NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

Luxwoude - De Wyngaerden 9, 14 en 19

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bebouwingslint van De Wyngaerden, ten zuiden van de kern Luxwoude, op de percelen met huisnummer 9, 14 en 19 in Luxwoude, is bebouwing aanwezig van voormalige (agrarische) bedrijven. De bedrijfsvoering van deze bedrijven is inmiddels beëindigd. In de huidige situatie worden de voormalige bedrijfswoningen gebruikt als reguliere woningen.

De initiatiefnemer is voornemens om de voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel De Wyngaerden 19 te slopen. Ook de bijbehorende sleufsilo's, erfverhardingen en de opstal van materialen (meer dan 1.000 m2) worden verwijderd. De sloop een sanering zijn aanzienlijk vanwege de omvang en de (mogelijke) aanwezigheid van asbest. Om dit te kunnen financieren wordt verzocht toepassing te geven aan de Ruimte voor Ruimteregeling. Op grond van deze regeling mag een zogenaamde 'compensatiewoning' gebouwd worden bij sloop van ten minste 1.000 m2 aan landschapsontsierende bebouwing.

De nieuwe woning zal echter niet op het voormalige agrarische bouwperceel De Wyngaerden 19, maar op de gronden van perceel De Wyngaerden 9 worden gerealiseerd. Op dit perceel staat in de huidige situatie een oude pluimveeschuur. Na sloop en herinrichting van het perceel zal op deze locatie de 'compensatiewoning' gebouwd worden.

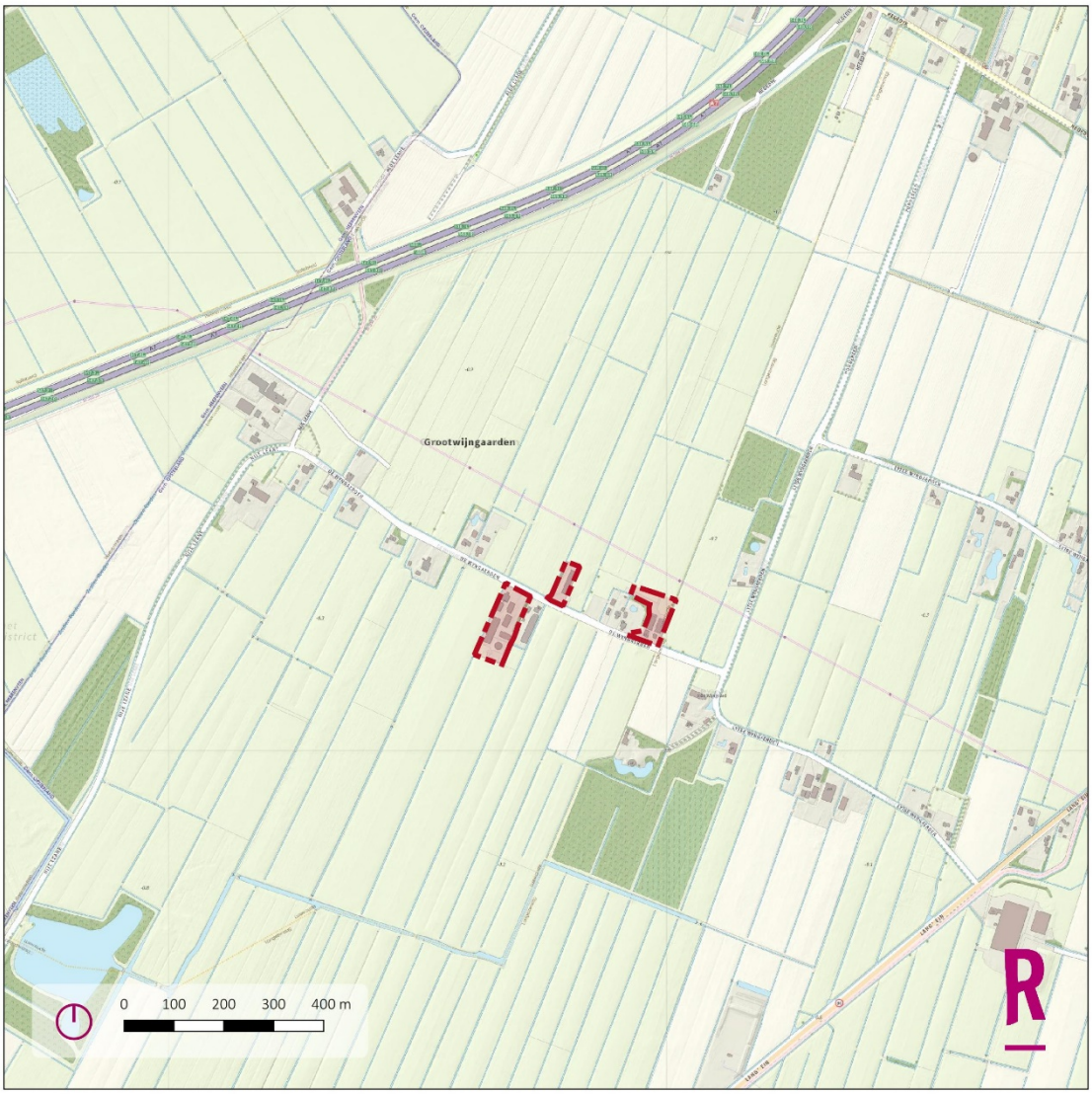
Het perceel De Wyngaerden 14 is thans in gebruik als woonperceel, maar is nog bestemd als zijnde een agrarisch bedrijf. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt echter niet meer als zodanig gebruikt. Om milieuzoneringstechnisch de zogeheten 'compensatiewoning' niet te hinderen en omgekeerd dat de compensatiewoning de agrarische bedrijfsbestemming aan De Wyngaerden 14 niet zal belemmeren, wordt de functie ter plaatse van De Wyngaerden 14 gewijzigd naar een woonfunctie.

De gemeente is, met in achtneming van de doelstelling van de Ruimte voor Ruimteregeling, voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer. Het doel van de Ruimte voor Ruimteregeling is kwaliteitsverbetering van het landschap.

De bovengenoemde ontwikkelingen kunnen op grond van de huidige planregels niet worden uitgevoerd. Er is, vanwege de onderlinge samenhang tussen de 3 locaties, gekozen om deze op te nemen in één partiele herziening van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'.

1.2 Begrenzing

De percelen De Wyngaerden 9, 14 en 19 vormen samen het plangebied en zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Opsterland. In figuur 1.1. is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld op 30 juni 2014) en het geldende bestemmingsplan 'Correctieve en partiele (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018' (vastgesteld op 8 oktober 2018). Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.

De Wyngaerden 9

Het perceel De Wyngaerden 9 heeft op grond van het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied de bestemming 'Agrarisch'. De aangewezen gronden zijn in gebruik als landbouwgronden. Op grond van deze bestemming is het niet toegestaan om op agrarische gronden bouwwerken te realiseren. De op het perceel aanwezige ‘bouwwerken geen gebouwen zijnde’ en opstallen vallen onder het overgangsrecht.

De Wyngaerden 14

Het perceel De Wyngaerden 14 is bestemd voor ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Hiermee is op het perceel een intensieve veehouderij toegestaan. Bebouwing, waaronder de bedrijfswoning, dient binnen het aangegeven bouwvlak gerealiseerd te worden. Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning is niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden.

1. aan wijziging uitsluitend wordt meegewerkt indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;
2. voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 19) van overeenkomstige toepassing zijn.

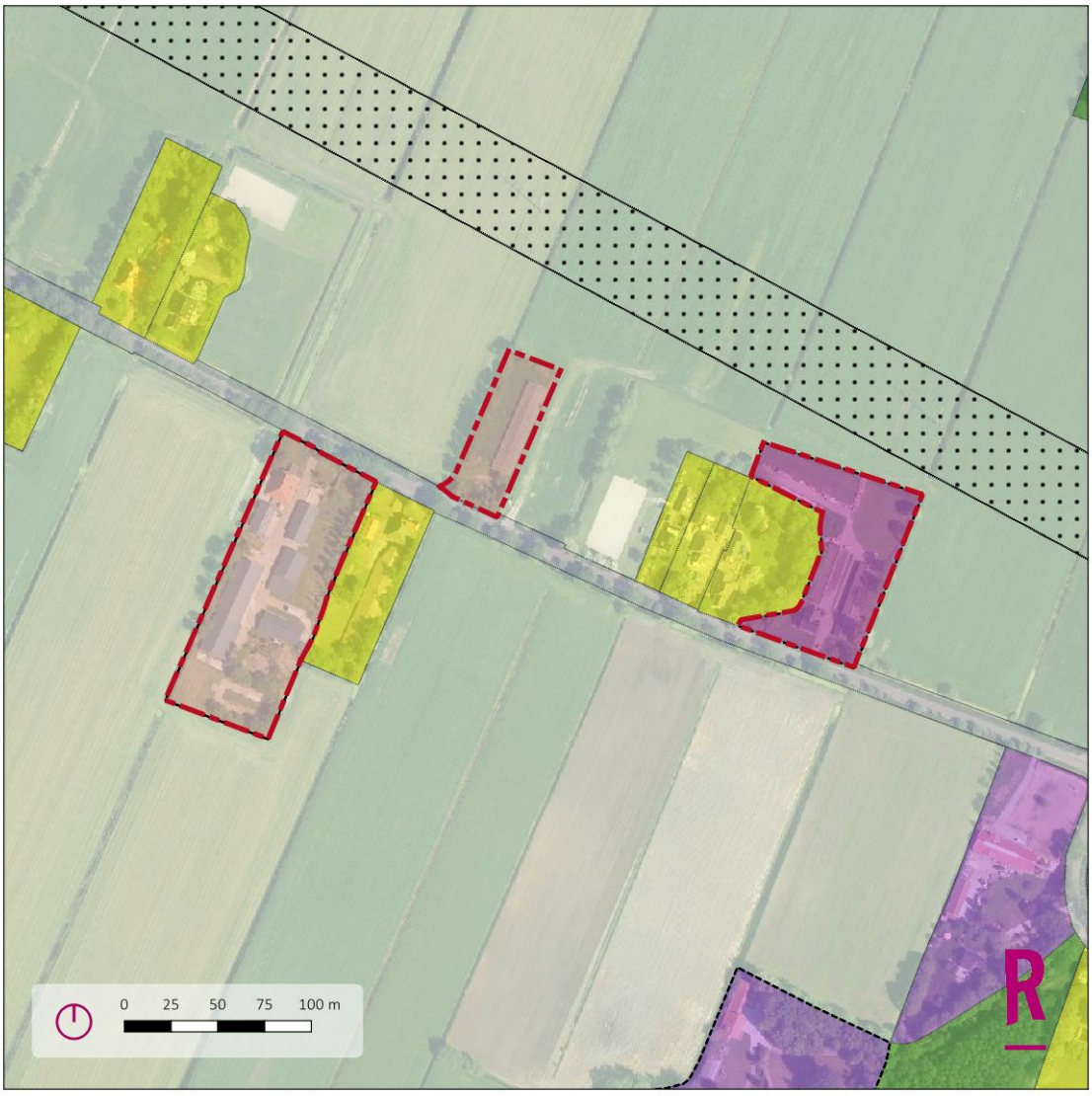
Aan de voorwaarden wordt voldaan. Paragraaf 3.3 gaat hier nader op in.

De Wyngaerden 19

Het perceel De Wyngaerden 19 is bestemd voor 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'hovenier'. Binnen het bestemmingsvlak is een bedrijfswoning toegestaan. Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van reguliere bewoning is niet toegestaan. De bestemming 'Bedrijf' bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden..

1. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;
2. voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 19) van overeenkomstige toepassing zijn;

Aan de voorwaarden wordt voldaan. Paragraaf 3.3 gaat hier nader op in



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (bron pdok.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt het hoofdstuk waarin het project omschreven wordt. Daarna wordt in hoofdstuk 3 een toelichting gegeven op het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de voor het plangebied relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied

Het plangebied kent drie verschillende locaties. Het perceel aan De Wyngaerden 9 was voorheen in gebruik voor landbouwkundige doeleinden. Het perceel aan De Wyngaerden 14 was in gebruik als intensieve veehouderij. Het perceel De Wyngaerden 19 was bestemd voor het gebruik als hoveniersbedrijf. Een luchtfoto van de huidige situatie is weergeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto bestaande situatie (bron: Esri)

<u>Perceel De Wyngaerden 9</u>

Op het perceel De Wyngaerden 9 staat een voormalige pluimveeschuur inclusief erfverhardingen. In het gebied dat direct rond de bebouwing ligt zijn een voedersilo en hekwerk aanwezig. Dit valt buiten het perceel. De pluimveeschuur heeft een oppervlakte van circa 500 m^2. Aan de westzijde is een bomenrij in een lijnvormig landschapselement met opgaande begroeiing van bomen en struiken aanwezig. Aan de wegzijde wordt het perceel begrensd door een sloot en opgaande erfbeplanting en lage bebossing. Een aanzicht op het perceel is weergeven in de figuren 2.2 en 2.3.



Figuur 2.2 Aanzicht De Wyngaerden 9 vanuit het westen (bron: Google Streetview)



Figuur 2.3 Aanzicht De Wyngaerden 9 vanuit het oosten (bron: Google Streetview)

Perceel De Wyngaerden 14

Aan de wegzijde staat de voormalige agrarische bedrijfswoning en daarachter bevinden zich diverse (agrarische) bedrijfsgebouwen. De bomenrijen rondom het perceel vormen een lijnvormig landschapselement met opgaande begroeiing met bomen en struiken. Een aanzicht van de inrichting op het perceel is weergegeven in figuur 2.4



Figuur 2.4 Aanzicht De Wyngaerden 14 *(bron: Google Streetview)*

Perceel De Wyngaerden 19

Het perceel aan De Wyngaerden 19 is thans bestemd als 'Bedrijf'. Dit betreft echter het postadres van het bedrijf dat is gevestigd aan De Wyngaerden 20. Het perceel wordt in de huidige situatie al als woonperceel gebruikt. Aan de wegzijde staat de woning die als bedrijfswoning is bestemd en daarachter bevinden zich meerdere gebouwen. De gronden achterop het perceel zijn grotendeels verhard ten behoeve van buitenopslag van materialen. Ook hier is weer sprake van opgaande beplanting. Echter in een geringere mate als op de percelen nummer 9 en 14 het geval is. Een vooraanzicht is weergeven in de figuren 2.5 en 2.6.



Figuur 2.5 Aanzicht De Wyngaerden 19 vanuit het zuiden (bron: Google Streetview)



Figuur 2.6 Aanzicht De Wyngaerden 19 vanuit het oosten (bron: Google Streetview)

Het landschap

De omgeving kent een karakteristieke opstrekkende verkavelingstructuur die haaks op De Wyngaerden staat. De Wyngaerden is hierin een historisch lint. Het lint wordt gekenmerkt door een halfopen bebouwingspatroon met woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder(s). De bebouwing langs het lint is iets versnipperd. De bebouwing wordt veelal uit het zicht gehouden door opgaande beplanting. Verder maakt het landschap deel uit van een open agrarisch landschap. De grootschalige openheid is één van de kernkwaliteiten van het gebied.

2.2 Toekomstige situatie

Beschrijving initiatief

Aan De Wyngaerden 19 worden geen bedrijfsactiviteiten meer uitgeoefend. Het merendeel van de gebouwen, ruim 500 m^2, wordt gesloopt. Ook de bijbehorende buitenopslag van materialen wordt verwijderd. Tevens worden overbodig geraakte erfverhardingen en funderingen verwijderd en gesaneerd.

De sloop en saneringskosten zijn aanzienlijk vanwege de omvang van bedrijfsgebouwen en het eventueel aanwezige asbest en puinresten. Om dit te kunnen financieren wordt een beroep gedaan op toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling. Op grond daarvan mag een 'compensatiewoning' gebouwd worden bij sloop van minimaal 1.000 m2 aan landschapsontsierende bebouwing. Daarop wordt ook de bestaande pluimveestal, met een oppervlakte van 500 m^2, op perceel De Wyngaerden 9 gesloopt. In het onderhavige geval biedt de regeling van gecombineerde sloop op De Wyngaerden 9 en 19 (beperkt en onder voorwaarden) de mogelijkheid om op de voor ‘Agrarisch’ bestemde gronden op het perceel De Wyngaerden 9 een nieuwe woning te realiseren.

Eén van de voorwaarden om het bouwen van een burgerwoning op het perceel aan De Wyngaerden 9 mogelijk te maken, is dat de agrarische bedrijfsactiviteiten (intensieve veehouderij) op het perceel De Wyngaerden 14 worden beëindigd. Deze locatie maakt deel uit van het onderhavige bestemmingsplan en zal worden voorzien van de bestemming 'Wonen – Woonboerderij'. Hierdoor krijgt de voormalige bedrijfswoning op nummer 14 een woonbestemming.

Een overzicht van de te slopen bebouwing, om in aanmerking te komen voor de Ruimte voor Ruimteregeling, is weergeven in de figuren 2.7, 2.8 en 2.9.



Figuur 2.7 Overzicht te slopen bebouwing RvR-regeling



Figuur 2.8 Overzicht te slopen bebouwing De Wyngaerden 9



Figuur 2.9 Overzicht te slopen bebouwing De Wyngaerden 19

Toekomstig woonperceel De Wyngaerden 9
De oude pluimveeschuur (circa 500 m2) wordt gesloopt en de aanwezige erfverhardingen worden verwijderd en gesaneerd. Hierdoor wordt het mogelijk om ter plaatse een nieuwe woning te realiseren. Het perceel krijgt overeenkomst het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'Wonen'. Dit houdt o.a. in dat er een woning mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 150 m2 en een goot- bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen mag 150 m2 bedragen.

Toekomstig woonperceel De Wyngaerden 14
De woning De Wyngaerden 14 en de daarbij behorende bebouwing blijft in de nieuwe situatie behouden. Het perceel blijft in de nieuwe situatie in gebruik ten behoeve van reguliere bewoning. De gronden van de voormalige boerderij worden bestemd als 'Wonen – Woonboerderij'. In de bouwregels is aangeven wat er binnen het bestemmingsvlak gebouwd mag worden. Er wordt een strak bouwvlak om de hoofdvorm van het boerderijpand gelegd. Hiermee is de ligging en de oppervlakte van het hoofdgebouw vastgelegd. Tevens mogen de schuren worden gebruikt voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld het stallen van caravans. Deze activiteiten worden door de bewoner van de woning reeds uitgevoerd.

Toekomstig woonperceel De Wyngaerden 19
Aan het perceel De Wyngaerden 19 is een woonbestemming toegekend. In de woonbestemming is de hoofdfunctie 'Wonen'. Naast het wonen zijn er ook een aantal andere functies mogelijk. Denk aan een 'aan huis verbonden' beroep, nevenactiviteiten in de vorm van kleinschalige recreatieappartementen, lichte horeca activiteiten, het hobbymatig houden van paarden, etc. De maatvoering van de woonbebouwing is geregeld in de bouwregels van de bestemming ‘Wonen”.

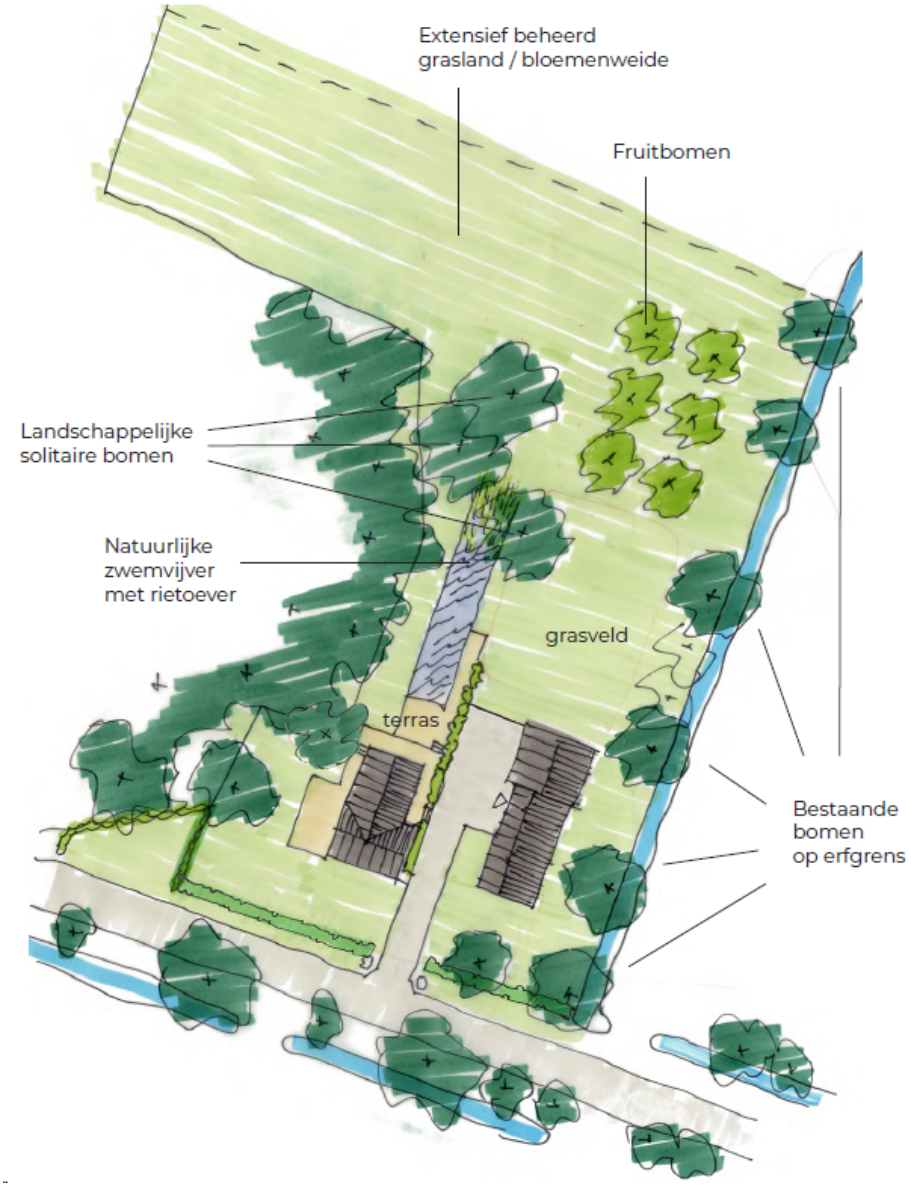
2.3 Landschappelijke inpassing

Van belang is dat de functies en bebouwing op een goede manier zijn ingepast bij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân aangegeven dat zij hecht aan een goede verankering van ontwikkelingen in het landschap. Grutsk beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen. Het is van belang dat een ontwikkeling zich niet alleen voegt, maar waar mogelijk ook bijdraagt aan deze kernkwaliteiten. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in de Zuidelijke Wouden. Het behoud van de houtwallen, singels en boscomplexen en het versterken en ontwikkelen op basis van huidig gebruik van deze structuur is uitgangspunt.

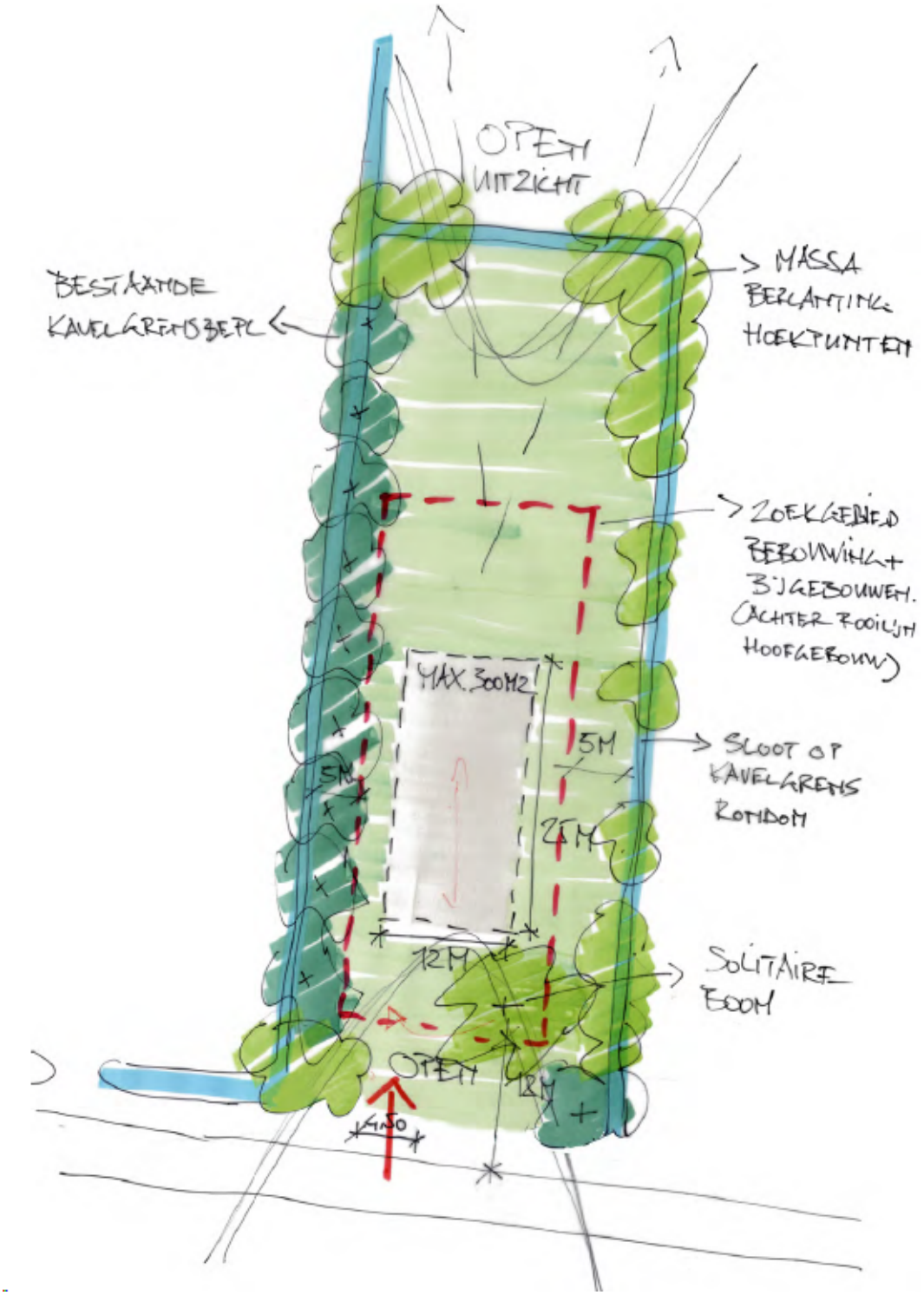
Het betreft een kleinschalig halfopen landschap. Het landschap wordt gekenmerkt door het open agrarisch landschap, met opstrekkende verkaveling. Rondom de erven en langs de wegen is sprake van hoog opgaande beplanting.

De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de Zuidelijke Wouden en biedt kansen om deze te versterken. De ontwikkeling is volledig perceelsgebonden en heeft zo geen effect op de kenmerkende opstrekkende verkaveling in het gebied. De sloop van de leegstaande en beeldverstorende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van een nieuwe woonfunctie dragen bij aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De kavel met daarop een oude pluimveeschuur bevindt zich in het bebouwingslint van De Wyngaerden. De realisatie van een woonkavel op deze plek past goed in het landschap en leidt niet tot een onaanvaardbare verdichting van het bebouwingslint. Het nieuwe bestemmingsvlak wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Bovenstaande ruimtelijke ontwikkeling is aanleiding geweest voor het opstellen van een landschappelijk inrichtingsplan voor de percelen De Wyngaerden 9 en 19. Zie hiervoor de figuren 2.10 en 2.11.



Figuur 2.10 Landschappelijke inpassing Wyngaerden 19



Figuur 2.11 Landschappelijke inpassing Wyngaerden 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van het rijk, de provincie én de gemeente geeft uitgangspunten voor nieuw beleid; een nieuw bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zijn deze uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels over de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Deze ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking.

Met dit initiatief wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De bouw van één woning is op basis van jurisprudentie (o.a. AbRvS d.d. 18 december 2013 201302867/1/R4) geen verstedelijking. Toepassing van de ladder van duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007 en Verordening Romte 2014
Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk beleid. Het provinciaal beleid is onder meer vast gelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In het streekplan is bepaald dat het buitengebied primair is bedoeld voor aan het buitengebied gebonden functies, zoals agrarische bedrijven. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In de Verordening Romte Fryslân stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. De Verordening bevat instructies 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 afwijkingsmogelijkheden. Daaruit blijkt onder elke 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 gemeente nadere afspraken met de provincie maken over de invulling van de voorwaarden.

Bundeling stedelijke functies
In de verordening is geregeld dat in het landelijk gebied in principe geen bouwmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals het wonen, geboden mogen worden (artikel 1.1.1). Op grond van de kaarten bij de verordening ligt het plangebied in het landelijk gebied.

Op basis van artikel 1.3 kan in afwijking van artikel 1.1.1 een nieuwe woning worden gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint. Voorwaarde is dat de nieuwe woning leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint en geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Ook mag de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer dan 300 m² bedragen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen leidt tot een verbetering van het bebouwingslint en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten. Hierop is in paragraaf 2.3 ingegaan.

In artikel 1.6.1 is de Ruimte voor Ruimteregeling voor sloop van beeldverstorende bebouwing opgenomen. Bepaald is dat bij de sloop van beeldverstorende bebouwing maximaal één zogenaamde compensatiewoning op een bestaand solitair bouwperceel mag worden toegestaan mits:

a. minimaal 1.000 m2 aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m^2 aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt;
b. in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en;
c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m^2, of de maat die in het bestemmingsplan Buitengebied als algemene regel wordt gehanteerd voor bestaand burgerwoningen.

Aanvullend wordt onder lid c verwezen naar artikel 3.1.1, waar is aangegeven dat 'de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming dient te zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft'.

Aan deze voorwaarden wordt grotendeels voldaan. Er wordt meer dan 1.000 m2 aan beeldverstorende bebouwing gesloopt. Het nieuwe erf wordt ingericht op een cultuurhistorisch en landschappelijk verantwoorde manier, waarbij tevens grond wordt 'teruggegeven' aan het landelijk gebied. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven die belemmerd worden in hun functioneren door woningbouw.

Voor de voormalige pluimveeschuur De Wyngaerden 14 is echter geen bouwvlak opgenomen in het bestaande bestemmingsplan. Hierdoor is er strijdigheid met de Verordening Romte 2014. Gedeputeerde Staten zal daarom gevraagd worden om een ontheffing op basis van artikel 10.1.1. lid 1.

Voor wat betreft de maatvoering van de nieuwbouw is aangesloten bij de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied. Tenslotte kan worden opgemerkt dat de compensatiewoning gebouwd kan worden op basis van de Woonvisie gemeente Opsterland.

De percelen nummers 14 en 19 worden daarnaast in gebruik genomen ten behoeve van reguliere bewoning. Op basis van artikel 1.2.1 kan een nieuwe stedelijke functie, waaronder wonen, in het landelijk gebied worden toegestaan. Hieraan wordt met dit bestemmingsplan toepassing gegeven. De woonfunctie vindt plaats in de voormalige bedrijfswoning. Er is geen sprake van nieuwbouw en er ontstaat geen belemmering voor bedrijven in de omgeving. Hoofdstuk 4 gaat hier nader op in.

Wonen
In artikel 3.1.1 is bepaald dat in woningbouw kan worden voorzien indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hierop wordt in paragraaf 3.3 ingegaan.

Ruimtelijke kwaliteit
In artikel 2.1.1 lid 3 is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van het voornemen binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is omschreven in paragraaf 2.3 en bijlage 1. Ook de cultuurhistorische kernkwaliteiten blijven behouden. Dit is nader omschreven in paragraaf 4.10.

Grutsk op 'e Romte
In maart 2014 is de Structuurvisie Grutsk op 'e Romte vastgesteld. In Grutsk op 'e Romte worden 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. Op deze wijze verwacht de provincie de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten te borgen.

Het voornemen betreft een perceelsgebonden ontwikkeling die binnen de bestaande landschappelijke contouren plaatsvindt. De landschappelijke en cultuurhistorische structuren in de omgeving worden (zoals ook in paragraaf 2.3 is aangegeven) met dit plan niet aangetast. De nieuwe woning wordt op een goede manier landschappelijke ingepast.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is uiteengezet in het bestemmingsplan *Buitengebied 2018* en het geldende bestemmingsplan 'Correctieve en partiele (1e) herziening bestemmingsplan Buitengebied 2018'. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Artikel 31 g voorziet in de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' onder de voorwaarde dat de huidige agrarische bestemming vervalt. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn hiervoor in totaal acht voorwaarden beschreven. Deze voorwaarden zijn nader uitgewerkt in de aanvullende Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland.

Aanvullende regels Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland.
In de raadsvergadering van 29 maart 2010 zijn de aanvullende regels "Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland" vastgesteld. De regeling is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in de gemeente te verbeteren/ vergroten. De regeling dient als stimulans voor de afbraak van ontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. De regeling beschrijft in welke situaties en onder welke randvoorwaarden de gemeente daaraan planologische medewerking verleent. De aanvullende regeling is in overeenstemming met de Verordening Romte Fryslân 2014

Doelstelling Ruimte voor Ruimteregeling gemeente Opsterland
Het hoofddoel van de "Aanvullende regels Ruimte voor Ruimteregeling Opsterland" is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om dit mogelijk te maken, zullen op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkavels voor woningbouw toegekend worden. Het is niet de doelstelling om zo veel mogelijk agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de regeling kan evenmin worden aangemerkt als een saneringsregeling. De regeling is het sluitstuk van de ruimtelijke regeling vrijkomende gebouwen, waarbij in eerste aanleg gekeken dient te worden naar het geven van nieuwe passende (gebruiks)functies.

De Ruimte voor Ruimteregeling richt zich op vrijkomende agrarische bedrijven binnen de gemeente Opsterland. Deelname aan de Ruimte voor Ruimteregeling is mogelijk indien er een aanzienlijke hoeveelheid aan verstorende agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, dit nadat eerst andere functies niet haalbaar zijn gebleken. De achtergrond van deze benadering is dat het planologisch primaat van het Buitengebied ligt bij landbouw (milieubescherming), natuur en water.

Uitgangspunten Opsterlandse regeling
De gemeentelijke kaders voor ontwikkeling nieuwe woonlocaties richten zich op daartoe aangewezen locaties en het zoeken naar passende locaties op/ vlakbij de locatie waar wordt gesaneerd. Solitaire (nieuwe) woonlocaties passen hier in principe niet in. Vanuit ruimtelijk optiek staat dit centraal. De ruimtelijke regelingen en de beoogde nieuwe regelingen voor het nieuwe plan Buitengebied zijn daarop gestoeld.

Om het sluitstuk in de afweging mogelijk te maken zijn in het woningbouwprogramma (wooncontingent) in eerste aanleg ongeveer 10-15 woningen beschikbaar gesteld. Anders gezegd: dit is onttrokken aan het contingent voor uitbreidingsplannen en herinvullingsplannen. Naast dit gegeven is dat er ook een relatie moet worden gelegd met landschapsverbetering. Daarvoor zijn de kaders en voornemens van het landschapsbeleidsplan van belang. Genoemde twee punten waren aanleiding, ingeval van bouw op de locatie, zelf een bijdrage van de ontwikkelaar te vragen.

Beleid waarop de Ruimte voor Ruimteregeling van de gemeente Opsterland is gebaseerd
Het beleid in de uitvoeringsnotitie is gebaseerd op het Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de Romte" van 13 december 2006 en de Kadernotitie "Vrijkomende agrarische bebouwing" en de Kadernotitie "Ruimtelijke Kwaliteitsimpulsen landelijk gebied", welke beide door de gemeenteraad zijn vastgesteld op 3 december 2007.

In het onderhavige geval biedt de regeling (beperkt en onder voorwaarden) de mogelijkheid om op bestaande landbouwgrond, als compensatie voor het slopen van overbodig geraakt agrarische bedrijfsgebouwen die elders zijn gelegen in het plangebied, een zogenaamde compensatiewoning te realiseren. Kortgezegd, alle aanwezige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Als onderdeel van de uitvoering zullen de locaties passend worden ingericht. Op grond van het bovenstaande vindt hieronder per perceel een planologisch-juridisch toetsing plaats.

Woonperceel De Wyngaerden 14
De bestemming ‘Agrarisch’ met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' met dien verstande dat:

1. *de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op voormalige agrarische bebouwing met bijbehorend erf voor zover deze in bijlage 4 van de bij dit plan behorende regels is aangewezen als 'oorspronkelijke boerderij';*

De woonboerderij is opgenomen in bijlage 4 van de bij het bestemmingsplan Buitengebied behorende regels. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

2. *aan wijziging uitsluitend wordt meegewerkt indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;*

De bedrijfsvoering is beëindigd. De woonfunctie vindt plaats in de oorspronkelijke bedrijfswoning. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

3. *voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' (artikel 21) van overeenkomstige toepassing zijn.*

Met dit bestemmingsplan worden de huidige planregels uit de bestemming 'Wonen - Woonboerderij’ onverkort overgenomen.

Woonperceel De Wyngaerden 19

De bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat:

1. *de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd en de woonfunctie wordt ondergebracht in de oorspronkelijke bedrijfswoning of het boerderijpand;*

De bedrijfsvoering is beëindigd. De woonfunctie vindt plaats in de oorspronkelijke bedrijfswoning. Aan de voorwaarde wordt derhalve voldaan.

2. *voor het overige na wijziging de regels van de bestemming 'Wonen' (artikel 19) van overeenkomstige toepassing zijn;*

Met dit bestemmingsplan worden de huidige planregels uit de bestemming 'Wonen' onverkort overgenomen.

Woonperceel De Wyngaerden 9

De bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hier bestaat de mogelijkheid om ter plaatse een woning te realiseren.

In de algemene regels van het bestemmingsplan voor het 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Deze regeling is echter alleen van toepassing op bestaande agrarische bouwpercelen mits ten miste 1000 m2 aan landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Op het perceel aan De Wyngaerden 9 staat o.a. een oude pluimveeschuur met een oppervlakte van circa 500 m2. Aan het perceel is op basis van het huidige bestemmingplan geen agrarische bouwvlak toegekend. Het gebruik van, en de op het perceel aanwezige bebouwing, –oude pluimveeschuur- valt daarom onder het overgangsrecht.

Aangezien de wijzigingsbevoegdheid zich beperkt tot bestaande agrarische bouwpercelen, kan in het onderhavige geval geen gebruik worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. De beoogde ontwikkeling op het perceel aan De Wyngaerden 9 past daarom niet binnen de hiervoor aangeven bestemmingsplanregels. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan de vestiging van een woning op het perceel De Wyngaerden 9 is er voor gekozen c.q. besloten om voor de drie locaties gezamenlijk, een separaat bestemmingsplan op te stellen.

In het onderhavige geval zal het gebruik van het perceel voor landbouwkundige doelen worden beëindigd en gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Met dit bestemmingsplan worden de huidige planregels met de bestemming 'Wonen' onverkort overgenomen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2 Verkeer en parkeren

De locatie is goed ontsloten via de bestaande inrit. Deze mondt uit op de De Wyngaerden. Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt.

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,0 plekken per woning. Dit betekent dat er 6 parkeerplaatsen nodig zijn. Bij de woningen is hier, gezien de kavelgrootte, voldoende ruimte voor beschikbaar.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening.

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

De bestaande woningen en de nieuwe woning vallen binnen de geluidszone van de De Wyngaerden. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Geluidsgevoelige ruimten komen niet dichter op de weg dan in de huidige situatie.

De nieuwe woning aan de Wyngaerden 9 wordt gerealiseerd op de locatie van de voormalige pluimveeschuur. Voor de nieuwe woning wordt dezelfde rooilijn aangehouden als de pluimveeschuur, dat wil zeggen circa 23 meter afstand tot de De Wyngaerden. De Wyngaerden is een rustige buitenweg met klinkerverharding. Er rijdt vrijwel uitsluitend bestemmingsverkeer en de toegestane maximum rijsnelheid bedraagt 60 km/uur. De verkeersintensiteit op de De Wyngaerden is niet bekend, maar zal op basis van kengetallen 300 tot 500 motorvoertuigbewegingen (mvt) per etmaal bedragen. Uit een indicatieve SRM1 berekening blijkt dat op basis van 750 mvt/etmaal, 60 km/uur en een klinkerverharding, de geluidbelasting op 20 meter afstand van de weg 48 dB bedraagt (inclusief 5 dB aftrek op basis van artikel 110g Wgh).

Geconcludeerd kan worden dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal worden voldaan en het realiseren van de woning geen belemmering ondervindt vanuit de Wet geluidhinder.

4.4 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 Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Soortenbescherming
Voor de soortenbescherming gelden onder andere algemene verboden voor het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect, omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. In het kader daarvan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 2.

Ten aanzien van beschermde soorten is daaruit het volgende naar voren gekomen:

Steenmarter
De te amoveren voormalige pluimveeschuur is in potentie geschikt als verblijfplaats voor steenmarters. Verblijfplaatsen van steenmarters zijn beschermd. Daarom is nader onderzoek noodzakelijk, waarbij middels plaatsing van camera's kan worden bekeken of er daadwerkelijk steenmarters aanwezig zijn.

Beschermde soorten zonder vrijstelling
Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.

Broedgevallen tijdens broedseizoen
Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart - half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

Zorgplicht
Ten aanzien van alle dieren en planten geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

Overig
Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een terzake deskundige.

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

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang. Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied de Deelen ligt op circa 5 kilometer. Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat deze Natura 2000-gebieden en de voor deze gebieden aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Wet natuurbescherming.

Stikstof
Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten, zoals woningbouwplannen, gemengde stedelijke functies of solitaire bedrijven met een beperkte milieubelasting geldt dat er in de gebruiksfase alleen vanuit verkeer enige stikstofemissie te verwachten, aangezien er vanaf nu gasloos gebouwd moet worden. Effecten van stikstof vanwege wegverkeer hebben een beperkt bereik. Dergelijke bronnen zijn namelijk dicht bij de grond geplaatst, waardoor de stikstof snel neerslaat. Onder de PAS werd een effectafstand voor hoofdwegen of hoofdvaarwegen van respectievelijk 3 of 5 kilometer ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitat gerekend. De potentiële effecten van kleine woningbouwlocaties zijn uitsluitend het gevolg van verkeer en tijdelijke werkzaamheden in de aanlegfase. Vanwege de aard van de emissie hiervan (beperkt in hoeveelheid en laag bij de grond) en op basis van honderden uitgevoerde AERIUS-berekeningen wordt ingeschat dat een toename van de stikstofdepositie niet zal optreden op een afstand meer dan 5 kilometer. Het gaat dan om stedelijke (gasloze) ontwikkelingen met een beperkte omvang, tot maximaal 100 woningen. Er hoeft in die gevallen geen vergunning op grond van de Wnb aangevraagd te worden. De emissie van stikstof vanuit het materieel dat wordt gebruikt in de realisatiefase is vergelijkbaar met dat van wegverkeer, dat tot op afstand van maximaal 5 kilometer relevant kan zijn. Ook deze emissie vindt vlak aan de grond plaats en wordt niet mechanisch hoog de lucht in geblazen.

Het plangebied ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied, Van Oordst Mersken, ligt op 6 kilometer van het plangebied. Stedelijke (gasloze) ontwikkelingen met een beperkte omvang, tot maximaal 100 woningen, zorgen niet voor een toename van de stikstofdepositie op een afstand meer dan 5 kilometer van het Natura-2000 gebied. Daarnaast wordt voor de woningen geen emissie gerekend omdat deze gasloos worden opgeleverd én daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot een intensieve veehouderij niet meer mogelijk gemaakt. Het verkeer gaat daarnaast vrijwel direct op in het heersende verkeersbeeld. Gelet op de beperkte omvang en de aard van het project én het verwijderen van de planologische mogelijkheid voor een intensieve veehouderij alsmede de afstand tot de relevante gebieden kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom op voorhand duidelijk is dat deze in redelijkheid, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Ofwel: het is op voorhand voldoende duidelijk dat de toename van stikstofdepositie op gebieden waarvan de kritische depositiewaarde wordt overschreden ten hoogste 0,00 mol/hectare/jaar is.

De ontwikkeling heeft, mede gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen negatieve effecten op natuurwaarden die op grotere afstand liggen.

4.5 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Maatgevende stoffen in Nederland zijn hiervoor stikstofdioxide en fijn stof.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit in Nederland zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

In het kader van het aspect bodem is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de plek van de voorgenomen nieuwe woning. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Van de bodemkwaliteit is het volgende beeld verkregen:

Zintuiglijk
Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;

Verkennend asbestonderzoek
Ter plaatse van RE1 zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is 6,0 mg/kg aan asbest verdachte materialen aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE1 (6,0 mg/kg ds) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds);
Ter plaatse van RE2 zijn zowel zintuiglijk als analytisch (< 1,0 mg/kg) geen asbest verdachte materialen aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE2 (<1 mg/kg ds) ligt ruim onder de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds);
Ter plaatse van RE3 zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is 79 mg/kg aan asbestverdachte materialen aangetoond. De gemiddeld gewogen asbestconcentratie van RE3 (79 mg/kg ds) ligt ruim boven de grens van 0,5 maal de interventiewaarde (=50 mg/kg ds).

Verkennend bodemonderzoek
Analytisch zijn in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van het perceel licht verhoogde gehalten aan lood, koper en/of zink geconstateerd;
Plaatselijk (boringen 8, 9 en 10) zijn in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper aangetoond;
Analytisch zijn in grondmengmonster MM3 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten met de

onderzochte componenten geconstateerd;
Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan som xylenen geconstateerd.

Naar aanleiding van voorgaande bevindingen is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapport 21 KL 328 d.d. 11 november 2021). Dit onderzoek is als bijlage 4 toegevoegd. Van de bodemkwaliteit is het volgende beeld verkregen:

Aanvullend asbestonderzoek
* Het geconstateerde gehalte aan respirabele vezels ter plaatse van de in de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte toplaag” ligt ruim onder de risicogrens van 10 mg/kg ds. (=50 mg/kg ds.) en veroorzaakt geen onaanvaardbare risico’s. Er is geen sprake van spoedeisendheid voor sanering.
* In de toplaag tot 0,1 m-mv is in voorgaand onderzoek ter plaatse van de druppelzone van de voormalige pluimveeschuur aan weerszijden een verhoogd gehalte aan asbest (79,0 mg/kg ds) geconstateerd. Het gehalte is lager dan de interventiewaarde/ saneringsgrens van 100 mg/kg ds.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740
* De verwachting is dat de omvang van de aanwezige sterke grondverontreiniging met koper in de bovengrond circa 8,7 m³ bedraagt. Daarnaast is er nog een hoeveelheid van circa 6,1m³ matig verontreinigde grond met koper aanwezig.
* Gezien het feit dat de verontreiniging niet voldoet aan de criteria voor een ernstige verontreiniging (meer dan 25 m³ met concentraties boven de interventiewaarde) is op onderhavig perceel geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging zoals gedefinieerd in de Wet Bodembescherming.
* Indien ter plaatse van de aanwezige sterke verontreiniging (boring 8 en 9: tot 0,5 m-mv) civiele werkzaamheden worden uitgevoerd dient, voorafgaand aan het uitvoeren van de civiele werkzaamheden, een plan van aanpak te worden opgesteld. Het plan dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.
*Indien ter plaatse civiele werkzaamheden worden uitgevoerd, wordt tevens aanbevolen de aanwezige sterk verontreinigde grond niet te herschikken maar af te voeren naar een erkend verwerker.
* De met asbest verontreinigde bodemlaag onder de dakgootlijn (de druppelzone) van de schuur (bodemlaag 0,0 tot minimaal 0,1 m-mv) dient gesaneerd te worden en deze dient afgevoerd te worden naar een erkend verwerker.
* Civiele werkzaamheden c.q. sanerende activiteiten ter plaatse van de sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een BRL7000 erkend bodemsaneerder.
* De milieukundige begeleiding van een bodemsanering (uit te voeren civiele werkzaamheden ter plaatse) dienen te worden uitgevoerd door een BRL6000 erkend adviesbureau.
* Civiele werkzaamheden c.q. sanerende activiteiten ter plaatse van de sterk verontreinigde grond dienen te worden uitgevoerd door een BRL7000 erkend bodemsaneerder. De milieukundige begeleiding van een bodemsanering (uit te voeren civiele werkzaamheden ter plaatse) dienen te worden uitgevoerd door een BRL6000 erkend adviesbureau.
*Bij het uitvoeren van eventuele civiele werkzaamheden in de sterk met koper verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de voorlopige veiligheidsklasse welke conform CROW 400 (ingangsdatum 1 januari 2019) kan worden bepaald. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten is met behulp van de rekentool van het CROW, publicatie 400 een berekening uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat de grond valt in de veiligheidsklasse ‘geen veiligheidsklasse’. Het verkregen rapport via de rekentool van het CROW is bijgevoegd in bijlage 7.

Resume

Aanbevolen wordt de met asbest verontreinigde bodemlaag onder de dakgootlijn (de

druppelzone) van de schuur (bodemlaag 0,0 tot minimaal 0,1 m-mv) te saneren en deze af te laten voeren naar een erkend verwerker.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein. Afhankelijk van de geplande bouwwerkzaamheden bestaan er mogelijke belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Inmiddels is een plan van aanpak voor de uitvoering van de bodemsanering opgesteld en ter beoordeling voorgelegd aan de FUMO. Deze heeft ingestemd met dit saneringsplan.

Na het eventueel uitvoeren van sanerende werkzaamheden bestaan er geen belemmeringen voor de geplande bouwactiviteiten

4.7 Externe veiligheid

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

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd.

Risicorelevante inrichtingen
Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied zijn gelegen binnen het plangebied.

Transportzones spoor, weg en water
Voor dit bestemmingsplan is alleen transport van gevaarlijke stoffen over de A7 van belang. Het plangebied valt buiten de invloedszone van deze weg.

Buisleidingen
Ten noorden en zuiden van het plangebied, op een afstand van meer dan 600 meter, lopen ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de leidingen.

Conclusie
Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Toetsing

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 20200108-2-22196). Zie bijlage 4. Het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Toename verharding

Met het project is geen sprake van een toename aan verharding. De ontwikkeling vindt plaats op volledig verharde gronden waar tot voor kort bebouwing stond. Per saldo neemt het verhard oppervlakte af. Watercompensatie is dan ook niet nodig. In de nieuwe situatie wordt de afvoer van het hemelwater rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater.

Indien er in de toekomst sprake is van een toename aan verharding dient in het kader van de keur van Wetterskip Fryslân gecompenseerd te worden. In de keur van Wetterskip Fryslân is opgenomen dat het verboden is zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Indien hier in de toekomst sprake van is zal met bovengenoemde rekening gehouden worden in de vorm van compenserende maatregelen. Indien extra oppervlaktewater niet mogelijk is dan, dan dient gekeken te worden naar alternatieve maatregelen. Dit zal in nauw overleg met het Wetterskip tot stand komen.

Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming.

Bij de inrichting van het plangebied kan hierop geanticipeerd worden door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Met voorgenoemd advies wordt bij de uitvoering van de plannen rekening gehouden.

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

Afkoppelen en waterkwaliteit
Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak worden geloosd op het oppervlaktewater.

4.9 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysiek leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Archeologisch onderzoek is volgens de provinciale advieskaart FAMKE nodig vanaf 500 m^2 aan bodemingrepen. Met dit bestemmingsplan wordt een dergelijke ingreep niet mogelijk gemaakt. De nieuwe woning aan de Wyngaerden 9 komt vrijwel op de zelfde plek als de bestaande stal. Deze gronden zijn al geroerd bij aanleg van deze stal. Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan een maximale bouwoppervlakte van 150 m^2 aangehouden. Op de overige percelen worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd en dus geen nieuwe gronden geroerd. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

4.10 Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van een cultuurhistorische waardevol gebied. Wel is het landschap van cultuurhistorische betekenis. De ontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en doet hieraan zodoende geen afbreuk. In paragraaf 2.3 is dit reeds beschreven. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven- en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de milieuruimte van bedrijven voor het bestemmingsplan in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar). Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden.

Aan De Wyngaerden 9 wordt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid gecreëerd in een nieuwe woning te realiseren. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat ter plaatse voldoende moet zijn. In de omgeving van deze locatie is voornamelijk sprake van woningen en agrarische gronden. Hiermee is de voorgenomen woonfunctie goed te combineren en dit leidt niet tot belemmeringen. Ten zuidwesten van De Wyngaerden 9 is op perceel De Wyngaerden 14 een veehouderij toegestaan op basis van de planologische mogelijkheden. Met dit plan wordt deze bestemming echter gewijzigd naar een woonbestemming. Daarmee valt een mogelijke belemmering van de veehouderij ter plaatse van De Wyngaerden 9 weg.

Daarnaast wordt met dit bestemmingsplan de planologische mogelijkheid om op de percelen nummer 14 en 19 een bedrijf te vestigen verwijderd. Dit betekent dat het woon- en leefklimaat van de woningen in de omgeving verbeterd wordt. De woningen ondervinden namelijk geen hinder meer van deze bedrijven. Verder bevinden zich in de directe omgeving van de toekomstige woningen geen bedrijven die voor een eventuele overlast zouden kunnen zorgen. Met de realisatie van de nieuwe woningen worden bedrijven in de omgeving ook niet in hun ontwikkeling mogelijkheden beperkt.

4.12 Kabels en leidingen

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

Ten noorden van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. In het geldende bestemmingsplan is verbinding beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Binnen deze bestemming mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Met dit bestemmingsplan worden geen bouwwerken mogelijk gemaakt binnen de dubbelbestemming. Overigens ligt het plangebied op ruim 50 meter tot de hoogspanningsverbinding. Verder lopen geen hoofdleidingen of -kabels in of nabij het plangebied. Ook liggen er geen relevante zones over het gebied.

4.13 MER (Milieu effect rapportage) verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt slechts één woning mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door de realisatie van één vrijstaande woning, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Met dit bestemmingsplan is sprake van een ruimte beslag dat beperkter is dan de huidige planologische mogelijkheden. Verder vinden geen wijzigingen aan de wijze van ontsluiting plaats en wordt de parkeerbehoefte, net als in de huidige situatie, binnen het plangebied opgelost. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een hogere verkeersaantrekkende werking dan in de huidige situatie mogelijk is. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Er behoeft dan ook geen besluit te worden genomen of een MER nodig, dan wel niet nodig is.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

In het kader van de inspraak en vooroverleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van terinzagelegging wordt een ieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Zienswijze

Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). De uitkomsten hiervan kunnen nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarin de gemeente geen directe financiële rol of belangen heeft. De ontwikkelaar kan het project volledig financieren. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomst. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

De beoogde ontwikkeling is als 'bouwplan' grondexploitatieregeling aangemerkt. Voor dit plan wordt geen anterieure overeenkomst afgesloten. In dit geval zijn de ambtelijke kosten contractueel afgedekt en verder worden er leges gerekend. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd.