bestemmingsplan
Bûtenweg 7a, Elsloo

vastgesteld

gemeente ooststellingwerf



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Bûtenweg 7a, Elsloo

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Huidige planologische regime 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Beleid **11**
2.1 Rijk 11
2.2 Provincie 12
2.3 Gemeente 15

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **19**
3.1 Huidige situatie 19
3.2 Toekomstige situatie 19
3.3 Juridische vormgeving 22

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **25**
4.1 m.e.r.-plicht 25
4.2 Wet geluidhinder 25
4.3 Milieuzonering 26
4.4 Luchtkwaliteit 26
4.5 Externe veiligheid 27
4.6 Stikstof 27
4.7 Bodem 28
4.8 Water 28
4.9 Ecologie 29
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 29

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **31**

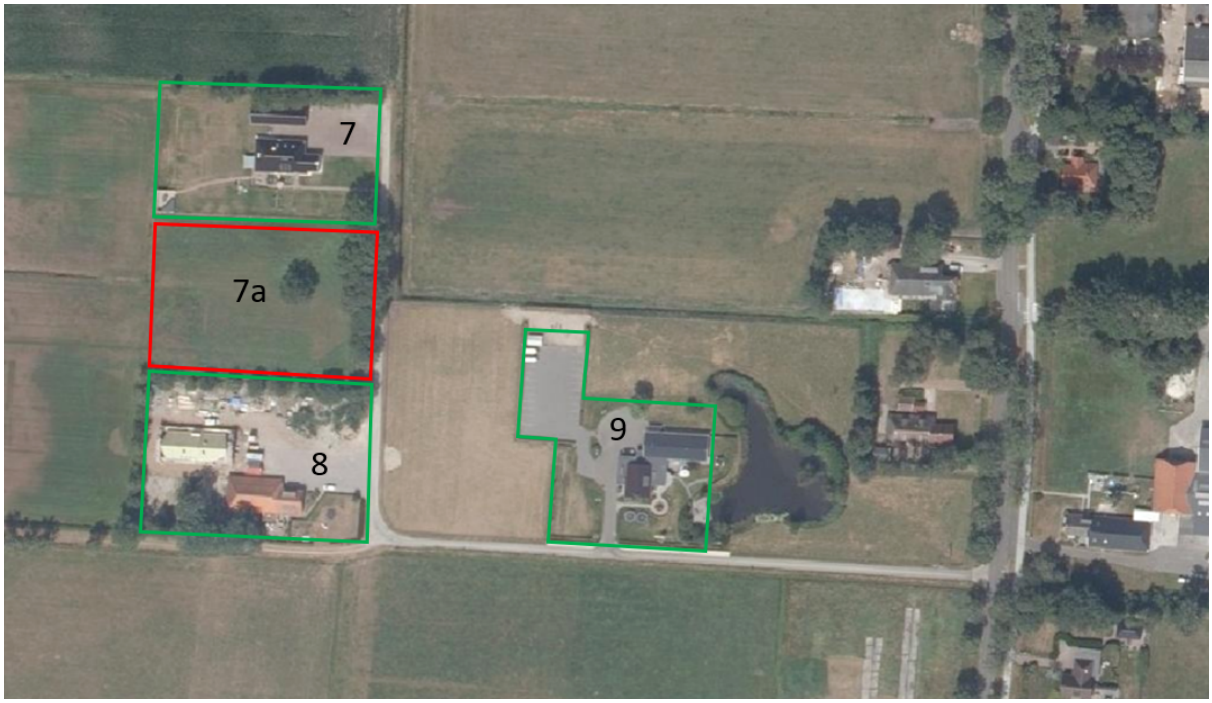
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **33**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft de bedrijfsbebouwing van een melkrundveehouderij aan Het West 19 te Donkerbroek gesloopt. Het voornemen is om nu ook de ter plaatse geldende planologische bouwmogelijkheden te saneren en in ruil daarvoor een woning te bouwen aan de Bûtenweg te Elsloo (saldering). In voorliggend bestemmingsplan is dit planologisch-juridisch geregeld en worden tevens de bestemmingen voor de percelen Bûtenweg 7, 8 en 9 geactualiseerd. In afbeelding 1.1 is de huidige situatie aan de Bûtenweg weergegeven. Voor Bûtenweg 7 en 8 gelden bedrijfsbestemmingen, terwijl hier uitsluitend nog gewoond wordt. Aan de Bûtenweg 9 is een kantoor aan huis gevestigd en een bijbehorend parkeerterrein aangelegd, hetgeen vraagt om een aanvulling op de bestemming. De nieuwe woning komt tussen Bûtenweg 7 en 8 in te liggen en wordt in deze plantoelichting aangeduid als 'Bûtenweg 7a'.



Afbeelding 1.1 Huidige situatie (bron ondergrond: ruimtelijkeplannen.nl)

Op 20 oktober 2020 is door het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat zij in principe medewerking wil verlenen aan de bouw van de woning aan Bûtenweg 7a, mits voldaan wordt aan het gemeentelijk woonbeleid en sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat aan beide voorwaarden wordt voldaan.

1.2 Plangebied

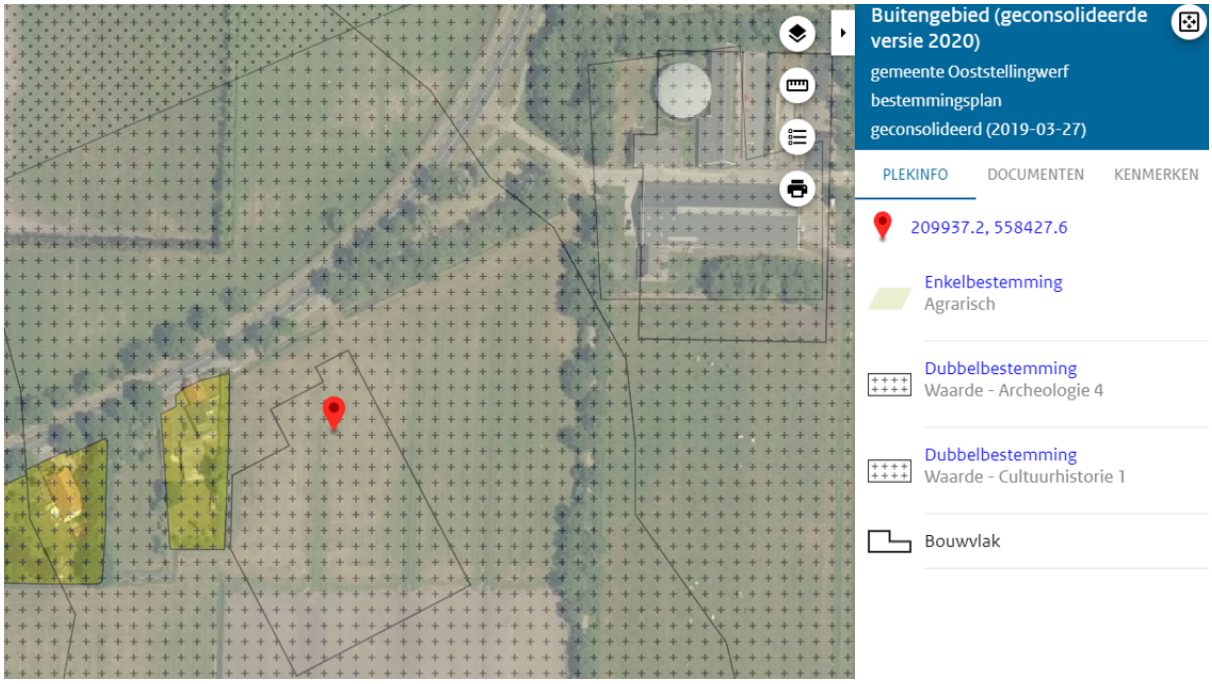
Het plangebied bestaat dus uit de percelen Bûtenweg 7, 7a, 8 en 9 te Elsloo en het perceel Het West 19 te Donkerbroek. Alleen voor perceel Bûtenweg 7a is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Ter plaatse van de overige percelen vindt geen wijziging van inrichting en gebruik plaats en wordt alleen de huidige situatie als zodanig bestemd. Daarom zal in deze toelichting primair op Bûtenweg 7a worden ingegaan en komen de overige percelen slechts zijdelings aan bod.

Bûtenweg 7a is onderdeel van kadastraal perceel 'Makkinga F 833' en 'Makkinga F 1055' en beslaat een oppervlak van circa 4000 m^2. De nieuwe woonkavel ligt, zoals gezegd, ingeklemd tussen de percelen Bûtenweg 7 en Bûtenweg 8. Op deze beide percelen waren in het verleden bedrijven gevestigd. Op nr. 7 ging het om een grondgebonden agrarisch bedrijf en op nr. 8 om een bedrijf in de milieucategorie 1-2. De

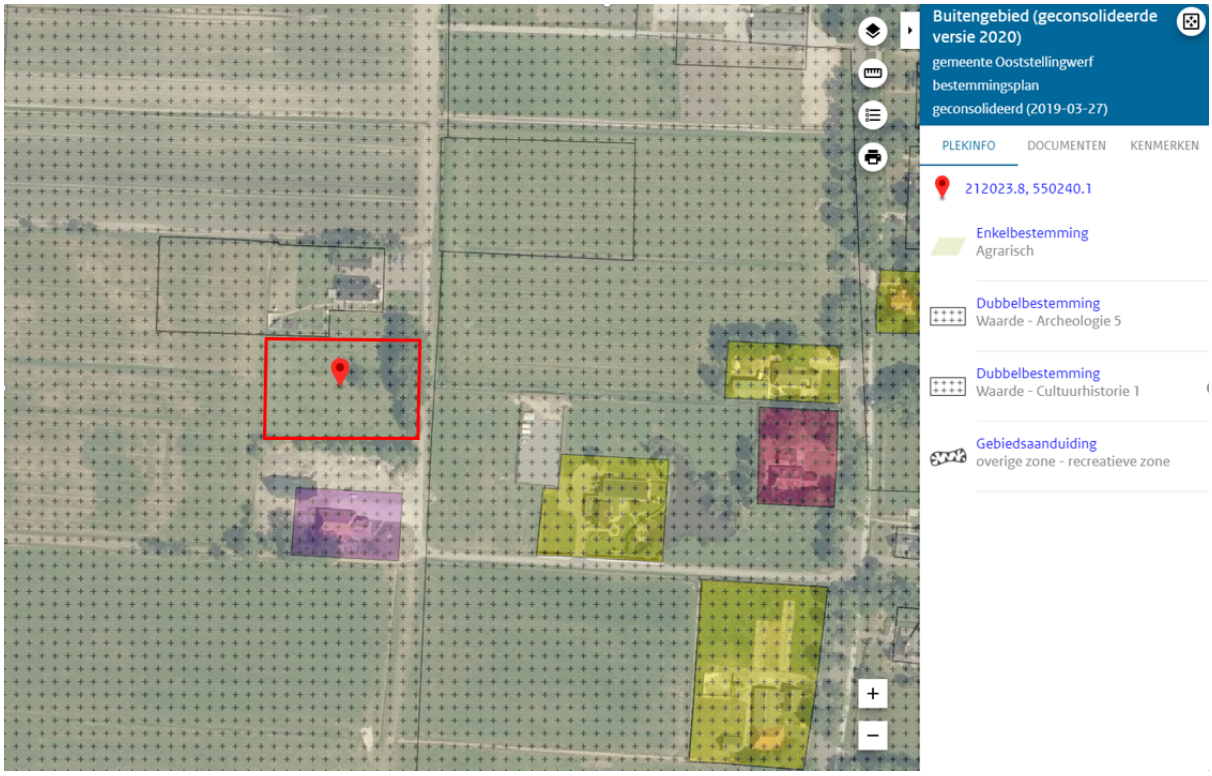
agrarische bedrijfsbebouwing op nr. 7 heeft plaatsgemaakt voor een woning. Datzelfde is gebeurd op nr. 8 (op afbeelding 1.1 is het voormalige bedrijf nog te zien).

1.3 Huidige planologische regime

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (vastgesteld d.d. 22 maart 2016) en het bestemmingsplan ´Buitengebied, Veegplan 2018´ (vastgesteld d.d. 26 maart 2019).[1] Op grond van deze plannen gelden verschillende bestemmingen. Dit is weergegeven in afbeelding 1.2 en 1.3. Het West 19 te Donkerbroek is bestemd als 'Agrarisch'. Tevens is een bouwvlak aanwezig waarbinnen een bedrijfswoning en andere bedrijfsgebouwen opgericht kunnen worden. Het saneren van deze bouwmogelijkheden betekent dat het bouwvlak wordt 'wegbestemd' (zie verder 3.3). Bûtenweg 7 is bestemd als 'Agrarisch' en heeft eveneens een bouwvlak. Daarnaast geldt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenberoepsbedrijf'. Voor Bûtenweg 7a geldt de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming mag alleen gebouwd worden in of aansluitend bij een bouwvlak (artikel 3.2). Daarnaast zijn woningen alleen 'ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering' toegestaan (artikel 3.1g).[2] Er is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van een burgerwoning opgenomen. Bûtenweg 8 is bestemd als 'Bedrijf'. Hier zijn bedrijfsactiviteiten in de milieu categorieën 1-2 toegestaan, waarvoor richtafstanden tot en met 30 m gelden. Op de percelen Bûtenweg 7 en 8 heeft vervangende nieuwbouw plaatsgevonden. De voormalige bedrijvigheid is hier gesaneerd en vervangen door een woning. Hiervoor zijn afzonderlijke vergunningprocedures doorlopen. De percelen Bûtenweg 7, 7a en 8 krijgen de bestemming 'Wonen'. Dit sluit aan bij het huidige gebruik en maakt de bouw van de nieuwe woning mogelijk.
Bûtenweg 9 is reeds bestemd als 'Wonen'. Een kantoor is binnen deze bestemming alleen toegestaan als 'aan huis verbonden beroep' met een maximum vloeroppervlakte van 50 m^2. Voor grotere (bestaande) kantoren binnen de woonbestemming is de functieaanduiding 'kantoor' opgenomen. Het kantoor aan de Bûtenweg 9 is in een deel van het meest noordelijk gelegen bijgebouw gevestigd en heeft een vloeroppervlakte van circa 150 m^2 (de overige ruimte is in gebruik als schuur). Het plaatselijk gevestigde kantoor is als 'aan huis verbonden beroep' begonnen en geleidelijk uitgegroeid tot de huidige omvang. Er worden administratieve werkzaamheden verricht, waarvoor tevens parkeerplaatsen zijn aangelegd. Het huidige kantoor is qua oppervlak en uitstraling ondergeschikt aan de woonfunctie. Het oppervlak van de woning bedraagt circa 230 m^2. De huidige situatie wordt 'positief bestemd' door het toekennen van de aanduiding 'kantoor' en door de parkeervoorzieningen in de bestemming 'Wonen' op te nemen.



Afbeelding 1.2 Het West 19 te Donkerbroek (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Percelen Bûtenweg (Nr. 7a is rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie binnen het plangebied en laat zien hoe perceel Bûtenweg 7a wordt ingericht. In Hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan diverse wet- en regelgeving, onder meer op het gebied van geluid, ecologie en water. De laatste twee hoofdstukken hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijk

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

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

De bovengenoemde doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen." Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doel van deze 'laddertoets' is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat de bouw van ten hoogste 11 woningen niet wordt aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.[3] Er wordt maximaal één woning binnen het plangebied gebouwd. Het kantoor is onderdeel van een bestaand bijgebouw, terwijl de parkeervoorzieningen zijn aangelegd op de plek waar voorheen een paardenbak aanwezig was. In beide gevallen is geen sprake van nieuw ruimtebeslag binnen het buitengebied. Geconcludeerd kan worden dat de 'laddertoets' niet op onderhavig planvoornemen van toepassing is. Wel zal in het kader van het gemeentelijke woonbeleid aandacht besteed worden aan het aspect 'behoefte' (zie 2.3.4).

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de nationale belangen die in 2.1.1 genoemd zijn. Deze hebben geen inperkende werking voor dit plan.

2.2 Provincie

2.2.1 Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (d.d. 13 december 2006) staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De missie is: "een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit". 'Ondeelbaar' benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. 'Ruimtelijke kwaliteit' heeft betrekking op het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Het gaat de provincie hierbij vooral om de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân.
Het Streekplan maakt duidelijk dat het buitengebied primair bestemd is voor functies die een ruimtelijke relatie met het landelijk gebied hebben. Nieuwe woningen dienen geconcentreerd te worden binnen de 'stedelijke bundelingsgebieden'. Daarbuiten is woningbouw alleen mogelijk in aansluiting bij de plaatselijke behoefte.
Het Streekplan gaat niet specifiek in op kantoren aan huis in, maar stelt wel - in het kader van landelijke woonclusters - dat er "op de woonfunctie afgestemde mogelijkheden voor werken aan huis" kunnen worden toegevoegd. Deze werkfuncties moeten dan wel "kleinschalig en milieuvriendelijk" zijn.
Op de kaart 'Indeling in hoofdlandschappen' is aangegeven dat het plangebied onderdeel is van de 'Zuidelijke Wouden'. Op dit woudontginningslandschap wordt in 2.2.2 ingegaan. Zie verder Hoofdstuk 3 waarin de landschappelijke inpassing van perceel Bûtenweg 7a aan bod komt. De overige kaarten van het Streekplan geven geen waarden of belemmeringen voor het plangebied aan.



Afbeelding 2.1 Bûtenweg 7a vanuit westelijke richting

2.2.2 Grutsk op 'e Romte!

In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld d.d. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de (planologische) Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Verordening Romte Fryslân (zie 2.2.4). Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.
Het plangebied is onderdeel van deelgebied 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied is onder meer "de langgerekte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten." De provincie streeft binnen de Zuidelijke Wouden naar het behoud van het contrast tussen het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen en de dichte bebouwingslinten. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de invulling van het plangebied, met name ten aanzien van Bûtenweg 7a. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. Op dit punt wordt ook verwezen naar 4.10 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen specifieke waarden of belemmeringen voor het plangebied.

2.2.3 Omgevingsvisie De romte diele

In de Omgevingsvisie De romte diele (vastgesteld d.d. 23 september 2020) wordt de inhoud van het beleid uit het Streekplan Fryslân 2007 en Grutsk op 'e Romte in grote lijnen voortgezet. De Omgevingsvisie geeft richting aan het handelen van de provincie (en is voor andere overheden, burgers of bedrijven niet bindend). Als hoofdambitie is geformuleerd: "brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân". Er staan negen principes in voor de manier waarop de provincie te werk wil gaan en die richting geven bij het maken van keuzes. Dit zijn:

1. Zuinig ruimtegebruik;
2. Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. Koppelen van ambities;
4. Gezond en veilig;
5. Rolbewust;
6. Decentraal wat kan;
7. Ja, mits;
8. Aansluiting zoeken;
9. Sturen op proces, ruimer op inhoud.

Met de Omgevingsvisie zet de provincie onder andere in op het bieden van "een compleet palet [...] van steden en dorpen met gevarieerde en aantrekkelijke woningen, bedrijvigheid en voorzieningen." Verder wordt benadrukt dat er ruimte is voor lokaal maatwerk en een gebiedsgerichte aanpak. De Omgevingsvisie bevat geen directe aanknopingspunten of belemmeringen voor het plangebied.

2.2.4 Verordening Romte Fryslân

De Verordening Romte Fryslân 2014 (gewijzigd vastgesteld d.d. 8 augustus 2018)[4] bevat instructies op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kortgezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook afwijkingsbepalingen. Daaruit blijkt onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch is toegestaan ('ja, mits'). De gemeente zal bij de toepassing van die afwijkingsbepaling afdoende moeten motiveren dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen kunnen gemeenten met de provincie afspraken maken over de invulling van de voorwaarden.

Sturingsfilosofie
De Verordening is gebaseerd op een tweesporenbenadering, met als uitgangspunt het beginsel van de

Wro; 'lokaal wat kan, centraal wat moet'. Deze twee sporen zijn:

1. Heldere, transparante rechtsgelijke afbakening van provinciale en gemeentelijke belangen;
2. Ontwikkelingsgerichte samenwerking gebaseerd op gezamenlijke belangen die bij voorkeur vorm worden gegeven in een planologische samenwerkingsagenda en daarop gebaseerde afspraken en die, voor zover nodig, juridisch worden geborgd door middel van de Verordening.

De Verordening regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen (spoor 1). Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen. Uitgangspunt is dat niet meer geregeld wordt dan noodzakelijk is. Dubbele regelgeving wordt ook vermeden. Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. In het ontwikkelingsgerichte spoor levert de provincie actief haar bijdrage met kennis en inzicht, investeringen, programma's en projecten, organisatie- en regiekracht (spoor 2). Voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt nadrukkelijk ingezet op vooroverleg met gemeenten en afstemming tussen gemeenten.

Wonen

Artikel 1.1 van de Verordening sluit nieuwe stedelijke functies binnen het landelijk gebied in beginsel uit. Verstedelijking dient conform het Streekplan primair gebundeld te worden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit bevordert een doelmatig gebruik van de ruimte, draagt bij aan sterke steden en vitale dorpen, en voorkomt onnodige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied, aldus de Verordening. Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied.

In afwijking van artikel 1.1 kan op grond van artikel 1.5 een nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan, in geval van verplaatsing of vervanging van een aldaar bestaande woning. Aan de saldoregeling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. per saldo het aantal woningen in het landelijk gebied gelijk blijft of afneemt, en
2. in geval van vervanging de bestaande woning wordt gesloopt, en in geval van verplaatsing de locatie van de woning aan de woonbestemming wordt onttrokken, en
3. het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen, dan wel niet meer dan het oppervlak van de bestaande woning inclusief de bestaande bijgebouwen indien dit oppervlak meer bedraagt dan 300 m², en
4. de nieuwe woning qua omvang en uitstraling wordt ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

Voor onderhavig plan wordt aan deze voorwaarden voldaan. De woning aan de Bûtenweg 7a te Elsloo komt in de plaats van de (bedrijfs)woning op perceel Het West 19 te Donkerbroek. Per saldo blijft het woningaantal in het landelijk gebied daarmee gelijk (ad 1). Het agrarisch bouwvlak in Donkerbroek wordt 'wegbestemd' (ad 2). Er is sprake van een woning met een maximum bebouwingsoppervlak van 300 m^2 (ad 3). De nieuwe woning wordt op een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde wijze ingepast (ad 4). Laatstgenoemd aspect is in het kader van het 'vooroverleg' ook al door de provincie bevestigd (zie Hoofdstuk 3).[5]

Kantoor

De Omgevingsverordening bevat geen regels voor kantoren aan huis.

Toetsing plangebied

Er zijn achttien kaarten als bijlage bij de Verordening opgenomen. Uit de kaart 'Begrenzing bestaand bebouwd gebied' blijkt dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. De overige kaarten geven geen specifieke waarden of belemmeringen aan.

2.3 Gemeente

2.3.1 Structuurvisie

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. De percelen aan de Bûtenweg vallen onder het deelgebied 'Tussen de Tsjonger en de Lende' (zie afbeelding 2.2). Het West 19 te Donkerbroek valt binnen deelgebied 'De kanaal- en wegdorpen tussen Haulerwijk en Oosterwolde'. In de structuurvisie worden geen concrete richtlijnen voor de ontwikkelingen binnen het plangebied gegeven.



Afbeelding 2.2 Uitsnede kaart 'visie op hoofdlijnen' (Structuurvisie 2010-2020-2030)

2.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied maakt, zoals gezegd, deel uit van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2016' (vastgesteld d.d. 22 maart 2016) en 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 26 maart 2019). Op grond van deze plannen gelden bedrijfsbestemmingen voor Bûtenweg 7 en 8 te Elsloo en voor Het West 19 te Donkerbroek. Voor deze percelen wordt de bestemming 'Wonen' respectievelijk 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) opgenomen. Alle overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen die voor deze percelen gelden en geen betrekking hebben op de voormalige bedrijfsactiviteiten, blijven van kracht. Aan perceel Bûtenweg 9 wordt de aanduiding 'kantoor' toegevoegd. Daarnaast wordt de woonbestemming verruimd, zodat het parkeerterrein er binnen valt.

Voor bovengenoemde percelen geldt dat deze conform huidig gebruik bestemd worden. Er is in feite sprake van een planologische actualisering zonder dat er (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Dat geldt niet voor perceel Bûtenweg 7a, waar een nieuwe woning gebouwd wordt. Daarom wordt in het navolgende uitgebreider stilgestaan dit perceel.

Voor Bûtenweg 7a geldt de bestemming 'Agrarisch', dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone' (zie afbeelding 1.3). Op

de bestemming 'Agrarisch' is in 1.3 reeds ingegaan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is gericht op behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden en bevat een onderzoeksverplichting bij bodemverzet met een oppervlak van meer dan 2.500 m^2 en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm. Aangezien onderhavig planvoornemen leidt tot een veel beperkter grondverzet (maximaal 500 m^2), is archeologisch onderzoek niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' heeft betrekking op behoud, herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In dat verband zijn de volgende activiteiten zonder omgevingsvergunning niet toegestaan:

- het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
- het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswâlen;
- het verharden van zandpaden en de vervanging van de verharding van klinkerwegen door een asfaltverharding of daarmee vergelijkbare verharding, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
- het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2.

Alleen laatstgenoemde activiteit maakt deel uit van de voorliggend plan. Met de bouw van de woning (maximaal 300 m^2) en de bijbehorende erfverharding (maximaal 200 m^2) zal het oppervlak aan verharding binnen het plangebied toenemen. In artikel 41.3 van de regels is bepaald dat voor deze toename in verharding kan worden afgeweken van het bestemmingsplan mits "de maatschappelijke noodzaak is aangetoond en er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan." De bouw van de woning komt tegemoet aan de maatschappelijke behoefte aan duurzame en levensloopbestendige woningen (zie 2.3.4). Zie verder Hoofdstuk 3 en 4.8 waarin op de landschappelijke inpassing respectievelijk de toegepaste verharding wordt ingegaan. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden voor afwijking.
De gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone' heeft betrekking op ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie. Dit is voor onderhavig plan niet aan de orde.

2.3.3 Westandsnota

Het plangebied is in de Welstandsnota (versie 23 juni 2009) ingedeeld bij het 'buitengebied'. Dit betekent dat de nieuwe woning aan de Bûtenweg 7a te Elsloo moet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied. Het woningontwerp is reeds voorgelegd aan de welstandscommissie. Gebleken is dat de woning voldoet aan de 'redelijke eisen van welstand'. Het positieve welstandsadvies is opgenomen als Bijlage 2.

2.3.4 Woonbeleid

Op 24 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Ooststellingwerf het Woonplan 2011-2020 vastgesteld. Op basis van dit Woonplan is het Uitvoeringsprogramma opgesteld. In dit programma is opgenomen dat er 665 woningen gebouwd mogen worden in de periode van 2010 tot 2020. Het Woonplan 2011-2020 is op 27 januari 2015 door de gemeenteraad geëvalueerd. Gebleken is dat de hoofddoelstelling om minimaal 530 en maximaal 770 woningen te bouwen niet wordt gehaald en dat er behoefte is aan een beleidswijziging. Dit resulteerde in de vaststelling van de Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022 op 23 mei 2017 door de gemeenteraad. Met de Woonvisie zet de gemeente op het gebied van wonen de koers uit voor de komende jaren.
In de Woonvisie is aangegeven dat door demografische ontwikkelingen, er in de toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte binnen de gemeente Ooststellingwerf. "De bestaande woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen en vereisten te laten voldoen en het op peil houden van de woonomgeving, is nu de opgave. De focus van het woonbeleid richt zich daarmee op de bestaande voorraad en de kwaliteit van de bestaande woongebieden (de woonomgeving)." Deze kernopgave is vertaald in een drieledige doelstelling:

- Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding;
- Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen;
- Het optimaal inzetten van de nieuwbouwmogelijkheden om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

De gemeente Ooststellingwerf heeft in regioverband Zuidoost-Fryslân woningbouwafspraken met de

provincie Fryslân gemaakt voor de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2025. Op grond daarvan is ruimte voor de bouw van 361 woningen. De nieuwe woning aan de Bûtenweg past binnen de 'reservepot' (20 woningen), die onderdeel is van deze woningbouwafspraken.[6]

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Op perceel Het West 19 te Donkerbroek was een melkrundveehouderij met bedrijfswoning gevestigd. Het bedrijf is gesaneerd, waarna het perceel in gebruik is genomen als weidegrond. Aan de Bûtenweg 7 en 8 te Elsloo waren eveneens bedrijven gevestigd. Op beide percelen is vervangende nieuwbouw gepleegd waarbij de bedrijfsbebouwing is gesloopt en vervangen door een woning. Perceel Bûtenweg 9 te Elsloo is sinds jaar en dag ingericht als woonperceel met een kantoor aan huis. Dit kantoor had aanvankelijk een omvang van circa 50 m^2. Op de plek waar het parkeerterrein is aangelegd, lag voorheen een paardenbak. Dit terrein grenst direct aan het woonerf.

Perceel Bûtenweg 7a is in gebruik als weidegrond. In afbeelding 3.1 is de huidige situatie weergegeven. Aan de noord- en zuidzijde liggen de percelen Bûtenweg 7 en 8. De westgrens van het plangebied ligt tegen weidegrond aan. De Bûtenweg vormt de oostelijke begrenzing. Langs deze weg is hoogopgaande beplanting aanwezig. Dat geldt ook voor de zuidzijde. Het gaat hier om eiken, berken en elzen. In het centrum van het perceel staat een solitaire eikenboom.



Afbeelding 3.1 Huidige situatie (bron ondergrond: ruimtelijkeplannen.nl)

3.2 Toekomstige situatie

Op de percelen Bûtenweg 7, 8 en 9 te Elsloo en Het West 19 te Donkerbroek vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Deze percelen worden bestemd zoals ze op dit moment in gebruik zijn (zie 3.3). Dat geldt niet voor perceel Bûtenweg 7a te Elsloo, waar een woning wordt gebouwd. In het navolgende komt de landschappelijke inpassing van dit nieuwe woonperceel aan bod.

Zuidelijke Wouden

Bûtenweg 7a is onderdeel van de Zuidelijke Wouden. De hoofdstructuur van dit veenontginningslandschap wordt bepaald door open brede beekdalen met parallel daaraan zandruggen waarop bebouwing met begeleidende laanbeplanting tot stand is gekomen. De Bûtenweg/Hoofdweg is aangelegd op zo'n zandrug. Vanuit deze as is het landschap in lange opstrekkende kavels ontgonnen, waarbij op de perceelsgrenzen vaak groensingels zijn aangelegd. Door ruilverkaveling is het patroon grootschaliger geworden, maar ter plaatse van Bûtenweg 7a is de opstrekkende verkavelingsrichting nog herkenbaar. Ook de groensingels zijn deels nog aanwezig.

Van provinciaal belang binnen de Zuidelijke Wouden is "de langgerekte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten" (zie 2.2). Deze structuren vormen de basis voor het Inpassingsplan dat hierna aan bod komt.

Inpassingsplan[7]

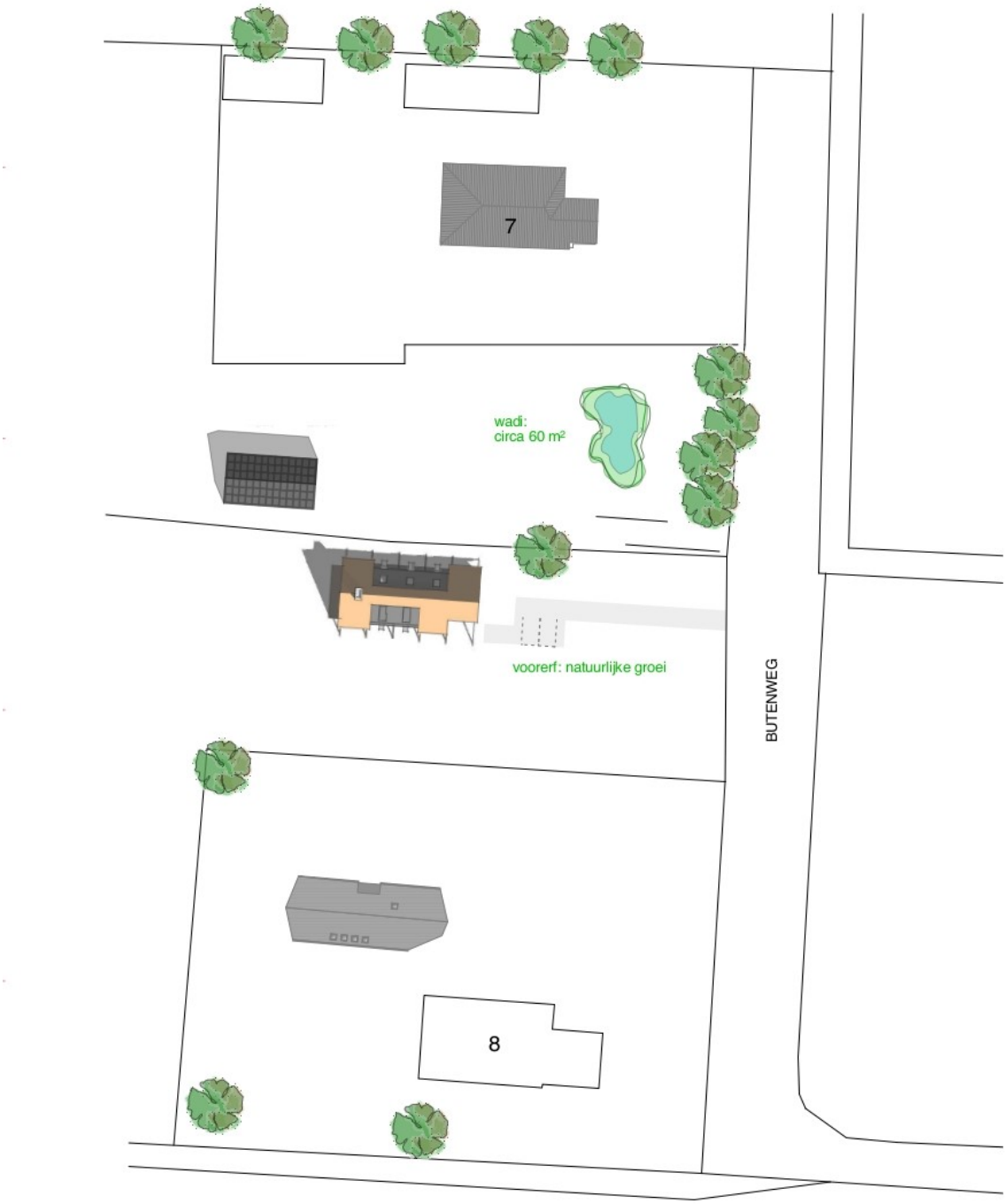
De omgeving van Bûtenweg 7a wordt gekenmerkt door relatieve openheid met opgaande beplanting in de vorm van houtwallen en erfbeplanting. Erven met bebouwing worden afgewisseld door open landschap in agrarisch gebruik, waardoor, vanaf de Hoofdweg, de openheid van het omliggende landschap kan worden ervaren (zie de pijlen in afbeelding 3.2). Haaks op de Hoofdweg, in oost-west richting, takken meerdere kaveltoegangspaden en wegen aan. Bûtenweg 7a ligt op enige afstand van de Hoofdweg en ingeklemd tussen de percelen Bûtenweg 7 en 8.



Afbeelding 3.2 Landschappelijke analyse (bron: BügelHajema Adviseurs BV)

De Bûtenweg kruist de kavelpaden (in bruinrood weergegeven in afbeelding 3.2), die van oudsher noord-zuid lopen en parallel aan de Hoofdweg zijn gelegen. Erven ten noorden en ten zuiden van Bûtenweg

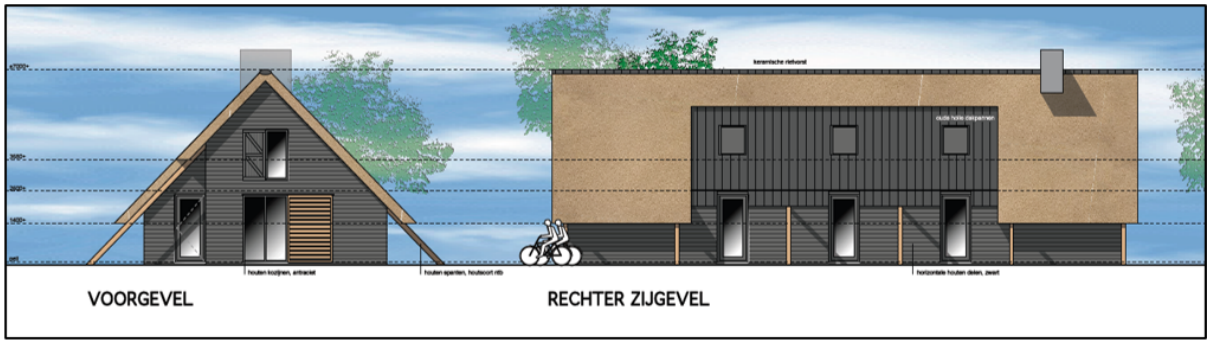
7a liggen eveneens aan deze kruisingen van kavelpaden. Hierdoor is ter plaatste een bebouwingscluster (in groen aangegeven) ontstaan tussen twee open doorzichten naar het achterliggende landschap. Het bebouwingscluster bestaat hier uit het vlak met de woningen Bûtenweg 7, 8 en 9 en met de woning aan Hoofdweg 46 en Hoofdweg 48. De randen van het bebouwingscluster worden door de bestaande (perceels)sloten en door de Bûtenweg gemarkeerd. De ruimtelijke eenheid van het bebouwingscluster wordt door de aanwezige erfbeplanting versterkt. De nieuwe woning wordt aan het cluster toegevoegd. Door de ligging tussen de twee bestaande woningen manifesteert deze woning zich als een verdere verdichting van het lint van de Bûtenweg én als een versterking van de westelijke rand van het totale cluster, waardoor het contrast tussen dit cluster en het open landschap wordt versterkt.



Afbeelding 3.3 Situatieschets (bron: Studio JK)

Hierboven is een afbeelding van de toekomstige situatie opgenomen (zie Bijlage 1 voor de tekening op

schaal). Daaruit blijkt dat de nieuwe woning ongeveer in het 'midden' van perceel Bûtenweg 7a gesitueerd wordt. De woning komt ongeveer ter hoogte van de achtergevel van de bebouwing op perceel Bûtenweg 7 te liggen. Dit om voldoende privacy te creëren.
De nieuwe woning krijgt een oppervlak van maximaal 175 m^2 en het voorkomen van een 'schuur'. Het bouwwerk wordt volledig onderkelderd. In deze kelder worden onder meer slaap- en verblijfsruimten ondergebracht. Parkeren vindt op eigen erf plaats (twee plekken). De bouwhoogte zal niet meer dan 8 m bedragen. Hieronder zijn enkele impressies van de gevels van de beoogde schuurwoning opgenomen.





Afbeelding 3.3 Impressies nieuwbouw (bron: Studio JK)

In het Landschapsbeleidsplan Zuidoost Friesland (Eelerwoude, 2003) is aangegeven dat de percelen rond de Bûtenweg tot de matig herkenbare heideontginningen behoort. Voor de heideontginningen binnen de gemeente Ooststellingwerf is de volgende beleidsbepaling opgenomen: "Deze vaak jonge ontginningen worden gekenmerkt door grote open gebieden met een zeker reliëf. Handhaving van de openheid van deze gebieden is landschappelijk gezien gewenst, zodat een duidelijk contrast blijft bestaan met de kleinschalige woudontginningen in het gebied. Bomen langs rechte wegen zijn structuurbepalend. Deze laanstructuren dienen dan ook in stand te worden gehouden en waar nodig aangevuld. Ook handhaving en herstel van erfbeplanting is belangrijk." Vanwege de te handhaven openheid is er niet voor gekozen om het gehele perceel te omlijsten met groensingels. De bestaande erfbeplanting aan de Bûtenweg blijft wel gehandhaafd. Deze is van goede kwaliteit en draagt bij aan de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw. Wat eveneens bijdraagt aan deze inpassing is de compacte bebouwingsopzet en de uitvoering van de woning als 'schuur'.

3.3 Juridische vormgeving

In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening zijn bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan opgenomen. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast [stelt], waarbij *ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening* de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven." Een bestemmingsplan bestaat - conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening - uit drie delen:

1. Een verbeelding van het plangebied waarin de bestemmingen van alle gronden zijn aangewezen.
2. De regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.
   De regels en verbeelding vormen tezamen het juridische bindende deel van het bestemmingsplan.
   Beide zijn opgezet volgens de landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO 2012 en SVBP 2012).
3. Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting, waarin onder meer de keuze van de bestemmingen en de uitvoerbaarheid zijn verantwoord.

Het bestemmingsplan wordt langs elektronische weg via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.

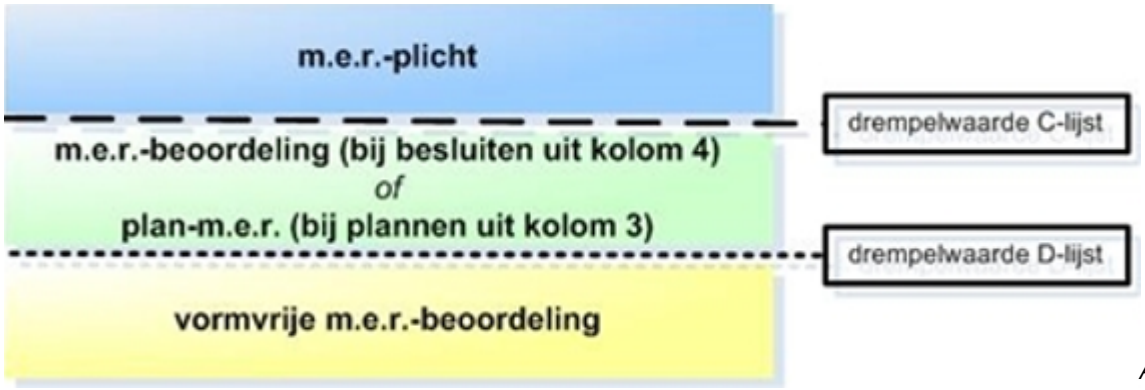
Het West 19 te Donkerbroek is bestemd als 'Agrarisch', zonder opnieuw een bouwvlak aan dit perceel toe te kennen. De huidige bouwmogelijkheden zijn daarmee wegbestemd. De op dit moment geldende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorie 1' zijn wel opnieuw toegekend.

Voor de percelen Bûtenweg 7, 7a, 8 en 9 is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Daarmee zijn de twee bedrijfsbestemmingen aan Bûtenweg 7 (agrarisch - nevenberoepsbedrijf) en Bûtenweg 8 (bedrijf in de milieu categorieën 1 en 2) eveneens wegbestemd. Om het volledige agrarische bouwvlak van perceel Bûtenweg 7 weg te bestemmen is tevens - voor het deel dat niet binnen de nieuwe woonbestemming valt - de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) opgenomen. Aanvullend is voor Bûtenweg 7a een bouwvlak opgenomen voor de plek waar het hoofdgebouw gerealiseerd wordt. De bestemming van Bûtenweg 9 is verruimd, zodat het aangrenzende parkeerterrein er binnen valt. Daarnaast is het noordelijke bijgebouw van de woning aangeduid als 'kantoor'.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 m.e.r.-plicht

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Het planvoornemen valt niet onder onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. In bijlage D wordt wel gesproken over "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject". In aansluiting bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie 2.1.1) geldt onderhavig plan niet als stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat er geen sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er geldt wel een vergewisplicht, waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen. Het geheel van de onderzoeken in dit hoofdstuk kan worden beschouwd als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daaruit blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt sprake is van beperkte effecten en van een aanvaardbaar project.



Afbeelding 4.1 Besluit m.e.r (bron: infomil.nl)

4.2 Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die tot een woonerf behoren en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van een geluidzone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Als een ruimtelijk plan voorziet in nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen de zone van een weg, is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Voor de Hoofdweg (twee rijstroken, buitenstedelijk) geldt een zonebreedte van 250 m. Het perceel Bûtenweg 7a te Elsloo ligt hier buiten. De plaatselijke Bûtenweg is alleen bedoeld ter ontsluiting van de aangrenzende woonpercelen en is niet relevant voor wat betreft wegverkeerslawaai.

Er is geen sprake van indirecte hinder. De bouw van een vrijstaande woning leidt tot 8 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. Op het kantoor zijn gemiddeld genomen vijf medewerkers aanwezig, wat tot maximaal 20 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal leidt. Dit geringe aantal motorvoertuigbewegingen heeft een verwaarloosbaar effect op de gevelbelasting van omliggende woningen.

4.3 Milieuzonering

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 VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De woningen binnen het plangebied gelden als gevoelige functie. Er moet dus rekening worden gehouden met omliggende bedrijven.

De planologische sanering van de bedrijven op de percelen Bûtenweg 7 en 8 te Elsloo en Het West 19 te Donkerbroek betekent dat de bijbehorende richtafstanden komen te vervallen. Deze sanering maakt het mogelijk de woning op perceel Bûtenweg 7a te realiseren, dat op dit moment binnen de richtafstand van het voormalig agrarisch nevenberoepsbedrijf op nr. 7 is gelegen.

De woningen op de percelen Bûtenweg 7, 7a, 8 en 9 liggen niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijvigheid. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft de seksinrichting op perceel Hoofdweg 48 te Elsloo. Voor dit bedrijf geldt een grootste richtafstand van 10 m omwille van 'geluid' (SBI-code 9609). De woningen binnen het plangebied liggen op tenminste 75 m van dit bedrijf.

Voor een kantoor in de zakelijke dienstverlening en een bijbehorend parkeerterrein gelden grootste richtafstanden van 10 m (SBI-code 63) respectievelijk 30 m (SBI-code 5221). Beide vanwege 'geluid'. De afstand van het kantoor met parkeerterrein tot omliggende woningen bedraagt minimaal 60 m en is dus ruim voldoende om geen hinder te veroorzaken.

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels met betrekking tot luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De nieuwbouw leidt, zoals gezegd in 4.2 tot 28 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen met een dergelijk beperkte verkeerstoename heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de NIBM-tool ontwikkeld. Daarmee kan op eenvoudige wijze berekend worden of een plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Er is sprake van NIBM als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2. Uit afbeelding 4.2 blijkt dat de bijdrage van onderhavig plan op de luchtkwaliteit NIBM is. Nader onderzoek naar de jaargemiddelde concentraties van PM_{10} en NO_2 is niet nodig.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	28
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,02**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.2 NIBM-toets (bron: infomil.nl)

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

1. de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
2. het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

Alleen aan de Bûtenweg is sprake van (beperkt) kwetsbare objecten. Deze percelen vallen niet binnen de risicoafstanden van gevaarlijke inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart). Zie hiervoor afbeelding 4.3. Onderzoek kan achterwege blijven.



Afbeelding 4.3 Risicokaart (de percelen aan de Bûtenweg zijn rood omcirkeld; bron: risicokaart.nl)

4.6 Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd om te beoordelen of de bouw en het gebruik van de woning en het gebruik van het kantoor leidt tot een depositie van > 0,00 mol/ha/jr binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat dit niet het geval is. Dit betekent dat er geen ontheffing in het kader van de Natuurbeschermingswet aangevraagd hoeft te worden en dat 'stikstof' dus geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Het Aeriusrapport is als Bijlage 3 opgenomen.

4.7 Bodem

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden beantwoord of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.
Op de kaart van het Bodemloket (ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) zijn geen verontreinigingen of verdachte activiteiten binnen het plangebied aangegeven. De 'ontgravings- of 'toepassingskaart' maakt duidelijk dat voor het plangebied de kwaliteitsklasse 'Landbouw-Natuur' geldt.
In 2013 is door Sigma Bouw & Milieu een verkennend bodemonderzoek binnen het perceel Bûtenweg 7a te Esloo uitgevoerd.[8] Sigma heeft in de bodem en het grondwater geen verhoogde concentraties t.o.v. de toetsingswaarden aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woning. Aangezien de inrichting en het gebruik van het plangebied sinds 2013 ongewijzigd zijn gebleven, mag aangenomen worden dat deze conclusie nog altijd actueel is en dat dit niet vraagt om nieuw onderzoek. Zie verder Bijlage 4 voor de details van het onderzoek.

4.8 Water

Beleid
Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze paragraaf laat zien hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021'.

Plangebied
De inrichting van het plangebied is toegelicht in Hoofdstuk 3. Het verhard oppervlak neemt toe door de bouw van de woning op perceel Bûtenweg 7a. Er zal maximaal 300 m^2 aan bebouwing worden toegevoegd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met erfverharding in de vorm van een inrit, parkeerplaatsen en tuinverharding. Het gezamenlijk oppervlak aan erfverharding bedraagt maximaal 200 m^2. Er wordt zoveel mogelijk halfverharding toegepast zodat het hemelwater kan infiltreren in de bodem en de groene uitstraling van het plangebied in stand blijft. Binnen de overige percelen van het plangebied zijn geen ruimtelijke ingrepen voorzien. De toename in verhard oppervlak ligt ruim beneden de compensatienorm voor het landelijk gebied (1500 m^2).[9]

Rondom perceel Bûtenweg 7a liggen meerdere sloten. Er worden geen sloten gedempt. Voor de inrit wordt gebruik gemaakt van een bestaande dam langs de Bûtenweg. Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en afgevoerd op de sloten dan wel opgevangen in een wadi. Deze wadi - met een omvang van ongeveer 60 m^2 - komt aan de noordoostkant van het plangebied te liggen (zie afbeelding 3.3). De nieuwbouw krijgt een woonlaag in de kelder. Voor dit souterrain wordt een drooglegging van 1,10 m (gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer) gehanteerd.
Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Uitspoeling van verontreinigende stoffen naar het grond- of oppervlaktewater wordt zo voorkomen. Onderhavig plan heeft daarmee - zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht - geen (negatief) effect op de waterhuishouding.

Digitale watertoetsprocedure
Op 30 juni 2020 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Hieruit is gebleken dat de 'normale procedure' van toepassing is (zie Bijlage 5 voor het 'watertoetsdocument').

4.9 Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen in hoeverre er natuurwaarden in het geding zijn. Het plangebied is bezocht door een ecoloog en beoordeeld op het voorkomen van natuurwaarden. Daarbij is zowel naar soortbescherming als gebiedsbescherming gekeken. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in bijgevoegde rapportage 'Ecologische inventarisatie Bûtenweg 7a te Elsloo' (BügelHajema Adviseurs BV).[10] In het rapport wordt geconcludeerd dat het planvoornemen uitvoerbaar is, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen. Voor verdere details van het ecologisch onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 6.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Zoals gezegd in 2.3.2 heeft perceel Bûtenweg 7a te Elsloo de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting bij bodemverzet met een oppervlak van meer dan 2.500 m^2 en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm. Het grondverzet ter plaatse van Bûtenweg 7a bedraagt hooguit 500 m^2. Aangezien binnen de overige percelen geen bodemingrepen worden gepleegd, is archeologisch niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie
Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat overheden verplicht zijn cultuurhistorie integraal mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door raadpleging van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2, geen specifieke waarden) en door het uitvoeren van een cultuurhistorische analyse. Een en ander is verwerkt in Hoofdstuk 3. Het uiteindelijk opgestelde Inpassingsplan voor Bûtenweg 7a sluit aan bij de cultuurhistorische karakteristieken van het Woudontginningenlandschap.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor realisatie van onderhavig planvoornemen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadekosten, die daarmee dus 'anderszins verzekerd' zijn. Er zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden afgesloten waarin een en ander is vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) verplichten om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie, het waterschap en andere overlegpartners. Dit overleg heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. De provincie en het waterschap hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De Brandweer Fryslân heeft een overlegreactie ingediend. De brandweer voorziet voor de bouw van de woning knelpunten met betrekking tot opkomsttijd, bereikbaarheid en bluswater. Daarom wordt geadviseerd:

1. De hoge opkomsttijd en het knelpunt vanuit bluswater beschouwd te communiceren met de initiatiefnemer, zodat men in geval van brand een realistische verwachting heeft over het te verwachten brandverloop;
2. Stremmingen (vanuit de initiatiefnemer, de gemeente of derden) op de doodlopende weg te voorkomen. Indien een stremming toch noodzakelijk is, bijvoorbeeld vanwege werkzaamheden, om dan de bereikbaarheid van de achter de stremming liggende woningen gedurende stremmingstijd via een alternatief proberen te regelen;
3. Om een aanleg van een brandkraan op de Bûtenweg te overwegen, zodat in geval van brand er bluswater gewonnen kan worden. Opgemerkt dient te worden dat er een waterleiding onder de percelen Bûtenweg 7, 7a en 8 loopt die hier eventueel voor gebruikt kan worden;
4. Om de brandkraan bij plaatsing dan zodanig positioneren, zodat ook zoveel mogelijk andere woningen in een straal van 100 meter van deze brandkraan liggen;
5. Om in de woning koppelbare rookmelders te gebruiken.

Dit advies is gedeeld met de initiatiefnemer. Deze heeft aangeven bij de bouw van de woning en het gebruik van het plangeied rekening te houden met punt 1, 2 en 5. De gemeente en brandweer gaan in gesprek over het realiseren van een bluswatervoorziening (punt 3 en 4). Zie Bijlage 7 voor de overlegreacties van brandweer en provincie.

Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 november 2021 tot en met 4 januari 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Eindnoten

1. In het navolgende is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie op ruimtelijkeplannen.nl.

2. Zie verder paragraaf 2.3.2 waarin uitgebreid op de geldende bestemmingsplannen wordt ingegaan.

3. ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953; ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921.

4. De Verordening Romte Fryslân 2014 is op 25 juni 2014 vastgesteld. Vervolgens is op 18 februari 2015 de 1e partiële herziening van de verordening vastgesteld. Op 21 februari 2018 is de wijzigingsverorde-ning 'Verordening Romte Fryslân 2014' vastgesteld. Deze wijzigingsverordening is op 28 maart 2018 in werking getreden. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de geconsolideerde versie die op ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst.

5. In 2016 is de landschappelijke en cultuurhistorische inpassing van de woning binnen het plangebied reeds voorgelegd aan de provincie in het kader van 'vooroverleg'. De provincie gaf aan hiermee te kunnen instemmen.

6. Zie hiervoor het 'Collegebesluit principeverzoek Hoofdweg 48 en Bûtenweg tussen 7 en 8 in Elsloo' d.d. 20 oktober 2020.

7. De navolgende tekst uit dit hoofdstuk is opgesteld door BügelHajema Adviseurs BV.

8. 'Verkennend milieukundig bodemonderzoek Bûtenweg nr. 7a te Elsloo', Sigma Bouw & Milieu, 4 januari 2013.

9. Ook als de parkeervoorziening hierbij wordt meegenomen.

10. Het onderzoek dateert uit 2012 en is in 2020 geactualiseerd. De conclusies van de actualisatie zijn samengevat in een addendum.