

**GEMEENTE LITTENSERADIEL**  
partieel bestemmingsplan

**Baard-Baerdersleat**  
**Menistefjouwere 2**

**INHOUD****bladzijde:****1. INLEIDING**

1.1. Algemeen	4
1.2. De bij het plan behorende stukken	4
1.3. Situering van het plangebied	4

**2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING** 5

2.1. Algemeen	5
2.2. Water	5
2.3. Archeologie	5
2.4. Ecologie	5
2.5. Luchtkwaliteit	5
2.6. Hinder	6
2.7. Geluid	6
2.8. Bodem	6
2.9. Uitvoerbaarheid	6

**3. OVERLEG** 7

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Algemeen**

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de juridisch planologische regeling voor de realisatie van een woning op het perceel Menistefjouwere 2 te Baard. Het bouwplan voor de woning is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Baard-Baerdersleat, vastgesteld bij besluit van de Raad d.d. 19 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 27 juli 1999. De te bouwen woning steekt aan de noordzijde buiten het bouwvlak. Het bouwvlak is zo getekend dat een woning gebouwd zou moeten worden met de nokrichting evenwijdig aan de weg. In het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is echter aangegeven dat een woning op deze locatie met de nokrichting haaks op de weg zou moeten worden gebouwd.

De geplande woning voldoet aan de eis van het beeldkwaliteitsplan. Het bouwvlak zoals ingetekend op de plankaart had eigenlijk een kwartslag gedraaid moeten worden.

Medewerking is nu uitsluitend mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan voor dit perceel ex artikel 3.1 Wro. De voorschriften worden overgenomen uit het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat. Slechts het bouwvlak op de kaart is aangepast.

### **1.2. De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan " Baard-Baerdersleat, Menistefjouwere 2 " bestaat uit de volgende stukken:

- *plankaart 1:1.000 ;*
- *voorschriften.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden en opstallen weergegeven.

De voorschriften geven de ingevolge het bepaalde in de artikelen 3.1.2 en 3.1.3 Bro vereiste regelen en bepalingen weer. De voorschriften zijn identiek aan de voorschriften uit het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat.

### **1.3. Situering van het plangebied**

Het perceel is gelegen aan de Menistefjouwere 2 te Baard; kadastraal bekend Baard, sectie B, perceel 1175 (kavel 4).

## **2. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

### **2.1. Algemeen**

Voor de woning op het perceel Menistefjouwere 2 te Baard is een bouwplan ingediend dat niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat, waarin het perceel is gelegen. Het bouwvlak op de plankaart is zo getekend dat een woning gebouwd zou moeten worden met de nokrichting evenwijdig aan de weg. In het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan is echter aangegeven dat een woning op deze locatie met de nokrichting haaks op de weg zou moeten worden gebouwd.

Om aan dit beeldkwaliteitsplan te kunnen voldoen moet de woning een kwartslag gedraaid worden. Daardoor wordt het bouwvlak aan de noordzijde overschreden. Planologisch gezien bestaat hiertegen geen enkel bezwaar.

### **2.2. Water**

In het kader van inspraak en overleg is voor het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat overleg geweest met Waterschap De Middelsékritte en het Wetterskip Fryslân. Met de opmerkingen die in dat kader zijn gemaakt is rekening gehouden bij de ontwikkeling van het gebied. Omdat het bebouwde oppervlak ongewijzigd blijft ten opzichte van het oorspronkelijke plan en er ook overig niets verandert, is een nieuw onderzoek niet nodig. Voor het plan is de versnelde watertoets gevolgd. Het standaard wateradvies is toegevoegd als bijlage.

### **2.3. Archeologie**

Voor het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat is geen regulier archeologisch onderzoek gedaan. Dit was indertijd niet gebruikelijk. Tegenwoordig moet er, op gronde van het Verdrag van Malta, bij bouwplannen rekening worden gehouden met eventuele archeologische bodemschatten.

Voor een aantal nabijgelegen percelen is recent een karterend onderzoek verricht. Hieruit bleek dat er geen archeologische resten aanwezig zijn.

Raadpleging van de cultuurhistorische kaarten van de provincie Fryslân (FAMKE) levert het volgende op:

Voor de periode IJzertijd- Middeleeuwen geldt dat er zich mogelijk archeologische resten in de bodem kunnen bevinden. Voor ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> beveelt de provincie een karterend onderzoek aan. De woning heeft een oppervlak van 104,4 m<sup>2</sup>. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

De advieskaart steentijd-bronstijd laat zien dat er geen onderzoek noodzakelijk is.

Overigens is de gemeente in samenwerking met de provincie bezig een thematisch bestemmingsplan archeologische waardevolle gebieden op te stellen. Op basis van de hierbij behorende kaart is evenmin onderzoek noodzakelijk.

Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat het bouwplan geen nadelige effecten heeft voor archeologische waarden.

### **2.4. Ecologie**

Het bouwvlak zoals deze was ingetekend in het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat wordt een kwartslag gedraaid. Het oppervlak van het bouwvlak blijft ongewijzigd. De ligging en de bestemming van het perceel veranderen niet. Evenmin zal het perceel anders worden gebruikt dan in het voornoemde plan was voorzien. Op grond van deze afwegingen is een nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

### **2.5. Luchtkwaliteit**

De wijziging van het bouwvlak heeft geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

## **2.6. Hinder**

Draaiing van het bouwvlak heeft ten aanzien van mogelijke hinder geen gevolgen. De ligging van het perceel verandert immers niet vergeleken met het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat.

## **2.7. Geluid**

Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï kan worden opgemerkt dat de afstand tot de weg (de Tongerwei) groter wordt. Er worden daarom geen akoestische problemen verwacht.

## **2.8. Bodem**

Ten aanzien van bodemonderzoek gelden dezelfde uitgangspunten als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van bodemverontreiniging. Er wordt niet met de bouw van de woning begonnen alvorens de bodem daadwerkelijk is onderzocht en geschikt is bevonden, dan wel dat de grond uiterlijk tijdens het bebouwen van de locatie daarvoor geschikt wordt gemaakt.

## **2.9. Uitvoerbaarheid**

Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Omdat het hier gaat om slechts een ondergeschikte wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan Baard-Baerdersleat zonder significante gevolgen voor de omgeving is afgezien van een inspraakprocedure.

Economische uitvoerbaarheid.

Op grond van artikel 6.12 Wro lid 1 jo. artikel 6.2.1. Bro moet de gemeenteraad een exploitatieplan opstellen voor de bouw van een of meer woningen. Artikel 6.12 lid 2 Wro biedt de gemeenteraad de mogelijkheid af te zien van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Voor dit bouwplan zijn de kosten voor grondexploitatie opgenomen in de uitgifteprijs van de kavel. De aanvrager zal zelf zorg dragen voor de bouw van de woning. Op grond hiervan is geen exploitatieplan noodzakelijk.

### **3. OVERLEG**

Op grond van artikel 3.1.1 Bro moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg worden gevoerd met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van artikel 3.1.2 is geen overleg met de provincie vereist, indien Gedeputeerde Staten hebben bepaald dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen dit overleg niet nodig is. Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân hebben in een schrijven van 30 juni 2008 aangegeven dat vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Bro niet nodig is voor plannen die voorkomen op de limitatieve lijst met aangewezen vrijstellingen in het landelijk gebied en binnen de bebouwde kom. Een wijziging, verandering of vervanging van als zodanig bestemde woning komt voor op deze lijst. Voorwaarde is dat het uit een oogpunt van stedenbouw en milieu passend is. Een eventuele uitbreiding van het aantal woningen dat met de vrijstelling samenhangt is toegestaan indien dit in overeenstemming is met een actueel Woonplan waarmee GS hebben ingestemd. Daar GS het bestemmingsplan Beard-Baerdersleat hebben goedgekeurd valt voorliggend plan onder deze regeling en is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk.

Voor het voor dit plan (niet) noodzakelijke overleg met overige besturen en diensten wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.