

# DE TIKE, SUSTERWEI

## BESTEMMINGSPLAN

VASTGESTELD  
12 DECEMBER 2023



# **Gemeente Smallingerland**

## **Bestemmingsplan De Tike, Susterwei**

**Status** : Vastgesteld  
**Datum** : 12 december 2023  
**IMRO** : NL.IMRO.0090.BP2023BGB099.0401

### **COLOFON**

**Opdrachtgever** : Garage Kooistra & Potenza Solutions Wijnsma  
**Auteur** : De heer E. Venema / T 06 308 434 38  
**Projectnummer** : 22 - 774

## 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>8</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 8         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 9         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 11        |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>15</b> |
| 4.1      | Mer-beoordeling                     | 15        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering         | 17        |
| 4.3      | Geluid (wet geluidhinder)           | 17        |
| 4.4      | Externe veiligheid                  | 18        |
| 4.5      | Verkeer en parkeren                 | 18        |
| 4.6      | Ecologie                            | 19        |
| 4.7      | Bodemkwaliteit                      | 21        |
| 4.8      | Watertoets                          | 21        |
| 4.9      | Archeologie                         | 23        |
| 4.10     | Cultuurhistorie                     | 24        |
| 4.11     | Luchtkwaliteit                      | 25        |
| 4.12     | Planologische zones                 | 25        |
| <b>5</b> | <b>Juridische regeling</b>          | <b>26</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 26        |
| 5.2      | Toelichting op de regels            | 26        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>28</b> |
| 6.1      | Algemeen                            | 28        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 28        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid         | 29        |

## **Bijlagen**

- Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 2 Welstandscriteria G24g
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4 Ecologische beoordeling
- Bijlage 5 Stikstofonderzoek
- Bijlage 6 Watertoets
- Bijlage 7 Archeologisch onderzoek

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Twee lokale ondernemers hebben de handen ineengeslagen om in het noorden van De Tike, aan de Susterwei, een invullocatie te ontwikkelen met twee woon-werkkavels. Deze locatie is in het geldende bestemmingsplan uit 2013 aangewezen als invullocatie, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen eventueel in combinatie met bedrijfsactiviteiten. De gemeente Smalingerland staat in principe positief tegenover de ontwikkeling en hiervoor de kaders meegegeven. Omdat de noodzakelijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing voor de ondernemingen groter is dan waar in het bestemmingsplan vanuit is gegaan, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (zie paragraaf 1.3). In de meegegeven kaders is de mogelijkheid geboden om op basis van een hoogwaardig bouw- en inrichtingsplan medewerking te verlenen aan het verruimen van het plangebied tot buiten het wijzigingsgebied. Van deze mogelijkheid wordt gebruik gemaakt. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkelingen binnen de gestelde kaders mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Susterwei in de Tike, tegenover het bebouwingslint aan deze weg, behorende bij Sumar (Tytsjerksteradiel). Het betreft een agrarische kavel in een besloten gebied. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelsgrenzen, het in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebied en het inrichtingsplan. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

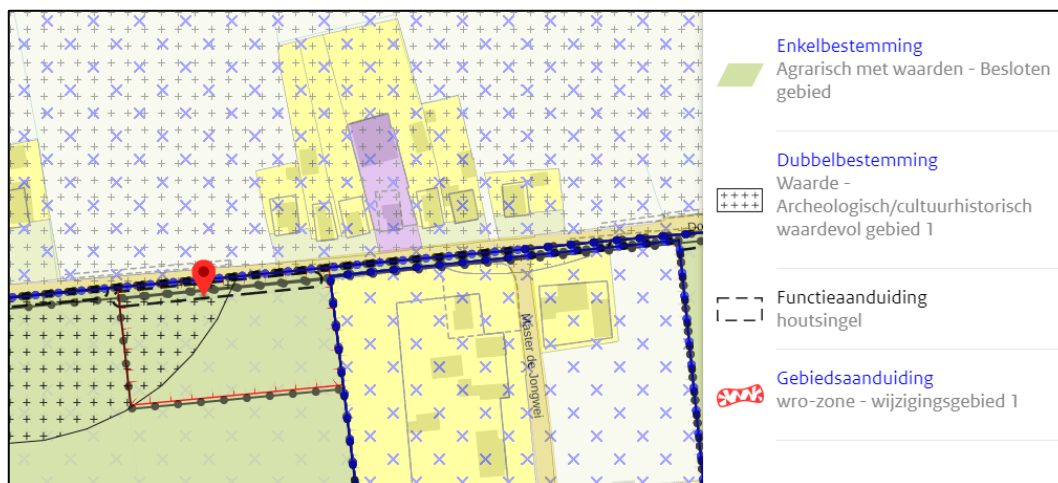
### 1.3 Planologische regeling

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'. Aan de wegzijde is binnen deze bestemming een houtsingel aangeduid. Naast grondgebonden agrarische bedrijvigheid en cultuurgrond is het plangebied bestemd voor behoud en herstel van cultuurhistorische en landschappelijke waarden en het behoud van de aangeduide houtsingels. Het realiseren van woon-werkkavels is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Op een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch/cultuurhistorische waardevol gebied'. Het gaat in dit geval om de bescherming van een vuursteenvindplaats, waarvan het hart aan de overzijde van de weg ligt. Hierop wordt in hoofdstuk 4 ingegaan.

Het plangebied heeft ook grotendeels de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1', waar het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om de bestemming te wijzigen in 'Wonen – Werken'. Hiermee kunnen woon-werkkavels worden gerealiseerd. Om hieraan toepassing te geven geldt dat de totale oppervlakte aan hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m<sup>2</sup> mag zijn. Dit is voor de ondernemers niet voldoende.

Een fragment van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

### 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 wordt 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 noordelijk deel van een kavel grasland, dat tegenover het lint aan de Susterwei (Sumar) en achter het lint aan de Master de Jongwei (De Tike) ligt. Het gaat om een deel van 85 meter breed en 80 meter diep (vanaf de weg), waarmee de oppervlakte ongeveer 6.800 m<sup>2</sup> bedraagt. Langs de randen van het plangebied staan voor het gebeid kenmerkende houtsingels. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

In de bebouwingslinten aangrenzend aan het plan staan hoofdzakelijk woonhuizen. Daarnaast is het garagebedrijf van Kooistra aanwezig. De bebouwing is overwegend vrijstaand en kenmerkt zich door een landelijk uitstraling, opgebouwd uit één bouwlaag met een (vaak forse) kap.

## 2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat de ontwikkeling van twee woon-werkkavels binnen het plangebied. De beide kavels worden centraal ontsloten via één inrit op de Susterwei. Daarmee is een minimale ingreep in de beeldbepalende houtsingel nodig en wordt spaarzaam omgegaan met verharding. Voorop de percelen komen vrijstaande woningen, met daarachter ruimte voor een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. De ruimere oppervlakte komt voor uit het voorgestelde bouwen en inrichtingsplan voor de gebouwen, waarbij rekening wordt gehouden met een fors dakoverstek.

De westelijk gelegen kavel wordt in gebruik genomen door Garagebedrijf Kooistra. De ruimte is hier nodig voor de werkplaats en parkeerruimte voor auto's van klanten. Het bedrijf is in hoofdzaak een onderhouds- en servicebedrijf en verhandeld op de locatie geen auto's. Er komt geen uitstalling van auto's langs de weg.

De oostelijk gelegen kavel wordt in gebruik genomen door Potenza Solutions. Dit bedrijf drijft handel in kunststof bouwproducten en aanverwante artikelen. Deze worden veelal in het buitenland geproduceerd. Om enige voorraad te kunnen houden is opslag nodig. Hiervoor wordt nu een loods gehuurd, maar gelet op de continuïteit van de bedrijfsvoering is een eigen opslaglocatie wenselijk.

Vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving is voor de ontwikkeling een landschapsplan opgesteld door landschapsarchitect Greet Bierema. Dit plan is opgenomen in bijlage 1. Op basis van dit plan is een inrichtingsplan uitgewerkt. Dit is weergegeven in figuur 2.2. Rondom het plangebied worden houtsingel aangevuld of nieuw aangelegd. Dit is als voorwaarde opgenomen in de regels.



Figuur 2.2 Beoogde 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 De Tike 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 jonge heideontginningslandschap. De houtsingel aan de noordzijde is aangemerkt als 'beeldbepalend', de andere als 'houtsingels overig'. De beeldbepalende houtsingels zijn in het geldende bestemmingsplan beschermd. Het (gedeeltelijk) kappen kan alleen op basis van een landschapsplan dat in overeenstemming is met de uitgangspunten voor het betreffende landschapstype. Dit landschapsplan is opgenomen in bijlage 1 en ligt aan de basis voor dit bestemmingsplan.

Het plan is tot stand gekomen op basis van een landschappelijke analyse. Het uitgangspunt is de ontwikkeling van twee kavels binnen één perceel, dat zich als geheel binnen de oorspronkelijke verkavelingsprincipes voegt. Uit de analyse blijkt namelijk dat het belangrijk is om de ontwikkeling te laten plaatsvinden binnen de bestaande 'groene kamer', omdat dat hier kenmerkend is. De elzensingel langs de weg is in het bestemmingsplan als 'beeldbepalend' aangewezen. Deze wordt daarom zoveel mogelijk gerespecteerd. Ook de singel aan de westzijde is vanuit landschapsoogpunt waardevol.

Langs de bestaande sloot aan de oostzijde worden nieuwe elzen aangeplant. Langs een nieuwe sloot aan de zuidzijde, die nodig is voor de watercompensatie, komen voor een gedeelte ook elzen. Die zorgen voor inpassing van de nieuwbouw in het landschap en voor afscherming van de nieuwe bebouwing. Het patroon aan de oostzijde van de Master de Jongwei dient daarbij als voorbeeld. Hier ontstonden diverse kleine boerderijen binnen een groene contour.

De twee nieuwe kavels zijn even breed gedacht en krijgen een lengte en diepte van ongeveer 80 meter, waarmee ze tot buiten het wijzigingsgebied passen. Deze ruimere maat is alleen aanvaardbaar op basis van een hoogwaardig bouw- en inrichtingsplan. Dit plan is in afstemming met de gemeente tot stand gekomen. Voor zover mogelijk wordt dit geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Een impressie van dit plan is weergegeven in figuur 2.3.



*Figuur 2.3 Impressie inrichtingsplan en bebouwing*

De inrit ligt in het midden, ter vervanging van de bestaande inrit in de hoek aan de oostzijde van het perceel. Zo geeft het in- en uitrijdend autoverkeer zo min mogelijk overlast aan de overburen en kan het achterliggende weiland worden bereikt. Bij het maken van de inrit wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen. Door de smalle Susterwei moeten de boogstralen van de inrit echter breed worden aangelegd.

De bestaande inrit wordt verwijderd en de sloot met elzensingel wordt in die ruimte in de hoek doorgezet. Door deze wijziging blijft het straatbeeld in principe behouden. De nieuwe bebouwing houdt geruime afstand van de houtsingels aan de vier zijden. De twee woonhuizen staan vooraan op de percelen en de twee bedrijfsgebouwen daarachter. Vanuit de beide woningen kan men naar het zuiden, langs de beide loodsen, op de open weide kijken.

Beide woningen en het oostelijke bedrijfsgebouw staan met de nok van de kap haaks op de weg, in de verkavelingsrichting. Het westelijke bedrijfsgebouw komt dwars te staan. De noodzakelijke hoogte van de toegangsdeur van de loods op de oostelijke kavel zorgt ervoor dat de loods aan de westzijde van de bijbehorende woning komt te staan. Doordat de twee loodsen nabij elkaar en nabij de inrit staan is er minder verharding noodzakelijk.

De woning aan de oostzijde staat meer nabij de Susterwei dan de woning aan de westzijde, zodat een geleidelijke overgang naar het buitengebied wordt gemaakt. Dit is ook zo aan de overzijde van de weg. De gekozen variatie zorgt voor een goede inpassing in het stedenbouwkundig patroon / morfologie van deze kern op het platteland. In de regels van dit bestemmingsplan is de uitvoering en instandhouding van het inrichtingsplan/landschapsplan binnen 2 jaar als voorwaarde opgenomen in de regels.

**Beeldkwaliteit**

Ook voor de vier panden geldt dat deze moeten gaan passen in het landschap en bij de overige bebouwing en aan de rand van de kern. Het houdt niet in dat de panden gelijk aan elkaar moeten zijn. Enige variatie past beter. De gemeente heeft het volgende aangegeven. De beide woningen hebben een enkelvoudig of samengestelde hoofdvorm (bijvoorbeeld met een dwarskap). Bestaan uit 1 laag met een kap, hebben een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter. De bedrijfsgebouwen zijn enkelvoudig en kennen een kantige vormbehandeling.

De aangezichten richten zich op de Susterwei. De opmaak van de woningen bestaat uit metselwerk gevels met op een klein onderdeel eventueel hout. op de kappen liggen dakpannen in een kleurstelling van een middentoon tot donker. Voor de bedrijfsgebouwen geldt dat de gevels bij voorkeur in hout worden opgetrokken. Als voor metalen beplating wordt gekozen dan kiezen voor beplating in plankprofiel. De kleuren van die beplating is donkergrijs of donkergroen. De dakbedekking is donker en mat, met royale dakoverstekken. De mogelijkheid voor zonnepanelen blijft bestaan.

## 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.

*De vraag*

De vraag komt in eerste plaats voort uit de wensen van twee lokale ondernemers. Garagebedrijf Kooistra huurt momenteel een loods aan de overzijde van de Susterwei en heeft voor de continuïteit en doorontwikkeling van het bedrijf meer ruimte nodig. De eigenaar van Potenza Solutions Wijnsma woont en onderneemt in De Tike en heeft behoefte aan de locatie voor opslag van producten.

*Het aanbod*

Het aanbod in De Tike is in ieder geval beperkt. Werklocaties zijn er niet en op het moment van schrijven staat er in De Tike niets te koop. Er is ook geen sprake van harde plancapaciteit. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan maakt gebruik van een zachte capaciteit, namelijk een aangewezen invullocatie.

*Locatie*

Voor De Tike geldt verder dat er geen locaties zijn aan te wijzen waar inbreiding in bestaande stedelijk gebied, bijvoorbeeld via herstructurering, mogelijk is. Er zijn geen in ongebruik geraakte gebouwen of locaties aanwezig. Het dorp wordt gevormd door een lint, waarin ieder open plek van enige omvang buiten het bestaande stedelijk gebied ligt. Bovendien vertegenwoordigen die locaties een hoge belevingswaarde voor het dorp.

*Conclusie ladder*

Het plan geeft uitvoering aan een invullocatie voor woon-werkkavels op basis van een concrete vraag, waarin geen lokaal aanbod bestaat. Het is daarom volgens de regels van de ladder aanvaardbaar om naar een uitbreidingslocatie te kijken. Het plan doet daarbij ook recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er is daarmee sprake van duurzame verstedelijking.

**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.

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. Natuurinclu-

sief 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. Is dit niet mogelijk, dan kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. In dit geval ligt het plangebied in het landelijk gebied, maar wel aansluitend aan de bebouwingslinten aan de Susterwei en de Master de Jongstrjitte, die als bestaand stedelijk gebied zijn aangemerkt. Bovendien is de locatie door de provincie al goedbevonden als invullocatie, bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied.

#### *Ruimtelijke kwaliteit*

Bij een ruimtelijk plan 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 nederzettingspatronen 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, waarover afspraken zijn gemaakt met de provincie. Daarmee is het plan in overeenstemming met het gestelde in de Verordening Romte Fryslân.

### **Ontgrondingenverordening Friesland**

Op grond van de Ontgrondingenwet is een ontgrondingsvergunning nodig voor afgravingen. De provincie is bevoegd gezag voor dergelijke ontgrondingen. De Ontgrondingenverordening zijn vrijstellingen opgenomen. Onder andere is bepaald dat geen vergunning nodig is voor ontgrondingen die noodzakelijk zijn voor de verwerking van een in een bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming, mits in de bij het bestemmingsplan behorende regels is aangegeven dat de verwerking van het plan een ontgroning inhoudt of insluit, de diepte van de ontgroning niet meer bedraagt dan 2,00 m beneden het maaiveld en bij de ontgroning niet meer dan 10.000 m<sup>3</sup> bodemmateriaal naar elders wordt afgevoerd of in depot wordt gezet.

Voor het plan is watercompensatie nodig. Dit gaat om een beperkte ontgroning die ruim binnen de vrijstellingsgrenzen ligt. Hiervoor is zodoende geen ontgrondingsvergunning nodig.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan 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 woonmilieu 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. Er wordt terughoudend omgegaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. Dit ter bescherming van het landschap.



Voor werklocaties geldt dat het behoud van bedrijven in de dorpen zeer belangrijk is voor de sociale structuur en de leefbaarheid. Lokale bedrijvigheid is veelal een drijvende kracht voor het verenigingsleven en het draagt in positieve zin bij aan de reuring in de dorpen. Er worden twee werkkavels voorgesteld, bedoeld voor de twee ondernemers, namelijk Garage Kooistra en Potenza Solutions Wijnsma. Het gaat om bedrijfskavels van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>. De vraag naar de werkkavels komt direct van de betreffende ondernemers.

### **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 appartementen van dit plan, passen binnen de beschikbare binnenstedelijke woningbouwruimte. Daarmee is de behoefte aan de appartementen aangetoond en past het voornemen binnen de woningbouwafspraken van regio Zuidoost Fryslân. Omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma 2020 – 2025.

In oktober 2020 heeft de gemeente Smallingerland haar omgevingsgerichte woonvisie met woningbouwprogramma vastgesteld. Op basis van de provinciale prognose (2016) en de geactualiseerde woningbouwafspraken (2019) is de reguliere woningbouwruimte voor de gemeente Smallingerland vastgesteld op 820 woningen voor de periode 2020/2025. Dit betekent dat van de maximale woningbouwruimte van 1.251 woningen nog ruimte is voor 820 woningen. Daarbij is afgesproken om maximaal 250 woningen over te programmeren voor het binnenstedelijk gebied. Dit biedt de mogelijkheid om planologisch 1.070 woningen te plannen. In de 'harde' woningbouwplannen voor de periode 2020-2025 zitten op dit moment nog veel minder woningen. Er is nog voldoende ruimte voor nieuwe projecten.

De gemeente streeft in haar woonbeleid naar aantrekkelijke en voldoende nieuwbouw in de dorpen. 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. We merken op dat de woningvoorraad in de dorpen grotendeels bestaat uit grondgebonden (vrijstaande) woningen. Er is daardoor een gebrek aan woningen voor jongere huishoudens, met name stellen en jonge gezinnen. Smallingerland streeft naar kwalitatieve en aantrekkelijke nieuwbouw in de kernen. Het toevoegen van twee woonhuizen op deze plek sluit hier goed op aan.

**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 'G1 Buitengebied Besloten (Coulisse-landschap)'.

Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Ingrijpende ontwikkelingen worden niet verwacht voor het buitengebied. Daarom is voor de woon-werklocaties bij de dorpen een locatie-specifiek (vervangend) welstandskader gemaakt. Dit is opgenomen in bijlage 2. De welstandsambitie voor dit gebied 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.

Door het bouwplan te toetsen aan de welstandscriteria wordt 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>.

De toevoeging van twee woningen wordt op basis van vaste jurisprudentie niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar in combinatie met bedrijfsruimten kan het project wel als zodanig worden aangemerkt. Het college van burgemeester en wethouders neemt daarom voor de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit wordt, gelet op de omvang in relatie tot de drempelwaarden, gezien als een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit besluit kan op basis van de navolgende passages worden genomen. Hierin worden alle aspecten uit bijlage III van de EEG-richtlijn kort getoetst.

#### Toetsing: de plaats van het project

Bij de plaats van het project gaat het met name om de mate van kwetsbaarheid van het gebied waarin het project plaatsvindt. Hierbij wordt conform de EU richtlijn in overweging genomen wat het bestaande grondgebruik is en hoe het is gesteld met het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

#### *Bestaand grondgebruik*

Het plangebied maakt deel uit van een kavel agrarisch grasland en is ook als zodanig bestemd. Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt ligt het plangebied aansluitend op de dorpsstructuur van De Tike.

#### *Regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen*

De locatie heeft opzichzelf geen bijzondere rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.

#### *Opnamevermogen natuurlijk milieu*

De ontwikkeling vindt niet plaats in of nabij een gevoelig gebied. De dichtstbijzijnde gevoelige gebieden zoals genoemd in de EU richtlijn, zijn Natura 2000-gebieden, in dit geval de Alde Feanen. Dit ligt op ongeveer 5 kilometer afstand. Verder maakt De Leien, een waterrijk gebied ten oosten van De Tike, deel uit van een verbindingzone binnen het Natuurnetwerk Nederland.

**Toetsing: de kenmerken van het project**

Bij de kenmerken van een project wordt conform Bijlage III van de EU richtlijn in overweging genomen wat de omvang van het project is, in welke mate er sprake kan zijn van cumulatie met andere projecten.

*Omvang*

De omvang van het plan is in verhouding tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. zeer beperkt, namelijk ongeveer 0,7 hectare, waarbinnen twee woningen en maximaal tweemaal 300-400 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak wordt gerealiseerd.

*Cumulatie*

In de directe omgeving vinden geen andere stedelijke ontwikkelingen plaats die kunnen leiden tot cumulatie.

*Gebruik natuurlijk hulpstoffen*

Voor de uitvoering hoeft geen gebruik te worden gemaakt van bijzondere en/of schaarse hulpstoffen.

*Productie afvalstoffen*

Bij de uitvoering komen mogelijk afvalstoffen vrij. Dit wordt overeenkomstig de geldende regels afgevoerd en waar mogelijk gerecycled. Er is geen sprake van bijzondere of risicovolle afvalstoffen die in potentie leiden tot belangrijke milieueffecten.

*Verontreiniging en hinder*

Het project leidt niet tot een risico op verontreiniging. Verder is er geen sprake van een onaanvaardbare mate van hinder.

*Risico op ongevallen*

De uitvoering van het project en het gebruik van de gronden brengen geen verhoogd risico op ongevallen met zich mee. Er is geen sprake van het gebruik van gevaarlijke stoffen en technologieën.

**Toetsing: de kenmerken van de milieueffecten**

Het is gebruikelijk de milieueffecten van de nieuw aangevraagde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief de effecten van ontwikkelingen in de omgeving waarvan de realisatie zeker is (autonome ontwikkelingen).

*Aard van de effecten*

In het plan worden twee woon-werkkavels ontwikkeld. Het gaat om een bescheiden programma van lichte bedrijvigheid, van waaruit geen grote milieubelasting wordt verwacht. Potentiële effecten zijn beperkt tot een toename van verkeer, de landschappelijke/cultuurhistorische waarden en de waterhuishouding. Daarnaast zijn er tijdelijke effecten in de realisatiefase mogelijk.

*Bereik van het effect*

De effecten zijn beperkt tot de ontsluitende wegen en de aangrenzende percelen. Effecten op natuur zijn in navolgende paragrafen verder in beeld gebracht.

*Waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect*

Potentiële milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling zijn voorspelbaar en goed op voorhand te onderzoeken. Uit deze onderzoeken blijkt dat er geen belangrijke milieueffecten als gevolg van dit plan te verwachten zijn. De effecten van de aanleg zijn tijdelijk. Effecten op lange termijn zijn niet aan de orde. Het project is in principe niet omkeerbaar.

**Conclusie**

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

**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**

De woon-werkkavels worden aansluitend op een bestaand bebouwingslint met vooral woningen ontwikkeld. De bedrijven vallen maximaal in milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter hoort. De dichtstbijzijnde woning, aan de overzijde van de Susterwei, staat op ongeveer 20 meter afstand vanaf het plangebied, maar door de verplicht gestelde inrichting van het plangebied, wel op ruim 30 meter vanaf de bedrijfsactiviteiten. Aan de voorzijde wordt een woning met tuin gerealiseerd. De woon-werkkavels veroorzaken daardoor geen onaanvaardbare hinder ter plaatse van bestaande woningen.

Andersom worden de woningen niet binnen de richtafstanden van bedrijven mogelijk gemaakt. Op 130 meter afstand ligt een veehouderij. Die valt in milieucategorie 3.2, waarbij een richtafstand van 100 meter hoort. Verder ligt op 30 meter een bedrijfskavel waar nu het autobedrijf van één van de initiatiefnemers is gevestigd. Hier wordt ook 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 het plan is de Susterwei relevant. Het geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Deze weg heeft op basis van de Wgh een geluidszone van 200 meter. De woningen komen binnen deze zone. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn gevat in memo die is opgenomen in bijlage 3. Uit de resultaten blijkt dat op beide woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB Lden 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 woningen mogelijk te maken dient bij de gemeente een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt op de westelijk gelegen woning is 50 dB en op de oostelijk gelegen woning 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. Langs de oostzijde van De Tike, op ongeveer 360 meter afstand, ligt wel een hogedruk aardgastransportleiding. Het plan ligt niet in het invloedgebied van deze leiding. Ook langs de noordwestzijde van De Tike, op ruim 800 meter vanaf het plangebied, liggen hogedruk aardgastransportleidingen. Deze grote leidingen hebben een invloedgebied van maximaal 580 meter. Daarmee ligt het plan ook buiten het invloedgebied van deze leidingbundel. 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 Smallingerland.

### **Toetsing**

De verkeersafwikkeling vindt plaats via de Susterwei. Dit is voor De Tike een belangrijke ontsluitingsweg, maar niet als zodanig gedimensioneerd. Het betreft een smalle landweg. Wel is deze voldoende overzichtelijk door het rechte beloop. Door de inrit voldoende breed te maken, kan oprijdend verkeer goed zicht krijgen en zal de ontsluiting niet leiden tot een onveilige verkeerssituatie. Er is voor de ontsluiting van twee extra percelen 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. Voor de bedrijven is ook parkeerruimte nodig. Op de terreinen 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 de Alde Feanen. Dit gebied ligt op 5 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.

#### *Stikstofdepositie*

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied de Alde Feanen. Het plangebied ligt hier zoals gezegd 5 kilometer vanaf. Aangezien de nieuwbouw gasloos uitgevoerd moet worden, is er geen

sprake van gebouwgebonden emissies. Wel leidt het plan mogelijk tot een toename van verkeer. Op basis van de kentallen het CROW gaat het om 8 mvt/etmaal per woning en 2,5 mvt/etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo werkplaats. Vanuit het plangebied rijdt dus 36 mvt/etmaal aan extra verkeer.

De aanlegfase leidt tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name in de sloopfase, 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 jaar bouwtijd en op basis van vergelijkbare werken, kan worst-case worden uitgegaan dat gedurende 26 weken, 5 dagen in de week ongeveer 80% van de tijd machine-inzet plaatsvindt met een gemiddeld verbruik van 15 liter per uur. In de rest van het jaar gaat het om afbouwen, waarbij vrijwel geen machineinzet plaatsvindt, maar alleen licht verkeer.

Het voorgaande komt neer op 830 uren inzet en een diesilverbruik van 13.000 liter. In de berekening is enige marge aangehouden en uitgegaan van 1.000 uren en 15.000 liter. Hierbij is een gemiddeld AdBlue verbruik van 5% is op basis van verschillende bronnen representatief (750 liter). Aanvullend wordt uitgegaan van 4 zware transporten (>7 ton) per week (=104). Voor personeel en kleine leveringen wordt uitgegaan van 8 mvt per werkdag. Het jaar kent 49\*5= 245 werkdagen, dus wordt uitgegaan van 1.960 mvt/jaar. Het verkeer in de gebruiksfase is hierbij opgeteld in één jaar. De berekening is opgenomen in bijlage 5. Hieruit volgt dat de aanlegfase en gebruiksfase gecumuleerd 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. Voor een inzicht in de potentieel aanwezig soorten is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 4.

Op basis van de ter plaatse aanwezige omstandigheden en verspreidingsgegevens wordt niet verwacht dat het planvoornemen tot een overtreding van een verbodsbepaling zal leiden omtrent beschermde ongewervelden, vissen, amfibieën, reptielen en flora. Tijdens het broedseizoen kunnen broedvogels in het plangebied broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is.



Verder dient men tijdens de uitvoer van de werkzaamheden rekening te houden met de Zorgplicht. 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. Lichtverstrooiing naar omliggend gebied dient te worden voorkomen i.v.m. vliegroute(s) en foeragerende vleermuizen.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van de plannen. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de zorgplicht.

#### 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

Op de locatie zijn geen activiteiten bekend die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat het perceel altijd agrarisch is gebruikt. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Voorafgaand aan de bouwactiviteiten is een verkennend bodemonderzoek nodig die deze hypothese toetst. 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 normale procedure moet 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 6. 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.

Op basis van het landschapsplan wordt uitgegaan van een verhardingstoename van ongeveer 2.800 m<sup>2</sup>. Daarbij komt 600 m<sup>2</sup> halfverharding. Hiervoor wordt op basis van de Leidraad Watertoets uitgegaan van een verhardingsgraad van 75%. Ter compensatie van de verharding moet 325 m<sup>2</sup>

nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. Langs de achterzijde van de kavel wordt over een lengte van ongeveer 80 meter een kavelsloot aangelegd. Daarnaast worden langs de zijkanten van de erven de watergang iets verbreed. Daarmee kan worden voldaan aan de compensatie-eis. Dit is dan ook het uitgangspunt. De Keur van het Wetterskip Fryslân waarborgt de realisatie hiervan.

#### *Schouwwatergangen*

Aan de noord- en westzijde van de project locatie zijn schouwwatergangen aanwezig. Deze hebben een functie voor de aan-, af- en doorvoer van water. Langs schouwsloten ligt geen beschermingszone. De aanliggende eigenaren zijn verantwoordelijk voor het onderhoud aan de schouwsloten. Dit is bij uitvoering van het plan gewaarborgd door de watergangen voldoende toegankelijk te houden.

Voor het verbreden van de schouwwatergangen gelden minimaal de leggerwaarden (Overige gebieden). Dat betekent een bodembreedte van 0,50 meter en taluds van 1:1 of flauwe. En een bodemhoogte van minimaal 0,75 meter onder het aangrenzende maaiveld. Voor de ingrepen in de watergangen en het realiseren van een dam in het schouwwater aan de voorzijde, zal bij aanleg een vergunning worden aangevraagd.

#### *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 +0,4 m NAP. Het maaiveld ligt voor het grootste deel op ongeveer +1,3 m NAP. Voor gebouwen met kruipruimte is een aanleghoogte van +1,5 m NAP nodig. Bij het bepalen van de aanleghoogte wordt hiermee rekening gehouden.

#### *Waterkwaliteit*

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

#### *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 afgekopeld 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

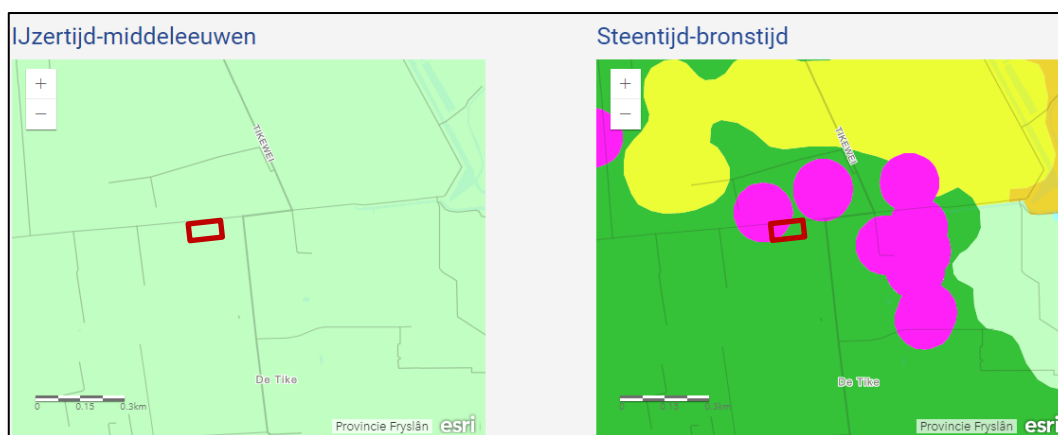
### Toetsingskader

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, behalve voor de noordwestelijke hoek van het plangebied. Hier ligt de rand van een zone rondom een vuursteenvindplaats. Een fragment van de kaarten is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Fragment kaarten FAMKE

Op basis van de FAMKE is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in bijlage 7. Het doel van het veldonderzoek is het vaststellen van de gaafheid van de bodem en het bepalen van de kans op archeologische waarden. Daarnaast richt het onderzoek zich op de begrenzing van de vuursteenvindplaats en kan met de resultaten van het veldonderzoek inzicht worden

verkregen over de behoudenswaardigheid van de vuursteenvindplaats. In totaal zijn tijdens het veldonderzoek (waarderende fase) zes boringen verricht. Met het veldonderzoek is vastgesteld dat de bodem in het onderzochte deel van het plangebied reeds verstoord is geraakt. De bodem bestaat uit bouwvoor, op een geroerd pakket, op dekzand en keileem. In geen van de boringen zijn aanwijzingen voor bodemvorming met intacte podzolbodems gevonden, noch archeologische culturlagen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, wordt de kans op archeologische waarden in het plangebied laag geacht. In de boringen zijn geen archeologische indicatoren gevonden en er is geen intacte bodem (meer) aanwezig. Op basis van het onderzoek kan de locatie worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie.

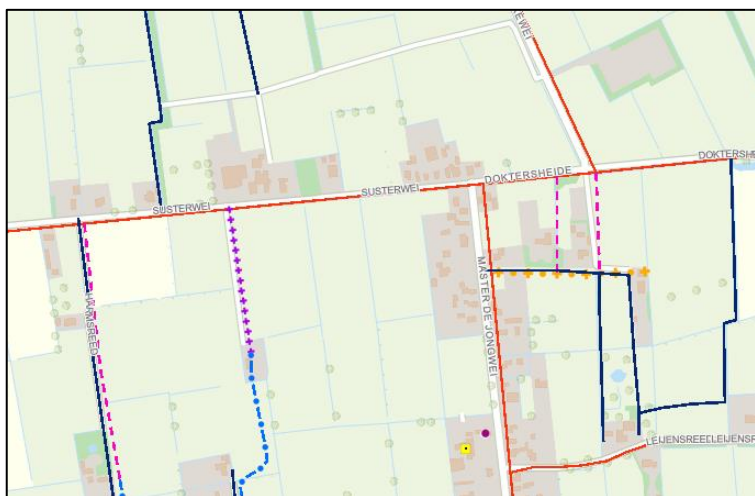
#### 4.10 Cultuurhistorie

##### 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

Volgens de Cultuur Historische Kaart (CHK) zijn in de omgeving verschillende routes met een cultuurhistorische betekenis, waaronder de Susterwei. Een fragment van de CHK is weergegeven in figuur 4.3. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Wel is het besloten coulisselandschap van de Friese Wouden van cultuurhistorische waarde. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 worden deze waarden gerespecteerd. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk naar 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<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 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 worden twee woon-werkkavels gerealiseerd. 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.

#### **Agrarisch met waarden – Besloten gebied**

Langs de zuidzijde van het plangebied wordt een nieuwe watergang en houtsingel aangelegd, als voorwaarde voor het plan. In het geldende bestemmingsplan is dit mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied', maar hiervoor geldt dan wel een vergunningstelsel. Om dit binnen het plan te houden en uit te sluiten van vergunningplicht, is deze strook meegenomen in het plangebied. Waar de aanleg van een houtsingel verplicht is, is de aanduiding 'houtsingel' van toepassing.

#### **Verkeer**

De Susterwei valt in het bestemmingsplan buitengebied binnen de agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheid. Dit deel is meegenomen in dit bestemmingsplan en onder de bestemming 'Verkeer' gebracht.

**Wonen - Werken**

De woon-werkavels worden mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Wonen – Werken'. Binnen deze bestemming is het wonen, in combinatie met bedrijfsactiviteiten uit categorieën 1 en 2 mogelijk. Hoofdgebouwen kunnen woonhuizen en bedrijfsgebouwen zijn. Deze moeten binnen het bouwvlak. Voor de woning geldt een maximummaat van 120 m<sup>2</sup> en voor bedrijfsgebouwen een maximummaat van 400 m<sup>2</sup>, waarbij de dakoverstekken worden meegerekend. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen is maximaal 4 en 9 meter, waarmee wordt aangesloten bij de bouwregels voor de linten.

De te behouden of te versterken houtsingels zijn 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. Ook is situering van de gebouwen en de verhardingen die zijn opgenomen in het inrichtingsplan, zoals beschreven in paragraaf 2.3, als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

## 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 zijn toegezonden aan Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân, Brandweer Fryslân en leidingbeheerders. Van de provincie, brandweer en Wetterskip zijn reacties ontvangen.

#### *Provincie Fryslân*

De provincie heeft in haar brief van 18 april 2023 laten weten dat zij kunnen instemmen met de beoogde ontwikkeling. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### *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, de bereikbaarheid 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;
- aan de initiatiefnemer het belang mee te geven dat de brandweer voldoende ruimte heeft om de objecten te bereiken en te kunnen opstellen, zodat aanwezige obstakels niet nadelig zijn voor de bereikbaarheid;
- de brandkraan op de hoek van de Susterwei/ Master de Jongwei beter bereikbaar te maken, bijvoorbeeld door verplaatsing van het aanwezige hekwerk.

*Antwoord: Het advies is gecommuniceerd met de initiatiefnemers die hier bij de uitvoering zoveel mogelijk rekening mee houden. Over het verplaatsen van het hekwerk kan geen zekerheid worden gegeven, daar dit particuliere grond van derden is.*



*Wetterskip Fryslân*

WSF geeft aan dat zowel de compensatie van het verhard oppervlak, als de drooglegging / aanleghoogte goed in het plan en toelichting zijn omschreven. Aan de noord- en westzijde van de projectlocatie zijn schouwwatergangen aanwezig. Zij vragen deze aanwezigheid te vermelden in de waterparagraaf, wat hier de gevolgen van zijn, en hoe hier in de planvorming rekening is gehouden (bijv. onderhoud). Het één en ander volgens de leidraad watertoets.

*Antwoord: de waterparagraaf is hierop aangevuld.*

**Inspraak / participatie**

De initiatiefnemers hebben zelf een communicatietraject met de buurt opgepakt. In eerste plaats zijn de plannen besproken met direct omwonenden, specifiek de bewoners van Susterwei 10 tot en met 16 en nummer 1. En ook met de bewoners van Master de Jongwei 41 en 43. Vanuit deze burens zijn geen bezwaren naar voren gebracht. Met de bewoners recht tegenover het plangebied is in april 2023 nog aanvullend gesproken. De oostelijke woning komt namelijk tegenover dit huis, maar wel op 30 meter afstand en achter de boomsingel, waarmee zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de wensen. Zij zijn in de gelegenheid zijn gesteld om te reageren op het inrichtingsplan en de beoogde bebouwing en hebben aangegeven het op prijs te stellen dat zij op de hoogte zijn gebracht en dat zij de plannen steunen. Verder is Dorpsbelang De Tike geïnformeerd en wordt deze belangenpartij op de hoogte gehouden over de voortgang. Uit de participatieronde is voldoende draagvlak voor het plan gebleken.

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. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

**Vaststelling**

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het plan is op 12 december 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**

Het initiatief betreft de ontwikkeling van woon-werkkavels, die door de initiatiefnemers worden gerealiseerd. 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)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

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