

---

# NOORDEREND 52 DRACHTEN

## BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD  
9 APRIL 2024



# Gemeente Smallingerland

## Bestemmingsplan Noorderend 52 Drachten

Status : Vastgesteld  
Datum : 9 april 2024  
IMRO : NL.IMRO.0090.BP2023BGB0104-0401

### COLOFON

Opdrachtgever : Fam. Postma

Auteur : De heer E. Venema / T 06 308 434 38

Projectnummer : 22 - 788

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Nieuwe situatie	4
2.3	Ruimtelijke kwaliteit	5
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>14</b>
4.1	Mer-beoordeling	14
4.2	Bedrijven en milieuzonering	14
4.3	Geluid (wet geluidhinder)	15
4.4	Externe veiligheid	15
4.5	Verkeer en parkeren	16
4.6	Ecologie	16
4.7	Bodemkwaliteit	19
4.8	Watertoets	19
4.9	Archeologie	20
4.10	Cultuurhistorie	21
4.11	Luchtkwaliteit	22
4.12	Planologische zones	23
<b>5</b>	<b>Juridische regeling</b>	<b>24</b>
5.1	Algemeen	24
5.2	Toelichting op de regels	24
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>26</b>
6.1	Algemeen	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.3	Economische uitvoerbaarheid	28

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2 Stikstofberekening
- Bijlage 3 Ecologisch beoordeling
- Bijlage 4 Watertoets

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Het Noorderend 52 bij Drachten is het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf. Het bedrijf is inmiddels gestopt en de eigenaar is voornemens de bedrijfswoning te verkopen als reguliere woning (zonder bedrijf). Het noordelijk deel van de kavel is niet verkocht. Hier biedt de realisatie van een nieuw woonhuis, met als voorwaarde de sloop van een oude schuur, kans om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. De gemeente Smallingerland wil daarom in principe medewerking verlenen aan het opstarten van een ruimtelijke procedure hiervoor. Hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het landelijk gebied ten noorden van Drachten, aan de overzijde van de Wâldwei (N31). Het betreft het perceel Noorderend 52, dat deel uitmaakt van het buurtschap Noarderein. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op het huidige agrarische bouwperceel, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan, op de kadastrale perceelsgrenzen en op de landschappelijke uitgangspunten van de gemeente. De globale ligging van het plangebied is weer-gegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 11 juni 2013 en de eerste herziening daarvan, die is vastgesteld op 13 december 2016. Verder gelden enkele parapluplannen. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied'. Rondom de bedrijfswooning en -gebouwen op het voormalig agrarisch bedrijf is een bouwvlak gelegd. Hier mogen bedrijfsgebouwen en een bedrijfswooning ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden gerealiseerd. Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

Het wonen mag in de agrarische bestemming alleen als dit nodig is voor de agrarische bedrijfsvoering. Het gebruik van de bestaande bedrijfswooning zonder bedrijf is daarom niet toegestaan. Ook bestaan er geen bouw mogelijkheden voor een tweede woning.

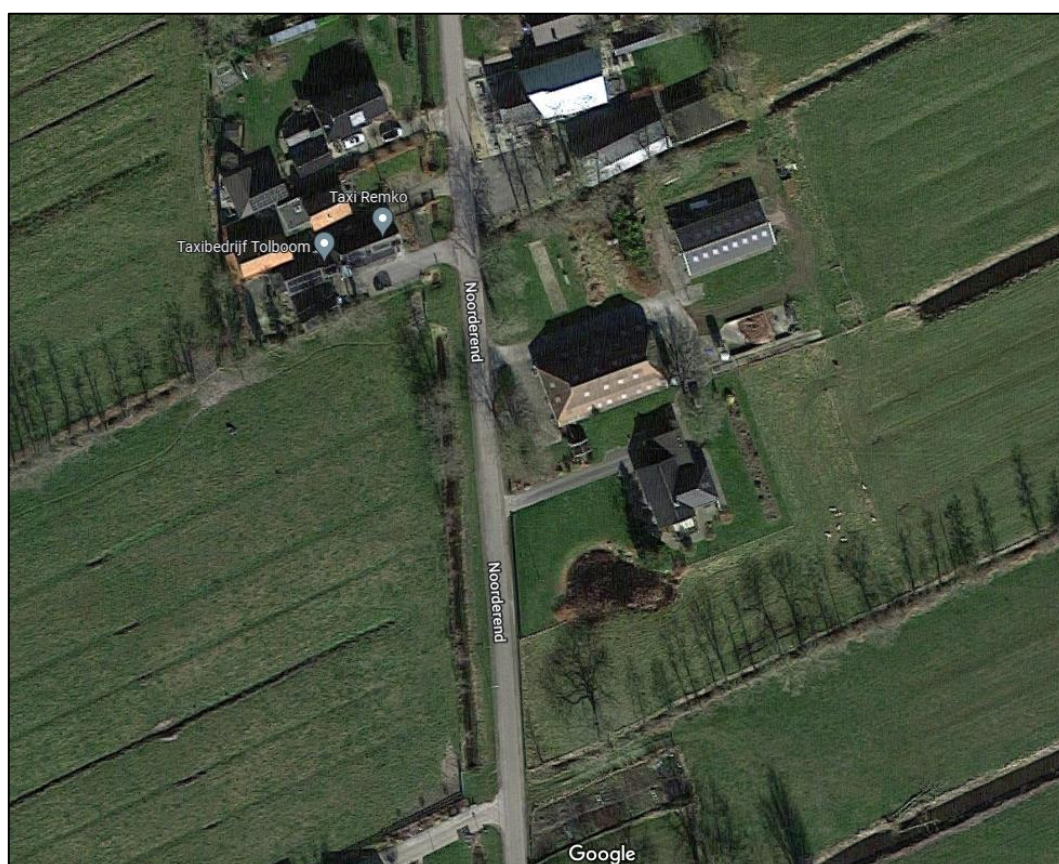
### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het plan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Dit bestaat zowel ruimtelijk als kadastraal uit twee delen, namelijk de bedrijfswoning met daarbij behorende tuin aan de zuidzijde en de twee bedrijfsgebouwen, met verhardingen en sleuf-silo ten behoeve van het agrarisch bedrijf aan de noordzijde. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

De stal die vooraan staat heeft de uitstraling van een stelpboerderij, maar is dit niet. Achterop het terrein staat een kleinere, moderne opslagschuur. De woning staat ten zuiden van de grote schuur. Een aanzicht op het perceel is weergegeven in figuur 2.2.



*Figuur 2.2 Aanzicht op het perceel, met in de voorgrond de oude schuur*

## 2.2 Nieuwe situatie

Met dit bestemmingsplan wordt het plangebied getransformeerd naar twee woonpercelen. Het zuidelijk perceel, waar nu de bedrijfswoning staat, wijzigt daarbij in eerste instantie niet fysiek. Binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn wel aanpassingen mogelijk. Hier wordt het gebruik van de bedrijfswoning als reguliere/ burgerwoning mogelijk gemaakt.

Op het noordelijk deel wordt de mogelijkheid geboden om een nieuw woonhuis te realiseren. Het bouwvlak voor deze woning komt op het noordelijk deel van het perceel, ten noorden van de bestaande en te handhaven inrit. Daarmee komt dit woonhuis in het ritme te staan van de andere huizen in dit lint, waarbij de voorgevel ongeveer tussen de rooilijn van het noordelijke en zuidelijke woonhuis in komt. In de regels van dit bestemmingsplan is geregeld dat een nieuwe woning pas in gebruik mag worden genomen wanneer de schuur voorop het perceel (inclusief de andere agrarische bouwwerken en verhardingen) is gesloopt.

Er is nog geen bouwplan voor het nieuwe woonhuis. De bouwregels hiervoor zijn afgestemd op de regels van het geldende bestemmingsplan, waarmee wordt aangesloten op de bouw mogelijkheden die ook voor de andere woonpercelen geldt. Dit betekent dat er maximaal 250 m<sup>2</sup> gebouwd mag worden (woonhuis incl. bijgebouwen), waarbij de maximaal goot- en bouwhoogte van het woonhuis 3,5 en 9 meter mag bedragen en een dakhelling van minimaal 40 graden is voorgeschreven. Dit betekent dat bij behoud van de bestaande nieuwe schuur (190 m<sup>2</sup>), de woning nog 110 m<sup>2</sup> kan worden.

Een voorwaarde vanuit de gemeente om medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuw woonhuis is dat er een landschappelijk inpassingsplan wordt aangeleverd. Hoe dit perceel moet worden ingericht en daarmee in het landschap en het bebouwingslint wordt ingepast is gevisualiseerd in figuur 2.3.





Figuur 2.3 Mogelijke inrichting plangebied

### 2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouw mogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen en werken, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in de Noordelijke Wouden. Dit kenmerkende coulisselandschap ligt globaal tussen Leeuwarden, Dokkum en Drachten. Het is aangewezen als een Nationaal Landschap. Voor het gebied is een aantal kernkwaliteiten bepaald, die de provincie van provinciaal belang acht. In eerste plaats is de kleinschaligheid van het gebied van belang, met hoge dichtheid aan opstreckende percelen die richting geven aan het landschap met grensbeplanting van houtwallen en elzensingels. Daarin ligt een dicht netwerk van kleinschalige infrastructuur, verspreide bebouwing of dun bebouwde linten.

Op de landschapskaart van de gemeente ligt het plangebied in het wijkenlandschap. Specifiek voor het wijkenlandschap gelden het onregelmatig patroon van wijken en sloten, de herkenbare grenzen tussen ontginningsblokken, de aanwezigheid van houtsingels langs wijken en sloten en de verspreid voorkomende bebouwing als waarden.

Het besloten gebied wordt verder in algemene zin gekenmerkt door het kleinschalig patroon van lintbebouwing en houtsingels met geleidelijke overgangen naar open enclaves daartussen en door de aanwezigheid van beplanting op of langs perceelsscheidingen in de vorm van een relatief dicht netwerk van houtsingels. Daarbij is de opstreckende strokenverkaveling met een bepaalde lengte-breedte-verhouding van belang.

De 'wyken' zijn de brede watergangen die in het gebied achter het bebouwingslint nog duidelijk zichtbaar zijn. De zijn allemaal genaamd, waarbij de wyk achter het plangebied de Swarte Wyk is genoemd. Deze hebben een belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Deze watergang heeft vroeger tot aan een dwarsvaart gelegen, die nu is gedempt en plaats heeft gemaakt voor het Noorderend.

Ook de houtsingels aan de noordzijde van het voormalig agrarisch bedrijf en die aan de zuidzijde van het bouwperceel, gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn behoudenswaardig. Deze zijn aangeduid als 'houtsingels overig'. Dit zijn overigens geen beeldbepalende 'rode' houtsingels.

Binnen het plangebied is vooral de houtsingel aan de noordzijde van landschappelijk belang. Deze loopt vanaf de Wâldwei tot voorbij het plangebied. Achter het plangebied zitten hier veel gaten in. In het kader van de landschappelijke inpassing is het wenselijk om deze zoveel mogelijk te versterken. Beplanting dwars op de kavels aanbrengen is niet passend. Wel is het van belang om de laanbeplanting (5 bomen) langs de weg te behouden. Door hier nog één of enkele extra bomen van enige omvang tussen te plaatsen wordt het ruimtelijk beeld versterkt. Het terugbrengen van de watergang in het plangebied zou een mooie plus vormen, maar het oorspronkelijk beloop van deze wyk wordt geblokkeerd door de nieuwere bedrijfswoning.

#### **Beeldkwaliteit**

Voor een nieuw woonhuis geldt dat dit moet gaan passen in het landschap en bij de overige bebouwing in het lint. Het huidige welstandsbeleid (zie paragraaf 3.3) voor de linten vormt hiervoor een passend toetsingskader.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI gaat vergezeld van een uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda zijn onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen te vinden. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd. De ontwikkeling in het plangebied raakt, gezien de relatief kleine omvang, geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit project stelt het toevoegen van één woning voor. Dit is op basis van vaste jurisprudentie niet aan te wijzen als een nieuwe verstedelijking. Wel moet vanuit een goede ruimtelijke ordening worden overwogen of er behoefte is voor een woning in dit gebied.

Het gemeentelijk woonbeleid, resulterend in een woningbouwprogrammering en regionale woningbouwafspraken, geeft inzicht in de behoefte aan nieuwe woningen. In het woonplan en het daarbij behorende achtergronddocument wordt ingegaan op ontwikkelingen en trends en ook verwachtingen op de woningmarkt. Hieruit wordt geconcludeerd dat de verwachting is dat de bevolking zal blijven toenemen, hoewel de groei langzamerhand afneemt. In de actualisatie van het gemeentelijke woonbeleid is een woningbehoefte berekend van 900 woningen voor de periode 2015-2025. Dit komt neer op 90 woningen per jaar. De provincie Fryslân heeft in januari 2017 de 'de bevolking en huishoudensprognose 2016-2040' vastgesteld. Hierin wordt op termijn een afname van het aantal inwoners verwacht, maar tot nog wel een groei van het aantal huishoudens. Dit komt vooral door de samenstelling van de huishoudens.

Wat betreft de locatie geldt dat dit een plan voorziet in een bijzonder woonmilieu in het landelijk gebied, dat niet in het stedelijk gebied te creëren is. Aangezien het nieuwe woonhuis wordt ingepast in een woonlint, tussen bestaande woonhuizen, en bovendien niet leidt tot een toename van bebouwing in het landelijk gebied, voldoet het plan aan de uitgangspunten van duurzame verstedelijking. Er is daarom geen noodzaak om te beoordelen of de woning elders in de bebouwde kom gerealiseerd kan worden.

Kwalitatief zet het project in op een logische invulling van een vrijkomend agrarisch bedrijf, waarbij kansen bestaan voor een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling die plan mogelijk maakt, voldoet aan het uitgangspunt van duurzame verstedelijking. De vraag naar woningen overstijgt het aanbod. Het plan komt tot stand via inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Het inpassen van een woning in een lint is passend binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert.

Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.8 gaat hier verder op in.

### **Verordening Romte Fryslân**

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. Het toevoegen van een woning wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

#### *Bundeling*

In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. In dit geval ligt het plangebied in het landelijk gebied. In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

In afwijking hiervan kan een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster worden toegestaan wanneer de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. In geval van woningbouw gaat het per lint of cluster om één of enkele woningen, waarvan de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>.

Aan het voorgenoemde wordt voldaan. Paragraaf 2.3 gaat in op de inpassing van de woning in het bebouwingslint. De oppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag op grond van het bestemmingsplan Buitengebied niet meer dan 250 m<sup>2</sup> bedragen. Hier is het bouwplan voor de woning op afgestemd. Aanvragen voor eventuele bijgebouwen worden getoetst aan het bestemmingsplan.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Bij een ruimtelijk project in het landelijk gebied wordt een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf geschreven waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingsspatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, die zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte. Paragraaf 2.3 vormt deze ruimtelijke kwaliteitsparagraaf.

*Wonen*

Met betrekking tot het thema wonen, geldt vanuit de verordening dat een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw kan bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In paragraaf 3.3 is uiteengezet dat het voorgenomen initiatief past in het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in regionaal verband door de provincie is geaccordeerd. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

**Conclusie**

Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

**3.3 Gemeentelijk beleid****Omgevingsvisie Smallingerland**

De gemeenteraad van Smallingerland heeft op 1 maart 2022 de Omgevingsvisie Smallingerland vastgesteld. Hierin staan de principes en doelen die de gemeente Smallingerland heeft voor de inrichting, ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving. De visie schets een toekomstbeeld voor 2040 en beschrijft vier opgaven om dit te realiseren. Het gaat om de volgende opgaven:

1. Actief inzetten op de versterking van Drachten als regionaal verzorgingsgebied.
2. Actief inzetten op de versterking van de innovatieve maakindustrie in Drachten.
3. Versterken van dorpen en wijken op het gebied van levendigheid en aantrekkelijkheid.
4. Versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

Voor dit plan is opgave 3 meest relevant. Deze opgave gaat over het behoud van al het moois wat er al is. En om het versterken van de omgevingskwaliteit. Maar vooral ook over het slim inspelen op de trends en ontwikkelingen in de gemeente. Voor wonen leidt dit tot de uitwerking 'Woningen voor iedereen'. De gemeente wil ervoor zorgen dat ruimte wordt gegeven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen, veel verschillende woningen worden gebouwd, ook voor kwetsbare doelgroepen of mensen die minder te besteden hebben, bestaande gebieden worden opgeknapt en nieuwe woongebieden worden gemaakt en er wordt ingezet op woonmilieus met een onderscheidende kwaliteit. Ook moeten er tijdig voorbereidingen worden getroffen voor woningbouwlocaties na 2030.

Ook punt 4, het versterken van de kwaliteit van het buitengebied speelt een rol. Er wordt ingezet op behoedzame verstedelijking, waarbij in eerste plaats wordt ingezet op nieuwe woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Door de aansluiting van een bestaand lint en het respecteren van de landschapswaarden, wordt hierbij aangesloten.

Het plan vormt een passende versterking van het woningaanbod en sluit op deze manier goed aan op de ambities en opgaven zoals neergelegd in de Omgevingsvisie.

### **Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 – 2025**

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Smallingerland is nu en in de toekomst een aantrekkelijke gemeente om te wonen en leven.

Een passende en prettige woning voor iedereen is daarbij cruciaal. In de Woonvisie heeft de gemeente de volgende ambities geformuleerd:

1. Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw; Ruimte voor 1.000 woningen erbij in vijf jaar.
2. Duurzame woningvoorraad. Op weg naar energieneutraal.
3. Wijs met grijs; ruimte voor initiatieven gericht op senioren & woningaanpassing
4. We gaan voor 'mienskipssin' en vitale dorpen en wijken
5. Sociaal wonen; betere beschikbaarheid van woningen voor kwetsbare doelgroepen

Over een goede woning beschikken is belangrijk, niet alleen voor bewoners zelf maar ook voor de leefbaarheid, vitaliteit en diversiteit in de dorpen. De doorstroming in de dorpen stagneert (in de koopsector), doordat oudere huishoudens langer thuis blijven wonen of geen geschikte (kleinere woningen) kunnen vinden.

In de woonvisie van Smallingerland wordt uitgegaan van een lichte stijging van het aantal huishoudens in de komende 15 jaar en daarna stabilisatie. De groei van het aantal huishoudens komt ten dele door gemiddeld kleinere huishoudens, bijvoorbeeld doordat starters later kinderen krijgen en senioren langer zelfstandig blijven wonen. De doorstroming in de dorpen stagneert, doordat oudere huishoudens langer thuis blijven wonen of geen geschikte (kleinere) woningen kunnen vinden. Ook in de woonvisie wordt het gebrek aan woningen voor jongere huishoudens geconstateerd. Daarbij wordt benoemd dat door te kiezen voor passende woningen voor ouderen, gezinswoningen voor starters vrijgespeeld kunnen worden.

In algemene zin geldt dat, ongeacht of een dorp groeit of krimpt, overal een blijvende kwalitatieve woningvraag bestaat. Vernieuwing kan door woningverbetering, maar ook nieuwbouw is wenselijk, omdat de vraag verandert en omdat de gewenste kwaliteit soms alleen met nieuwbouw te realiseren is. Geen enkel dorp moet dus op slot. Uiteraard is het wel belangrijk dat plannen in een concrete behoefte voorzien.

De gemeente staat open voor en ondersteunt initiatieven die aandacht hebben voor het versterken van de leefbaarheid van de dorpen. Er wordt niet ingezet op planmatige bouw in de dorpen, maar op maatwerk per dorp. Kwalitatieve toevoegingen, passend bij de woningbehoefte zijn wenselijk.

Het toevoegen van een woning ter compensatie van de sloop van een vrijkomend agrarische bedrijfsgebouw, waarbij een bijzonder landelijk woonmilieu wordt gecreëerd zonder afbreuk te doen aan de karakteristieken van het landelijk gebied, is een bijzondere kans die benut moet worden.

### **Regionale afspraken Wonen 2016 - 2026, Woonregio Zuidoost Fryslân**

Op regionaal niveau zijn afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd door gemeenten en provincie. De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf vormen samen de regio Zuidoost. Op 5 februari 2019 heeft de provincie een brief gestuurd aan de regio Zuidoost met woningbouwafspraken voor de periode 2016 tot 2026. Hierin zijn per gemeente afspraken gemaakt over de maximale binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouwruimte.

Voor de gemeente Smallingerland is er een maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen voor 2016 tot 2026, met een aandeel van 40% binnenstedelijk en 60% buitenstedelijk. Daarnaast geldt er binnenstedelijk een extra planologische ruimte van 250 woningen ten behoeve van uitval of vertraging van binnenstedelijke projecten. De extra woning die dit plan mogelijk maakt deel uit van de buitenstedelijke woningbouwruimte, waarmee het plan is in te passen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân.

### **Welstandsnota**

Het welstandsbeleid van Smallingerland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Smallingerland. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Smallingerland. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten.

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Op grond van de ruimtelijke ontwikkeling van Smallingerland en op basis van veldwaarnemingen is een indeling gemaakt naar ruimtelijk en functioneel samenhangende gebiedsdelen. In Smallingerland zijn verschillende typen welstandsgebieden onderscheiden. Het plangebied valt in het gebied 'G4 Lintbebouwing'. Het beleid voor de linten is gericht op het behoud van de aanwezige ruimtelijke karakteristiek met een historische uitstraling. Verbouw of uitbouw van woningen in deze gebieden dient met respect voor en afgestemd op het bestaande plaats te vinden. Dit neemt niet weg dat bij ver- of nieuwbouw nieuwe invullingen eveneens mogelijk zijn, maar deze dienen zich te voegen in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en dienen van een bijzondere architectonische kwaliteit te zijn.

De welstandsambitie voor deze gebieden is gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De klemtoon ligt op het handhaven en respecteren. Aan deze gebieden is dan ook een bijzonder ambitieniveau toegekend.



Omdat er voor het lint een adequaat welstandskader geldt, passend bij inbreiding in het lint, wordt door het bouwplan te toetsen aan de welstandscriteria een passende beeldkwaliteit behaald.

**Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen en voor bedrijven op meer een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m<sup>2</sup>.

#### Toetsing

Met dit project wordt, naast de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning, één woning in een bestaand woonlint mogelijk gemaakt. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het plan niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten.

#### Toetsing

Het plangebied ligt uitsluitend tussen woningen en agrarisch grasland. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een agrarisch bedrijf dat op 150 meter afstand ligt. Dit betreft een kleinschalig, grondgebonden agrarisch bedrijf (rundveebedrijf), waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Er is daarmee sprake van een verantwoorde milieuzonering.

### 4.3 Geluid (wet geluidhinder)

#### Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

#### Toetsing

Voor dit plan zijn twee wegen relevant, namelijk het Noorderend, waaraan de het plangebied is gelegen, en de Wâldwei N31, die op 250 meter afstand ligt. Deze wegen hebben een wettelijke geluidzone, waarbinnen die bestemmingsplan een nieuwe woning mogelijk maakt. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn gevat in een memo die is opgenomen in bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van zowel het Noorderend als de Wâldwei hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Om de woning mogelijk te maken dient bij de gemeente een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt voor zowel het Noorderend als de Waldwei N31 ten hoogste 51 dB.

### 4.4 Externe veiligheid

#### Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

**Toetsing**

Uit de risicokaart blijkt dat in of direct nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Vervoer van gevaarlijke stoffen over de N31 is de dichtstbijzijnde, met een invloedgebied van 200 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

**4.5 Verkeer en parkeren****Toetsingskader**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381 en de Parkeernormennota 2015 van de gemeente Smalingerland.

**Toetsing**

De verkeersafwikkeling vindt plaats via het Noorderend. Deze smalle landweg is alleen bedoeld voor bestemmingsverkeer en voor ander verkeer afgesloten. De weg is voldoende overzichtelijk door het rechte beloop. Er is voor de ontsluiting van twee woonpercelen geen aanpassing van de verkeerssituatie nodig.

Ten aanzien van parkeren geldt dat voor de woning minimaal 2,3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Hiervan is 0,3 voor bezoek. Op de percelen is hiervoor voldoende gelegenheid. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen die dit waarborgt.

**4.6 Ecologie****Toetsingskader**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

**Toetsing: gebiedsbescherming***Natura 2000-gebieden*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn Wijnjeterper Schar, Van Oordt's Mersken en de Alde Feanen. Deze gebieden liggen op minimaal 8 kilometer afstand. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op natura-2000 gebieden zal plaatsvinden. Dit wordt bevestigd in het ecologisch onderzoek, dat is opgenomen in bijlage 3.

#### *Stikstofdepositie*

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor de Natura 2000-gebieden Wijnjeterper Schar, Van Oordt's Mersken en de Alde Feanen. Het plangebied ligt hier zoals gezegd 8 kilometer vanaf. Dit plan stelt de transformatie van een voormalig agrarisch bedrijf ten behoeve van wonen voor. Dit heeft een gunstig effect op de stikstofemissie, al kan het agrarisch bedrijf juridisch niet meer worden ingezet als salderingsbron.

Aangezien de nieuwbouw gasloos uitgevoerd moet worden, is er geen sprake van gebouwgebonden emissies. Op basis van de kentallen het CROW gaat het om 8 mvt/etmaal per woning. Vanuit het plangebied rijden dus 16 mvt/etmaal, waarvan 8 bestaand.

De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name in de slooffase, bij de aanleg van de fundering en voor de bouw van het casco is er sprake van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar uitgaande van een half jaar bouwtijd voor het genoemde werk en op basis van vergelijkbare werken kan worst-case worden uitgegaan dat gedurende 26 weken, 5 dagen in de week ongeveer 75% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. Dit komt neer op 780 uren inzet en een diesilverbruik van 11.700 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief. Aanvullend wordt uitgegaan van 2 zware transporten (>7 ton) per week (=52). Voor personeel en kleine leveringen wordt uitgegaan van 8 mvt per werkdag. Om direct de gebruiksfase ( $365 \cdot 8 = 2.920$  mvt/jaar) te berekenen, is dat in hetzelfde jaar ingevoerd. De berekening is opgenomen in bijlage 2. Hieruit volgt dat de aanlegfase en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j. Op basis hiervan wordt concludeert dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in of direct aangrenzend aan de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

**Toetsing: soortenbescherming**

De Wet natuurbescherming verbiedt het aantasten van verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Om de ecologische potenties van de locatie in beeld te brengen is een ecologische onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten is uit te sluiten. Men dient een toename van verlichting rondom het plangebied tijdens de sloop zo veel mogelijk te beperken om verstoring van verblijfplaatsen, vliegroutes en foeragerende vleermuizen te voorkomen.

In de wijde omgeving komen verschillende broedvogels voor waarvan de nesten (jaarrond) beschermd zijn. Van de huismus, gierzwaluw en keruil die in de wijde omgeving voorkomen zijn de verblijfplaatsen/nesten jaarrond beschermd. Op basis van de resultaten van de quickscan wordt geconcludeerd dat jaarrond beschermde nesten van de keruil in het pand niet kunnen worden uitgesloten. Van de huismus en gierzwaluwen worden geen jaarrond beschermde nesten in het plangebied verwacht.

Tijdens het broedseizoen (grofweg 1 mrt. t/m aug.) kunnen broedvogels in het pand broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is o.a. de winterkoning, boerenzwaluw en witte kwikstaart. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt het aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken.

Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht. De Zorgplicht geldt voor elke soort/individu in Nederland. Dit houdt in dat men tracht schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Dit kan door een werkwijze te hanteren waarbij dieren kunnen ontsnappen en/of deze te verplaatsen naar een geschikt biotoop.

Het ecologisch onderzoek is een momentopname en heeft in principe een geldigheidsduur van 2 jaar. Uit de quickscan is gebleken dat de aanwezigheid van de keruil niet is uit te sluiten. Voorafgaand aan de sloop zal tijdens het broedseizoen een nadere inspectie plaatsvinden naar de aan- dan wel afwezigheid van de keruil. Voor deze soort is mitigatie en compensatie mogelijk, door het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen in het nieuwe plan en het op het juiste moment ongeschikt maken van het verblijf. In dat kader zal bij de provincie een ontheffingsaanvraag worden ingediend. De Wet natuurbescherming blijft van kracht, waarmee de bescherming van de (potentieel aanwezige) keruil is gewaarborgd.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is binnen de kaders van de Wet natuurbescherming.

## 4.7 Bodemkwaliteit

### Toetsingskader

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

### Toetsing

De locatie is in gebruik geweest voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Van dergelijke functies is bekend dat er mogelijk plaatselijke verontreinigingen zijn ontstaan, die veelal via kleine saneringen op te lossen zijn. Er is sprake van een verdachte locatie. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten is een verkennend bodemonderzoek nodig die inzicht geeft in de bodemgesteldheid. De uitvoerbaarheid is hiermee niet in het geding. Voor het bestemmingsplan is het niet nodig om een bodemonderzoek uit te voeren.

## 4.8 Watertoets

### Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. De uitkomst is dat de korte procedure kan worden gevolgd. De uitgangsnote geeft handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het ruimtelijke plan of besluit. Deze is opgenomen in bijlage 4. Bij de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden.

### *Waterafvoer/berging*

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> in het landelijk gebied en 200 m<sup>2</sup> in het stedelijk gebied.

Met dit plan is geen sprake van een toename aan verharding. Door de voorwaardelijke sloop van de bestaande stal zal deze naar verwachting afnemen.

### *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. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groen in te richten.

Verder wordt rekening gehouden met waterrobuust bouwen, door de nieuwbouw op voldoende hoogte aan te leggen. Het Wetterskip hanteert hiervoor droogleggingsnormen van 1,10 meter voor gebouwen met kruipruimte en 0,70 meter voor gebouwen zonder kruipruimte en verhardingen. Het plan ligt in een peilgebied met een maatgevend zomerpeil van +0,6 m NAP. Het maaiveld ligt voor het grootste deel op ongeveer +2,2 m NAP. Hiermee wordt ruim voldaan aan de droogleggingsnorm voor gebouwen met kruipruimte.

#### *Waterkwaliteit*

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

#### *Afvalwater en regenwatersysteem*

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op de omliggende watergangen.

#### **Vervolg**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Het wateraspect wordt gecommuniceerd met de ontwikkelaar en geldt als uitgangspunt voor de uitvoering van het plan.

## **4.9 Archeologie**

### **Toetsingskader**

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

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

### **Toetsing**

Uit de kaart van FAMKE blijkt dat er in het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. Het uitvoeren van onderzoek is alleen nodig bij grootschalige ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Het plan maakt slechts kleinschalige ingrepen mogelijk. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.2. Als bij bodemingrepen onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen geldt een meldingsplicht bij de gemeente.





Figuur 4.1 Fragment kaarten FAMKE

## 4.10 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

### Toetsing

Uit de Cultuur Historische Kaart (CHK) blijkt de rijke geschiedenis van het wijkenlandschap waarin het plangebied ligt. In de veengebieden is een opvallende structuur, gevormd door strakke evenwijdig lopende lijnen in de vaarwegen, te herkennen, het 'wijkenpatroon'. Dit patroon bestaat uit meestal smalle vaarten. In het verleden was het plangebied gesplitst door de 'Swarte Wyk'. Deze vaart is nog zichtbaar achter het plangebied.

Het Noorderend is ook een historische structuurdrager in dit gebied, met daaraan vele historische boerderijplaatsen. Het noordelijk deel van het plangebied is hier één van. Historisch kaartmateriaal laat zien dat het perceel al lange tijd bebouwd is en door de tijd veel is gewijzigd in de bebouwing. De oorspronkelijke erfinrichting is met de tijd verdwenen. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.2.

Binnen het plangebied is geen sprake meer van cultuurhistorische waarden. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 worden de landschappelijke kenmerken met de herinrichting van het noordelijk deel van het plangebied gerespecteerd. Er is geen nader onderzoek of aanvullende regeling noodzakelijk voor het aspect cultuurhistorie.



Figuur 4.3 Fragment CHK

#### 4.11 Luchtkwaliteit

##### Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor  $NO_2$  en  $PM_{10}$  bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

##### Toetsing

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in de omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit.

Met dit plan wordt voormalig agrarisch bedrijfsperceel getransformeerd naar twee woonpercelen. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.12 Planologische zones**

##### **Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

##### **Toetsing**

In en direct rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

## 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

### 5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied houdt de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied' en 'Wonen – Werken'. Deze zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan.

#### Wonen

De woonpercelen worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het wonen, in combinatie met aan huis verbonden beroepen mogelijk. **Als hoofdgebouw mag alleen een woonhuis worden gebouwd, waarbij een maximum aantal van 1 per bestemmingsvlak geldt. Het bestemmingsvlak is daarom opgesplitst in tweeën.**

**De woonhuizen moeten in principe op de bestaande plek worden gebouwd. Een nieuw woonhuis moet binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwlocatie woonhuis' worden gebouwd. Op deze manier is gewaarborgd is de stedenbouwkundig en milieutechnische inpassing gewaarborgd.**

Voor de woning inclusief bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 3,5 en 9 meter, waarmee wordt aangesloten bij de bouwregels voor woningen in het buitengebied.

De nieuwe woning mag pas worden gebouwd wanneer de bebouwing en verhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sloopverplichting' zijn gesloopt en/of verwijderd. Voorwaarden hierbij zijn dat voorafgaand aan de sloop nog een ecologische beoordeling plaatsvindt, in dit geval vanwege de mogelijke aanwezigheid van de kerkuil, een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd en de gronden een passende tuinrichting krijgen.

De te behouden of te versterken houtsingel is aangeduid als 'houtsingel'. In de bestemming is opgenomen dat binnen deze aanduiding houtsingels moeten worden aangelegd volgens de richtlijnen voor de inrichting van houtsingels, zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Deze bijlage is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken 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. De plannen worden toegezonden aan Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en leidingbeheerders. Van de provincie en de brandweer zijn reacties ontvangen.

- Provincie Fryslân -

De provincie laat weten in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan, maar geeft nog de volgende opmerkingen mee:

#### *Borging landschappelijke inpassing*

De provincie adviseert om naast de bescherming van de houtsingel ook de instandhouding van de bodem aan de voorzijde van het perceel te borgen in het plan.

*Antwoord: Het toevoegen van tenminste één boom was al in de voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het behoud van de bomen op het voorerf is daarbij een logische toevoeging. Dit advies is dan ook overgenomen.*

#### *Cultuurhistorie*

De provincie merkt op dat het perceel op de CHK2 is aangeduid als boerderijplaats. Dat betekent dat er sinds lang sprake is van een boerderij, wat zich nog steeds middels de huidige schuur laat zien. Het plan stuurt aan op sloop van de oude schuur en nieuwbouw op een andere locatie. Hierdoor wordt het karakter van het boerenerf opgeheven. De provincie adviseert om nader af te wegen of de oude schuur behouden kan blijven. Als de schuur niet behoudenswaardig is dan vraagt de provincie om af te wegen of het terugbouwen van een soortgelijk volume op dezelfde locatie van de schuur hier dan niet de voorkeur heeft.

*Antwoord: Deze afweging heeft plaatsgevonden in het voortraject. De schuur heeft nog weinig van de oorspronkelijke kwaliteit van de historische boerderij. Het oorspronkelijk woonhuis is in het verleden al gesloopt en het dak is vervangen door golfplaten. Bovendien is de bouwtechnische staat*

*niet optimaal. Daarom weegt de investering voor verbouw tot een duurzaam woonhuis niet op tegen vervangende nieuwbouw. Wat betreft de locatie is het noordelijk deel van het perceel beter passend in het ritme van de woonhuizen en wordt enige afstand tussen te voormalige bedrijfswoning gecreëerd. Dit is aanleiding geweest om het plan uit te voeren zoals voorgesteld.*

#### **Bodem**

De provincie acht de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet aangetoond zonder het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek en adviseert om in de ontwerpfase een dergelijk onderzoek toe te voegen.

*Antwoord: Hoewel een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is voor de uitvoering van het bestemmingsplan, blijven we bij de conclusie dat het niet aannemelijk is dat de uitvoerbaarheid hiermee in het geding is. Ter plaats van gronden van een voormalig agrarisch bedrijf is in de regel ten hoogste sprake van plaatselijke verontreinigingen die niet tot kapitaalintensieve saneringen leiden. Om te waarborgen dat dit aspect op het moment van herinrichten van het perceel aandacht krijgt, is het uitvoeren van een bodemonderzoek in de voorwaardelijke verplichting opgenomen.*

#### **Archeologie**

De provincie stemt in de met de conclusie dat geen archeologisch onderzoek nodig is, maar vraagt wel om het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

*Antwoord: het plangebied valt volgende de kaarten van FAMKE in een gebied met een lage archeologische verwachting. Alleen bij grootschalige ingrepen van meer dan 2,5 hectare wordt onderzoek geadviseerd. Het plangebied is (veel) kleiner dan dat. Het is daarom niet zinvol om een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde op te nemen.*

#### **- Brandweer Fryslân -**

De brandweer heeft geadviseerd op grond van de Wet veiligheidsregio's in relatie tot omgevingsveiligheid en de brandweertzorg. Brandweer Fryslân heeft geen bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Wel voorziet zij in het plangebied een aandachtspunt met betrekking tot de opkomsttijd en de bluswatervoorziening. Daarom adviseert zij:

- de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn;
- te zorgen dat de functionaliteit van de brandkraan geborgd is.

*Antwoord: Het advies is gecommuniceerd met de initiatiefnemers die hier bij de uitvoering zoveel mogelijk rekening mee houden.*

#### **Inspraak**

De direct belanghebbenden, in dit geval direct omwonenden, zijn bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan op de hoogte gebracht en worden ook op de hoogte gehouden over de voortgang. Het plan wordt, gelet op de geringe maatschappelijk impact, niet ter inzage gelegd voor inspraak.

**Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

**Vaststelling**

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 9 april ongewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**6.3 Economische uitvoerbaarheid**

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

**Financiële haalbaarheid**

Dit plan maakt een particulier project mogelijk. De gemeente heeft hiermee geen financiële bemoeienis.

**Grondexploitatie**

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.