

# **BESTEMMINGSPLAN SONDEL**



**Bestemmingsplan Sondel**

**Code 091803 / 23-11-10**



**GEMEENTE GAASTERLÂN - SLEAT 091803 / 23-11-10**  
**BESTEMMINGSPLAN SONDEL**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
<b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>3</b>
2. 1. Ligging	3
2. 2. Historische ontwikkeling	3
2. 3. De ruimtelijk-functionele kenmerken	4
2. 4. De functies	4
2. 5. Voorzieningen en bedrijvigheid	5
2. 6. Ontsluiting	5
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>6</b>
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
3. 3. Beleidskader water	7
<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>8</b>
4. 1. Bedrijven en voorzieningen	8
4. 2. Wegverkeerslawaaï	9
4. 3. Bodem	9
4. 4. Archeologie	10
4. 5. Ecologie	11
4. 6. Waterparagraaf	12
4. 7. Externe veiligheid	12
4. 8. Luchtkwaliteit	13
4. 9. Kabels en leidingen	13
<b>5. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>14</b>
5. 1. Algemene uitgangspunten	14
5. 2. Ruimtelijke structuur	14
5. 3. Functionele structuur	14
<b>6. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>16</b>
6. 1. Algemeen	16
6. 2. Vergunningsvrij bouwen	16
6. 3. Bestemmingen	16
<b>7. UITVOERBAARHEID</b>	<b>21</b>
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7. 2. Grondexploitatie	21
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	22

<b>8. OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>23</b>
8. 1. Overleg	23
8. 2. Inspraak	24

## **BIJLAGEN**

<b><u>Bijlage 1</u></b>	<b>V-stacks-berekening</b>
<b><u>Bijlage 2</u></b>	<b>Standaard wateradvies</b>
<b><u>Bijlage 3</u></b>	<b>Overlegreacties</b>

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Het voorliggende plan betreft het bestemmingsplan Sondel. Dit plan voorziet in een volledig herziene en geactualiseerde planologisch-juridische regeling voor de kern Sondel (zie figuur 1).



Figuur 1. De ligging van het plangebied

De huidige planologische regeling voor het dorp Sondel is vastgelegd in twee verschillende bestemmingsplannen. Het grootste deel van het dorp is vastgelegd in het *bestemmingsplan Sondel* (vastgesteld op 5 maart 1974 en goedgekeurd op 12 juni 1974). De uitbreiding van Sondel is vastgelegd in het *bestemmingsplan Sondel (Uitbreiding)* (vastgesteld op 28 november 1995 en goedgekeurd op 26 mei 1999).

De vigerende plannen betreffen vrij oude plannen, die in de loop der tijd hun actualiteit hebben verloren. Herziening van deze plannen wordt noodzakelijk geacht. Niet alleen in Sondel, maar ook in sommige andere dorpen is sprake van verouderde bestemmingsplannen. De gemeente is dan ook gestart met het opstellen van integrale herzieningen van de vigerende plannen voor de kernen en het buitengebied.

Inmiddels is een aanzienlijk aantal daarvan geactualiseerd.

Daarnaast wordt met het voorliggende bestemmingsplan voldaan aan het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat eenmaal vastgestelde bestemmingsplannen na een periode van tien jaar dienen te worden herzien. Omdat al deze plannen op 1 juli 2008 ouder waren dan 5 jaar, dient de gemeenteraad vóór 1 juli 2013 een herziening ervan vast te stellen.

De regeling die het voorliggende bestemmingsplan biedt, is met betrekking tot de reeds in het plangebied voorkomende functies en activiteiten, in essentie consoliderend van karakter. Daarnaast is in het plangebied de mogelijkheid opgenomen om een dorpshuis te realiseren.

Wat betreft de systematiek van de nieuwe regeling is aangesloten bij andere recente bestemmingsplannen voor de dorpen in de gemeente.

## **1. 2. Leeswijzer**

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd. Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie. Naast de historie wordt daarbij ingegaan op de huidige, ruimtelijke en functionele waarden en knelpunten van het dorp en zijn directe omgeving. In hoofdstuk 3 wordt het algemene beleidskader van de provincie, de gemeente en het waterschap aangegeven ten aanzien van het dorp Sondel. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 5 gaat daarna in op de planuitgangspunten voor de planperiode van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft de vertaling van de eerste vijf hoofdstukken naar de regels en daarna wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2. 1. Ligging

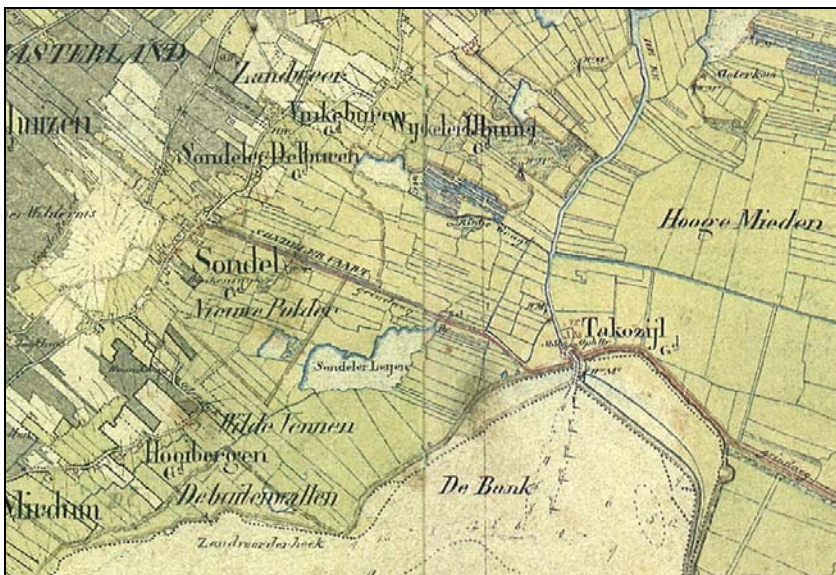
Het dorp Sondel ligt in de gemeente Gaasterlân-Sleat, in de Friese Zuidwesthoek. Het dorp is gesitueerd tussen het Sleattemer Mar en het IJsselmeer en is ontstaan langs de doorgaande weg tussen Sloten en Nijemirdum en de voormalige Sondeler Feart.

De gemeente Gaasterlân-Sleat staat bekend om het glooiende landschap en de bossen. De Gaasterlandse bossen is een hoger in het landschap gelegen gebied. Sondel ligt op de zuidoostelijke grens van dit hogere gebied, op de overgang naar een lager, meer open gebied. In dit lager gelegen gebied ligt onder andere het natuurgebied "De Leijen".

### 2. 2. Historische ontwikkeling

Het dorp Sondel is ergens tussen 1200 en 1300 ontstaan en ontleent zijn naam aan een zanderige plaats bij een bosje. Het dorp is opgericht als "esdorp". De eerste bebouwing vond plaats rond de kerk aan de Beuckenswijkstraat. Ten zuidwesten van de kerk stond het slot Beuckenswijk. Heden ten dage is dit een boerderij met twee grote wapenstenen uit de vorige eeuwen. Deze boerderij staat aan de Beuckenswijkstraat 11.

Het dorp had al vroeg zowel over land (Sondelerdyk) als via het water (Sondeler Feart) een verbinding met Tacozijl, dat vroeger een belangrijke functie had voor de scheepvaart van en naar het IJsselmeer. Beide verbindingen werden in 1846 nog verbeterd en verbreed. Op de historische atlas van 1851 - 1855 is de verbinding met Tacozijl duidelijk zichtbaar. Tegenwoordig is de verbinding over water vervallen en is de wegverbinding van ondergeschikt belang.



Figuur 2. Fragment topografische kaart Sondel tussen 1851 en 1855

Na 1850 heeft er een verdichting van de bebouwing langs de weg plaatsgevonden. Hierdoor is het huidige bebouwingslint van Sondel ontstaan. Halverwege de twintigste eeuw werden bovendien enkele kleine woningen gebouwd aan weerskanten van de Delbuursterweg. Tenslotte heeft er aan het einde van de twintigste eeuw een uitbreiding ten noorden van de Sondelerdyk plaatsgevonden.

## **2. 3. De ruimtelijk-functionele kenmerken**

De bebouwing van Sondel is met name geconcentreerd langs de Beuckenswijkstraat en de J. Boomsmastraat. Alleen de meest recente uitbreiding, ten noorden van de Sondelerdyk wijkt af van deze "lintstructuur". Aan de noordzijde heeft het bebouwingslint een meer open karakter. Dit wordt met name veroorzaakt door de twee monumentale boerderijen op ruime kavels en de kerk met het daar omheen gelegen kerkhof.

De bebouwing bestaat uit een mengeling van vrijstaande en dubbele burgerwoningen, met daartussen een aantal (voormalige) boerderijen en maatschappelijke voorzieningen. Verder zijn er enkele bedrijven. Drie bedrijven liggen in het uiterste westen van het dorp en één ligt er ten noordoosten van de Delbuursterweg. Hierdoor zijn de bedrijven gescheiden van de overige bebouwing.

In Sondel komen een aantal Rijksmonumenten voor. De (voormalige) boerderijen aan de Beuckenswijkstraat 8 en 11 en de J. Boomsmastraat 5 en de kerk zijn alle Rijksmonumenten. De Rijksmonumenten worden beschermd op basis van de Monumentenwet. Verder is de basisschool een bijzonder gebouw.

In het dorp is veel groen aanwezig. Het gaat daarbij met name om groen in de tuinen van de woningen. Ondanks dat er geen aaneengesloten bebouwing aanwezig is, geeft het groen het dorp, met name in de zomer, een besloten karakter.

De Beuckenswijkstraat en de J. Boomsmastraat zijn ruim opgezette wegen. Langs deze wegen kan zowel binnen als buiten de parkeerhavens geparkeerd worden. De overige wegen in het dorp (Delbuursterweg, Sondelerdyk en Swaigat) zijn beduidend smaller.

## **2. 4. De functies**

### ***Wonen***

Het grootste deel van de in het dorp aanwezige bebouwing heeft een woonfunctie. Verder is het zo dat alle bedrijven één of twee bedrijfswoningen hebben.

Het inwonertal van het dorp Sondel en omgeving is de afgelopen tien jaar iets gestegen, met een kleine dip tussen 2003 en 2005. Het aantal woningen is in de genoemde periode met circa 20 toegenomen.

Vijftien van de nieuwe woningen zijn gebouwd binnen het plangebied, in de uitbreidingswijk langs het Swaaigat. Omdat er geen uitbreidingsmogelijkheden meer zijn en alle invullocaties benut zijn, wordt verwacht dat het inwonertal zich zal stabiliseren.

*Tabel 1: Inwoners en aantal huishoudens voor postcodegebied 8565 (Sondel)*

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Inwonertal	410	410	410	425	420	415	415	435	445	445
Aantal huishoudens	135	130	140	145	145	145	150	155	160	155
Woningbezetting	3,0	3,2	2,9	2,9	2,9	2,9	2,8	2,8	2,8	2,9

*Bron: CBS*

De gemiddelde woningbezetting in Sondel ligt met gemiddeld 2,9 bewoners per woning in 2008 iets boven het landelijk gemiddelde.

## **2. 5. Voorzieningen en bedrijvigheid**

In het dorp is een aantal maatschappelijke voorzieningen aanwezig in de vorm van de kerk met de begraafplaats, een gebouw behorend bij de kerk "Verenigingslokaal Sondel" en de school "Op 'e terp". Op de school zitten circa 50 kinderen uit de directe omgeving. Winkels bevinden zich op geringe afstand van het dorp, namelijk in Balk.

Naast de overwegend aanwezige woonfunctie in het dorp zijn er een aantal bedrijven. Het gaat daarbij voornamelijk om agrarische (aanverwante) bedrijven. Zo zijn er in Sondel twee melkveehouderijen, een pluimveebedrijf met een neventak in detailhandel in agrarische producten en twee mechanisatiebedrijven. Verder is er in Sondel een bouwbedrijf en een garagebedrijf.

## **2. 6. Ontsluiting**

De belangrijkste wegen in Sondel zijn de Beuckenswijkstraat en de J. Boomsmastraat, waarlangs het dorp is ontstaan. Deze wegen kennen een tweetal vertakkingen naar het noorden en zuiden. Het betreffen respectievelijk de Delbuursterweg en de Sondelerdyk.

Sondel is per openbaar vervoer bereikbaar met buslijn 47. Afhankelijk van het tijdstip gaat deze bus één of twee keer per uur.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Provinciaal beleid**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het *Streekplan Fryslân 2007 "Om de kwaliteit fan de romte"*, vastgesteld op 13 december 2006.

De provincie Fryslân zet meer dan voorheen in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra en overige kernen onderscheiden. Sondel is als overige kern aangewezen.

Voor de overige kernen wordt het verbeteren van de leefbaarheid nagestreefd. Hierbij hoort een terughoudend woningbouwbeleid, om de concentratie van woningbouw te ondersteunen. De woningbouw in deze kernen zal gericht moeten zijn op de plaatselijke woningvraag, dus de vraag die voortkomt uit het gebied zelf. Gemeenten blijven de verantwoordelijkheid houden voor de uiteindelijke verdeling van woningbouw over haar kernen. De provincie ziet hierop toe. Bedrijvigheid is in overige kernen alleen toegestaan voorzover het passend is binnen de aard, het karakter en de schaal van de kern.

#### **3. 2. Gemeentelijk beleid**

##### ***Wonen***

Het beleid ten aanzien van wonen in de gemeente Gaasterlân-Sleat is verwoord in het gemeentelijk *Woonplan* (vastgesteld op 3 april 2001). Het woonbeleid is in 2001 door de gemeente opgesteld en in overleg met de woningcorporaties samengesteld. Naast uitspraken over de kwaliteit van het wonen worden in het woonplan uitspraken gedaan over de kwantiteit en de aard van de woningen waar de komende jaren behoefte aan is.

Met betrekking tot Sondel, wordt in het woonplan voor de periode tot 2010 uitgegaan van de toevoeging van 11 woningen. Dit betreft het resterende aantal van de in totaal 15 woningen van de uitbreidingswijk ten noorden van de Sondelerdyk. Al deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd.

### 3. 3. Beleidskader water

Vanwege het steeds grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een eerdere en sterkere betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Dit gebeurt door middel van de watertoets. Bovendien is deze toets een verplicht onderdeel in bestemmingsplannen.

Het waterhuishoudkundig beleidskader voor de ontwikkeling van nieuwe bebouwde gebieden is opgenomen in het *Waterhuishoudingsplan 2010 - 2015* van de provincie en het *Waterbeheersplan 2010 - 2015* van het Waterschap Fryslân. Beide beleidsdocumenten zijn in samenhang met elkaar opgesteld.

De doelstellingen van deze plannen voor bebouwd gebied zijn: "Het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijkt gegarandeerd."

Naast deze plannen is er nog een tweetal juridische instrumenten waarmee waterhuishoudkundige wijzigingen worden beoordeeld.

Indien een nieuwbouwplan leidt tot wijzigingen in de waterpeilen, wordt door het waterschap een peilbesluit genomen. In het peilbesluit wordt nagegaan wat de te verwachten effecten zijn van de peilaanpassing voor de verschillende in het desbetreffende gebied aanwezige functies en of dit in strijd is met het peilbeleid. Een peilbesluit wordt genomen na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen.

De Keur is het juridisch instrument van de waterschappen, waarmee aspecten met betrekking tot de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen kunnen worden geregeld. In de Keur is onder andere aangegeven hoe de schouwplicht is geregeld en voor welke activiteiten in en nabij watergangen, kaden en dergelijke waterstaatkundige voorzieningen, een vergunning is vereist.

Een derde (overigens geen juridisch) instrument is de Waterkansenkaart. Deze geeft inzicht in de waterhuishoudkundige geschiktheid van locaties voor woningbouw. Locaties voor uitbreidingsplannen worden op diverse criteria getoetst.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

### 4. 1. Bedrijven en voorzieningen

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Zoals uit de inventarisatie in hoofdstuk 2 naar voren komt, zijn in het plangebied zeven bedrijven aanwezig. Zo zijn er in Sondel twee melkveehouderijen aanwezig aan de Beuckenswijkstraat 1 en 8. Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009) zijn dit bedrijven uit milieucategorie 3.2. Dergelijke bedrijven dienen een afstand van 100 meter ten opzichte van milieugevoelige functies aan te houden. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij geldt tevens een afstand van minimaal 100 meter vanaf geurgevoelige objecten. Echter de gemeente heeft een verordening vastgesteld, waarin is bepaald dat agrarische bedrijven minimaal de huidige afstand ten opzichte van milieugevoelige functies moeten aanhouden. De bedrijven behouden dan nog uitbreidingsruimte, zodanig dat nieuwe stallen alleen verder van bestaande woningen gebouwd mogen worden.

Verder is er een intensief agrarisch bedrijf aanwezig aan de Beuckenswijkstraat 11. Het betreft een vleeskuikenbedrijf waar volgens de laatste controle 10.000 kuikens gehouden worden. Er is een vergunning voor 20.000 kuikens, maar de 2<sup>e</sup> stal is ingericht met paardenboxen en wordt niet meer als kuikenstal gebruikt. Dit bedrijf betreft volgens de VNG-uitgave een categorie 4.1-bedrijf. In het kader van de milieuzonering van dit bedrijf is er een V-stacks-berekening uitgevoerd (zie bijlage 1). Uit de berekening blijkt dat de norm van 2-odeureenheden ter plaatse van vier van de vijf meest nabij gelegen geurgevoelige objecten wordt overschreden. Omdat het hier gaat om een bestaande situatie en omdat het bedrijf binnen de ruimte van de revisievergunning blijft wordt deze situatie toelaatbaar geacht.

In de V-stacks-berekening is tevens de locatie van het dorps huis meegenomen. Uit de berekening blijkt dat hier de norm van 2-odeureenheden niet wordt overschreden. Dit betekent dat hier een aanvaardbaar leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het intensieve bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor vestiging van het dorps huis op de genoemde locatie.

Ten aanzien van de overige bedrijven zijn in het dorp bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Drie van de vier bedrijven hebben momenteel een hogere milieucategorie. Het gaat om het bouwbedrijf aan de Beuckenswijkstraat 16 (milieucategorie 3.2), en de mechanisatiebedrijven aan de Beuckenswijkstraat 12 en de Delbuursterweg 2 (milieucategorie 3.1).

Deze bedrijven dienen een afstand van 50 meter vanaf milieugevoelige functies te hebben. Bij beide mechanisatiebedrijven wordt niet aan deze afstand voldaan. Omdat het hier gaat om een bestaande situatie en de bedrijven middels de milieuvergunning beperkingen opgelegd hebben gekregen in de hinder die ze uitstoten, wordt deze situatie toelaatbaar geacht. Als deze bedrijven stoppen zijn er alleen soortgelijke bedrijven of bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan.

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 2. Wegverkeerslawaai**

Ten aanzien wegverkeerslawaai dient rekening gehouden te worden met de *Wet geluidhinder (Wgh)*, waarin het streven is vastgelegd dat de woon-situatie geen hogere belasting dan 48 dB(A), de voorkeursgrenswaarde, op de gevel heeft. De Wgh schrijft voor dat iedere weg een bijbehorende zone heeft, waarbinnen akoestisch onderzoek gedaan moet worden. Wegen en woonstraten waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, hebben echter geen wettelijke zone. Ook wegen waar uit akoestisch onderzoek (in de vorm van geluidsniveaukaarten) blijkt dat de verkeersintensiteit dermate laag is dat de 48 dB(A)-grens op minder dan 10 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijstrook ligt, zijn niet zoneplichtig.

Binnen de bebouwde kom van Sondel geldt voor alle wegen en woonstraten een maximum snelheid van 50 km/uur. Derhalve mag er binnen de geluidszone van deze wegen niet zondermeer nieuwe geluidsgevoelige bebouwing opgericht worden. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk. Verder wordt er geen uitbreidingsruimte van bestaande geluidsgevoelige bebouwing geboden in de richting van de wegen. Ten aanzien van geluidhinder bestaan er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

#### **4. 3. Bodem**

Het is van belang om bij ruimtelijke ontwikkelingen inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Daarom wordt op grond van de Woningwet in de meeste gevallen verplicht een bodemonderzoek uitgevoerd voor een bouwvergunning. Wanneer de intergemeentelijke bodemkwaliteitskaart evenwel uitwijst dat het gaat om een onverdachte locatie kan een bouwplan van deze verplichting vrijgesteld worden.

In verband met de uitbreidingslocatie ten noorden van de Sondelerdyk is in 1997 bodemonderzoek uitgevoerd. Conclusie van het onderzoek was dat er geen sprake is van belemmeringen voor de functie wonen. Voorzover bekend is ook in de rest van het plangebied geen sprake van bodemverontreiniging. Indien er zich bouwaanvragen in het gebied aandienen, zal in het kader van de bouwaanvraag een bodemonderzoek overleg moeten worden. In het kader van dit bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen.

#### 4. 4. Archeologie

Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het "Verdrag van Malta". In Nederland zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta geïmplementeerd in de recente wijziging van onder andere de *Monumentenwet* en de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*.

Onderdeel van de nieuwe wet is dat de provincie gebieden aanwijst die (naar verwachting) archeologisch waardevol zijn. De provincie Fryslân heeft dit reeds gedaan en het resultaat daarvan is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Deze bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en uit een advieskaart voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Volgens de advieskaart Steentijd - Bronstijd wordt voor bijna het gehele plangebied vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een quickscan te verrichten.

Ter plaatse van de uitbreiding kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.

Volgens de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen kunnen zich in Sondel archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg- en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Van het gebied rond de kerk is bekend dat er waardevolle archeologische resten uit de periode bronstijd en later in de grond aanwezig zijn. In dit gebied wordt gestreefd naar behoud. Het gebied is opgenomen op de verbeelding. Voor ingrepen dieper dan 0,50 meter beneden het maaiveld en met een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> is een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders benodigd.

Binnen dit bestemmingsplan wordt een dorps huis mogelijk gemaakt. In dat kader is er archeologisch onderzoek <sup>1)</sup> uitgevoerd.

---

<sup>1)</sup> Plangebied Sondelerdyk te Sondel, Gemeente Gaasterlân-Sleat; Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP-notitie 3297, 29 oktober 2009.



Tijdens dit onderzoek zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. Er wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Vanuit archeologisch oogpunt kan de oprichting van het dorps huis plaatsvinden. Het overgrote deel van het bestemmingsplan voor Sondel maakt ingrepen die archeologisch onderzoek vereisen niet mogelijk. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 5. Ecologie**

Uitgangspunt voor het opstellen van het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met wetgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (*Natuurbeschermingswet*) en soortenbescherming (*Flora- en faunawet*).

##### ***Gebiedsbescherming***

Voor wat betreft gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Ten noorden van Sondel ligt een bosje dat deel uit maakt van de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het "Ijsselmeer". Dit gebied ligt op bijna twee kilometer afstand. Het dorps huis ligt op een afstand van circa 350 meter vanaf het EHS gebied. Gezien deze afstanden en het feit dat het gaat om een overwegend conserverend plan zullen er geen effecten op deze gebieden optreden. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

##### ***Soortenbescherming***

De bescherming van soorten vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen in deze wet aangewezen beschermde dieren en planten niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepaling mogelijk. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dat betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn, ook de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Het voorliggende bestemmingsplan is conserverend van karakter. Dit houdt in dat er geen negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten zijn, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd. De ontwikkelingen die zich in de planperiode voor kunnen doen, beperken zich tot ontheffingen, wijzigingsbevoegdheden en/of aanlegvergunningen. Bij toepassing hiervan geldt, voor zover nodig, onverkort hetgeen gesteld is in de Flora- en faunawet. De enige uitzondering hierop vormt de ontwikkeling van het dorps huis. Ter plaatse van het nieuwe dorps huis is ecologisch onderzoek uitgevoerd.<sup>2)</sup>

<sup>2)</sup> Ecologische beoordeling nieuwbouw dorps huis Sondel, A&W-rapport 1379, Altenburg & Wymenga, 2 februari 2010.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling mogelijk negatieve effecten heeft op enkele licht beschermde amfibieën- en zoogdiersoorten. Voor deze soorten geldt een vrijstellen van ontheffing bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Verder blijkt dat er geen conflict is met de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels. Ook treedt er geen conflict op ten aanzien van vleermuizen, mits lichtverstoring op de opgaande begroeiingen langs de randen van het perceel wordt voorkomen en er voldoende duisternis op het perceel behouden blijft. Hieraan wordt voldaan door lampen te gebruiken met een beperkte en naar beneden gerichte lichtuitstraling. Ook voor overige soorten treedt er geen conflict op met de Flora- en faunawet. Ten aanzien van soortenbescherming bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 6. Waterparagraaf**

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied valt in het werkgebied van het Wetterskip Fryslân. Het betreft een conserverend plan met daarin de ontwikkeling van een nieuw dorpshuis. Hiervoor is de standaard waterparagraaf in de bijlage opgenomen (zie bijlage 2). Van de toename van het verhard oppervlak zal 10% gecompenseerd worden door nieuw oppervlaktewater te graven. Ten aanzien van water zijn er geen belemmeringen voor het plan.

#### **4. 7. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de *AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt er daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt er gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van hoofdgasleidingen is nu nog de *Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen* uit 1984 van kracht.

In het nieuwe *Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen* dat op dit moment in de maak is, wordt de verplichting opgelegd om ook te kijken naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Volgens de risicokaart van de provincie Fryslân zijn in en nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Er zijn daarnaast ook geen gemeentelijke risicovolle inrichtingen in en nabij het plangebied gelegen. Verder bevinden zich in (de omgeving van) het plangebied geen hoofdgasleidingen en vindt er binnen het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### **4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het plangebied zijn geen overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor luchtverontreinigende stoffen vastgesteld. Er hoeven geen lokale maatregelen te worden getroffen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Hiermee voldoet het bestemmingplan ten aanzien van het aspect “luchtkwaliteit” aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen leidingen aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden in het bestemmingsplan.

## **5. PLANUITGANGSPUNTEN**

### **5. 1. Algemene uitgangspunten**

Het belangrijkste uitgangspunt dat voor Sondel wordt gehanteerd, is het behoud en eventueel versterken van de huidige ruimtelijk - functionele structuur. Daarbij staat de kwaliteit van de leefomgeving centraal. Het voorliggende bestemmingsplan is dan ook conserverend van karakter.

### **5. 2. Ruimtelijke structuur**

In hoofdstuk 2 zijn de kenmerkende ruimtelijke elementen van Sondel genoemd. Deze zijn van zodanig belang voor de uitstraling van het dorp, dat ze bewaard dienen te worden. Het behoud van deze elementen is mede mogelijk door ze in het planologisch beleid, in casu het bestemmingsplan, vast te leggen. Het gaat hierbij in eerste instantie om de bebouwing in het lint maar ook om de nieuwere uitbreidingen, waarbij de ruime opzet (inclusief wegen, boombeplanting en open groengebieden) van groot belang is voor de dorps uitstraling.

De bescherming van deze kenmerken is voor de gebouwen geregeld via bouwvlakken op de verbeelding, in combinatie met de (bebouwings)bepalingen in de regels. Eveneens met het oog op bescherming, zijn de wegen en de gebieden openbaar groen, overeenkomstig de bestaande situatie bestemd.

### **5. 3. Functionele structuur**

Ten aanzien van de functionele structuur, gelden in het onderhavige bestemmingsplan de volgende uitgangspunten:

#### ***Wonen***

Het behoud van de woonfunctie is, zoals gesteld, één van de belangrijkste uitgangspunten van het plan. Om de woonfunctie te behouden, moet de kwaliteit van de leefomgeving ten minste bewaard blijven. Dat betekent onder meer dat hinder als gevolg van bedrijvigheid, horeca en voorzieningen, niet mag toenemen.

#### ***Werken***

Voor de bedrijven in het plangebied, geldt als uitgangspunt dat deze bedrijven de woonfunctie niet mogen verstoren. Bedrijven die vallen binnen de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG-Basiszoneringslijst (2009) en daarmee vergelijkbare bedrijven (zoals dienstverlenende bedrijven en/of instellingen) worden passend geacht tussen woonbebouwing en zijn hier dus toegestaan.

Bedrijven uit een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 van de VNG-Basiszoneringslijst, zijn in principe niet toegestaan.

De in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven, de mechanisatiebedrijven en het bouwbedrijf zijn bij strikte toepassing van de richtlijnen te zwaar, maar door de ligging en het belang voor het dorp, in de gegeven situatie milieuhygiënisch inpasbaar. Omdat het hier gaat om een bestaande situatie waarbij er weinig invloed op de omgeving is, zijn deze bedrijven overeenkomstig de bestaande situatie (voor wat betreft het soort bedrijf) inbestemd. Voor de bedrijven geldt dat de milieuwetgeving c.q. de milieuvergunning uiteindelijk bepalend is voor de daadwerkelijke milieubelasting.

Wanneer er een bedrijfsverplaatsing of beëindiging van een agrarisch bedrijf aan de orde is, dan kan de bestemming gewijzigd worden naar wonen, bedrijf of maatschappelijk. Wanneer er een bedrijfsverplaatsing of beëindiging van één van de andere bedrijven aan de orde is, dan kan de bestemming zódanig worden veranderd dat zich op de betreffende locatie alleen nog een bedrijf uit milieucategorie 1 en 2 kan vestigen, of woningbouw.

### **Voorzieningen**

De maatschappelijke voorzieningen in Sondel betreffen kerk met de begraafplaats, een gebouw behorend bij de kerk en de school. Deze voorzieningen hebben een belangrijke sociale functie voor het dorp. Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Deze maatschappelijke functies zijn onderling uitwisselbaar.

### **Verkeer**

In de planperiode zijn geen (ingrijpende) veranderingen te verwachten. Wegen en straten met een verkeersfunctie zijn overeenkomstig bestemd.

## **6. PLANBESCHRIJVING**

### **6. 1. Algemeen**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

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) 2008. De SVBP verplicht bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 behelst de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro 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.

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 en om de uitleg daarvan.

### **6. 2. Vergunningsvrij bouwen**

Het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) stelt dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke, binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

### **6. 3. Bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

#### ***Agrarisch - Bedrijf***

De agrarische bedrijven in Sondel zijn bestemd als "Agrarisch - Bedrijf". De melkveebedrijven zijn aangeduid als "specifieke vorm van agrarisch-grondgebonden agrarisch bedrijf", en het intensieve bedrijf als "specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarisch bedrijf".

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Aan de bedrijven in Sondel wordt middels dit bestemmingsplan geen uitbreidingsruimte geboden.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Middels een ontheffing kan de woning gesplitst worden. Op het erf mogen geen niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten opgeslagen worden. Dit is alleen toegestaan binnen de gebouwen.

Middels een ontheffing wordt recreatief medegebruik en logiesverstrekking toegestaan. Hiervoor mag niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen gebruikt worden, met een maximum van 350 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van logiesverstrekking zijn maximaal vijf appartementen toegestaan. Voor logiesverstrekking in de vorm van bed and breakfast mogen maximaal drie slaapkamers gerealiseerd worden. Verder is er een ontheffing opgenomen om productiegebonden detailhandel toe te staan. Hiervoor mag maximaal 50 m<sup>2</sup> gebruikt worden.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in "Wonen - 1", "Bedrijf" of "Maatschappelijk".

### ***Agrarisch - Cultuurgrond***

Op de verbeelding zijn enkele gronden opgenomen onder de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond". Op deze gronden die veelal grenzen aan het buitengebied met de weilanden zijn, om de openheid te behouden, geen gebouwen toegestaan.

### ***Bedrijf***

De bestemming "Bedrijf" is van toepassing op de niet-agrarische bedrijvigheid in het plangebied. De twee mechanisatiebedrijven en het bouwbedrijf zijn naar de bestaande functie bestemd. Bij het opheffen of verplaatsen van deze bedrijven, is het bij recht toegestaan een gelijkwaardig bedrijf, dan wel een bedrijf behorend tot de milieucategorieën 1 en 2, op de betreffende locatie te vestigen.

Via een algemene wijzigingsbevoegdheid kan deze bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming, aangezien deze functie na verplaatsing / beëindiging van de betreffende bedrijfsfunctie het meest geschikt is voor de dorpskom van Sondel. Voor het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid moet aan een aantal randvoorwaarden voldaan worden.

In de regels wordt voor de betreffende (milieu)categorieën verwezen naar de in de bijlage opgenomen Bedrijvenlijst. Deze is gebaseerd op de Basiszoneringlijst van de VNG. Het bestemmingsplan biedt alleen een regeling over de aard van de bedrijven. De daadwerkelijke milieueffecten worden meer specifiek geregeld door middel van de Wet milieubeheer.

Algemeen geldt dat, met het oog op de gewenste flexibiliteit om nieuwe (maar vergelijkbare) bedrijfvormen te vestigen, een ontheffingsregeling in het plan is opgenomen.

In de looptijd van het bestemmingsplan kunnen zich immers nieuwe bedrijfssoorten ontwikkelen of andere productieprocessen aandienen, die niet in de Bedrijvenlijst zijn opgenomen, maar die toch aanvaardbaar kunnen zijn.

Ter plaatste van de aanduiding “bedrijfswoning” is één bedrijfswoning toegestaan. Als het bestaande aantal groter is dan één, is dit toegestaan. Aan- en uitbouwen zijn geen onderdeel van de bedrijfswoning. Aan- en uitbouwen kunnen dus ook buiten de aanduiding “bedrijfswoning” worden gebouwd. Aan- en uitbouwen dienen overigens wel binnen het bouwvlak te worden bebouwd.

### ***Bedrijf - Nutsvoorziening***

Nutsgebouwen van enige omvang zijn bestemd als “Bedrijf - Nutsvoorziening”. De kleine nutsgebouwen zijn toegestaan binnen de overige bestemmingen.

### ***Groen***

Verscheidene groenelementen in het plangebied vallen onder de bestemming “Groen”. Ter behoud en versterking van deze open ruimten mogen hier geen gebouwen worden gebouwd.

Wel biedt de bestemming de mogelijkheid tot het realiseren van speelvoorzieningen, waardoor de relatie tussen de groengebieden en de omringende bebouwing versterkt wordt.

### ***Maatschappelijk***

In het dorp is een aantal voorzieningen aanwezig die onder de bestemming “Maatschappelijk” vallen. Het gaat hierbij om de school, de kerk, het gebouw behorend bij de kerk en het dorps huis. Er is gekozen voor een ruime bestemmingsomschrijving om rekening te houden met functieverbreiding of -intensivering. Met het oog op de bebouwing binnen deze bestemming is de maatvoering per bestemmingsvlak gespecificeerd en op de verbeelding aangegeven.

Binnen het bouwvlak is maximaal 500 m<sup>2</sup> bebouwing toegestaan. Hiermee kan het dorps huis worden gerealiseerd.

Tevens kan bij beëindiging / verplaatsing van een maatschappelijke functie de bestemming gewijzigd worden naar een woonbestemming, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

De landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd middels de overeenkomst en een omgevingsvergunning. Middels de overeenkomst is afgesproken om het inrichtingsplan voor het perceel uit te voeren. In het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.



Hiermee wordt voorkomen dat reeds aangelegde beplanting niet zonder vergunning verwijderd wordt.

### **Maatschappelijk - Begraafplaats**

De begraafplaats is onder de bestemming "Maatschappelijk - Begraafplaats" gebracht. Gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer op de begraafplaats zijn toegestaan. De locatie hiervan is niet vastgelegd, omdat het bouwvolume hiervan minder van invloed is op de ruimtelijke uitstraling van het geheel.

### **Verkeer - Parkeren**

Het parkeerterrein tussen de kerk en de Delbuursterweg is bestemd als "Verkeer - Parkeren". Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

### **Verkeer - Verblijf**

Onder deze bestemming vallen onder andere woonstraten, de paden en ondergeschikte parkeer- en groenvoorzieningen. Het betreft hier zowel gronden die een verkeersfunctie voor de directe omgeving hebben als gronden die een verblijfsfunctie voor de omliggende bebouwing hebben. In het plangebied zijn dit alle wegen.

Voor zover herinrichtingsmaatregelen ter verfraaiing van de woonomgeving en verbetering van de verkeersveiligheid gewenst zijn, biedt deze bestemming hiervoor voldoende ruimte.

### **Water**

Beeldbepalend water en hoofdwatertgangen van het waterschap zijn bestemd als "Water". Bermsloten en andere ondergeschikte wateren zijn binnen de overige bestemmingen toegestaan.

### **Wonen**

De bestemming "Wonen" heeft betrekking op de woonbebouwing en regelt daarmee het merendeel van de bebouwing binnen het plangebied. Naast de woningen met de bijbehorende bijgebouwen, is een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Ook tuinen, erven, (binnen)terreinen en, in beperkte mate, woonstraten en paden en parkeer- en groenvoorzieningen en water, kortom alle gronden die tot de directe woonomgeving behoren, zijn onder deze bestemming gebracht.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen "Wonen - 1" en "Wonen - 2". Dit onderscheid uit zich met name in de maatvoering. "Wonen - 1" is de meest voorkomende woonbestemming. Dit betreffen woningen met één bouwlaag met kap. Binnen "Wonen - 1" is voor hoofdgebouwen een goothoogte van maximaal 4 meter toegestaan en een dakhelling tussen 30° en 60°.

De hoofdgebouwen binnen "Wonen - 2" mogen een goothoogte van maximaal 6 meter krijgen met een dakhelling tussen 30° en 60°. Dit betreffen woningen met twee bouwlagen met kap.

Binnen de bebouwingsbepalingen voor deze bestemming is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op het perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmassa. Daarnaast worden bijgebouwen gezien als gebouwen die zowel functioneel als ruimtelijk ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van het hoofdgebouw. Als voorbeelden hiervan kunnen een garage en een berging genoemd worden.

Een bijgebouw kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen geldt een maximale gezamenlijke oppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

Tenslotte zijn aan- en uitbouwen die ruimtelijk ondergeschikt zijn, maar functioneel deel uitmaken van het hoofdgebouw toegestaan, zoals een uitbreiding van de woonkamer of een serre. De ondergeschiktheid manifesteert zich uitsluitend in ruimtelijke zin, bijvoorbeeld door een lagere nokhoogte, een terugrooiing, en dergelijke. De bereikbaarheid of de scheiding van andere ruimtes is voor deze ruimtelijke benadering niet van belang.

De woonfunctie mag bij recht worden gecombineerd met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Dit is bedrijvigheid die in een woonhuis (met behoud van de woonfunctie) kan worden uitgeoefend en die is gericht op het verlenen van diensten. Deze beroepen / bedrijvigheid worden / wordt aanvaardbaar geacht in woongebieden. Bij de regels is een lijst opgenomen (bijlage 1) met daarin de beroepen en bedrijvigheid die zijn / is toegestaan bij het wonen.

### **Waarde - Archeologie**

Zoals is gebleken in paragraaf 4.4, heeft een deel van het plangebied een hoge archeologische waarde. De bescherming van de archeologische waarden is geregeld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Door het opnemen van een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er activiteiten in het gebied plaatsvinden die onevenredige afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden.

Bij zowel de aanvraag van een aanlegvergunning voor grondbewerkingen dieper dan een halve meter beneden het maaiveld en groter dan 50 m<sup>2</sup> als een bouwaanvraag voor bouwwerken groter dan 50 m<sup>2</sup>, kan een archeologisch rapport worden verlangd. Uit het archeologisch rapport moet blijken of zich in het betreffende terrein archeologische waarden bevinden. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, zal de provinciaal archeoloog worden geraadpleegd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek kunnen niet leiden tot weigering van de bouwvergunning, wel kunnen nadere eisen worden gesteld aan de plaats en afmetingen van de bouwwerken. In de basisbestemmingen zijn hiervoor regels opgenomen.

## **7. UITVOERBAARHEID**

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.

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid, zal de gemeente aan belangenorganisaties en burgers de gelegenheid geven, om, via een inspraakprocedure, zijn of haar visie naar voren te brengen (overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Inspraakverordening). In dezelfde fase zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ten aanzien van alle ingekomen reacties zal een standpunt worden bepaald, waarvan de resultaten in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt.

Vervolgens doorloopt het ontwerpbestemmingsplan de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Dit betekent dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder (dus ook door de overlegpartners).

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan en het plan wordt door de gemeenteraad vastgesteld, binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State.

### **7. 2. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er 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 ten aanzien van de desbetreffende gronden. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Echter het bestemmingsplan voorziet wel in de aanleg van een dorps huis. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan opgesteld dient te worden.

Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als vernoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Tussen de gemeente en de dorpshuiscommissie Sondel zal een overeenkomst worden gesloten. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. De overeenkomst komt er op neer dat de gemeente de betreffende grond voor de realisatie van het dorpshuis heeft aangekocht. Verder heeft de gemeente voor de bouw van het dorpshuis een bedrag van € 500.000 beschikbaar gesteld. De dorpshuiscommissie Sondel dient de rest van de financiering te verzorgen.

Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

### **7. 3. Economische uitvoerbaarheid**

De gemeente heeft een bedrag van € 500.000 en de grond beschikbaar gesteld. De gemeente heeft deze kosten gereserveerd. De overige kosten zijn voor de dorpshuiscommissie. Zij hebben hiervoor diverse inzamelingsacties plaatsgevonden. De dorpshuiscommissie heeft nu voldoende geld om de realisatie van het dorpshuis te kunnen bekostigen. Hiermee kan gesteld worden dat de economische uitvoerbaarheid voldoende vaststaat.

## 8. OVERLEG EN INSPRAAK

Het voorontwerpbestemmingsplan "Sondel" heeft vanaf 30 december 2009 tot en met 9 februari 2010 ter inzage gelegen. In de publicatie in de Balkster Courant van 29 december 2009 zijn de inwoners geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Ook is in diezelfde periode het plan voorgelegd aan de provincie, VROM-Inspectie en het waterschap. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is er op 27 januari 2010 een informatieavond in Sondel gehouden. Naar aanleiding van de publicatie en informatieavond is een aantal reacties op het plan ingediend. Al die reacties zijn bekeken, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze paragraaf is het resultaat van het gevoerde Overleg en de Inspraak. Eerst zal worden ingegaan op de reacties van de provincie, het waterschap en de VROM-Inspectie. Daarna wordt ingegaan op de inspraakreacties. Daar waar inspraak- of overlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het plan, staat dat per reactie aangegeven.

### 8. 1. Overleg

In het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan toegezonden aan de Provinsje Fryslân, het Wetterskip Fryslân en de VROM-Inspectie Regio Noord. In bijlage 3 zijn de overlegreacties opgenomen. In het navolgende zijn de opmerkingen van de provincie, het waterschap en de VROM-Inspectie van een reactie voorzien.

#### ***Provinsje Fryslân***

Er is geen aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het dorps huis. De provincie adviseert een inrichtingsplan op te stellen waarin het dorps huis van een goede landschappelijke inpassing wordt voorzien. De uitvoerbaarheid hiervan moet in de toelichting van het plan worden geborgd.

Reactie: Met de dorps huiscommissie wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd dat er een inrichtingsplan opgesteld moet worden. Dit inrichtingsplan dient goedgekeurd te worden door de gemeente. In de overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat het inrichtingsplan uitgevoerd moet worden.

Binnen de bestemming "Waarde - Archeologie" is een aanlegvergunning opgenomen. In de aanlegvergunning is opgenomen dat bij ingrepen dieper dan 0,50 meter archeologisch onderzoek nodig is. De provincie stelt voor om voor ingrepen dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek te verplichten.

Reactie: Dit advies is overgenomen.

De provincie adviseert om bij de wijzigingsbevoegdheid van "Bedrijf" naar "Wonen" een garantie op te nemen dat woningbouw naar aard en schaal passend is in de kern.

Reactie: In de wijzigingsbevoegdheid is reeds opgenomen dat er geen onevenredige afbreuk plaats mag vinden aan het straat- en bebouwingsbeeld. Deze bepaling in combinatie met een welstandsadvies, geven hiervoor voldoende garantie. Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.

Ook adviseert de provincie om de wijzigingsbevoegdheid van het dorpshuis naar "Wonen" te schrappen.

Reactie: De wijzigingsbevoegdheid van "Maatschappelijk" naar "Wonen" is in zijn geheel geschrapt.

#### Wijziging bestemmingsplan

De bestemming "Waarde - Archeologie" is zodanig aangepast dat archeologisch onderzoek nodig is voor ingrepen dieper 0,3 meter. Verder is de wijzigingsbevoegdheid van "Maatschappelijk" naar "Wonen" geschrapt.

#### **Wetterskip Fryslân**

Het waterschap geeft een standaard-wateradvies en heeft verder geen bedenkingen bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie: Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### **VROM-Inspectie**

De VROM-Inspectie ziet met dit plan geen nationale belangen in het geding komen en uit daarom ook geen bedenkingen bij dit plan.

Reactie: Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

## **8. 2. Inspraak**

Gedurende de inspraakperiode hebben zeven personen / instellingen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Het gaat om de volgende personen:

1. Inspreker 1;
2. Inspreker 2;
3. Inspreker 3;
4. Vereniging van Doarpsbelangen in Sondel;
5. Dorpshuiscommissie Sondel;
6. Das Rechtsbijstand, namens inspreker 6;
7. Achmea Rechtsbijstand, namens inspreker 7.

Met betrekking tot de inspraakreacties is tot de volgende overwegingen gekomen.

**Ad 1. Inspreker 1**

Inspreker 1 heeft bij zijn woning vijf gebouwen van in totaal 100 m<sup>2</sup> staan. Hij wil de hokken slopen en er een nieuw gebouw van 85 m<sup>2</sup> voor terug bouwen.

Reactie: In het ontwerpbestemmingsplan is een saneringsregeling opgenomen. Op basis van deze regeling is het mogelijk het nieuwe gebouw te bouwen. Voor de saneringsregeling wordt tevens verwezen naar de inspraakreactie van inspreker 4.

**Wijziging bestemmingsplan**

In het bestemmingsplan is een saneringsregeling opgenomen. Op basis van deze regeling mag 80% van de oppervlakte aan gebouwen die onder het overgangsrecht bij sloop herbouwd worden.

**Ad 2, 3, 4, 5 en 6**

Een aantal inspraakreacties is gericht op de mogelijkheid tot de bouw van het dorpshuis. Deze reacties spitsen zich toe op de noodzakelijkheid, het verlies aan uitzicht, de financiële haalbaarheid en het effect op de ecologische waarden. Tevens stelt inspreker 2 zijn eigen boerderij ter beschikking om het dorpshuis te herbergen.

Reactie: De planologische inpassing van het dorpshuis is het resultaat van jarenlang overleg tussen gemeente en dorpsbelang / dorpshuiscommissie, waarbij ook de inwoners van Sondel zijn betrokken. Op basis van die uitkomsten is voor de beoogde locatie gekozen. De structuur van Sondel maakt uitzichtsverlies voor de burens van een nieuw dorpshuis onvermijdelijk. Derhalve is dat geen reden om geen dorpshuis te bouwen. Het bouwvlak van het dorpshuis zal zodanig worden geplaatst dat het toekomstige dorpshuis niet direct achter de woningen aan de J. Boomsmastraat wordt gebouwd. Op deze wijze wordt de hinder voor de naaste burens zo veel mogelijk beperkt.

Wat de financiering en exploitatie van het dorpshuis betreft wordt verwezen naar de anterieure overeenkomst die de gemeente met de dorpshuiscommissie heeft gesloten. Uit stukken van de dorpshuiscommissie die in het bezit zijn van de gemeente, valt niet op te merken dat de exploitatie van het dorpshuis niet rendabel zou zijn.

De wijzigingsbevoegdheid van "Maatschappelijk" naar "Wonen" zal, mede naar aanleiding van de reactie van inspreker 6, worden verwijderd.

De gronden van de beoogde locatie hebben geen bijzondere ecologische waarde. Er is verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

De resultaten daarvan geven geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan. Het ecologisch onderzoek zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage worden gelegd.

De bestemming “Maatschappelijk” brengt met zich mee dat de gronden van het beoogde dorpshuis tevens geschikt zijn voor ondergeschikte horeca. Dit houdt in dat tijdens activiteiten in het dorpshuis drank kan worden geschonken. Er is hiervoor een para-commerciële horecaverunning vereist. Dit is gebruikelijk bij vrijwel alle dorpshuizen. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om dit te wijzigen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het is niet wenselijk om het dorpshuis onder te brengen in het monumentale pand op perceel J. Boomsmastraat 5. Omdat dan op die manier in één pand zowel het dorpshuis als een woonhuis zal komen, is dat gezien eventuele overlast onwenselijk. Tevens is het betreffende pand een monument, hetgeen de nodige beperkingen en hoge onderhoudskosten voor het dorpshuis met zich meebrengen zal.

#### Wijziging bestemmingsplan

De wijzigingsbevoegdheid “Maatschappelijk” naar “Wonen” wordt verwijderd. Voorts is het bouwvlak van het dorpshuis zodanig geplaatst dat het toekomstige dorpshuis niet direct achter de woningen J. Boomsmastraat 16 en 14 wordt gebouwd. Verder geven de inspraakreacties geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen.

#### **Ad 4. Vereniging van Doarpsbelangen in Sondel**

Behalve een reactie met betrekking tot het dorpshuis heeft Doarpsbelang Sondel ook nog enkele opmerkingen wat betreft de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen. Doarpsbelang Sondel is van mening dat er op een aantal punten meer bouw mogelijkheden voor de inwoners moeten komen.

#### Reactie:

De maximale oppervlakte van bijgebouwen is in het voorontwerpbestemmingsplan gesteld op 60 m<sup>2</sup>. Middels binnenplanse ontheffing kan dat met 10% verruimd worden. Binnen de bebouwde kom geeft dit zelden aanleiding tot problemen. Er is bovendien ook al de mogelijkheid om onder voorwaarden bouwvergunningsvrije bouwwerken tot 30 m<sup>2</sup> te kunnen bouwen. Verruiming van de normen is daarom niet nodig, des te meer omdat in de overige kernen in Gaasterlân-Sleat de grens ook op 60 m<sup>2</sup> is vastgesteld. In tegenstelling tot hetgeen in de reactie van Doarpsbelangen wordt gemeld, zal de grens van bouwvergunningsvrije bouwwerken in de toekomst niet naar 100 m<sup>2</sup> worden opgeschoven.

Er zal in de toekomst beleid worden ontwikkeld ten aanzien van de definities van hoofdgebouw en bijgebouw.



Eventuele aanpassingen zullen dan waarschijnlijk in een overkoepelend bestemmingsplan worden gegoten. Er is daarom geen reden om in het onderhavige bestemmingsplan af te wijken van de huidige definities.

Verder vraagt Doarpsbelang om toe te staan om oude bijgebouwen met een oppervlakte van meer dan 60 m<sup>2</sup> te slopen en deze vervolgens te vervangen met één bijgebouw met dezelfde oppervlakte als de bestaande bijgebouwen tezamen. Mits de oude bijgebouwen legaal zijn gebouwd en het nieuwe bijgebouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het nieuwe bijgebouw mag een oppervlakte hebben van ten hoogste 80% van de oppervlakte aan gebouwen die onder het overgangsrecht vallen.

#### Wijziging bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een saneringsregeling opgenomen. Op basis van deze regeling mag 80% van de oppervlakte aan gebouwen die onder het overgangsrecht bij sloop herbouwd worden. De inspraakreactie geeft voor de rest geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

#### **Ad 7. Inspreker 7**

Deze inspraakreactie richt zich op de agrarische gronden tussen de percelen J. Boomsmastraat 3 en 5. Inspreker stelt dat in het vigerende plan de mogelijkheid aanwezig was om op het betreffende perceel een woning te bouwen. Inspreker ziet de waarde van zijn land dalen en ook ziet hij zijn toekomstplannen om na zijn pensioen op het betreffende perceel te gaan wonen, in rook opgaan. Inspreker verzoekt om het betreffende perceel een woonbestemming toe te kennen.

Reactie: De bouw van de woning op het perceel betreft een oud recht, waarvan geen gebruik is gemaakt. In het kader van dit bestemmingsplan dient een nieuwe afweging te worden gemaakt naar de haalbaarheid van een nieuwe woning op deze locatie. Het betreffende perceel ligt deels binnen de milieuzone van het ten noorden gelegen loonbedrijf. Op basis van een goede ruimtelijke ordening is het bouwvlak dan ook verwijderd.

#### Wijziging bestemmingsplan

De inspraakreactie van inspreker 7 geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

===