

Toelichting
bestemmingsplan “Gerkesklooster-
Stroobos, Hoogstraten 12”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 18-04-2024

Plan identificatie: NL.IMRO.0059.PHGSHoogstr12-VG01

Auteur: Dantuma Advies

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Algemeen.....	7
1.2 Ligging.....	8
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Bestaande situatie	12
2.2 Gewenste ontwikkeling	13
2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....	14
3 Beleid.....	15
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
4 Omgevingsaspecten	22
4.1 Cultuurhistorie.....	23
4.2 Milieuzonering.....	24
4.3 Geluid	27
4.4 Archeologie.....	28
4.5 Ecologie	30
4.6 Externe veiligheid	32
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Bodem	35
4.9 Waterhuishouding / watertoets.....	36
5 Juridische planopzet	39
5.1 Inleiding	40
5.2 Toelichting op de regels	41

6 Uitvoerbaarheid	42
6.1 Algemeen.....	45
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	44
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer wil graag een woning bouwen op het perceel tussen Hoogstraten 4 en 12 te Gerkesklooster.

Op grond van de bouw- en gebruiksvoorschriften van het van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Gerkesklooster - Stroobos' is de bouw van een woning op de projectlocatie niet toegestaan. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Tuin'.

De gemeente staat in beginsel positief tegenover dit initiatief. Omdat het planvoornemen echter niet past binnen de vigerende bestemming 'Tuin', is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven. Ook vindt een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging

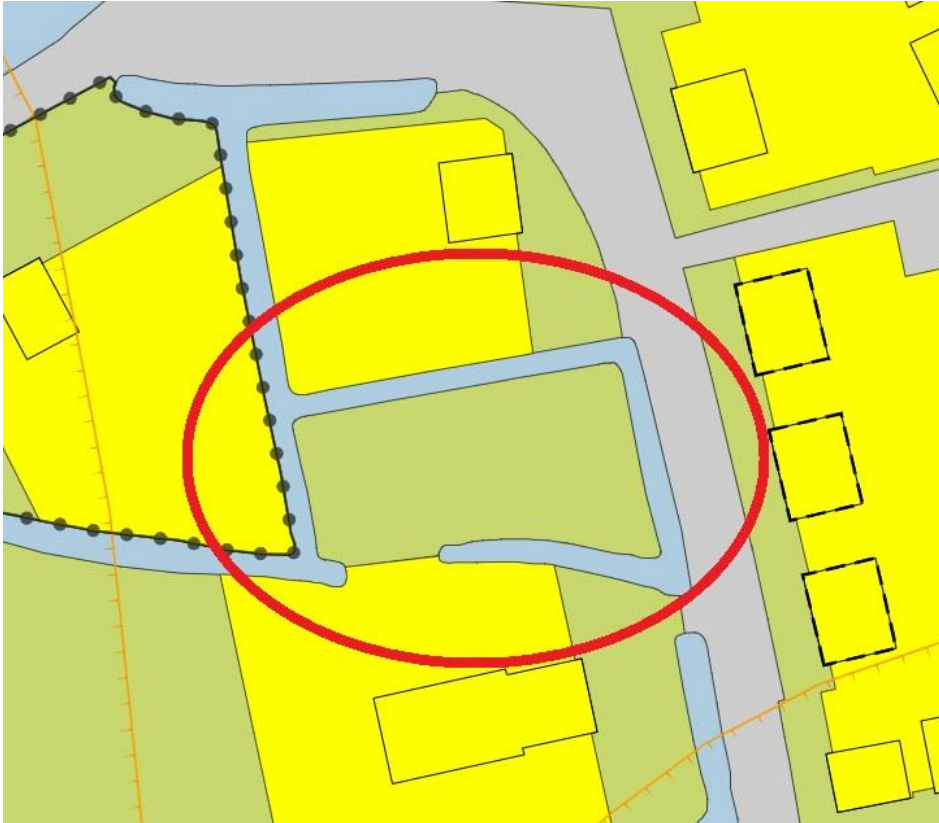
Het plangebied maakt deel uit van de bebouwde kom van het dorp Gerkesklooster in de gemeente Achtkarspelen. Het wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door door respectievelijk de woning Hoogstraten 12 en Hoogstraten 4. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de weg Hoogstraten met daaraan twee-onder-één-kapwoningen. Aan de achterzijde (westkant) bevindt zich het erf behorende bij de woning Panwerkswal 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Gerkesklooster - Stroobos', dat door de gemeenteraad op 6 juni 2013 is vastgesteld. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend Drogeham, sectie A, nummer 854. Dit perceel kent de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en daaraan ondergeschikt voor wegen en waterpartijen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Met uitzondering van erkers mogen er geen gebouwen worden gebouwd. De bestaande sloten hebben de bestemming 'Water'. Deze bestemming spreekt voor zich. Hier mogen alleen bouwwerken, geen zijnde gebouwen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers worden gerealiseerd.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart 'Gerkesklooster - Stroobos' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 het beleidskader dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regelingen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland en is aan de oost- en noordzijde omringd met sloten, zoals is afgebeeld in figuur 3. Het perceel is omringt door inheemse bomen (elzen en esdoorn). Aan de wegzijde staan wilgen op de gemeentegrond.



Figuur 3. Huidige situatie (bron: Streetview).

2.2 Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens om een vrijstaande woning te realiseren. De woning zal worden gesitueerd zoals is aangegeven in figuur 4. Met de bouw van deze nieuwe woning wordt over het algemeen de kwaliteit van het woongebied verbeterd. Om de bestaande stedenbouwkundige structuur te volgen, zal de nieuwe woning in dezelfde voorgevelrooilijn als de belendende woning (Hoogstraten 12) worden gebouwd. Daarom zal het bouwvlak op een afstand van ongeveer 20 meter van de weg worden geprojecteerd. De breedte van het bouwperceel fluctueert tussen de 30 en 25 meter. Het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd, zal in het midden van het bouwperceel worden gesitueerd. Dit bouwvlak is 10 meter breed en 15 meter diep. Het resterende deel van het bestemmingsvlak zal als erf worden ingericht. De kavel heeft een oppervlakte van 1745 m² en biedt daarmee voldoende mogelijkheid voor een passende woonsituatie. Op het geel gearceerde deel uit figuur 4 mag ook ondergeschikte bebouwing worden gebouwd. Het voorerf, groen gearceerd, zal als tuin worden ingericht. De ontsluiting zal via de weg Hoogstraten plaatsvinden.



Figuur 4. Toekomstige situatie (bron: Jan Hamersma).

2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Het huidige weiland ligt in een binnenstedelijk omgeving. Het landschap valt onder een kleiterpenlandschap wat herkenbaar is aan de blokverkaveling. Deze blokverkaveling is in de huidige situatie moeilijk te herkennen. Wat wel van cultuurhistorische waarde is, is de Elzensingel aan de zuidkant van Hoogstraten 4. Hoogstraten 12 is een karakteristiek bouwwerk in de vorm van een boerderij. Aan de oostzijde, de overzijde van Hoogstraten, bevond zich rond 1718 een verhoogde boerderijplaats. Deze was herkenbaar aan een omgrachting, boomgaard, moestuin en een groene aanplant. Op deze plaats zijn twee onder een kap woningen gebouwd.

Hoogstraten is daarmee een straat met een geschiedenis. Daarom is een goede landschappelijke inpassing van belang. De plaatsing van de nieuwe woning ligt op dezelfde rooilijn als Hoogstraten 12 en 4 waardoor er geen extra aandacht op de nieuwe woning komt te liggen en deze een relatie vormt met de naastliggende gebouwen. De grenzen naar aanliggende percelen worden zo groen mogelijk ingevuld maar wel met de energietransitie in gedachten. De zuidzijde van het dak van de nieuwe woning leent zich voor zonnepanelen.

Stedenbouwkundige inpassing

Van belang is dat de nieuwe woning op een verantwoorde wijze wordt ingepast in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Deze stedenbouwkundige structuur wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen van zowel één bouwlaag met kap als twee bouwlagen met kap. De woningen staan met de voorgevels op één lijn. De te realiseren woning komt ook op deze lijn. De nokrichting van deze nieuwe woning staat evenwijdig ten opzichte van de weg. Dit sluit aan bij de belendende woningen Hoogstraten 4 en 12. De ontsluiting zal plaatsvinden via Hoogstraten. De nieuwe woning voegt zich uit stedenbouwkundig oogpunt prima in directe omgeving.

Landschappelijke inpassing

Met de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met een groene uitstraling die de verhoogde boerderijplaats vroeger had en de relatie met de naastliggende karakteristieke boerderij. De Elzensingel aan de noordzijde (onderdeel van Hoogstraten 4) blijft bestaan. Aan de voet van de elzensingel ligt een sloot. Om deze goed bereikbaar te houden voor onderhoud wordt er een ruimte van vijf meter vrij gehouden (schouwpad). De invulling van dit schouwpad gebeurt met een kruidenrijk grasland om de rand naar de omliggende percelen een natuurlijk uiterlijk te geven. De bomen aan de westzijde, onderdeel van een oude singel, blijven behouden. Aan de zuidkant wordt een deel van een singel nieuw aangeplant om het zicht op de bijgebouwen van Hoogstraten 12 weg te nemen. Om de biodiversiteit van de singels te vergroten wordt er aan deze zijde gekozen voor wilg, lijsterbes en als onderbegroeiing vlier. Er is bewust gekozen om de zijkant van de woning open te houden in verband met het plaatsen van zonnepanelen. In de achtertuin worden een aantal fruitbomen geplaatst. Dit als knipoog naar de vroegere boerderijplaats maar ook als verhoging van de biodiversiteit en de beleving van de boeren tuin.

In de voortuin wordt de sloot aan de voet van de lindes met een meter verbreed om te voldoen aan de watercompensatie voor het bouwen van de woning. Daarnaast wordt de nieuwe woning omarmt door een gemengde haag, bijvriendelijke border en een solitaire beuk. Alle bomen in het project zijn zodanig geplaatst dat ze een betekenis kunnen hebben voor de toekomst en eventueel kunnen uitgroeien tot een monumentale boom. Hiermee schrijven we met de nieuw te bouwen woning opnieuw geschiedenis. De groenstructuur aan

de voorzijde blijft open waardoor de karakteristieke boerderij niet aan het oog onttrokken wordt.



Figuur 5. Inrichtingsschets (bron Nina Abbing Maakt Buiten).

Parkeren en verkeer

Parkeren kan plaatsvinden op eigen erf. De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning. Het perceel is groot genoeg om in deze behoefte te voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is een bepaling opgenomen waarmee gewaarborgd is dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om 1 vrijstaande woning te realiseren. Voor het berekenen van de extra verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381. Op basis hiervan valt er een toename te verwachten van 8 vervoersbewegingen per etmaal. Hoogstraten is een erftoegangsweg die alleen een functie voor bestemmingsverkeer heeft. Hoogstraten heeft een beperkte breedte (7,5 meter). Daarnaast zijn de gelijkvloerse kruisingen in deze weg verhoogd aangelegd. Ook is er sprake van een vrijliggend trottoir en geldt er een 30-km regime. Gelet de geringe toename van het verkeer en het profiel van de weg is er sprake van een verkeersveilige situatie.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

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

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

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

Het realiseren van één woning in bestaande bebouwing is passend binnen de algemene uitgangspunten van deze NOVI. De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat alleen de afweging op provinciaal en gemeentelijk niveau dient plaats te vinden. Door hergebruik van bestaande bebouwing is er sprake van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling als het voorliggende project, niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van 13 nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen

Per 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro in werking getreden. In deze wijziging zijn de volgende onderwerpen toegevoegd:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierversuiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het onderhavige plan is dermate kleinschalig en ligt niet in een van de aangewezen gebieden zodat het passend is binnen het Barro.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Provincie Fryslân

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet nu de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking is getreden. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. Voor deze woning is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Om de vitaliteit van een dorp te kunnen waarborgen moeten er voldoende woningen beschikbaar zijn. Deze woningen zijn er momenteel niet. Het realiseren van een nieuwe woning zorgt voor een kleine maar zeker positieve impuls naar de onverminderde vraag naar woningen.

Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is zorgvuldig ruimtegebruik.

In artikel 3.1.1. van de Verordening Romte is opgenomen dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten als de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking hiervan kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:

1. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
2. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Onlangs heeft de provincie Fryslân een eigen woningbouwprogramma als eis gesteld voor een pilot die men wil aangaan met de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Hierin krijgen deze gemeenten de komende jaren meer zeggenschap over de woningbouw in hun gebieden. Tot 2025 krijgt de gemeente Achtkarspelen meer bevoegdheden om in te springen op vraag en aanbod. In de dorpskernen krijgen de gemeente zelf de regie over het aantal woningen. Het onderhavige plan behelst maar één woning die is gelegen in de dorpskern van Gerkesklooster (binnenstedelijk).

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ontwerp Omgevingsvisie Achtkarspelen

De omgevingsvisie Achtkarspelen is een visie die samen met de inwoners en betrokken. Met de omgevingsvisie sorteert de gemeente voor op de nieuwe werkwijze van de Omgevingswet. Regelmatig zullen de ambities tegen het licht moeten houden. Zijn ze nog relevant of zijn er nieuwe ontwikkelingen waarin moet worden ingespeeld? In het laatste geval moet de omgevingsvisie op die onderdelen wellicht worden herzien. De gemeente houdt continu de vinger aan de pols en stelt de visie bij als de toekomst dat van haar vraagt. De gemeentelijke koers: 'We wonen, werken en ontspannen in vitale en leefbare dorpen en in een aantrekkelijk buitengebied. De leefomgeving beweegt mee met de ontwikkelingen van deze tijd, met respect voor de bestaande ruimtelijke en sociaal-culturele kwaliteiten.'

Als er zich nieuwe initiatieven aandienen kijkt de gemeente of deze voldoen aan het volgende:

- Past het binnen de ambities van de omgevingsvisie?
- Is er rekening gehouden met het afwegingskader van acht algemene uitgangspunten van de omgevingsvisie?

Van de ambities die de gemeente heeft is de volgende relevant voor dit planvoornemen: iedere inwoner een passende woning.

De gemeente wil zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de vraag en behoefte van haar inwoners, met name ook de jongeren en mogelijk mensen van buiten. Dat betekent dat men nieuw gaat bouwen wanneer die vraag er is, en ook dat de gemeente de mogelijkheid biedt bestaande woningen aan te passen aan de veranderende samenstelling van gezinnen en zorgbehoefte. Daarnaast biedt de gemeente de mogelijkheid om nieuwe -mogelijk innovatieve – woonvormen toe te voegen aan de voorraad.

Op grond van de KAW-marktanalyse is er de komende jaren nog reden voor enige groei van het aantal koopwoningen in verschillende segmenten, waaronder dus ook vrijstaande woningen. Opvallend is dat in vergelijking met andere woondorpen er relatief veel aanbod aan levensloopgeschikte woningen is.

Met de te bouwen woning is rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke waarden en cultuurhistorie van het gebied. Er zullen geen bomen worden gekapt en de woning voegt zich prima in de stedenbouwkundige structuur van de straat. Er is sprake van zorgvuldig ruimte gebruik nu de nieuw te bouwen woning wordt ingevoegd in een bestaand bebouwingslint. Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer zijn voornemen om een woning te bouwen met de omwonenden besproken. Kortom, het planvoornemen past binnen de gestelde ambities van de gemeente Achtkarspelen.

Woonvisie en Woningbouwprogramma

De in 2020 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie kenmerkt zich door vijf opgaves. Naast investeren in de bestaande voorraad, inzet op voldoende huurwoningen, verduurzaming van de woningvoorraad, aandacht voor wonen en zorg en het streven naar leefbare dorpen, is zorgvuldige inzet op nieuwbouw een opgave die de gemeenteraad in deze visie heeft vastgelegd.

In nauwe samenwerking met regiopartners en provincie zijn in 2020 woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030 gemaakt. In deze afspraken is veel ruimte en vertrouwen voor de regio opgenomen. De afspraken bieden gemeenten, in de vorm van een 5-jarige pilot, regie en verantwoordelijkheid voor de balans op de woningmarkt. Dit heeft voor gemeente Achtkarspelen geleid tot een woningbouwprogramma dat in 2021 door het college is vastgesteld. In 2022 is dit woningbouwprogramma geactualiseerd. In dit woningbouwprogramma is deze woning opgenomen.

Op grond van de regionale woningmarktanalyse van 2020 is er behoefte aan vrijstaande koopwoningen in Gerkesklooster-Stroobos. Daarom is deze vrijstaande woning die ligt binnen bestaand stedelijk gebied volgens de Verordening Romte, opgenomen in de woningbouwprogrammering.

Welstandsnota

Het plangebied is gelegen in het deel wat in de welstandsnota is aangemerkt als 'Dorpskernen en linten'. Het gebied wordt gekenmerkt door verschillende functies zoals bedrijvigheid, detailhandel, maatschappelijke instellingen en wooncomplexen. Het bebouwingsbeeld is vrij open en hoe verder van de dorpskern verwijderd hoe groter de open ruimte tussen de bebouwing.

De bebouwing kent een individueel karakter. Hier en daar zijn ook rijen-woningen in het lint gebouwd, vaak als verdichting van het bebouwingslint. Naast woonhuizen zijn in deze linten ook boerderijen, kerken, bedrijfspanden en dergelijke gebouwd. De 19e -eeuwse en vroeg 20e -eeuwse bebouwing overheerst in deze linten.

De bebouwing is doorgaans in één bouwlaag met kap gebouwd. Het materiaal- en kleurgebruik is overwegend traditioneel. Bijzondere functies wijken vaak af qua maat en schaal en soms qua materiaal- en kleurgebruik. In sommige linten zijn open plekken ingevuld met nieuwbouwwoningen. Over het algemeen voegen deze woningen zich in het bestaande bebouwingsbeeld.

Hoofdgebouwen kennen een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte en hebben in principe één bouwlaag met een duidelijke kap. Wanneer sprake is van een concreet bouwplan voor de woning zal door de welstandscommissie worden getoetst aan de voor deze locatie geldende welstandscriteria. De welstandscommissie kijkt hierbij ook naar de inpassing in de omgeving

4 Omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan / het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

4.1 Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Hierbij dient te worden aangegeven op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Ook moet de historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied een aantal bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn.

De voormalige boerderij Hoogstraten 12 wordt als een karakteristiek bouwwerk aangeduid. De huidige woning Hoogstraten 4 behoort tot het type Jongere bouwkunst 1850 - 1940. Tegenover deze woning stond vroeger een (verhoogde) boerderijplaats. Deze laatste is afgebroken en hiervoor in plaats zijn twee-onder-één-kapwoningen gebouwd. De nieuw te bouwen woning zal de nog aanwezige cultuurhistorische waarden respecteren.

Het toevoegen van een woning naast Hoogstraten 12 heeft vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen impact op de omliggende cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarden van het overliggende perceel, de voormalige boerderijplaats, zijn in de huidige situatie niet meer aanwezig. Aldus; het toevoegen van een woning naast Hoogstraten 12 heeft geen negatieve invloed op de mogelijke cultuurhistorische waarden aan de overzijde van de weg. Het toevoegen van een woning naast Hoogstraten 12 kan een negatieve impact hebben op de karakteristieke eigenschappen/kwaliteiten van Hoogstraten 12 zelf, welke de onofficiële aanduiding van karakteristiek heeft. Door het goed inpassen van de nieuwe bebouwing wordt deze impact echter niet negatief beïnvloed. Het landschappelijk inpassen van de nieuwe bebouwing zorgt ervoor dat de nieuwe bebouwing op zichzelf een eigen karakter krijgt en niet (meer) leunt / onderdeel uitmaakt van de inrichting van Hoogstraten 12. Ook de landschappelijke kaders blijven in stand, de omliggende boomranden en waterpartij blijven bestaan om het karakter van de locatie te beschermen. Dit is vastgelegd in de planregels van het bestemmingsplan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing langs de randen van het nieuwe perceel koppelt de nieuwe bebouwing zich los van Hoogstraten 12 en is er geen negatieve impact op de (potentiële) karakteristieke eigenschappen van het pand op Hoogstraten 12.

Conclusie

Het plan leidt niet tot aantasting van de nog aanwezige cultuurhistorische waarden. Het past dan ook in het beleid met betrekking tot behoud van cultuurhistorische waarden.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de nabijheid van de planlocatie is een zuivelfabriek en transportbedrijf gelegen. Daarnaast komt woningbouw voor, een enkele maatschappelijke functie, is een waterloop aanwezig en lopen er wegen in het gebied. In de directe omgeving van het plangebied is dus sprake van gemengd gebied. Er komen diverse functies als wonen en bedrijvigheid in de directe omgeving van het plangebied voor. In dergelijke gemengde gebieden is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. De richtafstanden van de publicatie VNG mogen met een stap naar beneden worden bijgesteld in een gemengd gebied.

Op grond van de Wet milieubeheer (Wm) zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

De richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Deze bedraagt met betrekking tot beide bedrijven ongeveer 100 meter.

Voor een zuivelfabriek geldt op basis van de publicatie VNG dat er sprake is van een categorie 4.2 bedrijf, dat een richtafstand van 300 meter heeft. Deze afstand wordt bepaald door het aspect geluid. Voor een transportbedrijf geldt op basis van de publicatie VNG dat er sprake is van een categorie 3.2 bedrijf, dat een richtafstand van 100 meter heeft. Deze afstand wordt ook hier bepaald door het aspect geluid. Vanuit de benadering dat sprake is van een gemengd gebied rondom de planlocatie mag worden uitgegaan van een richtafstand van 200 meter voor de zuivelfabriek en 50 meter voor het transportbedrijf.

De zuivelfabriek betreft een grote lawaaimaker en bevindt zich binnen de richtafstand van 200 meter van de nieuw te bouwen woning. Dit zou eigenlijk betekenen dat er een BMZ akoestisch onderzoek zou moeten worden uitgevoerd. Op grond van artikel 40 Wet Geluidhinder (en artikel 53 voor bestaande zones) geldt dat buiten de zone de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Buiten de zone gelden er geen beperkingen voor (geluidsgevoelige) bestemmingen. Omdat de te bouwen woning niet binnen de 50 dB(A)-geluidzone van de gezondeerde industrieterreinen ligt, kan een MBZ akoestisch onderzoek achterwege blijven. In figuur 6 zijn

beide industriezones opgelicht en is de planlocatie rood omcirkeld. De grenswaarde van 50 dB(A) ligt nu op de zonegrens en kan daardoor de woning nooit bereiken. De geluidbelasting zal altijd minder zijn. Op het punt van geluid is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de overige aspecten geur, stof en gevaar aangegeven minimale afstanden is sprake van voldoende afstand tussen de nieuw te bouwen woning en de zuivelfabriek en het transportbedrijf.



Figuur 6. Industriezones

De aanwezigheid van de bestaande bedrijvigheid in het dorp is aanvaardbaar op grond van de thans verleende (milieu)vergunningen. Deze (milieu)vergunningen bieden ook de garantie dat problemen tussen bedrijvigheid en hindergevoelige objecten in de toekomst in voldoende mate zijn afgedekt.

In zowel gevallen van uitbreiding van bedrijvigheid als in gevallen van nieuwvestiging van bedrijvigheid (op de reeds voor bedrijventerrein bestemde gronden) zal bij de verstrekking van de milieuvergunningen of bij het instemmen met meldingen van geval tot geval een beoordeling plaatsvinden van de gevolgen voor omwonenden c.q. voor de bedrijvigheid.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor uitvoering van het project.

4.2.2 Besluit milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dit betekent dat wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.- beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van één woning met bijgebouw. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hoeft voor het onderhavig plan geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.3 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) (2012) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het onderhavige plan is niet gelegen op een industrieterrein of binnen de 200 meter van de aanwezige spoorweg. Daarom is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het deel van de weg Hoogstraten waar de nieuwe woning zal worden gebouwd is een ondergeschikte route, die alleen een functie voor bestemmingsverkeer heeft. Naar verwachting zal de intensiteit ongeveer 500 motorvoertuigen per etmaal bedragen. Omdat er minder dan 800 vervoersbewegingen per etmaal zijn, is er sprake van een lage verkeersintensiteit. Hoogstraten heeft een beperkte breedte (7,5 meter).

Verkeersdeskundigen zijn unaniem van mening dat een brede weg voor automobilisten een uitnodiging is om hard te rijden. Ook zijn de gelijkvloerse kruisingen in deze weg verhoogd aangelegd. Hiervoor is gekozen voor klinkers in een afwijkende kleur. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht.

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

Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Archeologie

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

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als karterend onderzoek 3 (zie figuur 7).

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.



Figuur 7. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd.

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als karterend onderzoek 1 (zie figuur 8).

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

FAMKE Advies ijzertijd-middeleeuwen

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (terpen)
-  karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water



Figuur 8. Fragment van de Famke, ijzertijd-middeleeuwen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt van meer dan 500 m² en dieper dan 30 cm. De maximale oppervlakte van de woning en die van de aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt 250 m². De bestaande sloot wordt met 30 m² vergroot. Er worden geen diepgewortelde bomen geplant.

Om te voorkomen dat er in de toekomst ingrepen op het perceel plaatsvinden van meer dan 30 cm. en groter dan 500 m², bijvoorbeeld het graven van vijvers en het aanleggen van verhardingen, zal er in de regels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen die dit uitsluit.

Het voorgestelde onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Wel wordt er een dubbelbestemming Archeologie in de planregels opgenomen om zo toch in de basisbescherming van de Erfgoedwet te voorzien. De bouw van de woning op de betreffende gronden worden niet door archeologische waarden binnen het plangebied belemmerd.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Wat betreft de ecologische waarden is de nieuwe Wet Natuurbescherming relevant die op 1 januari 2017 in werking is getreden. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming), en de Boswet. De nieuwe wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet regels voor het vellen van houtopstanden (bos). Inhoudelijk is er niets veranderd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming:

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid over de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Het aspect gebiedsbescherming is niet aan de orde. Het plangebied ligt binnen het bestaande stedelijk gebied en op grote afstand vanaf beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is het Lauwersmeer op ruim 9 kilometer van het plangebied. Het plangebied valt niet onder het NatuurNetwerk Nederland (NNN), voormalig EHS of Natura2000 en is niet aangewezen als ganzenfoerageergebied, maar wel als weidevogelkansgebied (bron: Kaartenkijldoos Provincie Fryslân). De provincie Fryslân is echter bevoegd gezag in dezen. Gelet op de plaats, aard en omvang van de ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat er geen significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden zijn.

Stikstofgevoeligheid

Voor de aanleg- en beoogde gebruiksfase van een vrijstaande woning aan de Hoogstraten tussen 4 en 12 te Gerkesklooster is een stikstofdepositie berekening (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) uitgevoerd. De uitkomsten bedragen in alle scenario's en op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr.

Soortenbescherming

In opdracht van Jouke Dantuma Advies heeft JM-ecologie een zogenaamde Quickscan Soortenbescherming uitgevoerd om aanwezige natuurwaarden, en eventuele strijdigheden met de Wet natuurbescherming in kaart te brengen (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)) uitgevoerd.

Uit de QuickScan is gebleken dat er mogelijk algemene broedvogels binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, dienen de mitigerende maatregelen te worden gevolgd:

Indien de werkzaamheden starten aan het begin van het broedseizoen:

Broedgevallen binnen de verstoringzone van de werkzaamheden moeten worden voorkomen. Het ongeschikt maken kan preventief gedaan worden door ruim voor het vogelbroedseizoen het gebied te ontdoen van geschikte nestgelegenheden. Dit kan op de volgende manieren:

- Door, ruim voor het vogelbroedseizoen, het plaatsen van fluitlinten of andere vogel versturende maatregelen in de bomen worden broedgevallen in de bomen ontmoedigd;
- Door, ruim voor het vogelbroedseizoen, het korthouden van de oevervegetatie zoals riet is er geen nestgelegenheid meer voor verschillende soorten watervogels zoals wilde eend, meerkoet en waterhoen.

Indien de werkzaamheden starten te midden van het broedseizoen:

Het plan- en verstoringsgebied dient eerst door een ter zake kundige ecooloog te worden gecontroleerd op aanwezigheid van broedvogels. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plan- of verstoringsgebied, worden door de ter zake kundige ecooloog specifieke maatregelen voorgesteld en/of wordt (een deel van) het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot alle nesten, vanuit eigen beweging van de vogels, niet meer in gebruik zijn.

Bij de realisatie van nieuwbouw wordt geadviseerd om natuurinclusief te bouwen. Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen, waarbij er meer plek voor verschillende diersoorten gerealiseerd wordt. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van inbouwkasten in de muur of speciale dakpannen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht. Wel met de kanttekening dat de hierboven genoemde aanbevelingen worden opgevolgd.

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

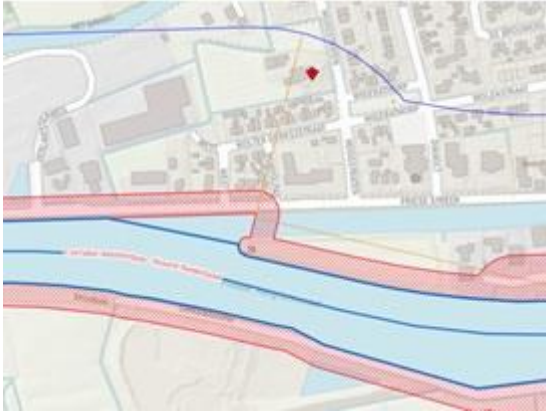
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten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

De Provinsje Fryslân heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben; verschillende risico-ontvangers en risicobronnen staan op de kaart aangegeven. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicobronnen binnen het plangebied liggen. Wel zijn in de nabijheid enkele zaken relevant:

- Ongeval op het water vanwege het P.M.-kanaal als vaarroute (zie figuur 9).
- Buisleiding Gasunie.

Jaarlijks vinden op het P.M.-kanaal 50.000 passages plaats. Vanwege de vele vaarbewegingen op de vaarroute bestaat er een kans op een ongeval op het water. Dit is een risico dat beperkt blijft tot de vaarroute zelf en niet van invloed is op de rest van het plangebied. Hoewel het P.M.-kanaal niet als zodanig op de risicokaart is aangegeven, moet deze wel als risicobron in het kader van het transport van gevaarlijke stoffen worden beoordeeld. Informatie betreffende het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarwegen en

de daarmee samenhangende risico's is opgenomen in de "Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland" (AVIV, 2003). Uit deze informatie blijkt dat het P.M.-kanaal geen risicozone buiten de oevers kent (zie figuur 10). Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vaarweg geacht mag worden niet tot een onaanvaardbaar gevarenrisico voor het plangebied te leiden.



Figuur 9.



Figuur 10.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 560 meter nog een grote gasleiding. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze gasleiding.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over de projectlocatie liggen. De wet- en regelgeving betreffende de externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

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

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

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (zie figuur 11) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		1,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	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		

Figuur 11. Nibm-tool.

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan om deze reden achterwege blijven en het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.8 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Ingenieursbureau Enviso heeft begin 2022 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#)). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van zowel de grond als het grondwater.

Vooronderzoek

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als ‘onverdacht’ beschouwd.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan welke duiden op eventuele bodemverontreiniging. In de bovengrond is een (zeer) zwakke bijmenging van baksteenresten waargenomen. Verder zijn zowel in de grond als op het maaiveld visueel geen bodemvreemde en asbestverdachte materialen aangetroffen.

Resultaten grond

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat de bovengrond ten hoogste licht verontreinigd is met lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

Resultaten grondwater

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater geen verontreinigingen zijn vastgesteld.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de bovengrond ten hoogste licht verontreinigd is met lood. In het grondwater zijn geen verontreinigingen vastgesteld. De lichte verontreiniging geeft echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet zowel de boven- als ondergrond aan bodemkwaliteitsklasse ‘Achtergrondwaarde’ (Altijd toepasbaar).

Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van een woning op de locatie.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het onderliggende bodemonderzoek mogelijk niet. Om definitief vast te stellen of de grond buiten de locatie kan worden hergebruikt, kan het bevoegd gezag (gemeente waar de grond zal worden toegepast) verzoeken om een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

4.9 Waterhuishouding / watertoets

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

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

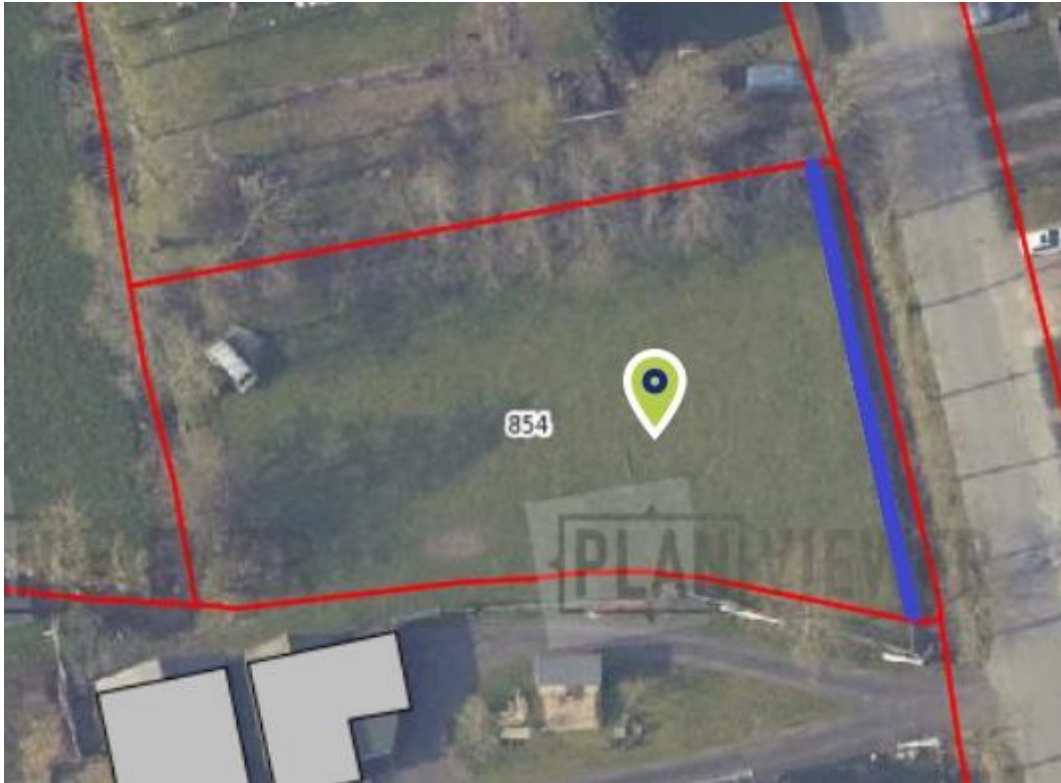
De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Wetterskip Fryslân. De digitale Watertoets (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 4](#)) bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets. De watertoets wijst uit dat op dit plan de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Toename verharding

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrijafstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Er is hier sprake van stedelijk gebied dat binnen de polder ligt. Het verhard oppervlak zal met ongeveer 300 m² toenemen. Dit betekent dat er 30 m² gecompenseerd moet worden. Aan de voorzijde van het perceel wordt aan de straatzijde de bestaande sloot over de volle breedte van 31 meter met 1 meter verbreed (zie figuur 12). De watercompensatie is afdwingbaar via de Keur van Wetterskip Fryslân en hoeft daarom niet ook nog geregeld te worden in het bestemmingsplan.



Figuur 12: Situering nieuw te graven sloot (bron: Dantuma Advies).

Watergang

Wetterskip Fryslân onderscheidt bij waterkeringen tussen primaire, secundaire, regionale en lokale waterkeringen. De watergang die verbreed gaat worden is een secundaire watergang in het stedelijk gebied. Dit betekent dat deze een belangrijke functie heeft voor de af- en/of aanvoer van water.

Begroeiingen en afval moeten worden verwijderd uit oppervlaktewaterlichamen door de in de legger aangewezen onderhoudsplichtigen. Met afval worden bedoeld voorwerpen, materialen en stoffen die de aan- of afvoer of berging van water belemmeren.

Naast boven genoemd gewoon onderhoud is hier ook sprake van buitengewoon onderhoud. De onderhoudsplichtigen van oppervlaktewaterlichamen zijn verplicht tot instandhouding daarvan overeenkomstig het in de legger bepaalde omtrent richting, vorm, afmeting en constructie.

Ruimtelijke adaptatie

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

van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas: www.frieseklimaatatlas.nl.

Met de gegevens die zijn opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft te worden opgenomen met Wetterskip Fryslân.

Conclusie

Omdat er geen aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan en er ook geen sprake is van toename van verharding is het aspect water geen belemmerende factor voor het voorliggende bestemmingsplan.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, met uitzondering van een kwalitatieve rechterlijke verplichting. De grondgebruiker mag geen andere functies uitoefenen die in strijd zijn met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het bestemmingsplan 'Gerkesklooster - Stroobos'. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in het bestemmingsplan 'Gerkesklooster - Stroobos' iets ruimer zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding (voorheen plankaart);
- De regels (voorheen voorschriften);
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

5.2 Toelichting op de regels

Toelichting op regels

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Uitleg bestemmingen

Hieronder volgt een uitleg van de bestemmingen die het bestemmingsplan kent.

Tuin

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en paden. Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Alleen erkers tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1 meter en een bouwhoogte van 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover deze vergunningsvrij zijn. Een uitzondering hierop zijn vlaggenmasten met een maximale hoogte van 8 m.

Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor de maatvoering van de gebouwen en bouwwerken is aangesloten bij de regels zoals die in het vigerende bestemmingsplan gelden met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er mag een vrijstaande woning gebouwd worden.

Water

Er compensatie voor de toename van het verhard oppervlak moet de sloot aan de wegzijde worden verbreed. Dit gedeelte krijgt de bestemming 'Water'.

Waarde – Archeologie

Omdat de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waardevolle objecten en gegevens niet uitgesloten is en deze dienen te worden beschermd is er een dubbelbestemming voor de archeologische verwachtingswaarde opgenomen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, zal daarom door de gemeente Achtkarspelen een planschadeovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer zijn voornemen om een woning te bouwen op het perceel Hoogstraten 12 te Gerkesklooster voorgelegd aan de omwonenden van Hoogstraten 4, 17, 19, 21, 25, 27 en 29 en Panwerkwal 1. Alle geconsulteerde omwonenden stonden positief tegenover het planvoornemen.

Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt de gemeente m.b.t. dit bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is.

Het plan zal voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening worden verzonden naar de relevante overlegpartners.

Ontwerp bestemmingsplan

Nadat alle hierboven genoemde instanties zijn geconsulteerd wijzigt de status van het bestemmingsplan van voorontwerp naar ontwerp. In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kan eenieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. Met betrekking tot het hoofdstuk Cultuurhistorie is deze uitgebreider gemotiveerd. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.