

Wijzigingsplan Markeweg 48 te Blesdijke

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Wijzigingsplan Markeweg 48 te Blesdijke

Plannaam: Wijzigingsplan Markeweg 48 Blesdijke
IMRO-nummer: NL.IMRO.0098.WPMarkeweg48-ON01
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Februari 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	11
4.1	RIKSBELEID	11
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1	GELUID	16
5.2	BODEMKWALITEIT	16
5.3	LUCHTKWALITEIT	17
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
5.5	MILIEUZONERING	19
5.6	ECOLOGIE	21
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	22
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	23
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	26
6.1	VIGEREND BELEID.....	26
6.2	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	28
7.1	INLEIDING.....	28
7.2	OPZET VAN DE REGELS	28
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	29
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	32
9.1	VOOROVERLEG	32
9.2	ZIENSWIJZEN.....	32
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	33	
BIJLAGE 1	WATERTOETSRESULTAAT	33

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Markeweg 48 te Blesdijke, in het buitengebied van de gemeente Weststellingwerf. De initiatiefnemer is voornemens om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Hierbij is er geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden.

Initiatiefnemer heeft geen plannen om het perceel weer in gebruik te nemen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en wil het perceel als woonperceel gebruiken. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2014” beschikt het perceel over een bedrijfsbestemming.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk omdat het perceel niet de gewenste woonbestemming heeft. Het is daarom gewenst om de bestemming ‘Bedrijf’ te wijzigen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in wijzigingsbevoegdheid uit artikel 37.1 onder a. De burgemeester en wethouders zijn op basis van dit artikel bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar de bestemming ‘Wonen’, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in het artikel en sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Opgemerkt wordt dat de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader bevat waar op een aantal punten niet aan wordt voldaan, danwel die niet van toepassing zijn. Na overleg met de gemeente is bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid wel mag worden toegepast.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Tevens wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan (paragraaf 4.3.3) en er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Markeweg 48 te Blesdijke in het buitengebied van de gemeente Weststellingwerf. De locatie is kadastraal bekend gemeente Blesdijke, sectie C en nummer 1883. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Blesdijke en de (directe) omgeving weergegeven. De rode ster en de rode omlijning geven respectievelijk de locatie en de indicatieve begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit wijzigingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Markeweg 48 Blesdijke” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr NL.IMRO.0098.WPMarkeweg48-ON01) en een renvooi;

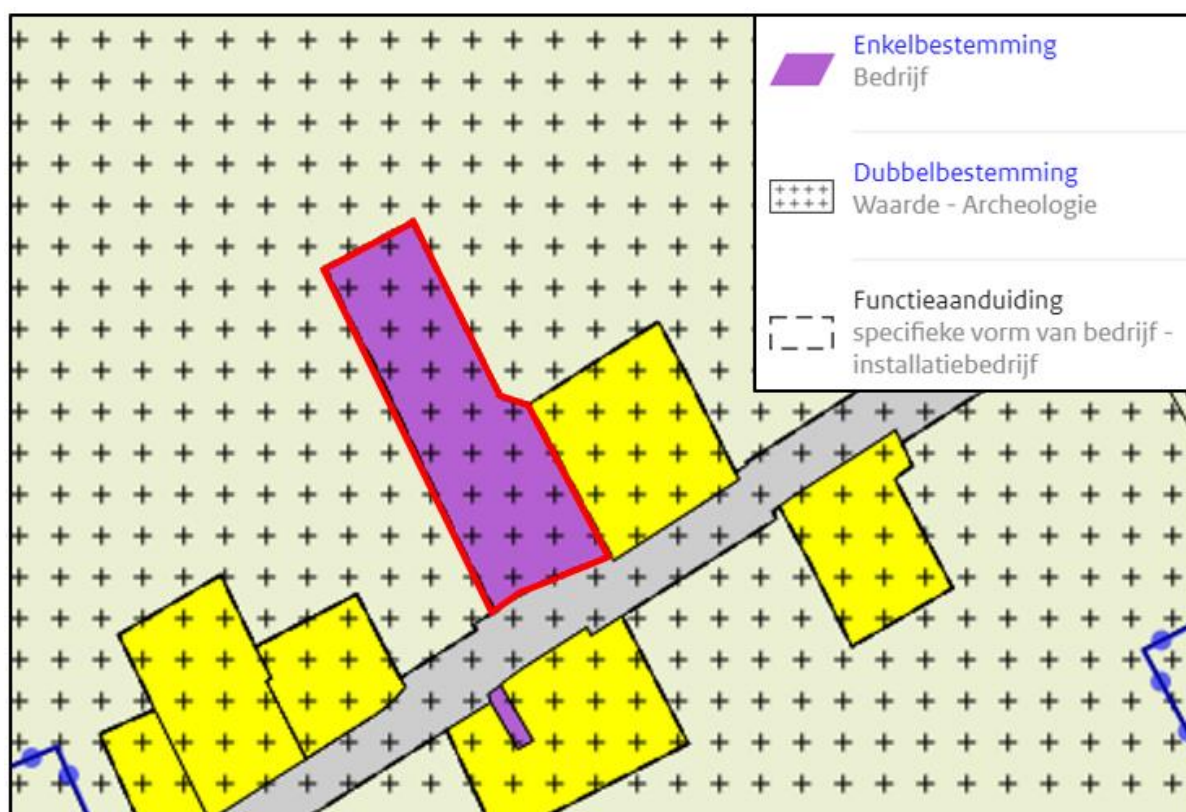
- regels;
- toelichting.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Geldend planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2014” (vastgesteld op 22 september 2016), de gerechtelijke uitspraak “Bestemmingsplan Buitengebied” (vastgesteld op 31 mei 2016) en het voorbereidingsbesluit “buitengebied” (vastgesteld op 22 april 2021). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingsomschrijvingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2014” heeft het plangebied de enkelbestemming ‘Bedrijf’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Tevens geldt voor het plangebied de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf’.

Enkelbestemming ‘Bedrijf’

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor onder meer bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2. Ter plaatse van de aanduiding ‘Specifieke vorm van bedrijf – Installatiebedrijf’ is tevens een installatiebedrijf toegestaan’.

Bouwregels

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt onder meer dat de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens niet minder mag bedragen dan 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

Voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat de afstand tot zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen, dan wel de bestaande afstand indien dit minder bedraagt. Verder is er per bedrijf slechts het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan. De oppervlakte van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, mag niet meer dan 150 m² bedragen. De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt niet meer dan 100 m².

Dubbelbestemming '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.

1.4.3 Strijdigheid

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient een woonbestemming te worden opgenomen ter plaatse van het perceel aan de Markeweg 48 te Blesdijke. Het bestemmingsplan "Buitengebied 2014" kent op basis van artikel 37.1 onder a echter een wijzigingsbevoegdheid te mogelijk te maken mits er voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in het artikel. In paragraaf 4.3.3 is deze wijzigingsbevoegdheid nader verwoord en is het planvoornemen hieraan getoetst.

Opgemerkt wordt dat de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader bevat waar op een aantal punten niet aan wordt voldaan, danwel niet van toepassing zijn. Na overleg met de gemeente is bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid wel mag worden toegepast.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de ruimtelijk functionele structuur van de omgeving en de huidige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Weststellingwerf beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording. Hoofdstuk 8 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg, inspraak en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Markeweg 48 te Blesdijke, in buitengebied van de gemeente Weststellingwerf. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de ruimtelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving.

Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en westzijde gekenmerkt voor agrarische percelen. Aan een deel van de oostzijde bevindt zich een woonperceel en aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Markeweg.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfsperceel bestaande uit een (bedrijfs)woning, een installatiebedrijf en een bijgebouw. Rondom de bebouwing is het erf verhard en voor de overige is het plangebied ingericht met tuinen.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeldfoto van de huidige situatie van het plangebied weergegeven. Het plangebied is op de luchtfoto indicatief met rode lijn aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied vanaf de Markeweg (Bron: Google Streetview, bewerkt)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging waarbij de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Er zullen in het kader van de voorliggende wijzigingsplan geen fysieke ingrepen plaatsvinden. De huidige verschijningsvorm van de gebouwen blijft dan ook gehandhaafd.

3.2 Verkeer en parkeren

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing waarbij parkeren op eigen erf plaatsvindt. Voorliggende ontwikkeling brengt geen extra verkeergeneratie en geen extra parkeerbehoefte met zich mee ten opzichte van de bestaande situatie. Dit aangezien een bedrijfsfunctie een hogere verkeersgeneratie en een hogere parkeerbehoefte heeft dan één reguliere woning. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen voorliggend plan.

De aspecten 'verkeer en parkeren' vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (de voorloper van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Voorliggende ontwikkeling betreft een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld

in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2014" reeds bestemd voor een bedrijf. Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Gelet hierop is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 De Romte diele

4.2.1.1 Algemeen

Op 23 september 2020 is de Omgevingsvisie van de Provincie Fryslân 'De Romte diele' vastgesteld door de Provinciale Staten. In de Omgevingsvisie werkt de provincie haar ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. Deze jaren zijn cruciaal. Alle kennis, vaardigheden en creativiteit in de Friese samenleving zijn nodig om grote en kleine vraagstukken goed aan te pakken. Dat vraagt om een vergezicht, een gezamenlijke blik op het Fryslân tussen nu en 2050.

De provincie heeft een eigen rol als het gaat om het beleid voor Fryslân als geheel. Er zijn heel wat vraagstukken die op provinciaal niveau spelen. Bijvoorbeeld de klimaatverandering en de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie, de bevolkingsontwikkeling, de toename van het toerisme, de verschraling van het landschap en de kansen van technologische ontwikkelingen. Ook zijn er veranderingen in de organisatie van de samenleving. Inwoners, ondernemers en andere partijen nemen vaker zelf het initiatief om hun leefomgeving aan te passen. Hierbij heeft de provincie te maken met een – in vergelijking met het verleden – demografisch bijzonder fenomeen: de bevolking bestaat voor meer dan de helft uit burgers van 50 jaar of ouder. Gemeenten worden groter door herindeling en krijgen meer taken.

De provincie Fryslân heeft in de omgevingsvisie de vier opgaven benoemd die centraal staan in de komende jaren. Het zijn urgente vraagstukken waarvoor zij alles op alles zet om met de samenleving oplossingen te vinden.

- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaatadaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Deze opgaven zijn groot, onderling verbonden en ze raken de hele provincie. De opgaven vragen om een integrale en gezamenlijke aanpak. Om de ambities te kunnen realiseren moet de basis op orde zijn. Hiervoor zet de provincie in op het behouden van de bestaande kwaliteit. Hiervoor zijn acht doelstellingen geformuleerd. Voor de voorliggende ontwikkeling is met name de doelstelling 'karakteristieken van het landschap zijn beleefbaar' van belang. Hieronder wordt nader ingegaan op deze doelstelling.

4.2.1.2 Karakteristieken van het landschap zijn beleefbaar

Let op de schaal en herkenbaarheid van gebieden, hoe groot de opgaven ook zijn. Mensen hechten aan behoud van een menselijke maat en aan identiteit van het landschap;

Het landschap en zijn cultuurhistorie, archeologie en de stedenbouw vertellen in samenhang het verhaal van Fryslân. Ze vormen een onderdeel van de Friese identiteit en geven de provincie een herkenbaar profiel. Denk aan de terpen en boerderijen op kwelderwallen. Zulke elementen en structuren zijn bepalend voor de bijzondere ruimtelijke kwaliteit van Fryslân en daarmee zijn ze van grote invloed op de ontwikkelingskansen van onder andere de Friese gastvrijheidseconomie. Door de geschiedenis heen verandert het landschap. Dit zal in de toekomst niet anders zijn. Het is een gezamenlijke opdracht om toekomstige ontwikkelingen zodanig een plek te geven, dat de kenmerken van landschap en cultuurhistorie herkenbaar blijven. Bij de klimaatopgave kunnen gebiedskenmerken zoals hoogteligging, waterlopen en dijken het vertrekpunt vormen voor mogelijke oplossingen.

Naast nieuwe ontwikkelingen ziet de provincie op verschillende plekken in Fryslân het landschap achteruit gaan. Hier wordt gestreefd naar herstel van landschap en cultuurhistorie en naar het versterken van samenhang. Gemeenten en andere partijen worden gestimuleerd om deze kwaliteiten op een lager schaalniveau uit te werken en toe te passen.

4.2.1.3 *Toetsing aan de Omgevingsvisie Fryslân 'De Romte diele'*

Voorliggend plan voorziet uitsluitend in een functiewijziging waarbij een bestaande bedrijfsfunctie zal worden gewijzigd naar een woonfunctie. In voorliggend geval is er geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden die de karakteristieken van het omliggende landschap aantasten. De bestaande bebouwing krijgt middels voorliggend wijzigingsplan een duurzame vervolgfunctie.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de 'Omgevingsvisie Fryslân'.

4.2.2 **Verordening Romte Fryslân 2014**

4.2.2.1 *Algemeen*

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. De verordening voorziet niet in nieuw beleid. Uitsluitend geldend provinciaal ruimtelijk beleid is omgezet in algemeen geldende regels. Het gaat met name om beleid in het Streekplan Fryslân 2007, het Derde provinciale Waterhuishoudingsplan 2010-2015 en het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk.

4.2.2.2 *Relevante artikelen*

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is met name artikel 2.3 'Zorgvuldig ruimtegebruik' van belang.

Artikel 2.3 Zorgvuldig ruimtegebruik

2.3.1

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording waaruit blijkt dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

4.2.2.3 *Toetsing van het initiatief aan de Verordening Romte*

Voorliggende ontwikkeling ziet uitsluitend toe op een functiewijziging van de bestaande bebouwing waarbij een bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Er is in voorliggend plan geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden. Met voorliggende ontwikkeling krijgt de bestaande bebouwing een passende (duurzame) vervolgfunctie. Zorgvuldig ruimtegebruik vormt daarmee een belangrijk onderdeel binnen dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan sluit daarmee goed aan bij artikel 2.3 van de Verordening Romte Fryslân 2014.

4.2.3 **Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit'

4.3.1.1 Algemeen

In juni 2019 is de omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit' vastgesteld. Met deze visie speelt de gemeente Weststellingwerf in op de toekomstige Omgevingswet en is een nieuwe koers ingezet. De nieuwe koers is gebaseerd op loslaten, vertrouwen, samenwerken en faciliteren. De omgevingsvisie is opgesteld in nauwe samenspraak met de bevolking, het bedrijfsleven, de agrarische sector, de politiek en andere belanghebbenden.

In de visie komen de volgende thematische visies aan de orde:

- leefbaarheid en zorg;
- landbouw en buitengebied;
- wonen en omgevingskwaliteit;
- duurzaamheid.

In voorliggend geval is het thema 'wonen en omgevingskwaliteit' van belang. Daarnaast zijn de vier thematische visies nader uitgewerkt in tien onderwerpen. In voorliggend geval is onderwerp 2 'Ruimte voor wonen op maat' van belang.

4.3.1.2 Ruimte voor wonen op maat

Als gevolg van de licht afnemende bevolkingsomvang is het uitgangspunt er in Weststellingwerf nog beperkt woningen bijgebouwd worden, en dat de aandacht steeds meer gericht wordt op wat er al is en daarin aangepast moet worden. De meeste woningen die in de toekomst nodig zijn, staan er immers al. De komende jaren wil de gemeente enkele belangrijke opgaven op het gebied van de bestaande (woning)voorraad oppakken.

Net als bij voorzieningen wil Weststellingwerf in de toekomst meer ruimte geven aan de samenleving voor maatwerk op woongebied. Dit mag vooral gezien worden als een uitnodiging aan de dorpen. De bedoeling is dat hierdoor het woningaanbod beter wordt afgestemd op de vraag. Daarbij is vooral aandacht nodig voor de huisvesting van ouderen en jongeren. Waar nodig en gevraagd zullen experimenten als 'ruilverwonen' en andere middelen worden ingezet om de doorstroming op de woningmarkt en het beschikbaar komen van passende en betaalbare woningen te bevorderen. Hiermee wil de gemeente het makkelijker maken voor starters om aan een woning te komen. Tegelijkertijd moet aan ouderen de mogelijkheid worden geboden om langer zelfstandig te wonen. Het gaat in alle gevallen nadrukkelijk om het realiseren van kwaliteit en niet om kwantiteit. Bij ontwikkelingen in dorpen wordt de voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling leidt tot een verbetering van de kwaliteit van het dorp als geheel.

4.3.1.3 Toetsing initiatief aan de Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit'

Voorliggend plan voorziet enkel in een functiewijziging waarbij een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie zal worden gewijzigd. Hierbij is geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden die de ruimtelijke kwaliteit kunnen aantasten. Voorliggende ontwikkeling zorgt voor een passende (duurzame) vervolgfunctie van de bestaande bebouwing. Het voornemen zorgt hiermee voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 'Ruimte voor kwaliteit'.

4.3.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN 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. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan/ wijzigingsplan 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. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat enkel uit van een functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Op het perceel is reeds een (bedrijfs)woning aanwezig. Voorliggende ontwikkeling maakt daarmee geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Rail-, wegverkeer- en industrielawaai, in het kader van de Wet geluidhinder, kunnen buiten beschouwing worden gelaten. De invloed van individuele bedrijven/instellingen op het plangebied worden beschreven in paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan/ wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging. Er vinden geen bodemingrepen plaats en in zowel de huidige als toekomstige situatie is er sprake van langdurig verblijf. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Aanvullend wordt opgemerkt dat de functie in het plangebied niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

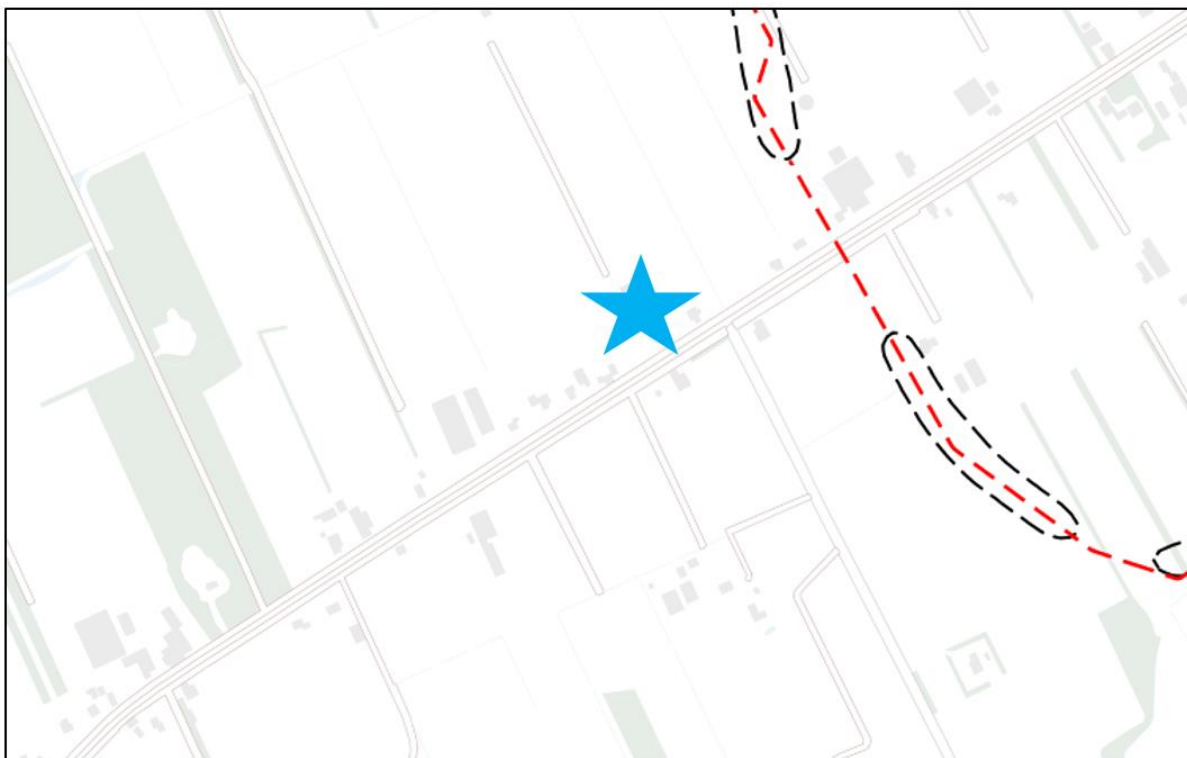
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. Het plangebied is hierin aangegeven met de blauwe ster.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Riscokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten oosten van het plangebied is een gasleiding van de VOGN gelegen. Het betreft een leiding met een werkstuk van 89 bar en een diameter van 6 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt het groepsrisico-aandachtsgebied op 110 meter vanaf de buisleiding. In voorliggend geval is het plangebied gelegen buiten dit groepsrisico-aandachtsgebied op circa 210 meter vanaf de buisleiding. Het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied dat voornamelijk wordt gekenmerkt door woningen en agrarische percelen. Er wordt in dit geval dan ook uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige buitengebied’.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Voorliggende ontwikkeling voorziet uitsluitend in de omzetting van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. Allereerst wordt opgemerkt dat de gronden van het plangebied reeds bestemd zijn voor een woonfunctie.

In voorliggende ontwikkeling worden geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een recreatieperceel met een kampeerterrein en een bedrijf met bedrijfsactiviteiten van maximaal milieucategorie 2. Een kampeerterrein betreft milieucategorie 3.1. Voor deze functies geldt in een 'rustige buitengebied' een grootste richtafstand van respectievelijk minimaal 50 en 30 meter. Het beoogde woonperceel is gesitueerd op een afstand van minimaal 50 meter van het kampeerterrein en het bedrijf. Tevens bevindt zich ten zuiden van het plangebied een nutsvoorziening. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. In dit geval bedraagt de afstand tussen de gevel van de woning en de nutsvoorziening circa 65 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt, omdat er geen sprake is van nieuwe milieugevoelige functies op een kortere afstand dan nu het geval is.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering levert geen belemmering op voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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 is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Rottige Meenthe & Brandmeer" is gelegen op circa 6,6 kilometer afstand. Gezien de afstand tot dit Natura 2000-gebied en het feit dat het in voorliggend geval uitsluitend om een functiewijziging gaat, kan een stikstofonderzoek achterwege blijven.

5.6.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormt de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN/ecologische verbindingzone is gelegen op circa 1,9 kilometer afstand. Het plangebied ligt daarmee niet in of in de directe nabijheid van het NNN, waarmee kan worden geconcludeerd dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming 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 ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet uitsluitend in een functiewijziging van een bedrijfsperceel naar een woonperceel. De grond wordt reeds gebruikt ten behoeve van wonen en wordt daarmee intensief beheerd. Tevens is er geen sprake van sloop- of verbouwactiviteiten danwel het kappen en rooien van beplanting. Daarmee wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling geen negatieve effecten op beschermde soorten met zich meebrengt. Het uitvoeren van een Quickscan natuurwaarden is dan ook niet noodzakelijk.

5.6.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten en plannen waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een functiewijziging. Er vinden geen bodemingrepen plaats. De bodem blijft zodoende behouden en intact. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat voor de voorliggende ontwikkeling geen archeologische onderzoeken benodigd zijn.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

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/ wijzigingsplan "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.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân, in en rondom het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Met het initiatief vindt er dan ook geen aantasting plaats van cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Tevens is er geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Algemeen

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

- 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.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan/ wijzigingsplan 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/ wijzigingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan/ wijzigingsplan 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/ wijzigingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan/ wijzigingsplan 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/ wijzigingsplan 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/ wijzigingsplan 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/ wijzigingsplan 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 gevalsdefinities (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.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de "Rottige Meenthe & Brandemeer" gelegen op een afstand van circa 6,6 kilometer afstand. In paragraaf 5.6.2.1 wordt ingegaan op de effecten van het voornemen op Natura 2000-gebieden. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura-2000 gebied wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

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' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

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:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit 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 onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het

antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van een functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plan voldoet daarmee aan de definitie van 'kaderstellend voor' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Het plan voorziet echter uitsluitend in een functiewijziging en is gelet op de aard en omvang niet aan te merken als stedelijk ontwikkeling. Het voornemen is daarmee niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

5.8.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Daarnaast kunnen belangrijke negatieve milieugevolgen worden uitgesloten.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Met de vaststelling van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het NWP 2016-2021 op enkele onderdelen gewijzigd. Tezamen geven beide documenten 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 het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de NOVI wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie heeft de volgende ambitie geformuleerd:

Wij streven naar goede ruimtelijke condities voor een veilige en bewoonbare provincie en voor gezonde en veerkrachtige duurzame watersystemen waarin sociaal-economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht zijn. Water is een belangrijk mede ordenend principe in de ruimtelijke inrichting van Fryslân. Voor een goede waterbeheersing worden de nodige ruimtelijke maatregelen getroffen.

Door klimaatverandering, bodemdaling en de toename van verhard oppervlak kan in veel gevallen voor een goede waterbeheersing niet meer worden volstaan met technische maatregelen. Voor een robuust en veerkrachtig watersysteem, dat zowel wateroverschotten als watertekorten goed kan opvangen, zullen de (on)mogelijkheden van het watersysteem medebepalend zijn voor de functionele bestemming en inrichting van de ruimte. Een goed functionerende Friese boezem is cruciaal voor de waterhuishouding van heel Fryslân.

6.1.4 Wetterskip Fryslân

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, de strategische keuzes die we maken en de financiële consequenties daarvan. Het bestuur wil in de planperiode richting geven aan goed, efficiënt en betaalbaar waterbeheer, nu en in de toekomst. Speerpunten uit het bestuursprogramma worden uitgewerkt in het Waterbeheerplan (WBP).

Enkele speerpunten zijn:

- Zeedijken, boezemkaden, duinen en andere waterkeringen onderhouden en ervoor zorgen dat ze aan
- de veiligheidsnormen voldoen.

- Grond- en oppervlaktewaterpeilen regelen en het watersysteem onderhouden.
- De inrichting van het watersysteem afstemmen op de functies en wensen van gebruikers.
- Initiëren van het project Wateractieve Stad. Hiermee onderzoeken we de effecten van
- klimaatverandering in het stedelijk gebied.
- De waterkwaliteit monitoren en indien nodig verbeteren.
- Lozingen en emissies van bedrijven en onze eigen zuiveringsinstallaties reguleren en hierop toezien.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het Wetterskip Fryslân is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er geen waterschapsbelang is. De wijziging van de bestemming heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied. Het watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
In dit artikel is bepaald hoe de verschillende meetvoorschriften dienen te worden geïnterpreteerd.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwmogelijkheden;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan is;

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel zijn nadere bepalingen met betrekking tot bouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In de algemene gebruiksregels zijn diverse bepalingen omtrent strijdig en toegestaan gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
Deze bepaling bevat diverse afwijkingsbevoegdheden. Aan de bevoegdheid zijn diverse beoordelingscriteria gekoppeld.
- *Algemene wijzigingsregels (artikel 9)*
Met deze regels kunnen Burgemeester en wethouders het bestemmingsplan, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan/ wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan/ wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan/ wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

De grond heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Deze grond is bestemd voor wonen maar ook voor de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van het water beheer, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en tuinen, erven en terreinen. Op deze grond mag als hoofgebouw uitsluitend woningen gebouwd worden.

Waarde - Archeologie (Artikel 4)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is conform het geldend bestemmingsplan/ wijzigingsplan op het uit te breiden deel van het plangebied opgenomen. Deze dubbelbestemming is naast de andere daar voorkomende bestemmingen opgenomen. In deze bestemming zijn bouwregels en een

omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten worden verhaald op de initiatiefnemer middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is opgenomen in de planschadeovereenkomst die is afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

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

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Fryslân

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggend plan naar de provincie toegezonden. De eventuele opmerkingen van de provincie worden in het voorliggend plan verwerkt.

9.1.3 Wetterskip Fryslân

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is er geen waterschapsbelang.

9.2 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpwijzigingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoetsresultaat