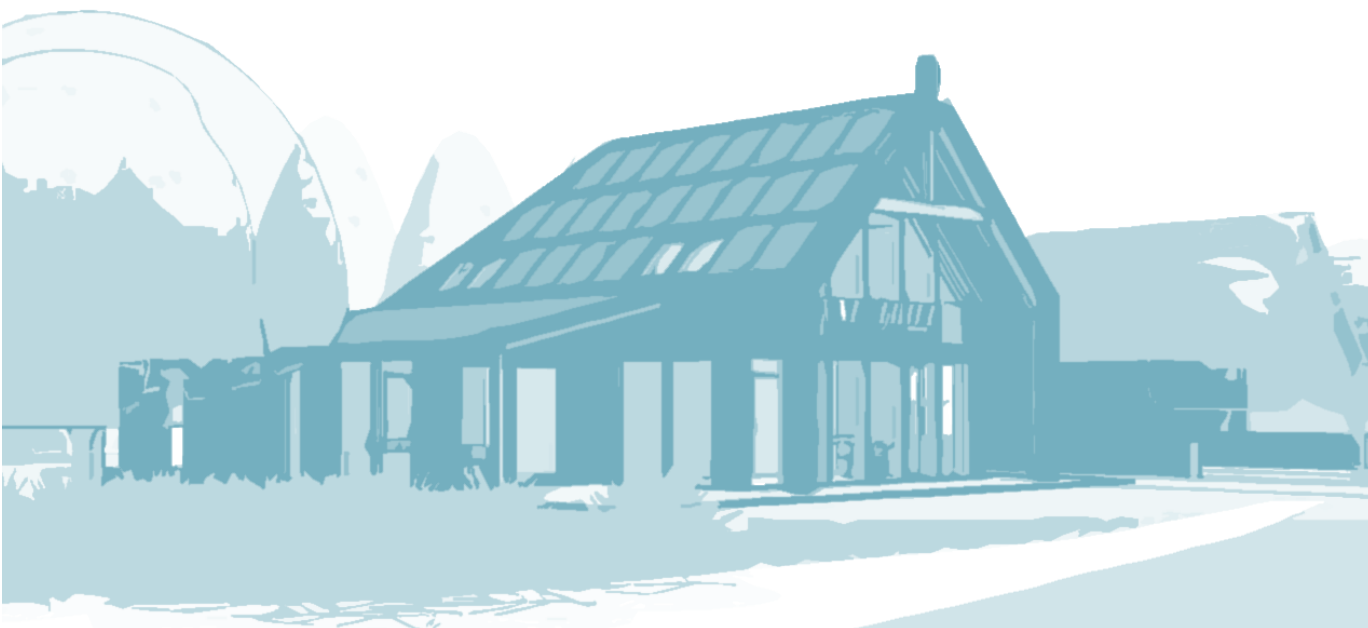

Gaastmeer, Kaepwei 11 (bedrijfspannd met woning)



Ruimtelijke onderbouwing

11 november 2024



Gaastmeer, Kaepwei 11 (bedrijfspannd met woning)

Ruimtelijke onderbouwing

COLOFON

Opdrachtgever	: [REDACTED]
Auteur	: [REDACTED]
Rapportnummer	: 24-121
Versie	: Definitief
Datum	: 11 november 2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	De locatie	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Uitgangssituatie	3
2.2	Beschrijving initiatief	4
2.3	Ruimtelijke inpassing	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Beschermen van gezondheid	12
4.3	Mer-beoordeling	12
4.4	Bedrijven en milieuzonering	13
4.5	Geluid (wet geluidhinder)	14
4.6	Externe veiligheid	14
4.7	Ecologie	14
4.8	Bodemkwaliteit	16
4.9	Watertoets	16
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	18
4.11	Luchtkwaliteit	19
4.12	Planologische zones	20
4.13	Verkeer en parkeren	20
5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Algemeen	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
5.3	Economische uitvoerbaarheid	21
6	Afweging en conclusies	23
6.1	Aanleiding	23
6.2	Afweging	23
6.3	Conclusie	23

Bijlagen

Bijlage 1 Stikstofberekening

Bijlage 2 Watertoets

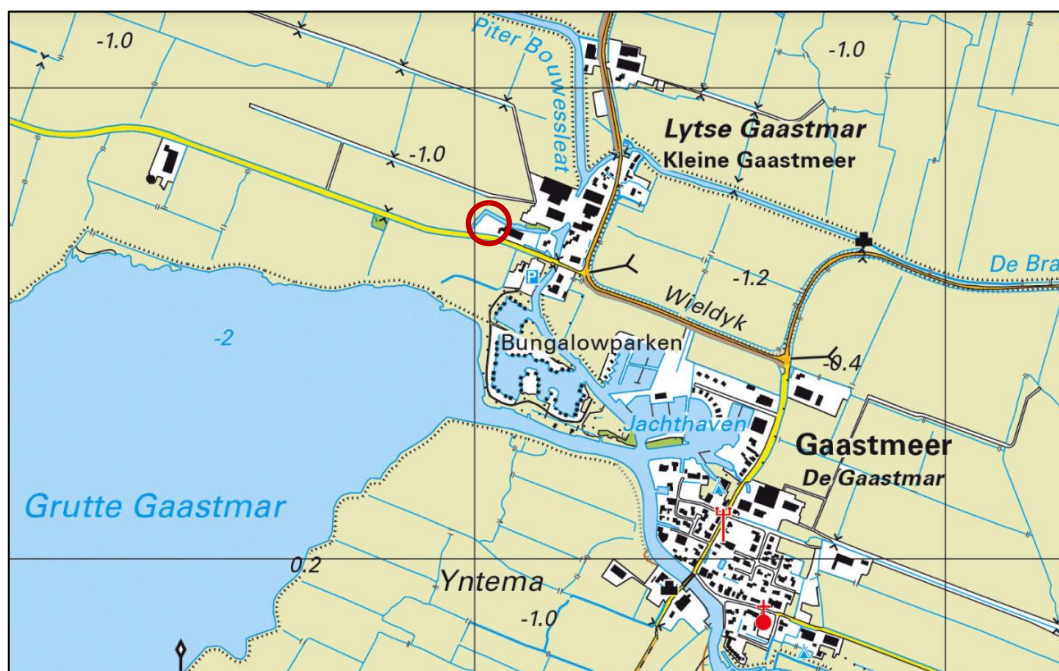
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kaepwei, in het noordoosten van Gaastmeer, ligt een bedrijfsperceel van een bouwbedrijf. De activiteiten van het bouwbedrijf zijn beëindigd en het bedrijfsperceel is in delen verkocht. Het westelijk deel van het bedrijfsperceel, dat grenst aan het open landelijk gebied, is nog onbebouwd. De eigenaar wil hier een nieuw bedrijf vestigen en hier een bedrijfspand met in pandige bedrijfs-woning op bouwen. De gemeente Súdwest-Fryslân heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen onder de voorwaarde dat de bedrijfsfunctie de belangrijkste functie op het perceel is. Hiervoor is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan nodig en aangevraagd. Omdat de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór 1 januari 2024 wordt toepassing gegeven aan artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo voor het afwijken van het bestemmingsplan en worden ook de andere onderdelen van de omgevingsvergunning onder de wet- en regelgeving van voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet getoetst en afgehandeld.

1.2 De locatie

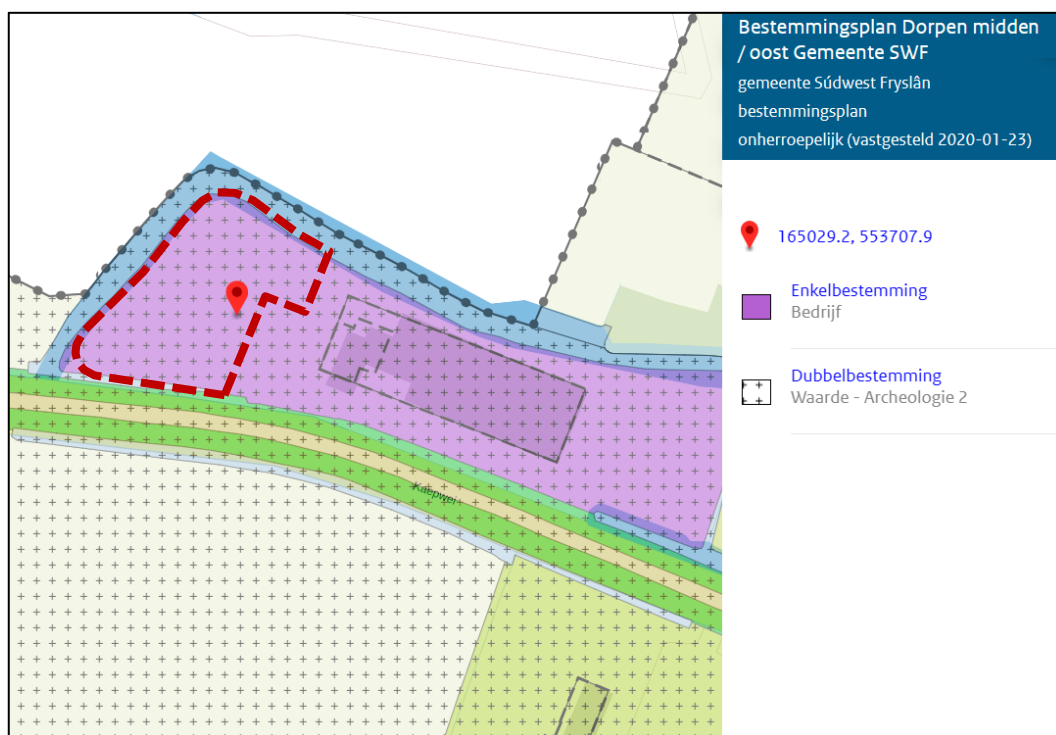
De projectlocatie betreft het westelijk deel van het perceel Kaepwei 11, dat aan de noordwestelijke rand van Gaastmeer ligt. Het betreft het kadastrale perceel gemeente Heeg, sectie G, nummer 720. De locatie is op een topografische kaart weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het projectgebied

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan *Dorpen midden/oost Gemeente SWF*, dat op 23 januari 2020 is vastgesteld. Het projectgebied is bestemd als 'Bedrijf', waarbinnen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 mogelijk zijn. Het bouwen van bedrijfsgebouwen is alleen binnen de daarvoor aangegeven bouwvlakken toegestaan en een bedrijfswoning mag alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd. Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en alleen rondom de bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zijn deze aanduidingen van toepassing. Daarom kan binnen het projectgebied geen bedrijfsloods en bedrijfswoning worden gerealiseerd. Bovendien wijkt de goothoogten met deels 3,83 meter af van de maximale goothoogte in het nabijgelegen bouwvlak (maximaal 3,5 meter) en is de dakhelling van de ombouw kleiner dan de (in het bouwvlak) voorgeschreven minimale helling van 30 graden.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding worden in *hoofdstuk 2* de uitgangspunten vanuit het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 3* wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2 Projectbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking op een deel van een bedrijfsperceel aan de Kaepwei 11 in Gaastmeer. Het ligt in het uitloper van het dorp, dat wordt gevormd door het lint aan de Feandyk, de Keapwei en de Liuwedaem. Het betreft een functioneel gemengd gebied met (agrarische)bedrijven, recreatie en woningen, in de overgang naar het open landelijk gebied. De Kaepwei is een voor autoverkeer doodlopende route, waaraan in het landelijk gebied nog enkele woningen en bedrijven zijn gelegen en uitkomt op een pondverbinding in de richting van Workum.

Het projectgebied ligt aan de westelijk rand van het bedrijfsperceel. Hierop staat in oostelijke richting een bedrijfswoning en daarnaast een drietal aaneengebouwde bedrijfsloodsen die omstreeks 2022 in gebruik waren door het bouwbedrijf van de aanvrager. De bestaande gebouwen zijn verkocht en kunnen in gebruik worden genomen door bedrijven uit categorie 1 en 2.

Het projectgebied betreft een onbebouwd deel van het perceel, dat is gelegen ten westen van de inrit naar een kelder onder de bedrijfswoning. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergegeven in figuur 2.1. Een aanzicht is weergegeven in figuur 2.2.



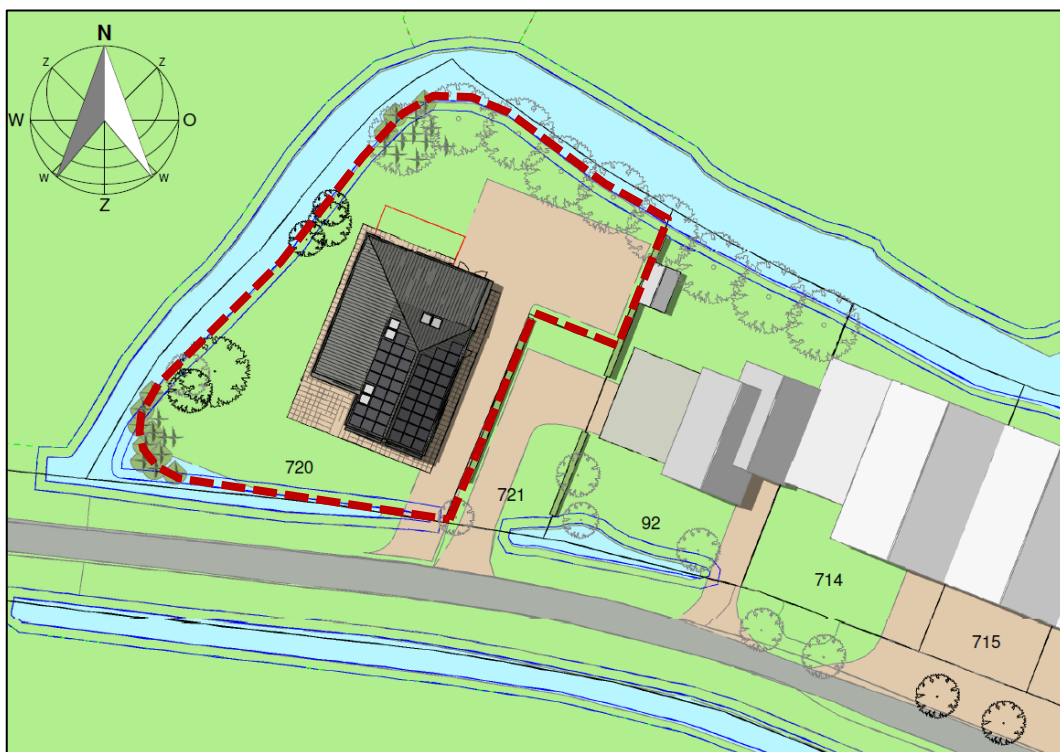
Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied



Figuur 2.2 Aanzicht op het projectgebied

2.2 Beschrijving initiatief

Het plan omvat de bouw van een bedrijfspand ten behoeve van een adviesbedrijf en handelsonderneming in de bouwsector, met in de voorzijde een magazijn en showroom en aan de achterzijde een bedrijfswoning. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.2. Een impressie van de nieuwbouw vanuit het westen is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.2 Beoogde situatie projectgebied



Figuur 2.3 Impressie nieuwbouw

Het gebouw vormt de huisvesting voor de bedrijven Sinnestriel, Bouwservice Leenstra en Leenstra Gaastmeer Beheer, waarbij de bedrijfsactiviteiten van Sinnestriel de hoogste prioriteit hebben op de locatie. Sinnestriel is een bedrijf dat adviseert in innovaties op het gebied van de energietransitie, gericht op het energievraagstuk in woningen en gebouwen. Ook zal Sinnestriel energiesystemen en opslagsystemen voor lokale energievoorzieningen importeren en leveren. Het toekomstperspectief van de bedrijvigheid is het uitbreiden van de adviseringstak en voor het leveren van diensten op locatie, bijvoorbeeld het plaatsen van de energie systemen), met 2 à 3 fulltime medewerkers. Deze krijgen de locatie aan de Kaepwei als uitvalsbasis.

Leenstra Gaastmeer Beheer is een bedrijf welke zich richt op het beheren en onderhouden van vastgoed. Bouwservice Leenstra Gaastmeer richt zich op beheren en onderhouden van materieel voor de bouw.

De noodzaak om een bedrijfswoning bij het bedrijf te vestigen is een praktische. De showroom is ook buiten kantooruren te bezoeken en door de opslag van (dure) energiesystemen is het wenselijk dat er een aanwezigheid van mensen is.

Binnen het gebouw voldoet de verhouding tussen de oppervlakte specifiek voor het wonen ten opzichte van het bedrijf aan de gemeentelijke norm van 70/30 bedrijf/wonen.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Voor de omgeving van het projectgebied geen bijzondere of karakteristieke waarden waarop dit project invloed heeft. Wel is het van belang dat het project op een passende manier aansluit bij de aard- en schaal en bij het bebouwingsbeeld van de omgeving. Daarbij wordt voor de locatie, vanuit de ambities uit de welstandsnota, gevraagd om een representatieve zijde naar hoofdroutes en om de mogelijkheden voor een verbetering van een landschappelijke inpassing te benutten. De Kaepwei wordt niet gezien als hoofdroute, maar is toch een recreatief relevante route.

Het gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 210 m² en krijgt een bij het landelijk gebied passende uitstraling met een lage gootlijn en een fors zadeldak. Door de bedrijfsruimte in de voorzijde te situeren wordt bereikt dat de het geheel een bedrijfsmatige uitstraling krijgt, passend bij de plek en de bestemming. Het pand krijgt een hoogwaardige uitstraling met een representatieve zijde naar de weg. Verder worden enkele solitaire bomen toegevoegd om de dorpsrand te markeren en het totale bedrijfsterrein zo beter in te passen in het landschap. De aanleg en instandhouding van de beplantingsstructuur op de randen van het perceel, zoals aangegeven op de situatie-tekening bij de aanvraag, kunnen als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

Het ontwerp past in het landschap door de schuurachtige opbouw en het gebruik donkere kleuren. Daarbij wordt het erf beplant met lokale inheemse beplantingen, waaronder de iep, de wilg en de els, heesters, riet en vooral veel gras rond het bedrijf. Het ontwerp heeft een bouwhoogte van 8,1 meter en een goothoogte van 3,95 en 2,8 meter (visueel heeft het voorste deel van het pand een doorlopende kap tot op het maaiveld). Daarmee past het binnen de maximale maatvoering van het naast gelegen bouwvlak.

Op het terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor een woning geldt op basis van de Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 een parkeerbehoefte van 2 plaatsen en voor het bedrijf 2 plaatsen per 100 m² bvo. Uitgaande van 220 m² bvo bedrijfsruimte, moeten er $5 + 2 = 7$ parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het perceel kan in deze behoefte worden voorzien.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het projectgebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het projectgebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Dit project stelt de bouw van een extra woon-werkkavel op een bestaand bedrijfsp perceel voor. Een dergelijke ontwikkeling kan op basis van vaste jurisprudentie niet worden aangemerkt als nieuwe verstedelijking als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van

bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m². De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Hiervan is in dit geval geen sprake. Daarom is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Ondanks dat er niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking hoeft te worden getoetst is het van belang dat er een concrete behoefte is aan de ontwikkeling. In dit geval wordt voor een concreet bedrijf uit Gaastmeer gebouwd (zie ook paragraaf 2.2). De overige bedrijfskavels zijn reeds verkocht. Er is ook geen sprake van een overaanbod van woon-werkkavels in de regio. Daarmee voorziet dit project in een aantoonbare behoefte. In deze behoefte wordt voorzien door inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Het project kan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking goed derhalve doorstaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de inbreiding in bestaand stedelijk gebied.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.9 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het projectgebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van appartementen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het projectgebied.

Het projectgebied ligt in het stedelijk gebied, waar de gemeente de ruimte krijgt om bouw mogelijkheden voor stedelijke functie te bieden. Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening 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 schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie.

Voor werken geldt dat binnen overige kernen, zoals Gaastmeer, ruimte kan zijn voor bedrijven uit milieucategorie 2, met een kavelomvang van maximaal 2.500 m². Het opsplitsen van de grote bedrijfskavel in meerdere kleine (circa 1.000 m²) kavels past in dit zin goed bij deze lijn. Daarmee is het project in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

Omgevingsverordening

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ook de Omgevingsverordening Fryslân in werking getreden. De omgevingsvisie stuurt op het gebied van ruimtelijke omgevingsbeleid vanuit de omgevingskwaliteiten. Ook wordt ingezet op zuinig en meervoudig ruimtegebruik en een gezonde en veilige leefomgeving. Ook wordt ingezet op zuinig en meervoudig ruimtegebruik en een gezonde en veilige leefomgeving. Het gaat hierbij voornamelijk om motiveringsvereisten, waarin in deze ruimtelijke onderbouwing al voor een belangrijk deel op vooruit is gelopen. Ook in de nieuwe omgevingsverordening staat het bundelen van stedelijk functies centraal. Ook op dat vlak past de ontwikkeling binnen de regels van de verordening.

De provincie hanteert voor het project de regels voor ontgrondingen, zoals opgenomen in artikel 4 van de omgevingsverordening. Voor het project is watercompensatie nodig. Dit wordt uitgevoerd door op de situatietekening aangegeven waterpartij. Geen omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit is nodig wanneer deze minder dan 2 meter diep wordt en niet meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven (in voorkomende gevallen 1.000 m³). Er wordt ruimschoots aan deze vrijstellingsvoorwaarden voldaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest'

De gemeenteraad heeft op 29 april 2021 de Omgevingsvisie 1.0 'Oars tinke yn Súdwest': samenwerken aan een gezonde leefomgeving' vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen met de inwoners en ketenpartners van Súdwest Fryslân. De Omgevingsvisie 1.0 schetst de hoofdlijnen van de ontwikkelingsrichting voor de woon- werk- en leefomgeving op de langere termijn. De Omgevingsvisie helpt om keuzes te maken bij ontwikkelingen die de fysieke leefomgeving beïnvloeden en nodigt uit tot ontwikkelingen. Met deze Omgevingsvisie kan de gemeente beoordelen of ontwikkelingen en projecten bij Súdwest Fryslân passen.

De Omgevingsvisie 1.0 bestaat uit vijf thema's:

- a. Gezonde vitale mensen in een gezonde en veilige omgeving;
- b. Sterke kernwaarden: cultureel erfgoed, natuur, weids en waterrijk landschap;
- c. Veerkrachtige en leefbare wijken, dorpen en steden;
- d. Vitaal en aantrekkelijk landschap;
- e. Duurzaam, energieneutraal en klimaatadaptief.

De gemeenteraad heeft in de Omgevingsvisie 1.0 de kaders op hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen vastgesteld. De maatregelen om de vastgestelde thema uit te kunnen werken worden beschreven in, samen met de ketenpartners, op te stellen omgevingsprogramma's.

klimaat om te vestigen. Súdwest-Fryslân wil dat er voldoende en goede terreinen en panden voor bedrijven zijn. Voor de landelijke clusters zet Súdwest-Fryslân in op diversiteit en menging van verschillende functies. Bijvoorbeeld mogelijkheden wonen en werken. Het project sluit hierop aan.

Regionale woningbouwafspraken

Zowel Provinsje Fryslân als het Rijk gaan uit van een regionale afstemming van de woningbouw-programmering. De provincie bepaalt op basis van bevolkingsprognoses en in overleg met gemeenten en regio's hoeveel woningbouwruimte er is in een bepaalde periode. In de Verordening Romte gaat de provincie in op de regionale afstemming en heeft de provincie ook aangegeven dat gemeenten een actueel woonplan moeten hebben.

In 2021 is door de gemeenteraad de omgevingsvisie vastgesteld. Daarin is de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ordening voor de lange termijn vastgelegd. Daar staat ook de hoofdlijn voor het woonbeleid in. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om de omgevingsvisie uit te werken in omgevingsprogramma. Het opstellen van een Omgevingsprogramma Wonen en Bouwen is daarom opgenomen in het Coalitieakkoord. Het verder uitwerken van het beleid uit de omgevingsvisie is op dit moment nog niet noodzakelijk om de urgente opgaven op de woningmarkt aan te kunnen pakken.

De bestaande beleidsdocumenten: Woonvisie, strategie wonen, ambitiedocument wonen SWF, kader sociale huur en het actieplan SWF bouwt 2023 geven samen met de in 2021 vastgestelde omgevingsvisie en in mei 2024 vastgestelde woningbouwprogramma en in navolging op de Woonvisie 2017-2022 voldoende richting aan de ontwikkeling van de nieuwe beoogde instrumenten en de aanpak van de urgente opgaven.

Daarnaast is op 20 april 2023 de regionale woondeal 2022-2030 regio Zuidwest Friesland ondertekend waarin het Rijk met de provincie Fryslân en gemeente De Fryske Marren en gemeente Súdwest-Fryslân afspraken heeft gemaakt om de woningbouw te versnellen en de betaalbaarheid van woningen te vergroten. De regionale woondeals worden gezien als de aftrap voor een langjarige samenwerking tussen het Rijk, de provincies en de woningmarktregio's. In de regionale woondeals worden onder andere afspraken gemaakt over de kwantitatieve opgave, het vergoten van het aandeel betaalbare woningen en het versnellen van de bouwproductie. De regionale woondeals worden op dit moment beschouwd als het belangrijkste en meest recente kader ten aanzien van woningbouw.

In de regionale woondeal Zuidwest-Friesland is o.a. afgesproken dat de gemeente Súdwest-Fryslân minimaal 1980 woningen toegevoegd in de komende 10 jaar. De overeengekomen inzet is expliciet beschreven als een minimale inspanningsverplichting. In navolging hierop brengen partijen gezamenlijk (werkgroep) in kaart in hoeverre planologische regimes tegemoetkomen aan de afspraken in de woondeals. Dit met als doel om planologische kaders niet op voorhand de afgesproken verruiming van de planvoorraad en versnelling van de bouwproductie in de weg te laten staan.

Welstandsnota Súdwest-Fryslân

De gemeente Súdwest-Fryslân heeft voor de toetsing van bouwwerken de welstandsnota Súdwest-Fryslân opgesteld. Hierin zijn welstandscriteria opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden. Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Súdwest-Fryslân. Deze criteria zijn gebaseerd op de plaatselijke identiteit en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden gebruikt.

Voor het projectgebied geldt een het welstandsgebied 'Bedrijventerreinen'. Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Langs hoofdroutes wordt aandacht gevraagd voor een representatieve uitstraling en er wordt gestreefd naar een verbetering van de landschappelijke inpassing. Paragraaf 2.3 gaat op deze onderwerpen in.

Uiteindelijk toetst de welstandsc commissie het bouwplan aan de gebiedsgerichte welstandscriteria.

Erfgoedvisie en Erfgoednota

Met het vaststellen van de 'Erfgoednota 2021-2026 Cultureel Erfgoed is geen keus' (april 2021) heeft de gemeente haar visie en missie op behoud en ontwikkeling van het erfgoed vastgesteld. De gemeente SWF zorgt samen met de mienskip dat cultureel erfgoed duurzaam behouden en ontsloten wordt en zichtbaar en beleefbaar is. Dit doen zij door erfgoed te waarderen en te beschermen, bewustwording en samenwerking te stimuleren en daardoor erfgoed te versterken en levend te houden. In paragraaf 4.10 wordt ingegaan op de omgang met erfgoed.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten, volgens sectorale wet- en regelgeving, maar ook volgens het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is dit toetsingskader verandert. De sectorale wet- en regelgeving die relevant is voor de fysieke leefomgeving is opgenomen in de Omgevingswet, dan wel in de daarbij behorende besluiten (met name Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving). Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is aangepast naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omdat de aanvraag is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, wordt deze nog getoetst aan de kaders voor een goede ruimtelijke ordening. Wel is – voor zover relevant – per aspect aangegeven wat de gevolgen zijn van de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Ook is het thema gezondheid toegevoegd.

4.2 Beschermen van gezondheid

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. Met dit project hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.3 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit

wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet worden getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

Toetsing

Het project zou kunnen vallen onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Op basis van vaste jurisprudentie, kan een project waarin wordt voorzien in minder dan 500 m² bruto vloeroppervlak of een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkelingsproject. Daarmee is de concrete aanvraag niet aan te merken één van de activiteiten zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Het gebouw blijft namelijk zowel in grondoppervlak als in bruto gebruiksoppervlak onder deze drempel. Bovendien wijzigt de bestemming van de gronden niet, waarmee de afwijking kleiner dan 500 m² is.

Het is op basis hiervan niet nodig om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs uit te sluiten is.

Toetsing

Het projectgebied ligt in een gemengd gebied, waar uitgegaan mag worden van een gereduceerd richtafstand. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 is dit 10 meter. In dit geval wordt het terrein aansluitend op een bestaande bedrijfswoning ontwikkeld. De onderlinge afstand is meer dan 10 meter, waarmee een goed woon- en leefklimaat is geborgd en bedrijven niet worden belemmerd.

Wel ligt op ongeveer 80 meter afstand een agrarisch bouwperceel. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter, wat overeenkomt met de wettelijke geurafstand tussen veehouderijbedrijven en woningen. In dit geval liggen de feitelijke dierenverblijven op meer dan 100 meter. De afstand naar de opslag van ruwvoer is ook ruim voldoende. Doordat dichtbij het bouwperceel al een woning aanwezig is, wordt dit agrarisch bedrijf ook niet belemmerd door de ontwikkeling.

Er is in de beoogde situatie dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4.5 Geluid (wet geluidhinder)

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones of bij bepaalde veranderingen aan de weg zelf (zoals het verhogen van de maximumsnelheid of het uitbreiden van het aantal rijstroken) moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Toetsing

De Kaepwei gaat tegenover het projectgebied van een 30 km/uur-zone naar een 60 km/uur-zone. Daarmee komt het bouwplan binnen de geluidzone van een weg en moet in beginsel een akoestisch onderzoek plaatsvinden. In dit geval is echter geen sprake van een doorgaande verkeersroute. De Kaepwei loopt ten westen van het projectgebied voor autoverkeer dood. Daarmee is de verkeersintensiteit zeer laag en kan op voorhand worden geconcludeerd dat er zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en dat geluidhinder in het projectgebied redelijkerwijs is uit te sluiten. Doordat de woning in de achterzijde van het gebouw is beoogd, zal de geluidsbelasting zeer laag zijn en is het vaststellen van een hogere waarde en/of een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat in de omgeving van het projectgebied geen relevante risico-bronnen aanwezig zijn. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit project dan ook geen beperking en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.7 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Dit is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Toetsing

Het projectgebied is een goed onderhouden tuin/terrein bij een bedrijf(swoning). Voor de bouw hoeven geen bodem gekapt te worden of sloten gedempt. Daarmee is de kans klein dat het project verblijfplaatsen of leefgebied van beschermde soorten aantast. De locatie biedt in potentie wel mogelijkheden als broedlocatie voor diverse algemene vogelsoorten (merel, houtduif, ekster). Werkzaamheden die tijdens de broedactiviteit worden uitgevoerd kunnen leiden tot verstoring of vernietiging van (nesten van) broedende vogels. Verstoring van nesten met eieren of kuikens is niet toegestaan en hier wordt geen vergunning voor verleend. Buiten het broedseizoen zijn onbezette nesten niet beschermd, behalve als het nesten van vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest betreft. Als op de hiervoor beschreven wijze wordt gewerkt, leidt het project niet tot conflicten met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het projectgebied ligt op ongeveer 180 meter afstand vanaf het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving. Mogelijke effecten van het project op dit gebied zijn oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring (geluid, licht, trillingen, optisch en mechanische effecten). De meeste effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten, mede vanwege bestaande verstoringen vanuit het dorp. Potentiële verstoring treedt alleen in de aanlegfase op, met name geluid en trillingen als gevolg van machines (bij het heien) en licht-verstoring door bouwverlichting.

Het heien vindt in dit geval gedurende een paar dagen plaats. Door beperkte omvang van het project en daarmee de korte tijdsduur van effecten zijn op dit punt geen significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied te verwachten. Door het gebruik van minimaal belastende bouwverlichting (amberkleurig, geen uitstraling naar de natuur) zijn effecten uit te sluiten.

Stikstofdepositie

Theoretisch kan het project een effect hebben op de stikstofdepositie op de daarvoor gevoelige habitats. In de Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving komen stikstofgevoelige habitats voor. Deze habitats zijn niet zeer gevoelig met een kritische depositiewaarde (KDW) van meer dan 2.000 mol N/ha/jaar. Er komen geen habitats voor waar de KDW als (bijna) is overschreden.

In het kader van de aanvraag is wel een stikstofberekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 1. Voor de gebruiksfase kan op basis van CROW kentallen worden uitgegaan van de in paragraaf 4.13 bepaalde aantallen (43 mvt/etmaal).

Voor de aanlegfase is nog geen concrete machine-inzet in de aanlegfase bekend. Er wordt uitgegaan dat gedurende 26 weken, 38 uur de week ongeveer 50% van de tijd machine-inzet plaatsvindt

met een gemiddeld verbruik van 12 liter per uur. Dit komt neer op 500 uren inzet en een diesel-verbruik van 6.000 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief (300 liter). Aanvullend wordt uitgegaan van 2 zware transporten (>7 ton) per week in de (=104 heen en terug). Het lichte verkeer van personeel en kleine leveringen altijd lager dan het verkeer in de gebruiksfase (43 mvt/etmaal). Door de aanlegfase en de gebruiksfase in één berekening te cumuleren zijn de effecten worst-case bepaald.

Uit de berekening blijkt dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden. Hiermee is aangetoond dat er geen sprake is van een relevante stikstofbijdrage op daarvoor gevoelige gebieden.

4.8 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing

Bij het bodemloket zijn voor de locatie geen gegevens bekend. Wel is in 2019 een gemeentelijke bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart opgesteld. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is om een actueel en dekkend beeld te verkrijgen van de te verwachten diffuse chemische bodemkwaliteit van de gemeente, zoals die op basis van de berekening van de bodemkwaliteit kan worden verwacht in het gebied. Binnen het projectgebied zijn geen aanwijzingen voor verontreinigingen. In het kader van de technische bouwaanvraag wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.9 Watertoets

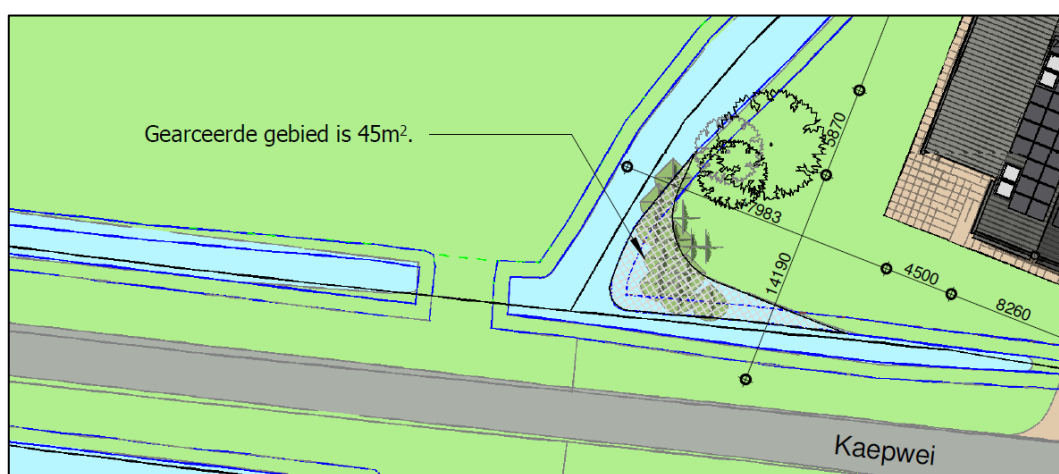
Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn 'veilig', 'voldoende' en 'schoon'. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de normale procedure moet worden gevolgd. De uitgangsnotitie geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Deze is opgenomen in bijlage 2. In aanvulling hierop heeft het Wetterskip Fryslân op 1 mei 2024 enkele aandachtspunten meegegeven. Deze zijn verwerkt in de navolgende passages en bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Waterafvoer/berging

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is

nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m² in het landelijk gebied en 200 m² in het stedelijk gebied. Het project valt in het stedelijk gebied.

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 1.200 m², waarop een bedrijfspand met woning, opslagterrein en een toegangsweg worden gerealiseerd. Er wordt hiermee 450 m² verharding aangelegd. Ter compensatie hiervan wordt de watergang in de zuidoosthoek van het perceel verruimt tot een bescheiden vijverpartij. Hiermee wordt 45 m² water toegevoegd, waarmee wordt voldaan aan de compensatie-eis. De inrichting hiervan is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Watercompensatie

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstrooming. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Bij de inrichting van het projectgebied is hierop geanticipeerd door spaarzaam om te gaan met verharding.

Ingrepen watergangen

Ten behoeve van de nieuwe toegangsweg wordt een dam met duiker aangelegd. Waar deze dam met duiker gepositioneerd wordt in stedelijk gebied, betreft dit een vergunningsplichtige activiteit. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit noodzakelijk. Hierbij moet rekening worden gehouden met een extra lange duiker onder twee toegangswegen. Het wetterskip adviseert om goed te kijken naar het toekomstige beheer en onderhoud van deze duiker, waar deze in twee verschillende perceelseigendommen ligt.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Het uitgangspunt is dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater, dat kan afvoeren op het omliggende systeem water sloten en vijvers.

Drooglegging

Voor gebouwen met kruipruimten wordt een drooglegging van 1,10 m geadviseerd, voor verharding en gebouwen zonder kruipruimten is dit 0,70 m. Het projectgebied heeft een vast peil van 1,75 m -NAP. Het terrein ligt op ongeveer 0,8 m -NAP. De bestaande bebouwing is op ongeveer 0,3 m -NAP aangelegd en de weg ligt op 0,6 -NAP.

Een robuust watersysteem wordt bereikt door rekening te houden met het maatgevende boezempeil van 0,22 m -NAP. Deze waterstand kan ééns in de 100 jaar voorkomen. Het Wetterskip adviseert daarom om de bebouwing op minimaal 0,2 m -NAP aan te leggen, om zo net boven het maatgevend boezempeil te bouwen. Dit geldt als uitgangspunt voor de aanvraag.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is per 1 januari 2024 overgegaan naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden

Archeologie

Om de archeologische waarden voor het plangebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er mogelijk archeologische resten uit de middeleeuwen aanwezig zijn en op enige diepte archeologische lagen uit de steentijd. Bij ingrepen groter dan 5.000 m² wordt onderzoek hiernaar geadviseerd.

Het te ontwikkelen terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 1.000 m². De ingreep blijft ruim onder de 5.000 m². Daarmee blijft het project onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan moet hiervan direct melding worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

Andere cultuurhistorische waarden

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.2. Het projectgebied ligt in een knooppunt van historische routes, leidend naar enkele historische boerderijplaatsen (donkerrood). Het project heeft hierop geen directe invloed. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het project.



Figuur 4.2 Fragment CHK Fryslân

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Toetsing

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt dat de directe omgeving van het projectgebied ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke normen. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan voldoet hieraan als het een toename van minder dan 3% van de grenswaarden tot gevolg heeft. Dit project draagt niet in betekenden mate bij en is daarom vrijgesteld van toetsing. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

4.12 Planologische zones

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Toetsing

In of nabij het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen, waar bij de uitvoering van dit project rekening mee moet worden gehouden.

4.13 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Verkeer en parkeren worden gezien als omgevingsaspecten in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Verkeersgeneratie

Op basis van de kentallen van het CROW, zoals bepaald in Publicatie 381, is voor een vrijstaand woonhuis sprake van een verkeersgeneratie van 8,2 mvt/etmaal. Voor de bedrijfsruimte (werkplaats) van 400 m² is de norm gemiddeld 8,7 mvt/etmaal per 100 m², dus 35 mvt/etmaal. De totale verkeersgeneratie is daarmee ongeveer 43 mvt/etmaal. De ontsluitende wegen zijn voldoende gedimensioneerd voor de afwikkeling van dit verkeer.

Toetsing

Op basis van de Parkeernormennota Súdwest-Fryslân 2018 geldt dat voor de woning 2 parkeerplaatsen nodig zijn en voor het bedrijfsgebouw (productie) 2 per 100 m², dus 8 parkeerplaatsen. In totaal moet er dus ruimte zijn voor 6 parkeerplaatsen. Op het terrein is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het project raakt geen grote maatschappelijke belangen. Het voornemen heeft alleen enige ruimtelijke impact voor de eigenaren van de naastgelegen bedrijfspercelen. Bij de verkoop van die locaties is kenbaar gemaakt dat dit project wordt uitgevoerd. Het bouwplan is besproken met de eigenaar van het direct naastgelegen bedrijfsperceel met bedrijfswoning. Naar aanleiding hiervan is het bouwplan aan de achterzijde iets ingekort, zodanig dat het deze gelijk komt met de achterzijde van de bestaande woning. Op die manier komt het project tegemoet aan de wensen van belanghebbenden.

Wettelijke procedure

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de aanvraag in te dienen. Daarvoor wordt de ontwerpbeschikking van de vergunning, met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Omdat er met deze aanvraag een nieuwe hoofdgebouw mogelijk wordt, is de exploitatieregeling van toepassing. In dit geval wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten over het

kostenverhaal. Het verhaal van eventuele planschades is verzekerd doordat gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst hebben getekend. Voorts zijn nadere afspraken gemaakt over de vergoeding van de ambtelijke kosten.

6 Afweging en conclusies

6.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Hiermee wordt de bouw een bedrijfspand met bedrijfswoning in afwijking van het bestemmingsplan vergund.

6.2 Afweging

De nieuwbouw vindt plaats op een deel van een bestaand en als zodanig bestemde bedrijfslocatie. Het toevoegen van een extra woon-werkkavel voorziet in een concrete behoefte waarin via inbreiding in bestaand stedelijk gebied wordt voorzien. De bebouwing is met zorg voor de omgeving ontworpen en landschappelijk goed in te passen. Bestaande bedrijven worden door de nieuwe woning niet belemmerd en de bestaande bedrijfswoning wordt ook niet gehinderd, door er een onderlinge afstand van tenminste 10 meter wordt aangehouden.

De milieu- en omgevingsaspecten die samenhangen met dit project zijn beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat er in de nieuwe situatie goede omgevingsituatie. Verder is het project in overeenstemming met de relevante beleidsregels.

6.3 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Kaepwei 11,
- Gaastmeer

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Bedrijfspannd met bedrijfswoning
Realisatie en gebruik bedrijfspannd met bedrijfswoning. Hoort bij
onderbouwing 24-121.

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RPUH3UJ9XjLS
11 november 2024, 17:41
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Aanlegfase en gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2025	1,6 kg/j	68,9 kg/j

Resultaten

Aanlegfase en gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

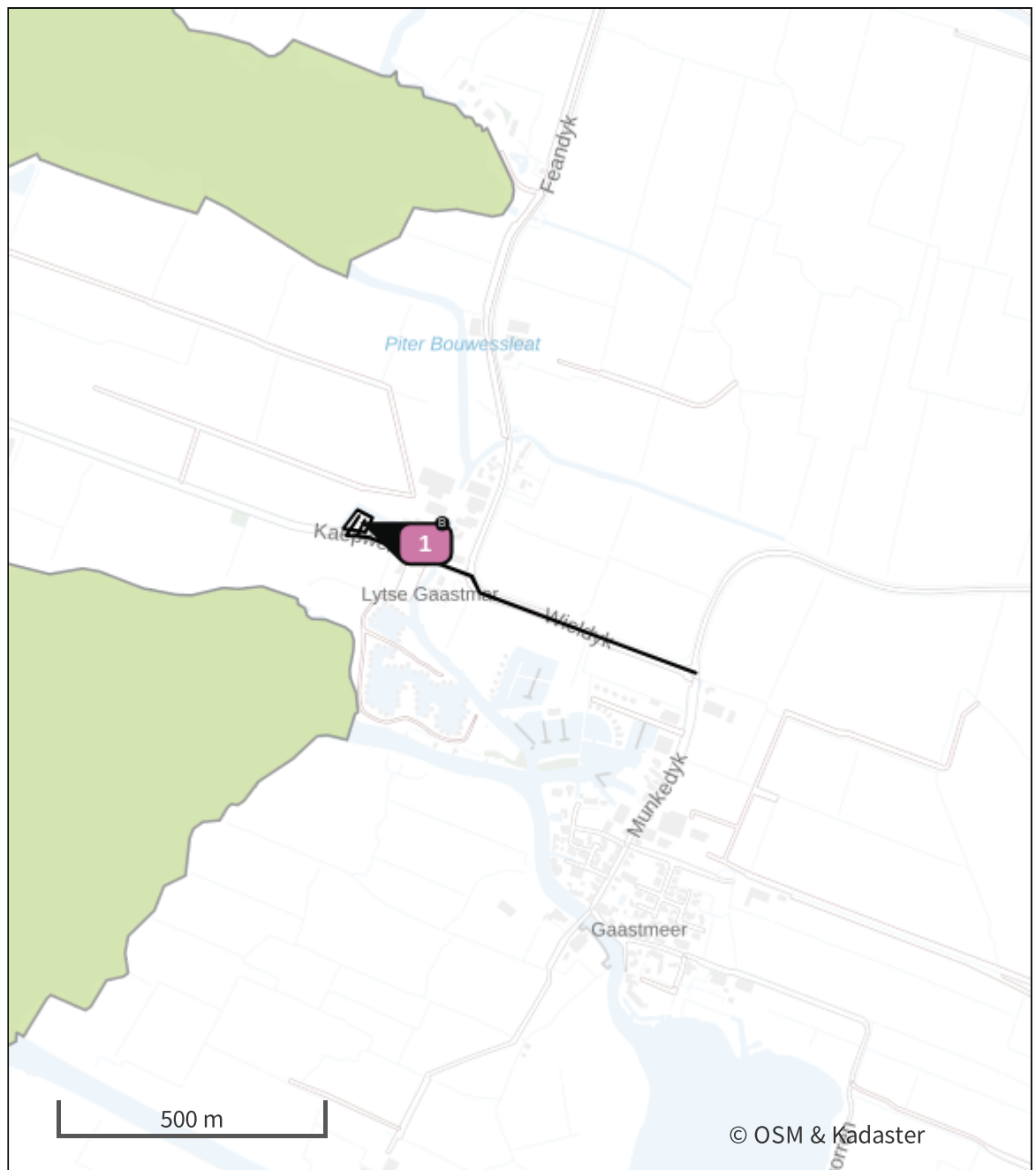
Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Aanlegfase en gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Materieelinzet aanlegfase	1,4 kg/j	62,5 kg/j
	Verkeersnetwerk	0,2 kg/j	6,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Aanlegfase en gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Aanlegfase en gebruiksfase, Rekenjaar 2025

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Materieelinzet aanlegfase	NO _x	62,5 kg/j			
		NH ₃	1,4 kg/j			
Locatie	X:165026,4 Y:553710,3					
Oppervlakte	0,13 ha					
Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren verbruik	Stof	Emissie	
Divers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel,	6000 l/j	500 u/j	300 l/j	NO _x	62,5
materieel	SCR: ja					kg/j
					NH ₃	1,4 kg/j

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Transport aanlegfase	Links	Rechts	NO _x	0,5 kg/j
Locatie	X:165304,1 Y:553555,74	Type scherm	-	-	NO ₂ 0,1 kg/j
Lengte	765,90 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 6,0 g/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file		
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	104,0 /jaar			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /jaar			0,0 %

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Woon-werkverkeer gebruiksfase	Links	Rechts	NO _x	5,9 kg/j
Locatie	X:165317,27 Y:553549,95	Type scherm	-	-	NO ₂ 1,2 kg/j
Lengte	740,38 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,2 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte t.o.v. maaiveld	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file		
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	40,0 /etmaal			0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	2,0 /etmaal			0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal			0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van



AERIUS versie 2024.0.1_20241009_75e59949f9
Database versie 2024_75e59949f9_calculator_nl_stable
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage 2

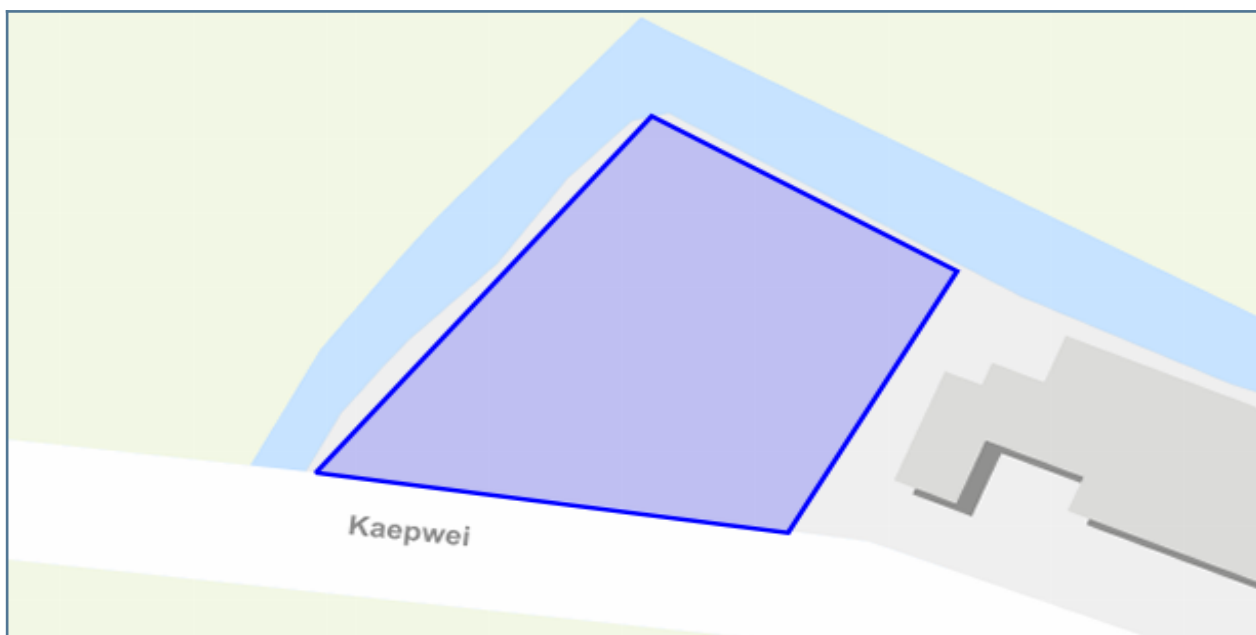


Normale procedure met advies in Wetterskip Fryslan

Algemene informatie

Aanvraag gestart	26-04-2024 11:40
Aanvraag ingediend	26-04-2024 11:42
Aanvraagnummer	00025010
Bevoegd gezag	Wetterskip Fryslan
E-mailadres	██████████
Naam aanvraag	Normale procedure met advies

Op basis van onderstaande locatie



Aanvraagformulier

Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	[REDACTED]
Wat is uw emailadres?	[REDACTED]
Wat is uw telefoonnummer?	[REDACTED]
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	[REDACTED]
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	[REDACTED]
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	--
In welke gemeente ligt het plan?	Sudwest Fryslân
Is er contact geweest met de gemeente?	Nee
Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe?	Nee
Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe?	Ja
Met hoeveel m2 neemt het verhard oppervlak in het landelijk gebied toe?	500
Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping oppervlaktewater?	geen. navolgende vraag dus n.v.t.
Geef aan wat er wordt uitgevoerd in het oppervlaktewater	keuzes: Graven
Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken?	Nee
Voeg een overzichtstekening toe van het plan	bestandsnaam: 220131_B-000.pdf
Omschrijving van het plan	Realisatie bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning
Straat en nummer van het plan	Kaepwei 11
Postcode en plaats van het plan	-
Kadastraal adres	Gaastmeer
Oppervlak van het plangebied in m2	1000
Tekening met de nieuwe situatie en/of compenserende maatregelen toename verharding/demping oppervlaktewater. Maximale bestandsgrootte te uploaden is 20 MB.	bestandsnaam: 220131_B-000.pdf
Heeft u aanvullende opmerkingen?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Normale procedure

Voor je plan moet je de normale procedure met advies volgen. We verzoeken je het plan kenbaar te maken bij Wetterskip Fryslân via de knop 'Direct aanvragen'.

Wat moet ik doen?

Wij vragen je om het plan bij ons in te dienen. Dit kun je doen via de knop 'Direct aanvragen' in het overzicht, in te loggen en hiermee de procedure af te ronden.

Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt dat je plan grote invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals dijken, gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Onder 'details' van de samenvatting aanvraag staat aangegeven waar je per onderdeel rekening mee moet houden. Dit moet je verwerken in je ruimtelijk plan of besluit. We nemen contact met je op wanneer er nog een aanvulling nodig is op dit wateradvies.

Daarnaast moet je in je plan een onderdeel opnemen over de 'toename verharding'. Kijk bij 'Achtergrondinformatie' wat wij van je verwachten.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Aanvraagformulier

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel 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 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² 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 hanteren wij de volgende compensatienorm:

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

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op de [Friese klimaatatlas](#)

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

2. Advies aanbrengen toename verharding

Je gaat verharding aanbrengen.

Wat moet ik doen?

We verzoeken je om het plan bij ons aan te vragen, via de blauwe knop 'Direct aanvragen' in het overzicht op de vorige pagina

Waar moet ik op letten?

Neemt het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de bestaande bebouwing en bedraagt deze toename meer dan 200 m² in de bebouwde kom (stedelijk gebied) of 1500 m² buiten de bebouwde kom (landelijk gebied) dan geldt de vergunningsplicht. 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.

Achtergrondinformatie

Meer informatie hierover kun je vinden in de Leidraad Watertoets (onder andere paragraaf 4.3.6) https://www.wetterskipfryslan.nl/documenten/vergunningen-wetten-en-regels/leidraad-watertoets_2013.pdf