dantuma advies

• Bestemmingsplannen • Omgevingsvergunningen • Ruimtelijke ordening

Ruimtelijke onderbouwing

‘Nieuwebildtdijk 115 Oudebildtzijl’



Datum: 11 september 2024 (versie 5)
Auteur: Jouke Dantuma

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Planbeschrijving 10

3 Beleid 19

4 Onderzoeken 25

5 Uitvoerbaarheid 41

6 Conclusie en afweging 43

Bijlagen:

- Nije Pleats
- Karakterstieke boerderijpanden
- Bodem
- Ecologisch onderzoek
- Aanvullende ecologisch onderzoek
- Stikstofdepositieberekening
- Watertoets

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de boerderij aan de Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl te vervangen door een nieuwe boerderij. De huidige boerderij is een karakteristieke type kop-hals-rompboerderij bestaande uit een bedrijfswoning en een Friese schuur. Zowel de bedrijfswoning als de Friese schuur bevindt zich in een zeer desolate toestand. Het loont niet om deze te renoveren.

De nieuw te bouwen bedrijfswoning en schuur zullen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Echter het plan voldoet op een aantal onderdelen niet aan de criteria voor karakteristieke panden.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief. De boerderij Nieuwebildtdijk 115 heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming Waarde – karakteristieke boerderijpanden/woningtypen. (Artikel 27). Het planvoornemen is in strijd met de bouwregels van dat artikel. Het bestemmingsplan kent voor het bouwplan geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden, het plan kan tevens niet middels een kleine buitenplanse afwijking worden gerealiseerd (kruimelregeling). Daarom is er gekozen om op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 2 Wabo gaan deze zogenaamde buitenplanse afwijkingen gepaard met een ruimtelijke onderbouwing. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het beoogde plan omschreven en vindt een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen in het buitengebied behorende bij het dorp Oudebildtzijl. Ten noorden bevindt zich de Nieuwebildtdijk met de woningen Nieuwebildtdijk 104, 108, 110 en 114. Zowel ten westen als ten oosten wordt het plangebied omringt door akkerbouwgronden.



Figuur 1. Luchtfoto Nieuwebildtdijk 15 (bron: Google Earth).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Nieuwebildtdijk 115 Oudebildtzijl is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ dat op 12 mei 2010 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente het Bildt is vastgesteld. Dit perceel heeft de bestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Karakteristieke boerderijpanden/woningtypen’. Daarnaast geldt voor dit perceel nog de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf’ en ‘specifieke vorm van waarde – verkaveling’ en de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – weg’. Ook geldt voor de bedrijfswoning met Friese schuur de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 4’.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarnaast zijn onderhavige gronden bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle verkaveling en mede bestemd voor het beschermen van het doelmatig en veilig functioneren van de weg.

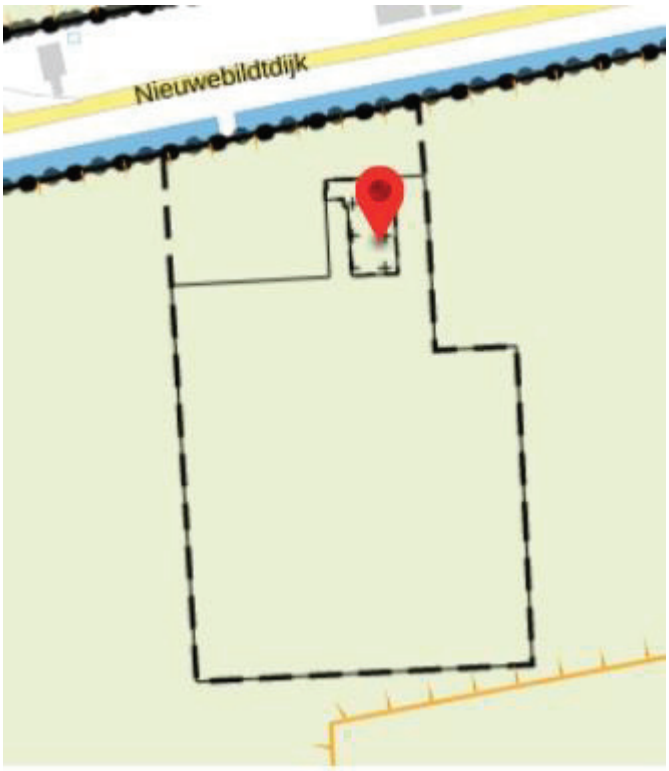
Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Hieraan zijn de volgende regels verbonden:

- het bebouwingspercentage van een bouwvlak zal per bouwperceel ten hoogste 60% bedragen;
- de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zullen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoningen dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, zal de afstand van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, tot de naar de weg gekeerde grens/grenzen van het bouwvlak ten minste 15,00 m bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een niet-grondgebonden ondergeschikte tweede tak in de vorm van het houden van dieren of het telen van gewassen, zal per bouwvlak ten hoogste 1500 m² bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – beperking niet grondgebonden agrarische bedrijvigheid’, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning’ of ‘bedrijfswoning uitgesloten’;
- de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per bouwwerk	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	-	-	4,50	15	60	15,00
Bedrijfswoning	120 m²	-	4,50	30	60	10,00
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning	-	60 m²	3,50	-	60	-
Torensilo	bestaand	-	-	-	-	bestaand
Schaapskooien	-	1.000 m²	3,00	-	-	6,00

De voor ‘Waarde - Karakteristieke boerderijpanden/woningtypen’ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), ook bestemd voor de bescherming van de cultuurhistorisch en/of landschappelijk waardevolle hoofdvorm van de specifiek als zodanig aangeduide karakteristieke boerderijpanden of karakteristieke woningtypen, zoals omschreven in bijlage 1 behorende bij het bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

Voorzover (delen van) bestemmingsvlakken zijn voorzien van de aanvullende bestemming ‘Karakteristieke boerderijpan-den / woningtypen’ zal, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de vormgeving en maatvoering van de karakteristieke boerderijpanden en de karakteristieke woningtypen voldoen aan de eisen die zijn gesteld in bijlage 1 bij deze regels ten aanzien van de panden en types die corresponderen met de type-aanduidingen, dan wel de genoemde bebouwing in het bebouwingsschema, die eveneens corresponderen met de type-aanduidingen.



Figuur 2: Uitsnede plankaart bestemmingsplan ‘Buitengebied’.

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In het volgende hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 het beleidskader dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning met Friese schuur. Deze Bildtse boerderij is een karakteristieke type kop-hals-rompboerderij waarbij het bedrijfsgedeelte haaks op het woongedeelte is geplaatst. De reden hiervoor is niet bekend (Wikipedia). Deze komt voor in Friesland en in noordwest Groningen (kop-hals-rompboerderij). Hierbij liggen de stallen aan de ene kant van de schuur en de deel aan de andere kant, in het midden is de hooi en oogstberging aan het eind liggen de stallen voor paarden. Achter deze karakteristieke boerderij bevinden zich nog twee bedrijfsloodsen.

De woning en schuur zijn opgetrokken uit baksteen metselwerk (steens muur). De woning heeft een zadeldak belegd met keramische pannen en de schuur heeft een schilddak met uilenborden, deels belegd met keramische pannen en deels met riet welke in een later stadium zijn afgedekt met golfplaten. Rondom de boerderij is deels verharding en deels aangelegde tuin aanwezig. Het perceel is landelijk gelegen aan een dijk, midden in een zeekleigebied.

De huidige situatie is in de figuren 3 tot en met 8 weergeven.



Figuur 3.



Figuur 4.



Figuur 5.



Figuur 6.



Figuur 7.



Figuur 8.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De bestaande kop-hals-rompboerderij zal worden afgebroken en worden herbouwd. Er heeft geen Nije Pleats Traject plaatsgevonden omdat deze ‘pleats’ wat betreft de indeling niet veranderd. Het ensemble van de oorspronkelijke boerderij met daarachter de betonnen schuur en daar weer achter de nog grotere loods wordt niet veranderd. De nieuwe volume vervangt het bestaande en is wat betreft positie, maat en schaal niet anders. De bestaande erfbeplanting wordt gerespecteerd en blijft behouden.

De basisopzet van een boerenerf is in het open of besloten landschap steeds dezelfde. Alleen is de setting verschillend. In het open landschap was een windsingel noodzakelijk. Ter bescherming van de gebouwen en gewassen in de moestuin en boomgaard, maar ook voor een aangenamer klimaat voor de bewoners (buitenshuis en binnenshuis). De randbeplanting versterkte de rechthoekige erfopzet en zo ontstonden groene eilanden in het open landschap. De meeste erven werden ook nog door een gracht omgeven. De beplanting was in de eerste plaats functioneel maar men kon er zich ook mee onderscheiden, het gaf allure aan de erven.

Dit wezenlijke onderscheid in situering van een boerenerf in het open of besloten landschap komt prominent naar voren toen de bedrijven gingen uitbreiden in en na de 70er jaren van de vorige eeuw. In het open landschap werd bij de uitbreiding van het bedrijf buiten het oorspronkelijke omkaderde erf gebouwd en voer en mest opgeslagen. De beplanting werd meestal niet aangevuld, mede omdat een windsingel niet meer noodzakelijk is. Dit heeft een veel grotere impact op het landschapsbeeld. Eerder negatief, dan positief. En dat terwijl maar liefst 60% van het Friese landschap open is.

Er is sprake van karakteristieke bebouwing wanneer de verschijningsvorm in al zijn elementen overeenkomt met de oorspronkelijke verschijningsvorm van die bebouwing en wanneer er bovendien een duidelijk herkenbare relatie is met de daarin van oorsprong uitgeoefende functie. Gekozen is voor een variant waarbij de winkelhaak kop-hals-rompboerderij iets buiten het aanduidingsvlak ‘specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 4’ is gesitueerd (zie figuur 1). Bij de te hanteren maatvoering is grotendeels rekening gehouden met de ontheffingsregels zoals beschreven in de regeling ter bescherming van de waarde van karakteristieke bebouwing in het buitengebied (zie bijlage 2).

De winkelhaak (bedrijfswoning 1) is 19.2 meter breed en 6 meter diep. Het schuurgedeelte dat met een kleine hals aan de bedrijfswoning is gevestigd heeft de afmetingen van 24 meter bij 15,6 meter. De nokhoogte van de kop (bedrijfswoning) is 7,6 meter en die van de hals (plat dak) 3 meter. De goothoogte van de kop bedraagt 4 meter. De nok- en goothoogte van de schuur bedraagt respectievelijk 11 en 2,5 meter (zie figuur 12).



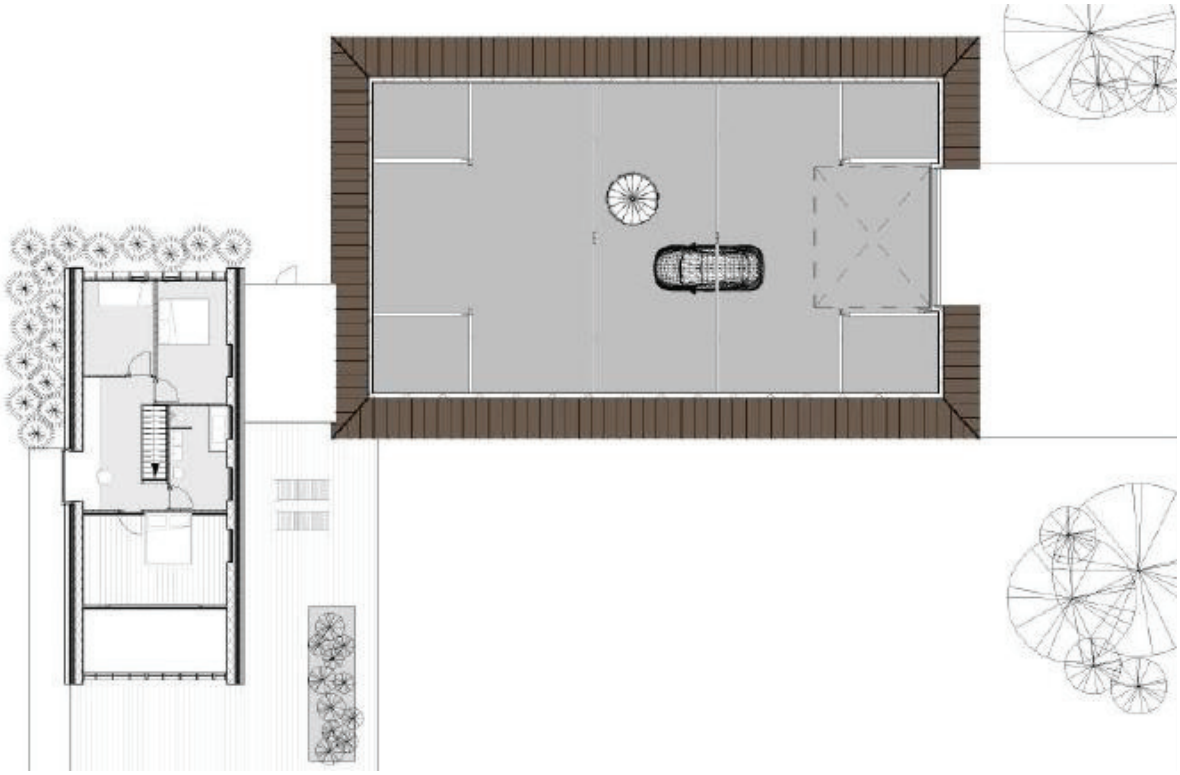
Figuur 9.



Figuur 10.



Figuur 11.



Figuur 12.

Landschappelijke inpassing

Wat betreft de landschappelijk inpassing verandert er niets. Er zijn geen wijzigingen in de landschappelijke inpassing voorzien. Wat betreft de erfbeplanting verandert er dan ook niets. Er zijn geen wijzigingen in de erfbeplanting voorzien. Omdat er sprake is van het vervangen van een bestaande bedrijfswoning met schuur, zal de verkeersgeneratie niet toenemen. Parkeren kan op eigen erf plaatsvinden.



Figuur 13.



Figuur 14.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

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

- Combinaties 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 de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI en draagt bij aan de opgave om steden en regio's sterker en leefbaarder te maken.

Barro
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.
In het Barro staan die regels, die als nationaal belang in de SVIR worden herbevestigd en die instemming van de Tweede Kamer heeft gekregen. De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen die juridische borging vragen, zijn neergelegd in een aanvulling van het Barro. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van het vervangen van een bestaande bedrijfswoning met schuur. Dit is geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat hier pas sprake van is bij een minimum van 11 woningen. Om deze redenen wordt voldaan aan het beleid van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is uiteengezet in de Omgevingsvisie Fryslân 2020: 'De romte diele'. De belangrijkste uitgangspunten uit het provinciale beleid zijn nu nog vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân. Hierin zijn voor de provinciale belangen regels opgenomen, waar in bestemmingsplannen rekening mee gehouden moet worden.

Omgevingsvisie Fryslân
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 er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie wordt nagestreefd door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Dit plan voorziet in de herbouw van een bedrijfswoning en schuur aan de Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl en is een ontwikkeling in het buitengebied. Het woningbouwproject sluit aan bij de uitgangspunten van de provincie. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

Verordening Romte Fryslân
De Provincie Fryslân wil de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Dit wordt gedaan door middel van het opstellen van een provinciale structuurvisie waarin het ruimtelijk beleid wordt geschetst. De Verordening Romte vertaalt deze visie naar regels.

Op grond van artikel 6.1.2 van de verordening Romte kan een bestaand bouwperceel voor een grondgebonden bedrijf een uitbreiding krijgen tot een maximale oppervlakte van 1,5 hectare, dan wel de bestaande oppervlakte behouden als deze meer bedraagt dan 1,5 ha. In afwijking van hiervan kan een groter bouwperceel worden toegestaan, mits:

- het agrarisch bedrijf grondgebonden blijft, en
- de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet meer bedraagt dan 3 ha.

Het onderhavig planvoornemen behelst een minimale uitbreiding van het bouwperceel. Het huidige bouwperceel is ongeveer 2 hectare groot. De uitbreiding behelst een oppervlakte van 115 m^2. Het agrarisch bedrijf blijft grondgebonden en de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel bedraagt niet meer dan 3 hectare. Daarmee wordt voldaan aan het beleid van de provincie.

3.3 Gemeentelijke beleid

Woonvisie Waadhoeke 2020-2030
In de Woonvisie Waadhoeke 2020-2030 is het gemeentelijke beleid ten aanzien van wonen en woningbouw geformuleerd. De hoofdlijnen van de woonvisie gelden voor een periode van 10 jaar. Deze is bedoeld om projecten in gang te zetten die bijdragen aan het lange termijn doel. Jaarlijks actualiseert de gemeente de uitvoeringsagenda.

De woonvisie is gebaseerd op een regionaal woningmarktonderzoek waarin cijfers en kennis over het wonen van organisaties als makelaars, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen bijeen zijn gebracht.

Tot 2025 is er nog groei van het aantal huishoudens te verwachten van enkele tientallen woningen. Lokaal verschilt dit: in kernen waar de bereikbaarheid en het voorzieningenniveau bovengemiddeld is, is vaak genoeg instroom van elders om nog groei te mogen verwachten. Elders zullen minder courante woningen steeds vaker overtollig raken. Eerst vooral in de sociale huurvoorraad, daarna ook in de koopvoorraad. Per kern is in de woonvisie de woningbehoefte bekeken. Voor de kleine dorpen zoals Oudebildtzijl wordt gekozen voor maatwerk.

De gemeente biedt ruimte voor nieuwbouw. Hiervoor verwacht zij dat er dan ook meerwaarde wordt gecreëerd in het plan, waardoor de omgeving ruimtelijk beter wordt met de aanwezigheid van kwaliteitsgroen. Daarnaast dient er draagvlak voor dit plan te zijn. Het project voldoet in kwalitatieve zin aan de gewenste toekomstige invulling van dit plangebied.

Bestemmingsplan Buitengebied
De nieuwbouw is een vervanging van een karakteristiek gewaardeerde winkelhaakboerderij. De noodzaak van vervanging is gelegen in het feit dat de technische toestand van de huidige boerderij zeer matig is. In de muren is scheurvorming duidelijk zichtbaar, de lange gevel aan de oostzijde wordt over de volle lengte door een aarden wal overeind gehouden. Het onderste deel van het gebint is in betonnen steunpunten ingestort. De gehele kap is aan de binnenzijde volgespoten met isolatiemateriaal, aan de buitenzijde afgedekt met asbesthoudende dakplaten. Wat betreft de het object als geheel kan worden vastgesteld dat de intrinsieke waarde in grote mate is aangetast. Er zijn in de loop der jaren veel nieuwe en grotere raamopeningen aangebracht. Gevels zijn ooit gestraald waardoor de bakstenen zijn beschadigd. De oorspronkelijke dakpannen zijn grotendeels vervangen. De vloerconstructie van het woonhuis is verrot en ligt lager dan het omliggende maaiveld hetgeen vocht- en waterproblemen veroorzaakt. Het stelselmatig gebrek aan onderhoud (door de vorige eigenaar) heeft tot gevolg dat herstel redelijkerwijs niet mogelijk is. Al in 2022 zijn er door de gemeente meerdere bezoeken geweest, van wethouder en meerdere ambtenaren. Ook zij constateerden dat herstel van de vervallen boerderij niet realistisch is.

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij vervangende nieuwbouw het karakteristieke volume behouden moet blijven. Om die reden wordt er niet alleen een bedrijfswoning gerealiseerd, maar er wordt ook een grote nieuwe Friese schuur gebouwd. Daarmee blijft het karakteristieke volume in het open landschap behouden. De ruimtelijke impact verandert niet. Geen van de omwonenden worden op welke wijze dan ook benadeeld.

Nota Parkeernormen
Op 8 december 2020 is door Burgemeester en Wethouders de Nota Parkeernormen vastgesteld. Hierin is vastgelegd welke parkeernorm de gemeente hanteert voor verschillende gebieden en functies. Daarnaast is aangegeven op welke manier de parkeervraag aan de hand van de normen moet worden berekend en welke eisen worden gesteld aan de invulling van de parkeervraag. In beginsel wordt de parkeervraag op eigen terrein opgelost maar onder bepaalde omstandigheden kan hiervan af worden geweken. Benutting van de bestaande openbare parkeercapaciteit is dan een optie. Deze nota geeft aan welke mogelijkheden er zijn en onder welke voorwaarden. De projectlocatie is voldoende groot om op eigen erf te kunnen parkeren.

Welstandsnota en beeldkwaliteit
De gemeente heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota die op 1 juli 2021 is vastgesteld. Het projectplan is in kader van het vooroverleg getoetst. De lokale welstandcommissie van Hûs & Hiem is positief over de voorgestelde materialen en kleuren. De commissie adviseert de hoofdvorm nog sterker af te stemmen op de bestaande contouren. In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorie.

Er is gekozen voor een bedrijfswoning bestaande uit twee bouwlagen. Er is gekozen voor een geel/bruine kleur steen en voor een zwartachtige gebakken dakpan. De woning wordt d.m.v. een plat tussenlid gekoppeld aan de schuur.

4 Onderzoeken

4.1 Bodem

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat als het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn. WMR te Rinsumageast heeft daarom op 27 augustus 2024 een verkennend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Aanleiding voor dit verkennend onderzoek is de voorgenomen sloop- en nieuwbouwplannen op het terrein. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Op basis van de onderzoeks resultaten kan bepaald worden of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende geschikt is voor de sloop- en nieuwbouwplannen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725:2023 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek), NEN 5740:2023 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) en NEN 5707+C2:2017 (Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn één boring (nr. 1) tot 2,9 m -mv, één boring (nr. 2) tot 1,0 m -mv en vijf boringen (nrs. 3 t/m 7) tot 0,5 m -mv verricht. Boring 1 is afgewerkt met een peilbuis. Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn vier inspectiegaten gegraven.

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn in de bovengrond van boring 6 en 7 (0-50 cm -mv) resten grind aangetroffen.

Van de bovengrond zijn drie mengmonsters samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740. Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn twee mengmonsters van de bovengrond (0-10 cm -mv) geanalyseerd op asbest in grond (NEN 5898).

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

<u>Verkennend onderzoek NEN 5740</u>

- in één mengmonster van de bovengrond (MM1) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in een tweede mengmonster van de bovengrond (MM2) zijn voor kwik en lood licht verhoogde gehalten gemeten;
- in een derde mengmonster van de bovengrond (MM3) is voor zink een licht verhoogd gehalte gemeten. Voor lood is een matig verhoogd gehalte gemeten;
- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

<u>Verkennend onderzoek NEN 5707</u>

- in mengmonster MMasbest01 is een asbestconcentratie van <0,2 mg/kg ds gemeten;
- in mengmonster MMasbest02 is een asbestconcentratie van <0,3 mg/kg ds gemeten.

Aanvullend onderzoek
Vanwege het matig verhoogde gehalte aan lood in een mengmonster van de bovengrond is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De analyseresultaten van het aanvullend onderzoek zijn als volgt:

- in één grondmonster (boring 6; 0-50 cm -mv) is een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten;
- in één grondmonster (boring 7; 0-50 cm -mv) is een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten.

Evaluatie

Verhoogde gehalten kwik en zink in de grond
Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan kwik en zink in de grond is niet aan te geven, maar kunnen vermoedelijk (deels) gerelateerd worden aan historische menselijke activiteiten op het perceel. De licht verhoogde gehalten zijn dusdanig (alleen overschrijding van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Verhoogde gehalte lood in de grond
Vanwege het aantreffen van een matig verhoogd gehalte aan lood in een mengmonster van de grond (MM3) is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek (uitsplitsing mengmonster) blijkt dat in één grondmonster (boring 6; 0-50 cm -mv) een licht verhoogd gehalte aan lood is gemeten. In een tweede grondmonster (boring 7; 0-50 cm -mv) is een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten. Aangezien uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat maximaal matig verhoogde gehalten aan lood zijn gemeten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Asbestonderzoek
In beide mengmonsters is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen.

Aanbevelingen

Afvoer van grond
Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Het mengmonster is indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit.
Twee mengmonsters (MM1 en MM2) worden beoordeeld als klasse Landbouw/natuur. Eén mengmonster (MM3) wordt beoordeeld als klasse Industrie.

Conclusie

NEN 5740 onderzoek
Op basis van de gemeten gehalten in de grond kan de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, aangenomen worden. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

NEN 5707 (asbestonderzoek)
Op basis van de gemeten gehalten kan de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, aangenomen worden. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2 Milieuzonering

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen kunnen (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk om mogelijke (milieu)hinder te voorkomen.

In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd voor o.a. bedrijven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven tussen bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag de gemeente hiervan afwijken.

gehanteerd voor o.a. bedrijven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven tussen bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag de gemeente hiervan afwijken.

n mag de gemeente hiervan afwijken.

Conclusie
Er wordt geen nieuwe milieubelastende activiteit gerealiseerd. Het plan is op grond van milieuzonering dan ook inpasbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
erd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
pakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
en of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m 3 NO2 of PM10) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Echter met dit planvoornemen wordt geen extra woning gerealiseerd en kan op voorhand de conclusie worden getrokken dat dit planvoornemen geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Conclusie
Het project moet daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven en het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Om na te gaan welke risico’s een rol spelen voor de onderhavige ontwikkeling is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd.

Conclusie

Op basis van het raadplegen van de risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Ook wordt er geen kwetsbaar object toegevoegd. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit planvoornemen dan ook geen beperkingen en een aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4.5 Geluid

Wegverkeersgeluid
Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) (2012) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het onderhavige plan is niet gelegen op een industrieterrein of langs een spoorweg. Daarom is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 60-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is een toetsing aan de Wet geluidhinder normaliter noodzakelijk. De bestaande bedrijfswoning wordt iets (zes meter) dichter bij de Nieuwebildtdijk gesitueerd. Deze verschuiving heeft een te verwaarlozen effect op het woon- en leefklimaat in deze woning. Een toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder kan dan ook achterwege blijven.

Met de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt zorggedragen voor een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt niet alleen voor buiten maar ook binnen de nieuwe bedrijfswoning. De binnenwaarde die gegarandeerd moet worden is in deze wet vastgesteld op 33 dB. Doordat de toekomstige bedrijfswoning voldoet aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal er sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

Conclusie
Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.6 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn 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 Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Vonk Ecologie heeft in oktober 2022 een Quickscan Flora en Fauna (zie bijlage) uitgevoerd. Het doel van de quickscan is in dit geval om te bepalen of de beoogde plannen invloed hebben op eventueel beschermde soorten en/of soortgroepen en of de beoogde plannen een negatieve invloed hebben op beschermde gebieden in de omgeving.

Gebiedsbescherming
In algemene zin kan er door een plan sprake zijn van negatieve gevolgen (significante aantasting) vanuit natuurwetgeving voor beschermde gebieden.

Beschermde gebieden die hieronder vallen zijn:

- Bijzonder Provinciaal Landschap;
- Natura2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Natuurbeheerplan 2022.

Voorbeelden van significante aantasting:

- Wegnemen van een deel van het gebied;
- Verstoring door licht, geluid;
- Extra bemesting;
- Verdroging van het gebied;
- Waterpeil daling of stijging (door de werkzaamheden

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Waddenzee) ligt op ruim 1,3 km afstand. (zie hoofdstuk 4). Gezien de aard van de werkzaamheden en afstand zijn negatieve effecten niet te verwachten.

Wegens de aard en omvang van het plan in combinatie met de afstanden tot de Natuur Netwerk Nederland-gebieden zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Wegens de aard en omvang van het plan zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten m.b.t. het Natuurbeheerplan Fryslân 2022.

Stikstof
Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan waarin wordt gesteld dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd, blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof. Daarom is er op 11 april 2024 een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.

Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de bouwfase en exploitatiefase. De berekeningen zijn als bijlage toegevoegd. Uit deze berekeningen blijkt dat er geen wijziging in stikstofneerslag

> 0,00 kg/j wordt veroorzaakt op omliggende Natura 2000 gebieden.

Soortenbescherming
Het is niet uit te sluiten dat er diverse beschermde soorten op het perceel aanwezig zijn (of nesten/verblijfplaatsen van). Hierdoor is het noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren. Het nader onderzoek is nodig voor de soorten:

- Huismus/Spreeuw (april/mei);
- Gierzwaluw (mei/juni/juli);
- Vleermuizen (half april t/m september);
- Uilen (februari/maart/april).

In de periode mei 2023 tot en met september 2023 heeft Successie Natuurzaken nader onderzoek (zie bijlage) uitgevoerd naar de bovengenoemde soorten in het plangebied. Voor de vleermuizen is onderzoek gedaan naar kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen. Voor de gierzwaluw is onderzoek gedaan naar aanwezigheid van nestplaatsen. Voor de huismus en kerkuil is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van nest- en verblijfplaatsen.

De resultaten en conclusie van dit onderzoek zijn:

<u>Vleermuizen</u>
Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Op basis van het nader onderzoek leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen van vleermuizen.

<u>Gierzwaluw</u>
Verblijfplaatsen van gierzwaluwen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Op basis van het nader onderzoek leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft nestplaatsen voor de gierzwaluw.

<u>Huismus</u>
Verblijfplaatsen van de huismus zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Op basis van het nader onderzoek leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft nest- en verblijfplaatsen voor de huismus.

<u>Kerkuil</u>
Verblijfplaatsen van de kerkuil zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Op basis van het nader onderzoek leiden de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft nest- en verblijfplaatsen voor de kerkuil.

<u>Overige soorten</u>
De steenmarter geniet van een provinciale vrijstelling van bescherming. Vanwege deze vrijstelling is er geen ontheffing vereist. Wel dient men voor deze soort rekening te houden met de Zorgplicht. Dit houdt in dat er geen steenmarters mogen worden verwond/gedood. Door te werken buiten de voortplantingsperiode (maart tot augustus) of door het plangebied ongeschikt te maken voor de steenmarter, kan overtreding worden voorkomen. Wanneer buiten de periode maart tot augustus wordt gewerkt wordt tevens voorkomen dat er wezenlijke verstoring van broedvogels plaatsvindt.

In het kader van de uitvoering van dit project moet de initiatiefnemer zich ervan bewust zijn dat er voor eenieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen
- treft om die gevolgen te voorkomen, of
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het ‘achterwege laten’ niet mogelijk is dan zal voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten worden gevraagd aan de provincie Fryslân.

Om een steentje bij te dragen aan de natuur en biodiversiteit kunnen bij de nieuwbouw diverse maatregelen getroffen worden ten gunste van bepaalde soorten. Ook wel Natuurinclusief bouwen genoemd. Maatregelen ten gunste van de Huismus/Gierzwaluw:

- Bij gebruik van een pannendak: laat een eventueel vogelschroot achterwege of monteer deze op de 2e of 3e panlat zodat Huismussen vanuit de goot onder de pannen kunnen komen.
- Bij gebruik pannendak: gebruik nestpannen.
- Geen hellende daken?: metsel mussenkasten of gierzwaluwkasten in de gevel.
- Zorg voor een gevarieerde beplanting in de tuin (kruiden, struiken en bomen). Met voldoende schuilmogelijkheden voor de Huismus. Weinig ruimte? Gebruik bijvoorbeeld kant en klare schuttingdelen met klimop.

Conclusie
Vanuit het oogpunt van het aspect 'ecologie' mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.7 Cultuurhistorie

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan ‘een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden’ dient te bevatten.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in de omgeving van het plangebied een aantal bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Ten westen van deze kop-hals-rompboerderij ligt een cultuurhistorisch pad (Van der Meerspad) en ten noordoosten een onverharde reed. De Nieuwebildtdijk behoort ook tot het cultuurhistorisch erfgoed. Dit was van oorsprong een zeepolderdijk die rond 1600 is aangelegd ten behoeve van het nieuwe polderland Het Nieuw Bildt. De aanleg van de nieuwe dijk moest voorkomen dat deze polders overstroomden door de getijden in de Waddenzee. Het plangebied zelf wordt aangeduid als een boerderijplaats. Boerderijplaatsen verschaffen ons, omdat zij de kern vormden van de toenmalige agrarische samenleving, kennis over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. Boerderijplaatsen zijn zeer kenmerkend voor het landschapsbeeld van de provincie. In dit gebied is er sprake van een polderverkaveling (zeepolders).

Conclusie

Met de bouw van de nieuwe bedrijfswoning wordt geen cultuurhistorisch waarden en/of verkavelingsstructuur aangetast. Een uitzondering hierop is het slopen van de oorspronkelijk kop-hals-romboerderij. Na technisch onderzoek door meerdere deskundigen en in goed en meermalig overleg met deskundigen van de gemeente Waadhoeke is geconstateerd dat de huidige staat van de boerderij dusdanig slecht is dat herstel van deze niet-monumentale boerderij onrealistisch is. Er is vervolgens een uitgebreide inventarisatie gemaakt van alle ‘winkelhaak – kop-hals-rompboerderijen’. In het Bildt komt deze ‘winkelhaaktypologie’ voor in allerlei verschillende verschijningsvormen die gerealiseerd zijn in de 19e eeuw, maar ook in de jaren ’50, ’60 en ’70 van de 20e eeuw zijn nog kop-hals-rompboerderijen in de ‘winkelhaaktypologie’ te zien. Op deze basis is een bewuste keuze gemaakt géén historiserende nieuwbouw te realiseren. In plaats van namaak is gekozen voor nieuwbouw die een hoogwaardige toevoeging vormt aan de waardevolle reeks van ‘winkelhaak-kop-hals-rompboerderijen’ die uit zo ongeveer ieder decennium van de afgelopen 200 jaar goed herkenbaar in het Bildt te vinden zijn. Bij de nieuwbouw is daarom rekening gehouden met de verschijningsvorm die in de essentiële elementen overeenkomt met de oorspronkelijke verschijningsvorm van deze boerderij (winkelhaak). Bovendien is er een duidelijk herkenbare relatie met de daarin van oorsprong uitgeoefende functie. Het akkerbouwbedrijf blijft immers bestaan. Daarnaast blijven de kenmerkende onderdelen van de boerderijplaats gehandhaafd. Dit zijn:

- het erf met de boerderij, de bijgebouwen, de omgrachting (deels) en de groenaanplant. De opbouw van het erf geeft informatie over de vorm en structuur van de plaats en zijn ontwikkeling in de tijd;
- de bodem waarop het erf gelegen is. Ze vormt het archeologische archief en biedt kennis over de geschiedenis van de boerderijplaatsen;
- de ligging van de boerderijplaats. Deze die is ontstaan in een nauwe relatie met de omliggende verkaveling en infrastructuur in de ruimtelijke omgeving en verschaft ons kennis over de ontwikkeling van het cultuurlandschap.

Gelet bovenstaande past dit plan in het beleid met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische waarden.

4.8 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als ‘geen onderzoek noodzakelijk’ (zie figuur 15).

Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.



Figuur 15. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd.

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als geen onderzoek noodzakelijk (zie figuur 16). Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.



Figuur 16. Fragment van de Famke, ijzertijd-middeleeuwen.

Conclusie

De bouw van de nieuwe bedrijfswoning met schuur zal niet door archeologische waarden binnen het plangebied worden belemmerd.

4.9 Waterhuishouding/ watertoets

In onder ander de Europese Kaderrichtlijn water, het Nationaal Waterplan en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water.

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten. Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Ook het Bro bepaalt dat een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwingen inzicht moet geven in de gevolgen van het project voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in planologische ontwikkelingen zijn betrokken.

De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt Wetterskip Fryslân gevraagd de voorliggende ruimtelijke onderbouwing te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets (zie bijlage) bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

De watertoets wijst uit dat op dit plan normale watertoetsprocedure van toepassing is.

Werkwijze watertoetsprocedure
Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de korte procedure standaard een wateradvies verstrekt.

Leidraad Watertoets
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. 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 werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee rekening moet worden gehouden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen.

Wateraspecten en aandachtspunten
Hieronder staan de belangrijkste wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Toename verharding
Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen als daarbij meer dan 1500 m² in landelijk gebied wordt

bebouwd of verhard. In het onderhavige planvoornemen is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak.

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. Het is belangrijk kansen te benutten 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 overstroming.

Conclusie
De conclusie is dat water geen belemmerende factor is voor het voorliggende planvoornemen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is vastgelegd dat eventuele planschadekosten, die het gevolg zijn van het project, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het omgevingsvergunningtraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

6. Conclusie en afweging

6.1 Conclusie en afweging

De gewenste ontwikkeling om de bestaande kop-hals-rompboerderij aan de Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl te vervangen door een bedrijfswoning met schuur is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming ‘Agrarisch’, die van toepassing is op het besluitgebied, zijn woningen in principe toegestaan, mits hiervoor een bouwvlak aanwezig is. Het beoogde planvoornemen is echter in strijd met de regels van het bestemmingsplan, ‘Buitengebied’ omdat de nieuwe woning met schuur iets buiten het aanduidingsvlak ‘specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 4’ is gesitueerd. Tevens is er een strijdigheid met artikel 27 van het vigerende bestemmingsplan omdat de karakteristieke boerderij wordt afgebroken.

De beoogde herbouw van deze boerderij is zodoende niet mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt.

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. De bedrijfswoning met schuur past ruimtelijk en functioneel gezien bij de directe omgeving aan de Nieuwebildtdijk. Daarnaast bestaan er, buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit het geldend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten en de benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen zijn rondom het besluitgebied aanwezig. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.