenomen over archeologische waarden.

Periode steentijd / bronstijd

Voor de periode steentijd / bronstijd wordt een karterend onderzoek aanbevolen bij ingrepen met een oppervlakte van 5000 m² of meer. Het plangebied ligt binnen de grens van deze aangewezen zone (gele gebied in figuur 5). Dit plan heeft niet een dergelijke omvang zodat voor deze periode geen archeologisch onderzoek nodig is.



Figuur 5: advieskaart FAMKE, steentijd/bronstijd

Periode ijzertijd / middeleeuwen

Voor de periode Middeleeuwen wordt een karterend onderzoek 3 aanbevolen bij ingrepen met een oppervlakte van 5000 m² of meer. Dit plan heeft niet een dergelijke omvang zodat voor deze ontwikkeling ten aanzien van deze periode geen archeologisch onderzoek nodig is.



Figuur 6: advieskaart FAMKE, ijzertijd/middeleeuwen

4.2 Bodem

Ten aanzien van het aspect bodem is er in februari 2011 een bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie door het bureau Van der Poel milieu BV uit Markelo (Verkennd bodemonderzoek Grindweg 152 (tuin) Munnekeburen, projectnummer 11102.067). Het onderzoek had tot doel om een indruk te krijgen omtrent eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater.

Uit de informatie van het bodemloket van de provincie blijkt dat op de locatie Grindweg nr 152 een verkennend onderzoek in 2005 is uitgevoerd (IJB fundatietechniek BV, rapportnummer. 65839). Uit informatie van Bodemloket blijkt dat zich aan de Grindweg 156 diverse verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden in het verleden. Het gaat dan om een benzinepompinstallatie en een lichtpetroleumpompinstallatie. De tijdsduur van verdachte activiteiten is onbekend.

Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- de bodem van de onderzochte locatie is tot 2,4 m-mv opgebouwd uit veen. Plaatselijk is van 2.4 tot 3.5 m-mv een zandlaag aanwezig. Tijdens veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,3 m-mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Plaatselijk zijn in de bovengrond sporen puin waargenomen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (0 - 0,5 m-mv) kwik, lood en molybdeen gehalten zijn gemeten die de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden. Verder is in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagesgrens overschrijdt. In

het grondwater is barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of de rapportagegrens. De gemeten waarden voor pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Milieuhygiënisch zijn er naar de mening van het onderzoeksbureau geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Opgemerkt wordt wel dat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zondermeer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

4.3 Ecologie

Er is door Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een quick-scan ecologie uitgevoerd om de ecologische waarde van de locatie te bepalen. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van ongeveer 250 m, ligt het natuurgebied De Rottige Meenthe. Dit gebied is onderdeel van het Natura 2000-gebied Rottige Meenthe & Brandemeer en maakt daarnaast deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Gezien de aard en omvang van de ingreep, en de afstand van de ingreep tot de beschermde gebieden, is er geen kans dat er negatieve effecten op de natuurwaarden van deze gebieden op zullen treden. De voorgenomen ingreep is dan ook alleen getoetst aan strijdigheden met de Flora- en faunawet.

Soortenbescherming

In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet (zie ook wettelijk kader). Deze wet, die overal van toepassing is, is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep leidt tot verstoring of vernietiging van beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. Vervolgens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep negatieve effecten voor de betreffende soorten tot gevolg heeft, en of voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing moet worden aangevraagd.

Voor de bureaustudie is gebruik gemaakt van inventarisatiegegevens uit verschillende verspreidingsatlassen en enkele internetsites. Deze bronnen geven de verspreiding weer van flora en fauna op het niveau van 10 x 10 km-hokken, atlasblokken (5 x 5 km-hokken) en/of kilometerhokken (1 x 1 km-hokken).

In het atlasblok waarin het plangebied ligt, zijn waarnemingen bekend van strikt beschermde zoogdierensoorten Waterspitsmuis en Otter. Daarnaast zijn waarnemingen bekend van de vleermuissoorten Gewone grootoervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis Laatvlieger, Meervleermuis en Watervleermuis (bron: werkatlas verspreiding zoogdieren in Fryslân). Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd. De strikt beschermde reptielensoort Ringslang en de middelzwaar beschermde vissoort Kleine modderkruiper komen eveneens in de omgeving van het plangebied voor. Ook komen er diverse soorten broedvogels voor, zoals de watervogels Wilde eend, Knobbelzwaan, Waterhoen en Meerkoet en de weidevogels Kievit en Scholekster. Daarnaast broeden in deze omgeving enkele soorten die gebonden zijn aan bebouwing, zoals Kerkuil, Huiszwaluw en Boerenzwaluw.

Naast de bovengenoemde soorten zullen er algemene beschermde zoogdierensoorten (zoals Vos, Mol, Egel en Woelrat) en amfibieënsoorten (zoals Gewone pad, Bruine kikker en Meerkikker) voorkomen.

Veldbezoek

Het voorkomen van wettelijk beschermde soorten in de omgeving betekent niet dat deze soorten zich ook daadwerkelijk binnen de grenzen van het plangebied bevinden. Het plangebied omvat slechts een beperkt aantal verschillende biotopen. Met behulp van een

veldbezoek (uitgevoerd d.d. 21 februari 2011) is nagegaan welke dit zijn. Hierdoor kan meer duidelijkheid gegeven worden over de voorkomende dan wel verwachte soorten in het plangebied.

Het plangebied betreft het perceel ter plaatse van de nieuwe woonlocatie en de aangrenzende watergangen. Het perceel betreft een vrij monotone raaigrasland. In beperkte mate komen hierin soorten voor als Rode- en Witte klaver, Smalle weegbree en Paardenbloem voor. De slootjes ten noorden en ten zuiden van het perceel zijn smal en ondiep. De oevers zijn steil. In deze slootjes is een hoge bedekking van kroos aanwezig. Overige waterplanten zijn niet aangetroffen. De oevers zijn steil. De sloot ten oosten van het plangebied (de bermsloot langs de Grindweg) is circa twee meter breed. In deze sloot zijn vrij veel waterplanten aanwezig. Ook is er een hoge bedekking van draadalg in het water aanwezig.

Aanwezige soorten

Het monotone raaigrasland en de voedselrijke slootjes in het plangebied bieden geen geschikt biotoop voor middelzwaar of strikt beschermde zoogdieren, amfibieën, reptielen of vissen. Alleen water- en/of weidevogels kunnen in of nabij het plangebied broeden. Daarnaast kunnen er algemene amfibieënsoorten en zoogdierensoorten in het plangebied verwacht worden,

Vogels

Enkele watervogels, zoals Wilde eend en Meerkoet kunnen ter plaatse van de watergangen voorkomen. Weidevogels prefereren open gebied. Doordat het plangebied aan de Grindweg ligt en omdat de graslanden intensief worden gebruikt zullen er in en nabij het plangebied geen weidevogels broeden. In de graslanden die wat verder van de Grindweg af zijn gelegen kunnen wel weidevogels broeden. Omdat deze graslanden intensief worden gebruikt zullen hier overigens geen weidevogels in grote dichtheden voorkomen. Soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen, zoals diverse soorten spechten en roofvogels, komen binnen het plangebied niet voor.

Wanneer de werkzaamheden tijdens het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd is verstoring van broedende vogels te verwachten. Vogels kunnen zowel ter plaatse van de ingreep als in een aangrenzende zone worden verstoord. Als het niet mogelijk is de werkzaamheden in hun geheel buiten het broedseizoen uit te voeren dan is het aan te bevelen om de werkzaamheden voor het broedseizoen te starten. Hierdoor zullen verstoringgevoelige soorten niet in de nabijheid van het plangebied gaan broeden. De werkzaamheden kunnen dan in het broedseizoen voortgezet worden. In de omgeving van de planlocaties is voldoende alternatief broedbiotoop aanwezig.

Na de ingreep zal het plangebied voor veel vogelsoorten ongeschikt zijn als broedlocatie. Het plangebied betreft echter slechts een klein deel van het geschikte biotoop: er blijven in de omgeving voldoende geschikte alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar. Bovendien betreft hier algemeen voorkomende vogels. De gunstige staat van instandhouding komt niet in gevaar.

Algemene soorten

In de watergangen is voortplanting van de amfibieënsoorten Gewone pad, Bruine kikker en Meerkikker te verwachten. In het grasland en langs de watergangen zullen zoogdieren zoals Haas, Mol en Woelrat voorkomen. Deze algemene soorten zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor soorten, die onder het eerste lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Conclusie

- Op basis van verspreidingsgegevens, biotoopeisen en de eenmalige veldverkenning is het voorkomen van groeiplaatsen van beschermde planten en vaste nest-, rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde plant- en diersoorten uit te sluiten;
- In en nabij het plangebied komen broedvogels voor. De werkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Als het niet mogelijk is de werkzaamheden in hun geheel buiten het broedseizoen uit te voeren dan is het aan te bevelen om de werkzaamheden voor het broedseizoen te starten, zodat vogels hier niet gaan broeden. De

werkzaamheden kunnen dan in het broedseizoen voortgezet worden. In de omgeving van de planlocaties is voldoende alternatief broedbiotoop voor de aanwezige vogelsoorten aanwezig.

4.4 Water

Het aspect water is een steeds belangrijker wordend ordeningsaspect. De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat provincies een waterhuishoudingsplan moeten vaststellen. De provincie heeft hiervoor 'Dreun troch it wetter' in 2000 vastgesteld. Onderhavig bestemmingsplan houdt hier rekening mee. Daarnaast zal dit bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd worden aan het Wetterskip Fryslan voor de 'watertoets'.

Uit de digitale watertoets blijkt dat voorafgaand overleg met het Wetterskip nodig is. Dit is vanwege de sloot die direct langs de Grindweg ligt. Door de aanleg van dit nieuwe perceel moet de sloot die nu tussen de Grindweg en het perceel ligt gedempt worden omdat het perceel anders onbereikbaar is. Dit plan is door initiatiefnemer al besproken met vertegenwoordigers van het Wetterskip. Die kunnen instemmen met de gekozen aanpak. Daarbij heeft het Wetterskip wel aangegeven dat er aan de agrarische kant een talud aangelegd moet worden van 40 centimeter. Dit zal gerealiseerd worden tijdens de uitvoering.

Om een goede waterhuishouding te garanderen is ervoor gekozen om een nieuwe sloot om dit perceel heen te graven. Daardoor zal de waterhuishouding niet veranderen in negatieve zin. Daarnaast zal de sloot ook breder gemaakt worden dan nu het geval is om zo tegemoet te komen aan de compensatieplicht die er is voor de toename aan verharding. Minimaal 10% van de oppervlakte van de nieuwe verharding zal daardoor gecompenseerd worden. Voor het verleggen van de sloot is inmiddels een watervergunning aangevraagd bij het Wetterskip.

Het regenwater dat op het perceel op het verhard oppervlak terecht komt (met name het dak) wordt afgevoerd naar deze sloot. De leidingen die daarvoor gebruikt worden zijn niet schadelijk voor het milieu en de waterhuishouding. Er worden geen uitlogende materialen gebruikt. Het afvalwater dat ontstaat in de woning zal op de riolering aangesloten worden zodat dat naar de waterzuivering afgevoerd wordt en niet in het oppervlaktewater terecht komt.

Door bovenstaande maatregelen geeft het aspect water geen beperkingen voor de verdere planvorming.

4.5 Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs), welke op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd.

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Binnen de 10-6 /jaarcontour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan.

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen bedrijven die vallen onder de werking van genoemd besluit. Daarmee geeft het aspect geen verdere beperking voor de planvorming.

4.6 Luchtkwaliteit

Per 15 november 2007 is de nieuwe regelgeving voor luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De wet voorziet om te beginnen in de mogelijkheid dat voor kleinere projecten - de zogenaamde 'niet in betekenende mate projecten' - geen afzonderlijke maatregelen meer getroffen behoeven te worden om aan de grenswaarden te voldoen. Het begrip niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsregels.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren.

Vanwege de kleine ingreep en de zeer geringe impact op de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Verdere toetsing en/of aanvullend onderzoek kan dus achterwege blijven.

4.7 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkeling, ter waarborging van een goed akoestisch woon- en leefklimaat, rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerslawaai. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsbelasting op een woning ligt op 48 dB(A). Er kan een maximale ontheffing verkregen worden van 63 dB(A).

Op grond van de Wet Geluidhinder bevindt zich in beginsel langs iedere weg een geluidszone. Dit geldt niet voor woonerven en wegen, waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (hoofdstuk VI) dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan voor gronden die tot een geluidszone behoren een akoestisch onderzoek ingesteld te worden naar geluidsbelastingen op de gevels van woningen afkomstig van wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek moet naar voren komen wat de te verwachten geluidsbelasting voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is en welke maatregelen worden getroffen om de maximaal toelaatbare grenswaarden niet te overschrijden.

Een dergelijk onderzoek kan achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woning of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De onderzoeksplicht geldt voorts niet in geval van woonerven en 30km-gebieden.

Dit perceel ligt buiten het 30 km/u gebied van Scherpenzeel. Daarom zal een geluidonderzoek uitgevoerd moeten worden om de werkelijke geluidbelasting op de gevel te bepalen. Er wordt voornamelijk vanuit gegaan dat hieruit geen beperkingen voor de realisatie ontstaan. De resultaten van het nog uit te voeren geluidonderzoek worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

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

Het bestemmingsplan regelt de bestemmingen en bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden. Het is voor burgers, bedrijven en overheden bindend. Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding (plankaart) en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zowel analoog als digitaal beschikbaar.

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden in de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Ro standaarden 2008. Bovendien is rekening gehouden met de consequenties van de Wabo die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

In dit eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels, teneinde misverstanden te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt.

5.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- bestemmingsomschrijving (in ieder geval);
- bouwregels (in ieder geval);
- afwijken van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden;

In dit bestemmingsplan komen vier bestemmingen voor. De regeling voor de bestemmingen Agrarisch, Verkeer, Water en Wonen worden in deze paragraaf kort toegelicht.

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming Agrarisch is bestemd voor cultuurgrond, sloten en waterhuishouding. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Verder is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor o.a. het afgraven van gronden en aanbrengen van beplanting.

Artikel 4: Verkeer

De bestemming Verkeer is toegekend aan de Grindweg. Binnen deze bestemming mogen o.a. wegen en straten, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen gebouwd worden. De inhoud daarvan mag niet meer bedragen dan 75 m³. Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen niet hoger zijn dan 10 meter (b.v. straatverlichting).

Artikel 5: Water

De bestemming Water is toegekend aan de sloot die rondom het perceel aangelegd wordt. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming gerealiseerd worden (zoals duikers, bruggen en steigers).

Artikel 6: Wonen

Binnen de bestemming Wonen mag één woning gebouwd worden. Deze woning moet gebouwd worden in de rooilijn. De oppervlakte hiervan mag maximaal 138 m² bedragen. De hoogte van de woning mag 10 meter bedragen met een goothoogte van 4.5 meter. Daarbij is een kapconstructie voorgeschreven van minimaal 35 graden. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter. Ontheffing is mogelijk voor een goothoogte van 6 meter.

Bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en vrijstaand worden gebouwd. De oppervlakte daarvan mag maximaal 75 m² bedragen. Bij ontheffing kan dit vergroot worden tot 100 m². Daarbij mag het perceel niet meer dan 50% bebouwd worden.

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

Artikel 7: Anti-dubbeltelregels

Hierdoor wordt bepaald dat gronden niet tweemaal voor een omgevingsvergunning voor het bouwen in aanmerking kunnen komen.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt welke activiteiten in ieder geval strijdig zijn met de bestemming.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels zijn opgenomen om voor een aantal kleinschalige ontwikkelingen ontheffing te kunnen verlenen.

5.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 10: Overgangsrecht

Het overgangsrecht betreft regels ten aanzien van bestaande bouwwerken en bestaand gebruik die niet (geheel) passen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 11: Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan).

6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied berust op particulier initiatief. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanprocedure, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Daarmee is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan.

Op grond van bovenstaande inzichten wordt geconcludeerd dat het project economisch uitvoerbaar is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal op basis van artikel 3.1.1 Bro en de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd worden. Resultaten van deze inspraakprocedure zullen later hier ingevoegd worden.

PM