

Wijzigingsplan Hegedyk 73 Gersloot

NL.IMRO.0074.WOHegedyk73GS-VG01

Inhoud: Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: juli 2023
Status: Vastgesteld
Opsteller:

ZUIDEMA_{B.V.}
OMGEVINGSRECHT

Toelichting

Inhoudsopgave

1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Ligging plangebied.....	1
1.3 Geldende bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer.....	2
2 Beschrijving van het plan.....	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling	3
2.3 Planologische aspecten	4
3 Beleid	6
4 Omgevingsaspecten.....	7
4.1 Milieuzonering.....	7
4.2 Bodem	8
4.3 Geluid	10
4.4 Luchtkwaliteit	10
4.5 Externe veiligheid.....	11
4.6 Cultuurhistorie & Archeologie.....	11
4.7 Water	12
4.8 Ecologie.....	13
4.9 Verkeer en parkeren	13
4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	13
5 Juridische vormgeving.....	16
5.1 Algemeen	16
6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	17
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
Bijlagen behorende bij de toelichting	
Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 2 Aanvullend onderzoek asbest	
Bijlage 3 Reactienota	

1 Inleiding

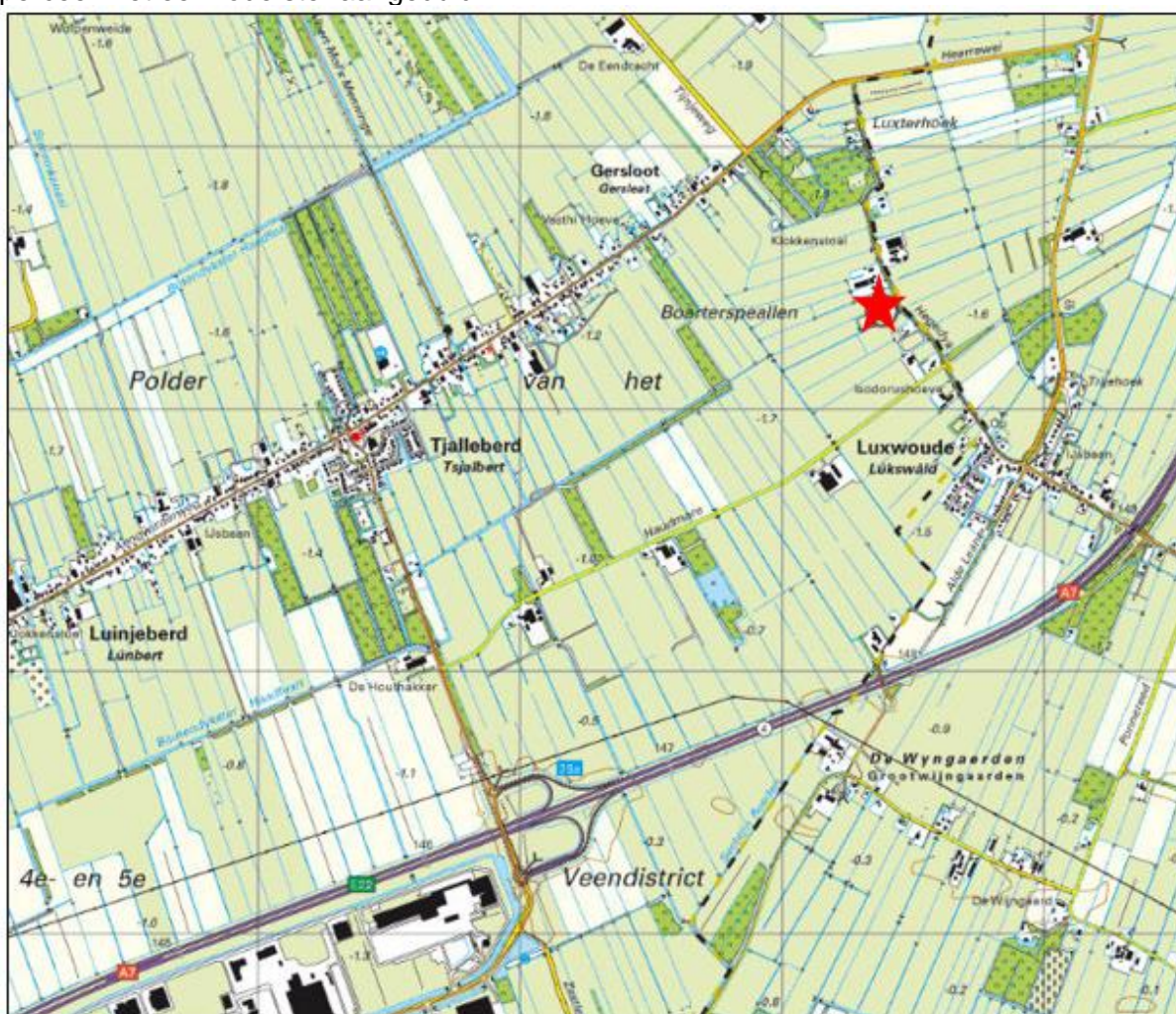
1.1 Aanleiding

Het perceel Hegedyk 73 te Gersloot is bestemd als 'manege'. De bedrijfsvoering is inmiddels gestaakt. Initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht nadat de manege activiteiten gestopt zijn. Initiatiefnemer is niet voornemens een manege te vestigen. Daarmee is het wijzigen van de manegebestemming naar een woonbestemming gewenst.

Er is hierover door aanvrager vooroverleg gevoerd met de gemeente Heereveen.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Hegedyk 73 Gersloot ligt in het buitengebied van de gemeente Heereveen ten noorden van Heereveen tussen Gersloot en Luxwoude. Op onderstaande afbeelding is het perceel met een rode ster aangeduid.



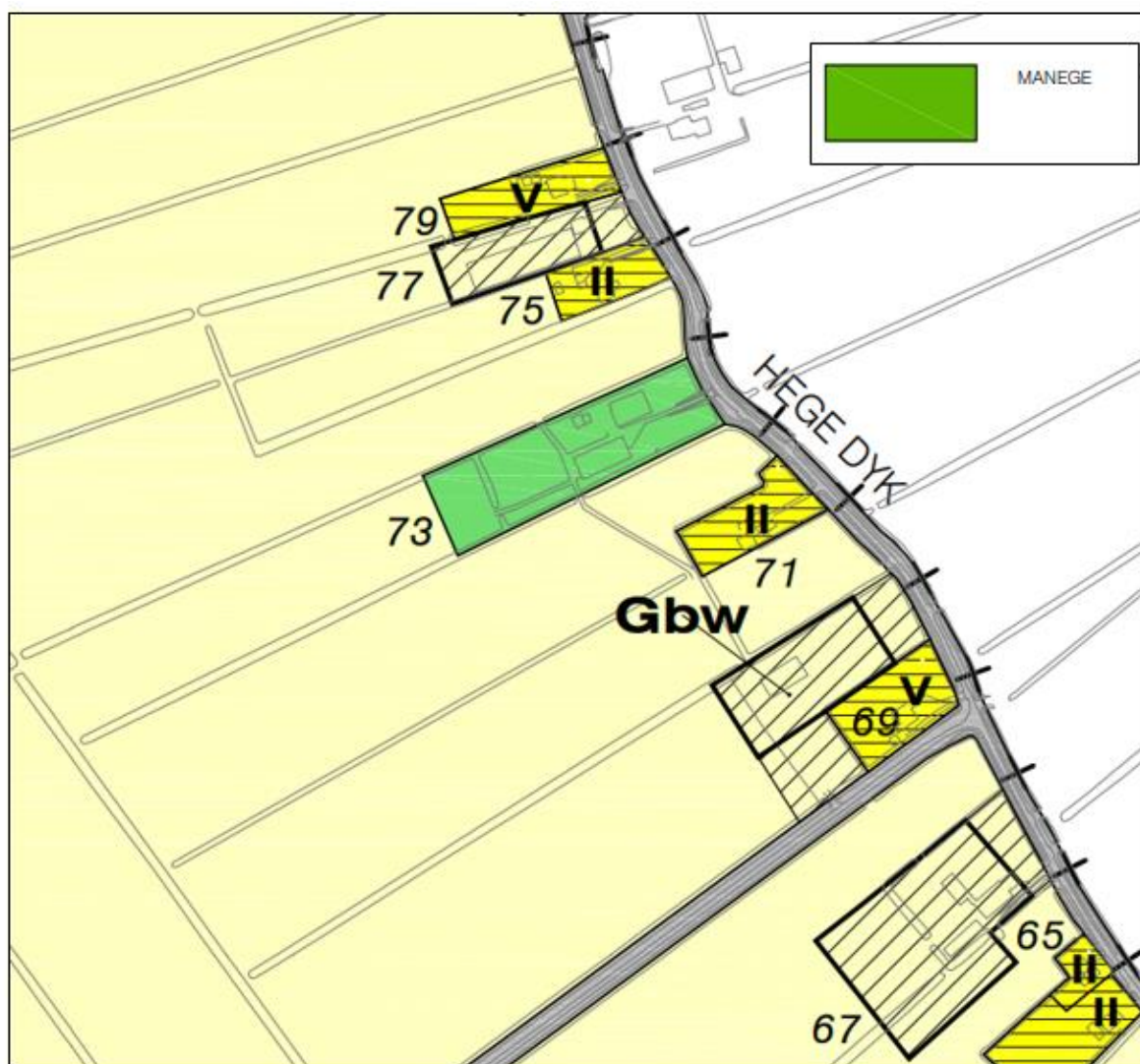
Afbeelding 1.1 ligging plangebied (Bron: www.topotijdreis.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het 'bestemmingsplan buitengebied 2007' (vastgesteld 25 juni 2007). Het perceel is daarin bestemd tot 'Manege'. In afbeelding 1.1 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart gevoegd.

Naast het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zijn en blijven de volgende facetbestemmingsplannen van toepassing op de planlocatie.

- 'Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur (2021-12-16)
- 'Partiële herziening bestemmingsplannen parkeren (2021-10-07)



Afbeelding 1.1: uitsnede bestemmingsplankaart Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De huidige bewoning zonder bedrijfsvoering is planologisch niet toegestaan. Met de wijzigingsbevoegdheid artikel 24.6 uit het geldende bestemmingsplan 'kan de bestemming 'Manege' onder andere kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)'. Dit wijzigingsplan is op deze wijzigingsbevoegdheid gebaseerd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de gewenste ontwikkelingen en planologische aspecten nader beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van dit plan behandeld.

2 Beschrijving van het plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel Hegedyk 73 is een voormalig boerenerf. In eerste instantie was er een rundveehouderij gevestigd. In 2006 is de bedrijfsvoering gewijzigd naar een paardenhouderij.

Op het perceel is een voormalig boerderijpand aanwezig dat in 2016 is aangewezen als gemeentelijk monument. Achter het boerderijpand staat een schuur die wordt gebruikt ten behoeve van opslag en links van het boerderijpand staat een voormalige veestalling die wordt gebruikt als caravanstalling. Op dit moment is er geen vee meer aanwezig op het perceel. Achter op het perceel ligt een paardrijbak.



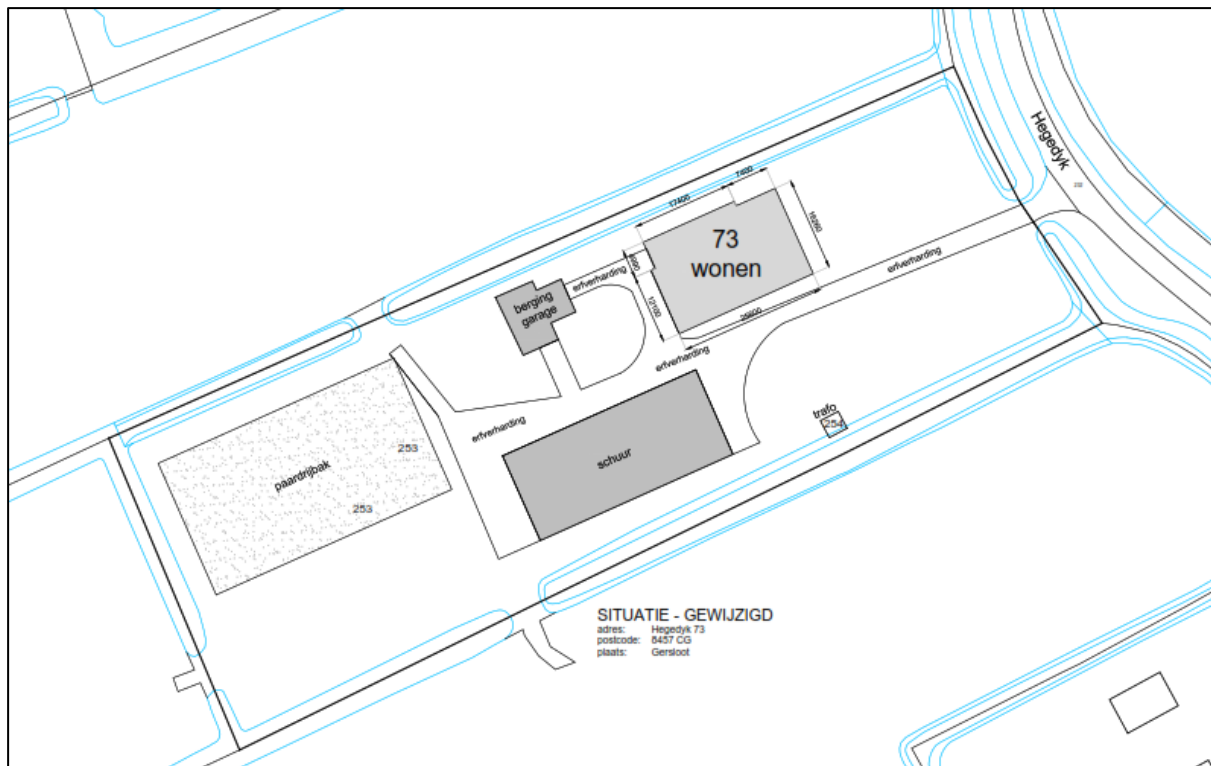
Afbeelding 2.1: luchtfoto bestaande situatie (bron: topotijdreis)

Er is een duidelijk onderscheid tussen het woonerf met een tuin die door middel van een haag afgescheiden is van het voormalige werkerf waar de bijgebouwen en rijbak gesitueerd zijn. Het perceel wordt omringd door een slotenstelsel. Het werkerf is behalve omringd met sloten ook omzoomd met een singel van bomen en struiken. Het perceel ontsluit aan de Hegedyk.

2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en daarmee is een meer passende bestemming gewenst. De wens is de bestemming te wijzigen in bestemming 'Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)'. De bedrijfswoning wordt reeds benut ten behoeve van wonen en de bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de bewoning.

Er is met dit wijzigingsplan enkel in een wijziging van de gebruiksmogelijkheden, passend bij de huidige situatie, voorzien. De bestaande bebouwing, erfinrichting evenals de bestaande beplantingsstructuur blijft behouden. Afbeelding 2.2 toont de gewenste situatie.



Afbeelding 2.2 tekening gewenste situatie Bron: bouwbedrijf Busstra d.d. 9-9-2022

Er zijn verbouwplannen voor de woonboerderij. Dit zijn voornamelijk in pandige verbouwingen en enkele wijzigingen m.b.t. dakramen. Deze plannen worden in een afzonderlijke vergunningsprocedure geregeld.

2.3 Planologische aspecten

De wijzigingsbevoegdheid waar gebruik van wordt gemaakt staat in het geldende bestemmingsplan. De geldende wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Artikel 24.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Manege' wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden III", "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" en/of "Agrarisch gebied 1" of "Agrarisch gebied 2" ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 10, 12 en/of 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
4. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
5. bij wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 6 bij deze voorschriften;

6. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Uitwerken voorwaarden:

In dezen is vanwege de hoofdvorm van de bestaande bebouwing en de historie van de bebouwing als voormalige melkveehouderij, gekozen voor een wijziging tot de bestemming 'Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden'.

1. Met dit wijzigingsplan worden zowel Artikel 10 als Artikel 12 'Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)' van toepassing verklaard. Het kadastrale perceel wordt in zijn geheel bestemd tot 'Woondoeleinden V' vanwege de inrichting van het perceel met een paardrijbak die men wenst te behouden. De manegebestemming was echter groter dan het kadastrale perceel. Het deel wat buiten het perceel ligt is bestemd tot 'Agrarisch gebied 1'.
2. In paragraaf 4.1 (milieuzonering) wordt onderbouwd aangegeven dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden niet worden beperkt;
3. In paragraaf 4.3 (geluid) wordt onderbouwd aangegeven dat de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
4. De woonfunctie is al ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning en dit blijft zo.
5. Conform bijlage 6 van de voorschriften van het huidige bestemmingsplan is de maatvoering van het hoofdgebouw (voormalig boerderijpand) vastgelegd. In het wijzigingsplan is dit maatvoeringsoverzicht toegevoegd als bijlage;
6. De bestaande hoofdvorm van het voormalig boerderijpand, welke tevens aangewezen is als gemeentelijk monument, blijft gehandhaafd.
7. Het wijzigingsplan omvat een vastlegging van het bestaande gebruik van dit bebouwde respectievelijk ingerichte perceel. Daarbij zijn geen wijzigingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Door het schrappen van de bedrijfsmatige bestemming zal theoretisch het ruimtelijke effect om omliggende woonpercelen afnemen.
In paragraaf 4.1 (milieuzonering) wordt onderbouwd aangegeven dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden niet worden beperkt

3 Beleid

Dit wijzigingsplan heeft zoals eerder beschreven betrekking op een functiewijziging van een bestaand perceel waarbij de huidige gebruiksfunctie (wonen) wordt vastgelegd. Daarbij blijft sprake van een woning met bijbehorende bouwwerken. De aard en omvang van deze ontwikkeling maakt het dat Rijks- en provinciaal belang geen beperkingen geven voor de inhoud van het wijzigingsplan.

Bovendien hebben Rijk, provincie en Waterschap al ingestemd met deze wijzigingsbevoegdheid, om een woonbestemming mogelijk te maken, zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan.

In de verordening Romte van de provincie Fryslân staat hierover in artikel 3.1.1.: Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

Deze instemming heeft de provincie gegeven met de goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied.

Daarmee wordt geconstateerd dat de omzetting van de manegebestemming naar een woonbestemming in overeenstemming is met het beleid van Rijk, provincie en Waterschap.



4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient te worden bezien of het plan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening verenigbaar is met de eisen die aan de omgeving worden gesteld. Het plan dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen en de belangen van omwonenden niet te schaden.

Met dit plan wordt voorzien in de herbestemming van het manegeperceel Hegedyk 73. Het ingerichte bebouwde erf worden voorzien van een woonbestemming.

4.1 Milieuzonering

Een goed woon- en leefklimaat wordt bereikt als er balans is tussen de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten, er is als het ware een goede mix van wonen en werken. In dat kader dient te worden beoordeeld of er in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die kunnen worden gehinderd door dit plan of waarvan het plan juist hinder ondervindt.

Met dit plan wordt een functiewijziging van een manegeperceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt. Deze functiewijziging kan van invloed zijn op nabijgelegen (agrarische) bedrijfspercelen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de VNG staan uitgebreide lijsten met richtafstanden van bedrijvigheid tot een gevoelige functie zoals een woonbestemming. Deze richtafstanden gelden voor een rustige woonwijk danwel rustig landelijk gebied.

In de nabijheid (straal 250 meter) van het plangebied zijn 3 agrarische bestemmingen gelegen. Naast Hegedyk 69 (woonbestemming) ligt een bestemd agrarisch bedrijfsperceel, maar met de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan'. Het perceel Hegedyk 77 heeft een agrarische bestemming met een bouwperceel.

En aan de overzijde van de Hegedyk heeft nummer 54 ook een agrarische bestemming met een bouwperceel.

Maximale planologische mogelijkheden van de bestemmingen.

Hegedyk 69 en 77 vallen ook onder de werking van geldende bestemmingsplan buitengebied 2007 waarin percelen met een agrarische bestemming met bouwperceel bestemd zijn voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Hiervoor geldt een maximale hinderrichtafstand van 100 meter voor geur behoudende bij een rundveehouderij. De maximale hinderrichtafstanden voor stof, geluid en gevaar bedragen 30 respectievelijk 0 meter.

Hegedyk 54 valt onder werking van "Bestemmingsplan Buitengebied" van de gemeente Opsterland. Hierin is behalve grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ook een intensieve neventak tot 250m² mogelijk, danwel de bestaande oppervlakte indien deze groter is. De maximale hinderrichtafstand gebaseerd op geur bedraagt voor een intensieve tak (pluimvee of varkens) 200 meter. De maximale hinderrichtafstanden voor stof, geluid en gevaar bedragen 30, 50 respectievelijk 0 meter.

Doorwerking in het plan

Ten aanzien van Hegedyk 69 kan voldaan worden aan de maximale hinderrichtafstand van 100 meter. De afstand tussen beide bestemmingsvlakken bedraagt meer dan 140 meter.

Ten aanzien van Hegedyk 77 kan niet voldaan worden aan deze maximale hinderrichtafstand voor geur. Aan de hinderrichtafstand voor stof, geluid en gevaar wordt wel voldaan. De afstand tussen de bestemmingsvlakken is ca. 92 meter.

Ten aanzien van Hegedyk 54 kan niet voldaan worden aan de maximale hinderrichtafstand voor geur. Aan de hinderrichtafstand voor stof, geluid en gevaar wordt wel voldaan. De afstand tussen beide bestemmingsvlakken bedraagt ca. 130 meter.

Er kan onderbouwd worden afgeweken van deze maximale hinderrichtafstand voor geur met gebruikmaking van de Wet geurhinder en veehouderij. Volgens artikel 3 lid 12 Wgv bedraagt in afwijking van de geurbelasting de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, ten minste 50 meter.

Het bestaande voormalige boerderijpand op dit perceel maakte onderdeel uit van een melkveerundhouderij. In 2006 zijn de manege activiteiten gestart en maakte het boerderijpand geen deel meer uit van een veehouderij. De voornoemde afstand van 50 meter (Wgv) is daarmee in dezen de bepalende afstand voor geur.

Daarmee kan de hinderrichtafstand voor geur kan worden verkleind tot 50 meter. Aan deze afstand kan worden voldaan voor zowel de Hegedyk 77 als de Hegedyk 54.

De gemeente Heerenveen heeft een eigen ‘Verordening geurhinder en veehouderij Heerenveen’ waarin gewijzigde afstanden zijn vastgesteld. Hierin is bepaald dat de normen voor dieren zonder geuremissiefactor voor een situatie buiten de bebouwde kom 25m bedraagt. Er wordt voldaan aan deze verkleinde afstand.

Een goed woon- en leefklimaat kan gegarandeerd worden.

Conclusie

Het aspect ‘milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient gemotiveerd te worden, dat de bestemming (functie) die met de gevraagde (plan) afwijking wordt toegelaten, passend wordt geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

Met dit plan wordt een functiewijziging van manege naar een woonfunctie mogelijk gemaakt. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodemvisie Milieu & Veiligheid BV. In het rapport (bijlage 1 van de toelichting) van 31 augustus 2022 met projectnummer 220361 wordt het volgende geconcludeerd:

“Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740)

Ter plaatse van sterk puinhoudende dam, nabij de wegzijde, is in de bovengrond voor PAK een matige verontreiniging aangetoond. Voor lood en minerale olie zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de overige geanalyseerde mengmonsters van de bovengrond zijn voor de geanalyseerde parameters geen verontreinigingen gemeten.

Ter plaatse van een bovengrondse dieseltank (in een lekbak) zijn geen verontreinigingen met minerale olie en BTEXN aangetoond.

In het grondwater zijn voor barium en naftaleen licht verhoogde concentraties aangetoond. De licht verhoogde concentratie aan barium heeft vermoedelijk een natuurlijke oorsprong.

Formeel gezien overschrijdt het matig verhoogde gehalte aan PAK ter plaatse van de sterk puinhoudende toegangsdam het criterium van nader onderzoek. Aangezien in de meest verdachte en separaat geanalyseerde bodemlaag hoogstens een matige verontreiniging is aangetroffen en geen sprake is van een sterke verontreiniging (gehalten boven de interventiewaarde), wordt nader vooralsnog onderzoek niet noodzakelijk geacht. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit ter beoordeling van de bevoegde instantie(s) is.

Verkennd asbestonderzoek (NEN 5707)

Op het maaiveld en in de opgegraven grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen. Ter plaatse van de 'druppelzone' van de loods met asbestverdachte dak- en wandbeplating is in het mengmonster van de grond voor asbest een gehalte van 492,26 mg/kg ds. aangetoond. Ter plaatse van de puinhoudende dam is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

De gewogen asbestconcentratie ter plaatse van de loods overschrijdt het criterium van nader onderzoek van 50 mg/kg d.s. ruimschoots. De grenswaarde van 100 mg/kg d.s. wordt eveneens ruim overschreden. Hiermee is volgens het regime van de Wet Bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Algehele conclusie

De vastgestelde bodemverontreiniging met asbest valt vermoedelijk te relateren aan de verwerking van de asbesthoudende beplating. Om risico's en verdere verspreiding van asbest(vezels) in de bodem uit te sluiten kan worden overwogen de asbesthoudende dakbeplating te laten saneren door een hiertoe gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. De bodemverontreiniging adviseren wij op korte termijn te laten saneren. Een dergelijke verontreiniging, welke te relateren is aan de verwerking van de asbesthoudende dakbeplating, heeft veelal een lokaal karakter en beperkt zich vaak tot de directe omgeving en de toplaag/bovengrond van de 'druppelzone'. Aangezien de aard, omvang en de ruimtelijke verdeling van de verontreiniging vooralsnog onvoldoende bekend is, wordt geadviseerd om middels een (beperkt) nader onderzoek (conform de NEN 5707) een afperking te bewerkstelligen. Hiermee kan worden bevestigd dat de asbestverontreiniging zich tot de 'druppelzone' beperkt. Voor graafwerkzaamheden ter plaatse van de asbestverontreiniging gelden sanerende maatregelen en -procedures."

Er is op basis van dit verkennend onderzoek een aanvullend onderzoek asbest uitgevoerd door Bodemvisie milieu & veiligheid. In dit rapport (bijlage 2 toelichting) met nummer 220611 van 22 december 2022 wordt het volgende geconcludeerd:

"De verontreinigingssituatie met asbest is tijdens het aanvullend onderzoek asbest voldoende inzichtelijk gemaakt. De omvang van de asbestverontreiniging ten zuiden van de stal is vastgesteld op circa 10 m³ (vast profiel, circa 40 mx 1,5 m x 0,15 m diepte). Een globale verontreinigingscontour is opgenomen in de situatietekening (bijlage 2). De gemeten concentratie aan respirabele vezels bedraagt 6,1 mg/kg d.s en bevindt zich onder de risiconorm. Er zijn derhalve geen onaanvaardbare risico's vastgesteld.

De vastgestelde bodemverontreiniging is te relateren aan de verwerking van de asbesthoudende beplating. Om (toekomstige) risico's en verdere verspreiding van asbest(vezels) in de bodem uit te sluiten kan worden overwogen om op (korte) termijn de asbesthoudende beplating te laten saneren, door een hiertoe gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. In dit geval wordt geadviseerd eveneens de vastgestelde bodemverontreiniging met asbest te laten saneren."

De saneringsafspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Conclusie:

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Geluid

Met dit plan wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere woning. Daarmee moet er in het kader van de Wet geluidhinder een akoestische afweging gemaakt worden.

Voor bedrijfswoningen en burgerwoningen geldt dezelfde regelgeving inzake wegverkeer- en railverkeerslawaaï. In voorliggend geval is betreffende de bestaande woning reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet op een gewijzigde situering van een geluidsgevoelig object. Gezien de bepalingen in dit wijzigingsplan is het niet mogelijk de afstand van de woning tot de (spoor)weg te verkleinen.

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk omdat de functie van de bestaande bedrijfswoning, de functie 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een spoorweg en/of gezoneerd industrieterrein.

Conclusie:

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient te worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming. Uitgangspunt is dat een plan niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een plan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een plan draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een plan is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² brutovloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit plan is een functiewijziging van een manege naar een woonfunctie. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

Met dit plan wordt een functiewijziging van een manegeperceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van het plangebied (straal 500m).

Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 500 m rondom het plangebied, zijn geen inrichtingen of buisleidingen aanwezig of andere risicobronnen.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.6 Cultuurhistorie & Archeologie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging dient plaats te vinden van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie ofwel de aanwezigheid van monumenten of archeologisch waardevolle gebieden.

Monumenten

In 2016 is het boerderijpand aangewezen als gemeentelijk monument. Het is een gaaf voorbeeld van een stelp boerderij. Deze functiewijziging omvat geen veranderingen aan het monument. Voor toekomstige wijzigingen zal te zijner tijd een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Archeologie

De gemeente heeft in samenwerking met de provincie voor de het grondgebied van de gemeente Heerenveen een verdiepingsslag gemaakt van Famke. Voor de periode Middeleeuwen worden geen archeologische waarde verwacht. Voor de periode Steentijd wordt karterend (boor)onderzoek voorgesteld voor ingrepen van meer dan 5000m². 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. Onder 'ingreep' wordt ook een functiewijziging verstaan.

Cultuurhistorie

Het plangebied is in de Culturele Erfgoednota aangeduid als liggend in een 'veenpolder'. De veenpolders in het noorden van de gemeente Heerenveen kenmerken zich door een

opstreckende strokenverkaveling, die in zijn huidige verschijningsvorm vrij recent is. De veenpolders hebben tegenwoordig een open en grootschalig karakter.

Het agrarisch gebruik staat centraal. De dominante structuren in de veenpolders (de belangrijkste bebouwingslinten, wegen en poldervaarten) zijn oost-west georiënteerd.

Uitzonderingen

zijn de verkaveling ten westen van de Hegedijk en die ter weerszijden van de Scharweg: deze staan haaks op een noord-zuid lopende ontginningsbasis.

Overweging

Er is met dit wijzigingsplan enkel sprake van een functiewijziging van een bestaand bebouwd perceel, waarmee de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Het plangebied is ca. 10.000m² groot, waarmee de onderzoeksgrens waarboven een karterend (boor)onderzoek in het kader van archeologische waarden wordt aanbevolen wordt overschreden. De bouwmogelijkheden op dit perceel zijn reeds ten volle benut en de bouwregels laten geen uitbreidingen toe. Ook zijn er geen plannen voor een herinrichting van het perceel. Het perceel is landschappelijk goed ingepast en de bestaande paardenbak achter op het perceel blijft bestaan. De bebouwing staat midden op het perceel. Er is dus sprake van een grote voortuin. Deze is ook al ingericht. In verband met het verwijderen van asbestverontreiniging zal een kleine strook grond worden afgegraven. De aanbevolen diepte om weg te halen is 15 centimeter en zal daarom geen archeologische waarden aantasten. Met dit wijzigingsplan is enkel een functiewijziging voorzien, waarmee archeologisch onderzoek op voorhand niet noodzakelijk wordt geacht. Om de archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen wordt een dubbelbestemming opgenomen die voorziet in een juiste archeologische bescherming.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie & archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.7 Water

In het kader van dit plan is op 14 juni 2022 de digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets blijkt dat de 'geen belang procedure' geldt.

Wateradvies

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

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

Overwegingen

Zoals aangegeven omvat dit plan een functiewijziging van bestaand bebouwd gebied. De bestaande rioolaansluiting van de gebouwen blijft intact.

Het plangebied omvat op de zijdelingse grenzen waterlopen waarmee afvloeiend hemelwater infiltreert in de bodem. Dit plan heeft geen significante negatieve gevolgen op de waterhuishouding.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan natuurwetgeving. Hierbij kan een tweedeling gemaakt worden in soortbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Dit plan voorziet in een functiewijziging van een manegebestemming naar een woonbestemming. Er wordt niet gesloopt en er wordt niet bijgebouwd. Ook het bestaande groen blijft intact. Daarbij zal de impact op de omgeving verminderen doordat de bedrijfsactiviteiten stoppen en de mogelijkheden daartoe worden weggenomen. Het reguliere wonen zal minder invloed op de omgeving hebben.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is op ruim 5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'van Oordt's Merksen' gelegen. Gezien de wijziging van een manegeperceel naar een woonperceel zullen mogelijk belemmerende activiteiten op dit perceel afnemen. Daarmee is aannemelijk dat er geen onevenredige aantasting plaats zal vinden op dit Natura 2000 gebied.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Met dit plan wordt een functiewijziging van een manegeperceel naar een woonperceel mogelijk gemaakt.

Bij het opstellen van wijzigingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waar dit plan in voorziet, brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie vermindert of maximaal gelijk blijft. Dit vanwege het feit dat de manegefunctie komt te vervallen en in de plaats daarvan wordt voorzien in een woonperceel voor de bestaande woning. Het perceel blijft ontsloten via de bestaande uitweg. Op het eigen perceel is voorzien in voldoende parkeerruimte

De aspecten verkeer en parkeren vormen daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'parkeren en verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.10 Besluit Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of ervoor op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats

volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan de orde is of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere plannen'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of sprake is van een m.e.r.-(beoordelings)plichtig plan, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit plan voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Indien de volgende drempelwaarden worden overschreden is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit plan mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het plangebied niet grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden (Natura 2000-gebieden). Zoals verwoord in de paragraaf 'ecologie' van dit hoofdstuk is er geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en er is eveneens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



5 Juridische vormgeving

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Op basis van de informatie uit deze hoofdstukken is het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels, bepaald. De regels omvatten bepalingen betreffende het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de indeling van de bestemmingen en aanduidingen weer.

5.1 Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, hebben in de regels van dit plan hun juridische vertaling gekregen. Daarmee zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied vastgelegd.

Het plan is opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De opzet van de bestemmingsregels is gebaseerd op het bestemmingsplan “Buitengebied 2007 (kaart2)” van gemeente Heerenveen. De niet van toepassing zijnde begrippen en bepalingen zijn niet opgenomen in dit plan.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

De raad heeft de mogelijkheid om aan het college de bevoegdheid te geven het plan te wijzigen. Deze bevoegdheid staat in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 26.4 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college het plan zodanig kan wijzigen dat de bestemming manege gewijzigd kan worden in ‘Woondoeleinden V’ en ‘Agrarisch gebied 1’. In paragraaf 2.3 is onderbouwd aangegeven dat aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 blijven in stand en zijn van toepassing voor dit wijzigingsplan evenals de ‘partiële herziening bestemmingsplannen parkeren’ en de ‘partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur’.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan regelt een functiewijziging van een kavel met de bestemming 'manege' naar een woonkavel. De kosten die verbonden zijn aan de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze kosten staan in redelijke verhouding tot de baten bestaande uit de waardevermeerdering van de gronden. Ook is tussen de gemeente en initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft persoonlijk zijn naaste burens geïnformeerd in september 2022 en geen negatieve reacties ontvangen.

Zienswijzen

Het voorliggend bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen gedurende 6 weken vanaf 26 mei 2023. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan in te dienen.

De provincie Fryslân heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt door een zienswijze in te dienen m.b.t. het onderwerp archeologie. De zienswijze heeft geleid tot het opnemen van een dubbelbestemming archeologie en aanpassing van de paragraaf archeologie in de toelichting. De reactienota is als Bijlage 3 bij de toelichting opgenomen.



Bijlagen behorende bij de toelichting

Bijlage 1 verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Aanvullend onderzoek asbest

Bijlage 3 Reactienota