

# Bestemmingsplan

## Hoofdweg 264, Nijeholtpade

NL.IMRO.0098.WPHoofdweg264.on01

## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding .....	1
1.1 Aanleiding .....	1
1.2 Begrenzing plangebied .....	1
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	2
1.4 Leeswijzer .....	2
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving .....	3
2.1 Huidige situatie .....	3
2.2 Gewenste situatie .....	5
Hoofdstuk 3 Beleid .....	6
3.1 Rijksbeleid .....	6
3.2 Provinciaal beleid .....	7
3.3 Gemeentelijk beleid .....	9
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten .....	11
4.1 Milieuzonering .....	11
4.2 Geluid .....	12
4.3 Luchtkwaliteit .....	13
4.4 Bodem .....	14
4.5 Archeologie en cultuurhistorie .....	14
4.6 Water .....	16
4.7 Externe veiligheid .....	17
4.8 Ecologie .....	17
4.9 Verkeer en parkeren .....	18
4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht .....	19
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten .....	21
5.1 Algemeen .....	21
5.2 Plansystematiek .....	21
5.3 Wijze van bestemmen .....	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid .....	22
6.1 Economische uitvoerbaarheid .....	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	22
Bijlagen	
Bijlage 1 Activiteiten zadelmakerij	
Bijlage 2 Bodemonderzoek	

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

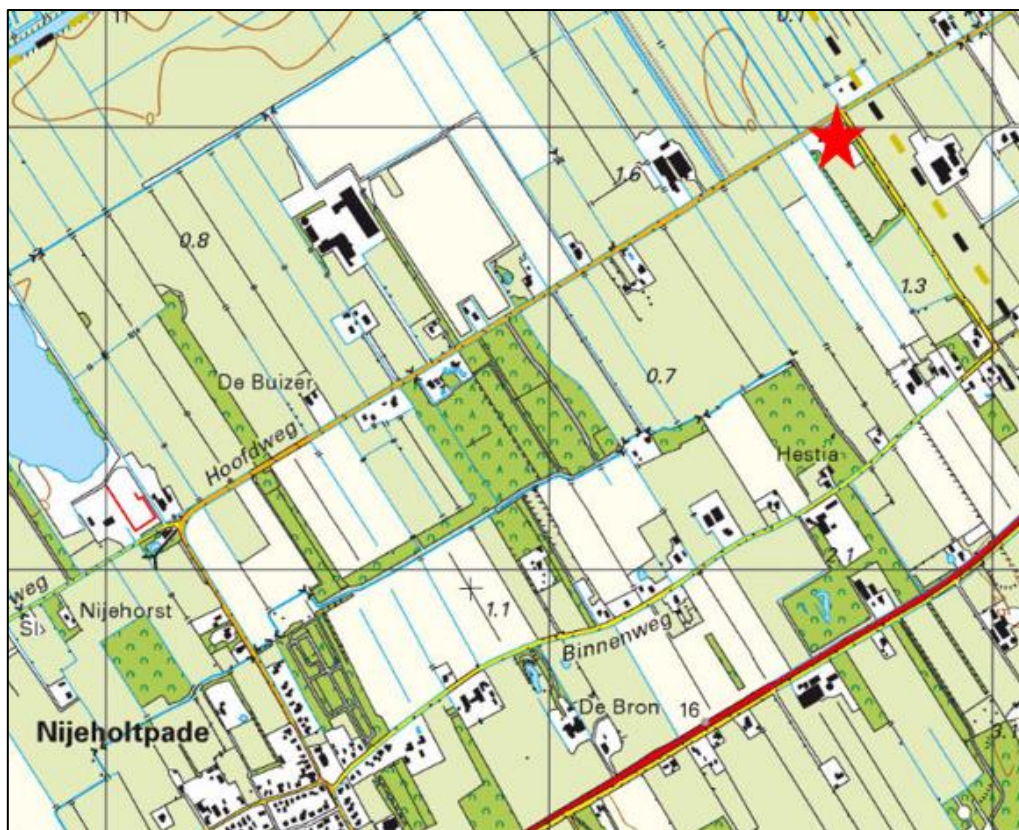
Initiatiefnemers runnen een zadelmakerij aan de Hoofdweg 264. De woonwensen gecombineerd met wensen voor de bedrijfsvoering leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt het bedrijfsperceel planologisch gesplitst en krijgt de huidige bedrijfswoning en omliggend erf een woonbestemming. De zadelmakerij behoudt de bedrijfsbestemming en er wordt een inpandige bedrijfswoning mogelijk gemaakt, waarmee beide percelen een passende bestemming krijgen.

Er is vooroverleg gevoerd en door het college is besloten medewerking te verlenen. Dit besluit is mede gebaseerd op de maatschappelijke overeenkomst die is gesloten met Plaatselijk Belang De Eendracht Nijeholtpade waarin concrete afspraken zijn gemaakt m.b.t. het thema wonen.

### 1.2 Begrenzing plangebied

De locatie van het plangebied is weergegeven op afbeelding 1.1 met een rode ster. Het perceel staat kadastraal bekend als Gemeente Wolvega, sectie L, nummer 84. De kavel is ca. 28950m<sup>2</sup> en ligt ten noordoosten van het dorp Nijeholtpade. Het perceel ligt op de grens met gemeente Ooststellingwerf. Het plangebied omvat enkel het bedrijfsperceel, zoals aangegeven op afbeelding 1.2. Het agrarische deel van het perceel wordt buiten beschouwing gelaten.

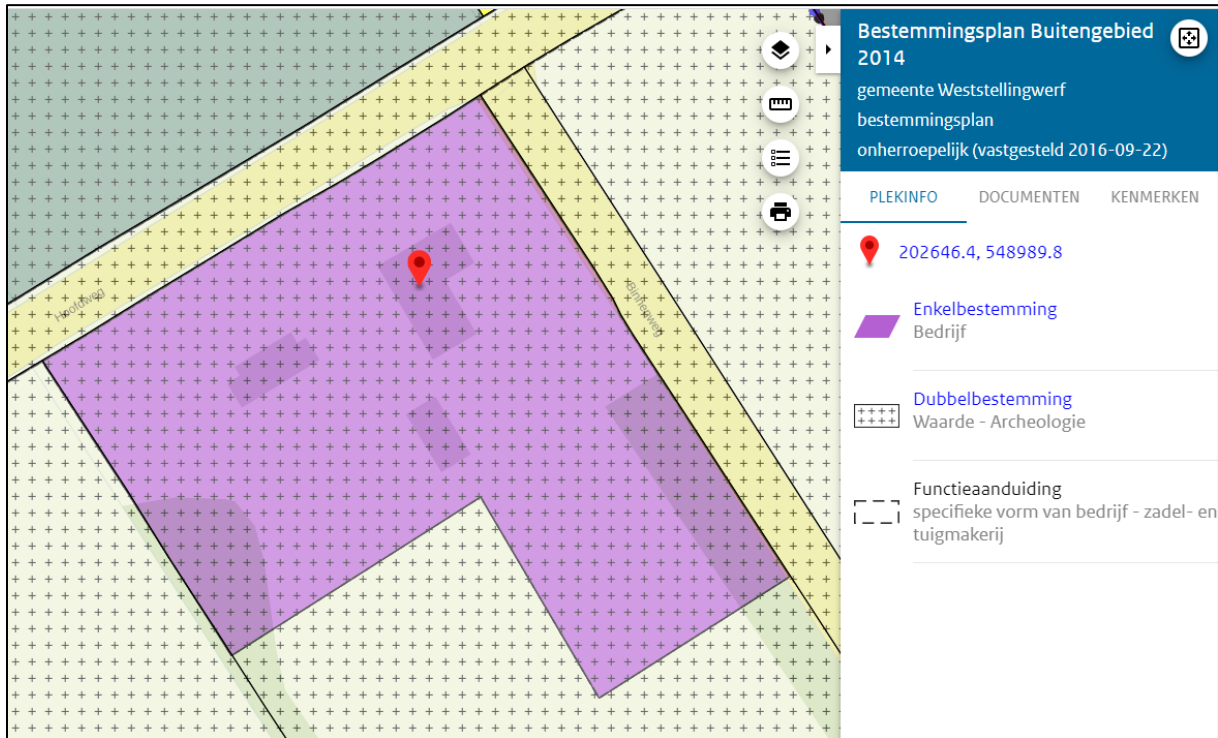


Afbeelding 1.1 Locatie plangebied Bron: topotijdreis.nl

### Geldig bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Bestemmingsplan Buitengebied 2014' vastgesteld op 22 september 2016. Daarin heeft het perceel de enkelbestemming 'bedrijf' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Daarnaast heeft het plangebied functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zadel- en tuigmakerij'. Afbeelding 1.2 toont de plankaart met de geldende bestemmingen.



Afbeelding 1.2 plankaart geldend bestemmingsplan Bron: ruimtelijkeplannen.nl

### 1.3 Leeswijzer

De navolgende hoofdstukken behandelen de bestaande en gewenste situatie (H2), het geldende beleid (H3), de omgevingsaspecten (H4), de juridische aspecten (H5) en tenslotte de uitvoerbaarheid (H6).

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### **Bedrijfsontwikkeling**

De zadelmakerij is op dit moment een familiebedrijf. Op het bedrijfsperceel staat een boerderij gebouwd in 1914 waarin de zadelmakerij gevestigd is sinds 1979. In 1995 is er een vrijstaande bedrijfswoning naast gebouwd zodat de zadelmakerij kon door ontwikkelen in het hoofdgebouw. Op het hoogtepunt had het bedrijf vijf werknemers in dienst. Uiteindelijk is het bedrijf weer kleiner geworden en kwam een deel van de oude boerderij leeg te staan.

In dit bedrijf wordt er leer ingekocht om vervolgens zadels en tuigage van te maken. Hierbij wordt machinerie gebruikt. Het grootste deel van de activiteiten valt onder detailhandel. Dit is ook de CAO waar de medewerkers onder vallen. In bijlage 1 zijn de activiteiten van de zadelmakerij en daarbij horende machinerie nader toegelicht.

#### **Bebouwing en erfinrichting**

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het oostelijke deel is het erf met de zadelmakerij en het westelijke deel is het woonerf met de bedrijfswoning.



Afbeelding 2.1 luchtfoto Hoofdweg 264 Bron: topotijdreis.nl

Afbeelding 2.2. toont de boerderij waar de zadelmakerij in is gevestigd, het oostelijke deel van het bedrijfsperceel.



Afbeelding 2.2 vooraanzicht boerderij/zadelmakerij Bron: google maps

Afbeelding 2.3 toont de vrijstaande bedrijfswoning, het westelijke deel van het bedrijfsp perceel. Er is ook een klein deel te zien van de schuur die tussen beide woningen in is gelegen. Zowel de bedrijfswoning als de boerderij hebben een eigen oprit. Aan de westzijde van het perceel dat grenst aan de Binnenweg is een uitweg naar de achterzijde van het perceel.



Afbeelding 2.3 vooraanzicht vrijstaande bedrijfswoning Bron: google maps

De boerderij is aan de voorzijde en zijkant omgeven door tuin. Er zijn een flink aantal berkenbomen aanwezig in de voortuin.

Het bedrijfsperceel heeft een stevige erfrandbeplanting. Achter de boerderij is een paardenbak gelegen.

## 2.2 Gewenste situatie

De wens is het bedrijfsperceel te splitsen. Het westelijke erf met vrijstaande bedrijfswoning wordt afgesplitst van het oostelijke deel van het bedrijfsperceel en krijgt een woonbestemming. Tevens wordt de voormalige inpandige bedrijfswoning in de boerderij planologisch weer mogelijk gemaakt. Het achterhuis wordt inpandig verbouwd tot bedrijfswoning. In het voorhuis blijft de zadelmakerij gevestigd. Afbeelding 2.4 toont de gewenste nieuwe indeling.



Afbeelding 2.4 gewenste nieuwe indeling Bron: Tekenbureau E.P. Bosma d.d. 28-09-2021 nr. SO-01

Er zijn geen wijzigingen voorzien aan het erf. Er wordt geen bebouwing toegevoegd op het perceel. De bomen en de erfrandbeplanting blijft behouden.

## Hoofdstuk 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### ***Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke-, natuurlijke- en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

#### ***Ladder voor duurzame verstedelijking***

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid Bro en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en over programmering op regionaal niveau te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 – 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie treden, dit is nu niet meer het geval. De behoefte van de ontwikkeling dient te worden beschreven indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, zal daarnaast gemotiveerd moeten worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

#### ***Nieuwe stedelijke ontwikkeling***

Of de behoefte van de ontwikkeling moet worden beschreven hangt af van de vraag of er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven:

*‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.*

In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ vallen.

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

#### ***Conclusie***

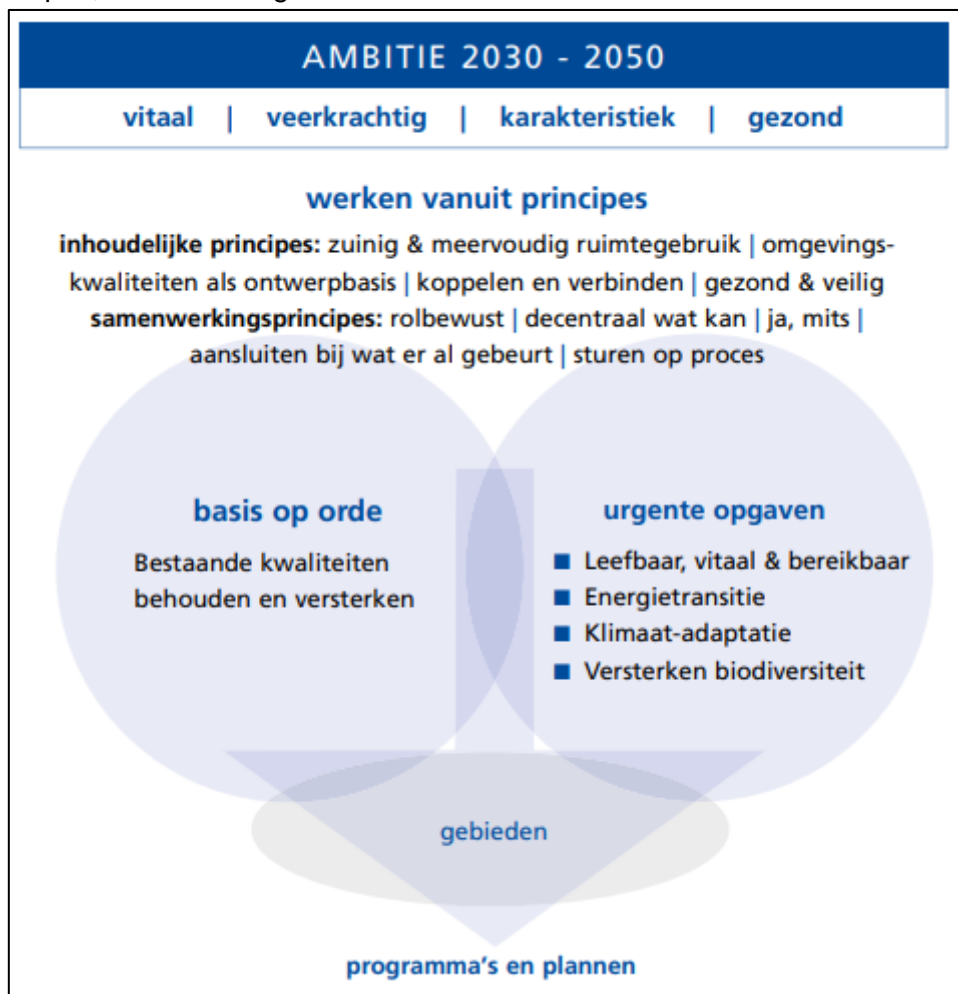
Het plan is passend binnen de kaders van het rijksbeleid.



## 3.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie “De romte diele”, vastgesteld door de Provinciale Staten van Friesland op 23 september 2020 heeft de provincie een aantal ambities uitgewerkt aan de hand van negen principes, zie afbeelding 3.1.



Afbeelding 3.1 opbouw omgevingsvisie Bron: Omgevingsvisie De romte diele

De provincie wil graag de bestaande basis op orde houden en vervolgens ook aan vier urgente opgaven werken. Onderdeel van de bestaande basis zijn de omgevingskwaliteiten van het landschap en de cultuurhistorie behouden welke zijn weergegeven in de provinciale nota ‘Grutsk op ‘e Romte’.

### Structuurvisie ‘Grutsk op ‘e Romte’

Van provinciaal belang wordt verstaan ‘landschappelijke en cultuurhistorische’ eenheden die samen een structuur vormen, die voor provincie Friesland eigen, karakteristiek en bijzonder is en representatief voor een historisch-ruimtelijke ontwikkeling. Aan deze structuren en elementen van provinciaal belang zijn richtinggevende adviezen gekoppeld.

De provincie Friesland heeft 13 deelgebieden onderscheiden. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied ‘Zuidelijke Wouden’.

Het gebied van de Zuidelijke Friese Wouden, onderdeel van de westelijke helling van het Drents Plateau, lag in de voorlaatste ijstijd onder een dik pak ijs. Na de ijstijden vond, als gevolg van de zeespiegelstijging, op grote schaal veenvorming plaats. In de vroege

middeleeuwen was het gebied bijna onbewoond. De eerste middeleeuwse bewoners vestigden zich op het hoogveen nabij de natuurlijke beken.

De intensieve veenontginningen hebben geleid tot de aanleg van binnenpolderdijken en veenpolderdijken, rivierdijken en leidijken. Door deze ontwikkelingen zijn nu in dit gebied verschillende landschappelijke structuren zichtbaar: de woudontginningen, parallel aan en verbonden met de beekdalen, de hoogveenontginningen, de heideontginningen en kleine esachtige structuren in het zuidoosten van het gebied.

Onder andere van provinciaal belang zijn de vrij robuuste groenstructuur van singels, houtwallen, groetere en kleinere boscomplexen, boombeplanting langs wegen en de hoge dichtheid aan groene tuinen en erfafscheidingen.

### **Omgevingsverordening**

De Verordening Romte Fryslan 2014 geeft aan in artikel 3.1.1 dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

In afwijking daarvan kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan indien het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat en in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

### **Landschapsvisie Zuidoost Friesland**

Het plangebied behoort tot 'de woudontginningen'. Per thema (klimaatadaptatie, biodiversiteit, vitale landbouw, duurzaamheid en energieopwekking, leefbaarheid van het platteland en recreatie en toerisme) zijn opgaven geformuleerd die richtinggevend advies met zich meebrengen in de categorieën stimuleren, maatwerk leveren en terughoudend.

Het woudontginningenlandschap kent grote verschillen, van kleinschalige landschapselementen (zoals houtsingels) tot aan robuuste landschapselementen (zoals bosstroken). Erven zijn veelal verbonden met het landschap doordat perceelsbeplanting op het erf doorloopt en hier onderdeel vanuit maakt. Er is overwegend sprake van lintbebouwing (zichtlijnen tussen de bebouwing). Dorpskernen zijn vaak buiten het lint uitgeroeid.

Aandachtspunten voor ontwikkelingen zijn het herstellen en versterken van groenstructuren door ontwikkelingen en het behoud van zichtrelaties tussen landschap en bebouwingslint.

### **Overwegingen**

Met deze ontwikkeling waarin een bedrijfswoning wordt afgesplitst van het bedrijfsperceel en een woonbestemming krijgt en in de karakteristieke boerderij wederom een bedrijfswoning wordt gerealiseerd worden geen provinciale belangen geraakt. Met deze ontwikkeling wordt niet extra gebouwd op het erf en alle bestaande (robuuste) beplanting blijft behouden waardoor de groenstructuren niet onevenredig worden aangetast.

Ook is het plan passend in de woonvisie van gemeente Weststellingwerf, zie paragraaf 3.3 en daarmee passend binnen de omgevingsverordening artikel 3.1.1.

### **Conclusie**

Het plan is passend binnen de kaders van het provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### **Omgevingsvisie Weststellingwerf**

In juni 2019 is de omgevingsvisie 'ruimte voor kwaliteit' vastgesteld. Er wordt een nieuwe koers gevaren ten opzichte van het Structuurplan 2000-2015 wat 20 jaar lang de basis was voor ruimtelijk beleid in Weststellingwerf. De nieuwe koers wordt gebaseerd op loslaten, vertrouwen, samenwerken en faciliteren.

De identiteit van Weststellingwerf wordt bepaald door het rustige, landelijke karakter met bijzondere, aantrekkelijke en afwisselende landschappen die gedragen worden door een sterke en innovatieve agrarische sector en door een aantal unieke natuurgebieden en een robuuste recreatieve hoofdstructuur. Hierbinnen heeft de gemeente levendige en leefbare dorpen in alle soorten en maten.

Wat wonen betreft zal de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid het aantal inwoners licht gaan dalen. De aandacht zal meer gericht worden op de bestaande woningvoorraad.

De gemeente Weststellingwerf wil meer ruimte bieden aan de samenleving voor maatwerk op woongebied. Dat heeft zijn beslag gekregen in een motie die door de raad is aangenomen om het dorp Nijeholtpade de status te geven van 'pilotdorp' binnen de omgevingsvisie en de samenwerking hierin met de dorpen.

#### **Woonvisie Weststellingwerf**

De gemeente heeft een woonvisie opgesteld voor de periode 2017-2021. Toen werd een stagnatie in de woningmarkt opgemerkt die de aanleiding was voor een nieuwe woonvisie. Inmiddels is die stagnatie voorbij, maar deze woonvisie houdt daar nog geen rekening mee. De kern van de opgave van deze woonvisie op het gebied van wonen is dat er in de nabije toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. De prognose is dat het aantal inwoners in de gemeente Weststellingwerf vanaf 2025 sneller zal gaan afnemen en dat de groei van het aantal huishoudens zal afvlakken. Dit gaat gepaard met vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen.

De ambities uit de woonvisie zijn:

- dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarvan deel uitmakende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen.
- Dat de woningen voldoen aan de veranderende woonwensen, o.a. op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid.
- Dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen

Aan deze ambities zijn speerpunten verbonden:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag
2. Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

In het kader van de bestaande woningvoorraad wordt ingezet op het hergebruiken van bestaande gebouwen om leegstand te voorkomen. Ook worden initiatieven mogelijk gemaakt gericht op de bestaande voorraad, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid.

#### **Maatschappelijke overeenkomst 2020-2021**

In de omgevingsvisie is opgenomen dat de gemeente op een innovatieve manier wil samenwerken en participeren met de samenleving. Onderdeel daarvan is het maken van afspraken over projecten die in dorpen worden geïnitieerd of uitgevoerd. Afspraken over projecten worden vastgelegd in een maatschappelijke overeenkomst.

De maatschappelijke overeenkomst heeft als uitgangspunt projecten die voortgekomen zijn uit de dorpsvisie Dorp in het Groen van Nijeholtpade uit 2018. In een addendum op deze

overeenkomst 'Addendum Wonen – Maatschappelijke overeenkomst 2020-2021' komen de gemeente en Plaatselijk Belang Nijeholtpade tot concrete afspraken op het gebied van wonen in Nijeholtpade. De afspraak is dat de gemeente en plaatselijk belang zich binnen de overeenkomst specifiek inzetten op twee doelgroepen:

1. Starters;
2. Mensen wonende in het binnen/buitengebied.

Er moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden. In het addendum worden de volgende voorwaarden genoemd:

- Geen extra oppervlakte aan stenen (bebouwde oppervlakte);
- Samen optrekken naar de provincie om de haalbaarheid te toetsen;
- Het betreft alleen de geïnteresseerden die zich hebben gemeld bij de werkgroep wonen;
- Realisatie binnen 3-5 jaren;
- Nieuwe bewoners zijn economisch en/of maatschappelijk gebonden aan het dorp.

#### Overwegingen gemeentelijk beleid

In dit plan gaat het om een functiewijziging van de bestaande vrijstaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en om het wederom gebruiken van een deel van de bestaande karakteristieke boerderij voor bewoning.

Het plan is passend in de Woonvisie van gemeente Weststellingwerf, want er vindt een kwaliteitsslag plaats in bestaande bebouwing wat leidt tot een toekomstbestendig gebruik van dit perceel.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de maatschappelijke overeenkomst. Er wordt niet extra gebouwd in het kader van deze herbestemming. De nieuwe bewoners bewonen op dit moment een woning in het dorp Nijeholtpade. Door deze herbestemming komt er een starterswoning in het dorp vrij wat de doorstroming op de woningmarkt bevordert. Daarnaast kunnen de ouders langer thuis blijven wonen, omdat de dochter op het perceel komt wonen en zorg kan verlenen indien nodig.

#### **Conclusie**

Het plan voldoet aan het gemeentelijk beleid

## Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: geluid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, water, milieuzonering bedrijfsactiviteiten en het Besluit Milieueffectrapportage. Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten hiervan.

### 4.1 Milieuzonering

Milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de directe omgeving van zogenoemde milieuhinder gevoelige bestemmingen (zoals wonen) kunnen hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), dient te worden aangetoond dat ter plaatse van milieuhinder gevoelige bestemmingen sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgebracht. Deze VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald voor geur, geluid, gevaar en stof. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieuhinder gevoelige bestemming. De genoemde maten zijn indicatief, met een goede motivering kan hiervan afgeweken worden.

Naast de richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. In geval van een gemengd gebied waar sprake is van functiemenging kan een verkleinde richtafstand worden gehanteerd. De richtafstand mag met één stap verkleind worden.

#### **Type omgeving**

Het plangebied ligt in het buitengebied van Nijeholtpade en wordt daarmee gerekend tot een rustige woonwijk/buitengebied waar functiescheiding wordt nagestreefd.

#### **Milieuhinder gevoelige functie**

In het onderhavige plan wordt het westelijk deel van het perceel met vrijstaande bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijfsperceel en krijgt een woonbestemming. Daarmee moet worden aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat geldt ter hoogte van deze af te splitsen woning.

Tevens wordt in een deel van de boerderij op het oostelijke deel van het perceel, welke een bedrijfsbestemming behoudt, een in pandige bedrijfswoning mogelijk gemaakt.

Een woning betreft een 'milieuhinder gevoelige functie'. In deze toets wordt ten behoeve van de te herbestemmen woning en in pandige bedrijfswoning getoetst of deze als 'milieuhinder gevoelige functies' een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van omliggende milieubelastende activiteiten en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## Overwegingen

In de omgeving van het plangebied (straal 300 meter) zijn er twee agrarische bedrijven in de omgeving gelegen. Daarbij is de te behouden bedrijfsbestemming op het oostelijk deel van het plangebied (zadelmakerij) van invloed op de met dit plan beoogde woonbestemming.

### Agrarische bedrijven

Adres	Functie	Milieu cat.	Richtafstand (grootste hinderfactor)	Feitelijke afstand (bestemmingsvlak tot bestemmingsvlak)
Hoofdweg 311	Melkveehouder	2	100 meter (geur)	210 m
Wolvegasterweg 85	Melkveehouder	2	100 meter (geur)	130 m

Tabel 1: omliggende agrarische bedrijven met milieucategorie en afstanden

Wat betreft de agrarische bedrijven is er planologisch alleen een intensieve tak mogelijk wanneer het een bestaande situatie is of als een specifieke aanduiding voor is. Uit de beschikbare informatie is niet gebleken dat er sprake is van een ondergeschikte intensieve tak. Tevens is een dergelijke aanduiding in beide gevallen niet aanwezig. Aan de Wolvegasterweg 85 zijn ook bestaande intensieve activiteiten toegestaan.

Voor zover bekend is er bij beide bedrijven enkel rundvee aanwezig, waarmee dient een maximale richtafstand van 100m aangehouden te worden. Daar wordt aan voldaan.

### Zadelmakerij

Er is geen specifieke categorie zadelmakerij in de VNG-publicatie. Er is een categorie lederwarenfabriek, maar deze komt niet overeen met de zadelmakerij. In een lederwarenfabriek wordt leer geloid, waarmee er met stoffen wordt gewerkt die ervoor zorgen dat het tot categorie 3.1 behoort. In dit bedrijf wordt er leer ingekocht om vervolgens zadels en tuigage van te maken. Hierbij wordt machinerie gebruikt. Het grootste deel van de activiteiten valt onder detailhandel. Dit is ook de CAO waar de medewerkers onder vallen. In bijlage 1 zijn de activiteiten van de zadelmakerij en daarbij horende machinerie nader toegelicht.

Daarmee is dit bedrijf geschaard onder SBI code 952 'Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren'. In bijlage 1 bij de toelichting is een beschrijving gevoegd van de werkzaamheden en machinerie van de zadelmakerij.

De afstand tussen de zadelmakerij en de voormalige bedrijfswoning bedraagt ca. 22 meter, waarmee voldaan kan worden aan de richtafstand behorende tot een categorie 1 bedrijf voldaan.

## Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

In het voorliggende plan worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestische verantwoording wegverkeerslawaai is noodzakelijk als de geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg gelegen zijn.

### Wegverkeerslawaa

De bestaande vrijstaande woning is een bestaande situatie op basis van de Wet geluidhinder en behoeft geen nadere afweging. De terug te brengen in pandige bedrijfswoning was een bestaande situatie. Deze planologische nieuwe bedrijfswoning is ten opzichte van de doorgaande Hoofdweg gelegen achter in de bestaande boerderij en wordt door de bedrijfsruimten afgeschermd van het wegverkeerslawaa.

De vrijstaande woning is in 1995 nieuw gebouwd en zal aan de toen geldende eisen uit het bouwbesluit hebben voldaan. Ten behoeve van de in pandige bedrijfswoning zal het achterste deel van de boerderij verbouwd worden volgens de huidige geldige eisen. Daarmee zal sprake zijn van een voldoende woon- en leefklimaat.

### Railverkeerslawaa

Railverkeerslawaa is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het plangebied.

### Industrielawaa

Het plangebied is niet binnen een gezoneerd bedrijventerrein gelegen.

## **Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 4.3 Luchtkwaliteit

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.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan worden fors minder dan de voornoemde aantallen woningen toegevoegd. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

## **Conclusie**

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

#### 4.4 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de bestemmingen (functies) die in het bestemmingsplan worden toegelaten, passend worden geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Ter hoogte van de vrijstaande bedrijfswoning welke een functiewijziging naar een reguliere woning ondergaat is in 1996 voorafgaand aan de bouw ervan bodemonderzoek uitgevoerd door Van Dorsser raadgevende ingenieurs. In dit rapport met nr. 555522.R01 wordt geconcludeerd dat op basis van de onderzoeksresultaten er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de geplande nieuwbouw en het toekomstig gebruik van het terrein.

Omdat dit onderzoek uit 1996 dateert is er door Terra bodemonderzoek bv in een rapport van 12 maart 2022 met kenmerk 22066 een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd.

In dit rapport wordt geconcludeerd dat:

*“Op basis van het vooronderzoek mag worden geconcludeerd dat op de onderhavige locatie geen sprake is van (voormalige) potentieel bodembedreigende activiteiten. Ook de activiteiten van de naastgelegen zadelmakerij hebben geen negatieve invloed op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie.*

*Er is verder geen sprake van een bronlocatie voor PFAS in de omgeving van de onderzoekslocatie. De verwachtingswaarden voor PFAS liggen dan ook beneden de voorlopige Achtergrondwaarden.*

*Zintuiglijk is op het maaiveld en in de grond geen zichtbaar asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ook verder zijn er op of in de grond geen (puin-)bijmengingen aangetroffen welke kunnen duiden op bodemverontreiniging. Op basis van de historische gegevens is de locatie niet verdacht ten aanzien van asbest.*

##### **Eindconclusie**

*Er is sprake van een onverdachte locatie. Uit het vooronderzoek zijn geen concrete aanwijzingen voortgekomen dat de bodem verontreinigd is. De grond voldoet vermoedelijk aan de achtergrondwaarden en is geschikt voor het huidige en geplande gebruik wonen met (moes-)tuin.*

##### **Aanbevelingen**

*Voor de geplande (formele) bestemmingswijziging hoeft geen verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 plaats te vinden.”*

##### **Conclusie:**

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

#### 4.5 Archeologie en cultuurhistorie

##### **Archeologie**

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden



tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op grond van de FAMKE moet voor het bepalen de noodzaak tot archeologisch onderzoek van ingrepen gekeken worden naar de functiewijziging. Het westelijke deel van het plangebied wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Dit deel is ca. 3800m<sup>2</sup>. Daarmee wordt de in de FAMKE bepaalde onderzoeksgrens van 5000m<sup>2</sup> niet overschreden en is onderzoek niet noodzakelijk.

Het plangebied is echter ook voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Volgens deze dubbelbestemming is er een onderzoeksverplichting bij ingrepen van 50m<sup>2</sup> of meer. Er dient op grond van het 'Archeologisch basisonderzoek ten behoeve van de herziening Bestemmingsplan Buitengebied' van de gemeente Weststellingwerf besloten te worden of nader onderzoek nodig is.

In dit archeologisch basisonderzoek behoort het plangebied tot het landschap 'dekzandvlakte op grondmorene welving en/of stuwwal, binnen 250m van beekdal'. Op de verwachtingskaart voor de periode Steentijd-Bronstijd heeft het plangebied een middelhoge verwachting, volgens de bijbehorende advieskaart is er karterend onderzoek nodig bij ingrepen groter dan 5000m<sup>2</sup>.

Op de verwachtingskaart voor de periode IJzertijd en later heeft het plangebied een lage archeologische verwachting, volgens de bijbehorende advieskaart is er geen onderzoek noodzakelijk ter hoogte van het plangebied.

Er zijn in het plangebied geen bodemingrepen voorzien. Daarmee is er geen archeologisch onderzoek benodigd.

### **Cultuurhistorie**

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“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”* dient te bevatten.

In en rond het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten gelegen. Dit plan zal deze dan ook niet aantasten.

Er is ten behoeve van het “Bestemmingsplan Buitengebied” van gemeente Weststellingwerf een cultuurhistorisch basisonderzoek uitgevoerd waarin onder andere een landschapstypologie is opgenomen. Daarin valt het plangebied onder type 'woudontginningen'.

Het landschappelijk raamwerk van de woudontginningen wordt gevormd door ontginningslinten met haaks daarop staande houtsingels en bosstroken in de ontginningsrichting. De houtsingels en bosstroken komen afwisselend en in verschillende breedtes, lengtes en dichtheden voor. Het patroon levert een zeer afwisselend en kleinschalig besloten landschapsbeeld op.

Er zijn verschillende cultuurhistorische kaarten beschikbaar in dit rapport. Op geen van de kaarten heeft het plangebied een specifieke aanduiding.

Toch heeft de bestaande boerderij waarin de zadelmakerij gevestigd is een karakteristieke uitstraling die met dit plan behouden blijft. Doordat met dit plan de boerderij weer gebruikt gaat worden als woning zal de karakteristieke boerderij de oorspronkelijke functie terugkrijgen wat bijdraagt aan het behoud ervan.

### **Conclusie**

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 4.6 Water

### **Vigerend beleid**

#### *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015).

Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij.

Op 28 maart 2022 is de digitale watertoets uitgevoerd. Omdat het slechts gaat om een functiewijziging en er geen veranderingen plaatsvinden aan bebouwing in de ruimte is de uitkomst dat er geen waterschapsbelang is.

### **Toename verharding**

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar

waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m<sup>2</sup> onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater wordt de volgende compensatienorm gehanteerd:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

### **Conclusie**

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan is een functiewijziging voorzien van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en wordt het bestaande hoofdgebouw naast de bedrijfsfunctie die het heeft weer benut als woning. Er worden geen gevoelige functies toegevoegd, maar het aantal personen zal licht toenemen door het in gebruik nemen van de woning in het hoofdgebouw.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 1 km rondom het plangebied, zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig. Daarmee is een verantwoording voor de toename in personen niet benodigd.

### **Conclusie**

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### 4.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

### **Gebiedsbescherming**

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, het Drents-Friese Wold & Leggelderveld ligt op meer dan 8 kilometer afstand van het plangebied. Het is zeer onwaarschijnlijk dat het afsplitsen van de huidige vrijstaande bedrijfswoning en het in gebruik nemen van het hoofgebouw als bedrijfs woning effecten zal hebben op Natura 2000 gebied.

### Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Er wordt op het beoogde woonperceel niet gebouwd en/of gesloopt. Met de verbouw van de boerderij ten behoeve van de inpandige bedrijfswoning zal de algemene zorgplicht in acht worden genomen. Hiermee kunnen eventueel aanwezige planten en dieren niet onevenredig verstoord worden.

### Conclusie:

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 4.9 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

### Parkeren

In dit plan wordt planologisch één extra woning mogelijk gemaakt. In onderstaande tabel wordt gerekend met de norm uit de CROW publicatie: 'koop, huis, vrijstaand' in 'weinig stedelijk' gebied.

Functie	Aantal	Buitengebied	Parkeernorm
Koop, huis, vrijstaand	1	2,4	2,4

Tabel 2: Parkeernorm plangebied

Er is op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplekken.

### Verkeer

In onderstaande tabel met betrekking tot verkeersgeneratie wordt gerekend met de functie: koop, huis, vrijstaand in weinig stedelijk gebied.

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	1	7,2 verkeersbewegingen	7,2 per weekdagemaal

Tabel 3: Toename verkeersbewegingen plangebied

Het plangebied ontsluit door middel van twee uitwegen op de Hoofdweg die van voldoende grootte is om deze geringe toename op te vangen.

### **Overweging**

Er is voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

#### 4.10 M.e.r.-beoordelingsplicht

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in de integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

1. Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
2. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);  
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
3. Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);  
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### **Overweging**

Het gehele plangebied wordt voorzien van directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavig plan overschrijdt deze drempelwaarden niet, daarom is er voor dit bestemmingsplan geen sprake van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen dat activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij aan de hand van onder meer aspecten als 'de aard en de omvang' van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 4 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

### **Conclusie**

Het aspect 'Besluit milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen in het plan zijn opgenomen en hoe deze de inhoud van het plan regelen. Per bestemming wordt een toelichting gegeven.

### 5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd. Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

### 5.2 Plansystematiek

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

De bepalingen van dit plan zijn gebaseerd en afgestemd op het gemeentelijke handboek voor het opstellen van bestemmingsplannen. Daarbij zijn de bepalingen welke niet van toepassing zijn in dezen niet opgenomen in dit plan. Tevens zijn ten behoeve van dit plan de bestaande bepalingen op maat aangepast.

### 5.3 Wijze van bestemmen

#### **Artikel 3 Bedrijf**

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten die genoemd zijn in bijlage 1 van de regels onder categorie 1 en een zadel- en tuigmakerij, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zadel- en tuigmakerij'. In de bouwregels is voorzien in een aantal maatwerk aanpassingen om de bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken en de milieuzonering te borgen.

#### **Artikel 4 Wonen**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer; parkeervoorzieningen; openbare nutsvoorzieningen; groenvoorzieningen; verkeers- en verblijfsvoorzieningen en tuinen, erven en terreinen.

#### **Artikel 5 Waarde – Archeologie**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer garant staat voor de economische uitvoerbaarheid van het plan. Eventuele planschadekosten en aan dit plan verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### **Burgerparticipatie**

Begin maart 2022 zijn de initiatiefnemers bij de direct omwonenden langsgedaan om de plannen kenbaar te maken. Het gaat hierbij om de adressen Hoofdweg 262, 311 en 313. Omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben.

#### **Vooroverleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is door het college het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. De provincie Friesland heeft gereageerd per brief van 30 mei met kenmerk 01998687. De provincie ziet graag dat de archeologische paragraaf wordt aangevuld met argumentatie vanuit de FAMKE. De archeologische paragraaf is daarop aangevuld met de gewenste informatie.

#### **Procedure**

##### ***Inspraak***

Het college heeft de bevoegdheid te besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Aangezien onderhavig plangebied gering van omvang is en de ruimtelijke consequenties beperkt zijn, is overeenkomstig het besluit van het college geen gelegenheid tot inspraak geboden.

##### ***Zienswijzen***

Het voorliggend bestemmingsplan zal als ontwerp ter visie worden gelegd gedurende 6 weken. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.



## Bijlagen