



DE FRYSKE MARREN

BESTEMMINGSPLAN

BALK, DE TIMPE 51A

BESTEMMINGSPLAN BALK, DE TIMPE 51A

BESTEMMINGSPLAN BALK, DE TIMPE 51A

TOELICHTING

Inhoud

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Planologische regeling	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie.....	7
2.3 Verkeer en parkeren	8
2.4 Stedenbouwkundige opzet.....	8
3 BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Streekplan Fryslân 2007	11
3.2.2 Verordening Romte Fryslân	11
3.2.3 Grutsk op 'e Romte	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Woonvisie De Fryske Marren 2019 - 2023	14
3.3.2 Welstandsnota 2014 De Friese Meren	14
3.3.3 Bestemmingsplan 'Balk – Noord'	15
4. OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Milieuzonering	16
4.2 Geluid	16
4.3 Ecologie.....	17
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.5 Water.....	23
4.6 Bodem	25
4.7 Luchtkwaliteit.....	27

4.8	Externe veiligheid.....	28
4.9	Kabels en leidingen.....	29
5.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	30
5.1	Algemeen.....	30
5.2	Toelichting op de bestemming.....	30
6.	UITVOERBAARHEID.....	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	32
	BIJLAGEN.....	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Balk ligt in het straatbeeld van De Timpe een open perceel. Het perceel is nu ingericht als tuin. Het perceel behoort bij een perceel aan de Wilhelminastraat. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Balk-Noord' rust op het betreffende perceel de bestemming 'Wonen'. Op het perceel mag echter geen woning worden gebouwd omdat op de verbeelding van het bestemmingsplan voor het perceel geen bouwvlak is aangegeven. De eigenaar is voornemens om op het perceel een duurzame levensloopbestendige woning te bouwen. Deze situatie kan mogelijk worden gemaakt door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarin het perceel een bouwvlak krijgt. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt tussen de rijwoningen aan De Timpe en het perceel De Timpe 53. In figuur 1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.

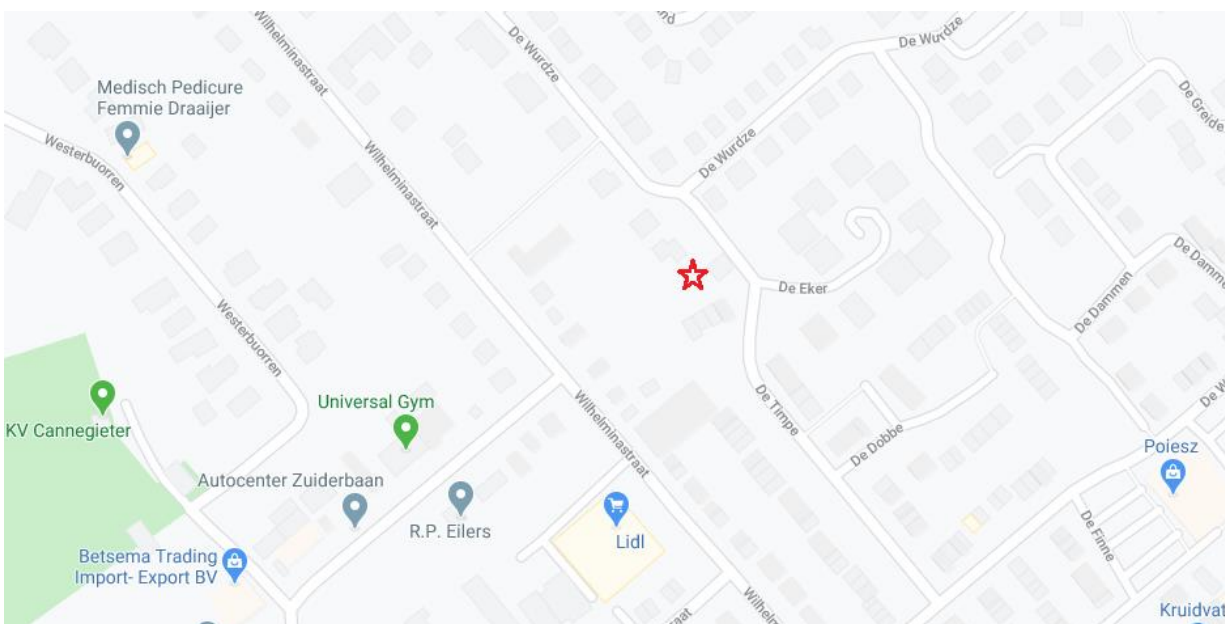


Fig. 1: Globale ligging van het plangebied (bron: Google-maps)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Balk – Noord', vastgesteld door de gemeenteraad op 26 april 2016. Het perceel heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. De bouw van een woning is, ondanks de bestemming 'Wonen', wegens het ontbreken van een bouwvlak niet toegestaan. De gemeente heeft op 18 oktober 2019 (kenmerk: PV 20190054/) in principe besloten mee te werken aan het wijzigen van het bestemmingsplan om het perceel

een bouwvlak toe te kennen. Daarom is onderhavig bestemmingsplan opgesteld om de toekomstige situatie, de bouw van een woning, mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan uiteengezet. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. Vervolgens bevat hoofdstuk 4 de toetsing aan de voor dit bestemmingsplan relevante wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de juridische regeling van het plan.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Het kadastrale perceelnummer van het plangebied is 2761. Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van Balk en is onderdeel van een perceel aan de Wilhelminastraat. Ten zuiden van het perceel staan 4 rijwoningen. Het plangebied grenst aan de achtererven en de bijbehorende garageboxen van deze rijwoningen. Aan de noordzijde grenst het perceel aan een vrijstaande woning. Het perceel vormt een 'open gat' in het straatbeeld van De Timpe. Het perceel is ingericht als tuin en behoort bij een woonperceel aan de Wilhelminastraat.



Fig. 2: ligging plangebied (bron: www.google.nl)



Fig. 3: aangezicht plangebied vanaf de Wilhelminastraat (bron: initiatiefnemer)

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft het bouwen van een duurzame levensloopbestendige woning op de open plaats in het straatbeeld van de Timpe.

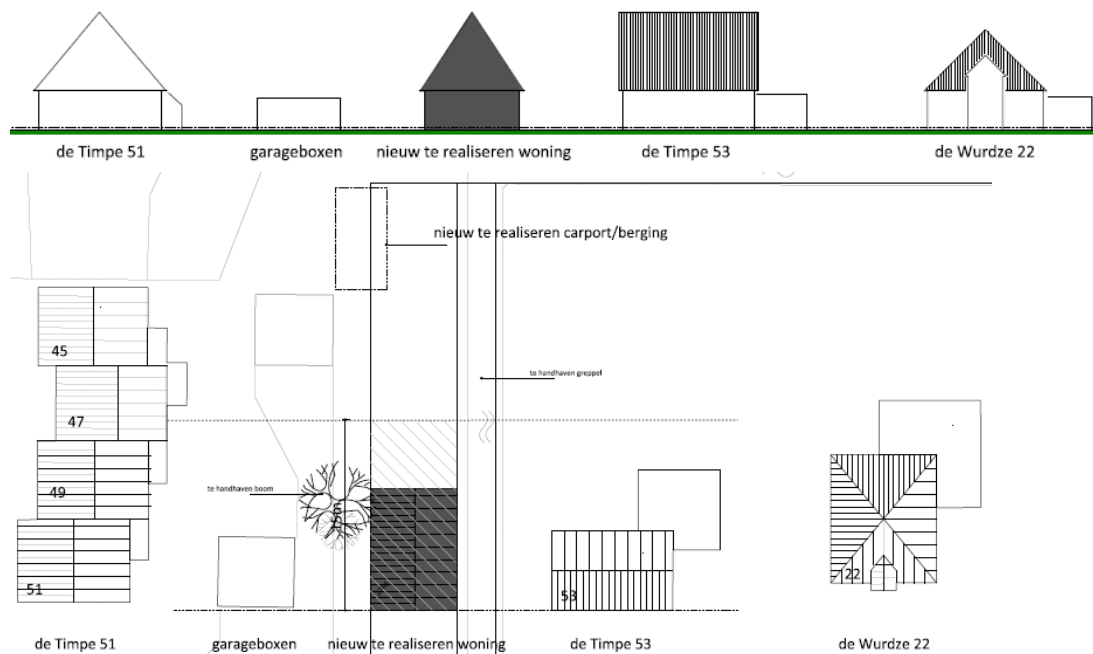


Fig. 4: mogelijke invulling van 'open gat' in straatbeeld met levensloopbestendige woning (bron: bouwkundigburo Kampen)

2.3 Verkeer en parkeren

De toekomstige situatie, de bouw van een duurzame levensloopbestendige woning gaat niet gepaard met een toename in verkeersbewegingen of behoefte aan parkeergelegenheid. Op het nieuwe perceel is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de eigen auto('s).

2.4 Stedenbouwkundige opzet

De kavel binnen het plangebied heeft een breedte van circa 13 meter en is circa 42 diep. De kavel is georiënteerd op De Timpe. Het straatbeeld van dit deel van de Timpe, vlak bij de overgang naar De Wurdze, bestaat in hoofdzaak uit vrijstaande woningen op ruime percelen. Ten zuidoosten van het plangebied staat een rij van vier-aan-een rijwoningen. Deze zijn met de achtererven op het plangebied gericht. De kavel binnen het plangebied oogt vrij smal maar toch is er sprake van een 'gat' in het straatbeeld van de Timpe. De kavel biedt voldoende ruimte voor een duurzame levensloopbestendige woning.

De bouw van de nieuwe vrijstaande woning op dit perceel is een versterking van het straatbeeld. De nieuwe woning moet daarvoor wel in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning op het perceel De Timpe 53 en de zuidelijk gelegen garageboxen worden gebouwd. In figuur 4 is de toekomstige situatie weergegeven.

De zijdelingse afstand van de woning tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. De perceelsgrens met het perceel De Timpe 53 bestaat uit een greppel die onderdeel is van de waterhuishouding. Deze zorgt voor de afvoer van hemelwater en zal gehandhaafd blijven. Binnen het plangebied staat een eik. Deze eik is behoudens waardig en vormt geen beperking voor het realiseren van de duurzame levensloopbestendige woning.

3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Planologische besluitvorming moet passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevant) beleid beknopt weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR, 13 maart 2012) geeft het Rijk haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Dit

betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In dit document zijn de nationale belangen geformuleerd. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Verbeteren van de bereikbaarheid;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 14 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen.

In het "*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*" (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Het gaat onder meer over rijksbelangen over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Het onderhavige bestemmingsplan is gericht op een lokale ontwikkeling en heeft geen betrekking op rijksbelangen. De voorgenomen ontwikkeling voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een zone van één van de nationale belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavige ontwikkeling. Er is geen sprake van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast.

De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard, wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit diverse uitspraken blijkt dat de Afdeling de realisatie van 9 woningen of minder niet beschouwt als een woningbouwlocatie. Om die reden was er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en was het niet noodzakelijk om de ladder te doorlopen.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Onderhavig plan betreft de bouw van een duurzame levensbestendige woning binnen het stedelijk gebied van Balk. Met de bouw van een woning is er geen sprake van een nieuw stedelijk ruimtebeslag. Het bestemmingsplan is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen, maar heeft geen gevolgen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

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.

Het Streekplan heeft met de invoering van de Wro de status van structuurvisie gekregen en is in die hoedanigheid richtinggevend voor het ruimtelijk beleid van de gemeente.

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

In de Verordening Romte worden de onderwerpen uit het Streekplan geregeld, waarvoor een juridische doorvertaling en borging in ruimtelijke plannen van de gemeente noodzakelijk is. Hierop wordt hierna verder ingegaan.

Onderhavig plan tast de unieke kwaliteiten van het Friese landschap niet aan.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

Ter bescherming van de provinciale belangen heeft de provincie de "Verordening Romte Fryslân 2014" vastgesteld op 25 juni 2014. In de Verordening Romte zijn regels gesteld die er voor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De 1^e partiële herziening van de verordening is op 18 februari 2015 gelijktijdig met de Beleidsnotitie 'Romte foar de Sinne' vastgesteld. Op 21 februari 2018 is de wijzigingsverordening 'Verordening Romte Fryslân 2014' vastgesteld en op 28 maart 2018 in werking getreden. De geconsolideerde versie van de Verordening is op 8 augustus 2018 vastgesteld. De geconsolideerde versie is opgesteld ter bevordering van de leesbaarheid van de Verordening en heeft geen juridische status.

Op grond van artikel 3.1.1 kan een ruimtelijk plan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. In afwijking van artikel 3.1.1, lid 1 van de Verordening kan medewerking worden verleend aan een bouwplan voor een woning dat niet is opgenomen in het woonplan. Voorwaarde is dat er geen sprake mag zijn van meer dan 3 woningen of wanneer de bouwlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt, mag het bouwplan maximaal 11 woningen omvatten.

Uitgangspunt is dat geen inbreuk wordt gemaakt op de regionale woningbouwprogramma's en op de kernenstructuur: aantallen en kwaliteit van de woningbouw dienen aan te sluiten bij de aard en schaal van de kern.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op de bouw van één duurzame levensloopbestendige woning binnen het stedelijk gebied van Balk. De beoogde locatie ligt in een bestaand woongebied en is bestemd als wonen. De levensloopbestendige woning sluit aan bij de aard en schaal van Balk. De voorgenomen bouw van deze woning past daarmee binnen de Verordening Romte.

3.2.3 Grutsk op 'e Romte

De structuurvisie 2014 'Grutsk op 'e Romte' bevat de visie op de ruimtelijke kwaliteit in Fryslân. Met deze visie is specifiek in beeld gebracht welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, structuren en elementen van provinciaal belang zijn, om daarmee doorwerking van deze belangen te realiseren.

Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen.



Fig. 5: uitsnede van de 'grutsk op e romtekaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied maakt deel uit van 'Gaasterlân'. Gaasterlân komt van het Friese woord voor de zandige hoogten (keileemhoogten), de 'gaasten'. Het deelgebied Gaasterlân bestaat uit een gebied van klei-op-veen in het westen en, oostelijk hiervan, uit een langgerekt gebied van stuwwallen en een aantal gaasten. Het macroreliëf van dit gebied is uniek in Fryslân, zo ook het contrast hiervan met de

erom heen liggende vlakke meren-, laagveen- en kleigebieden en de overgangszones daartussen.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Balk en heeft geen (negatieve) gevolgen voor de ruimtelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan raakt geen provinciale belangen wat betreft de ruimtelijke kwaliteit of cultuurhistorische kernkwaliteiten. Er worden geen ingrepen gedaan die het behoud van de grotere en/of kleinere boscomplexen en terreinen met formele/bijzondere aanleg, inclusief alle karakteristieke onderdelen zoals lanen, zichtassen, paden en watergangen aantasten. Het plan past binnen het provinciaal beleid en er zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie De Fryske Marren 2019 - 2023

In de woonvisie beschrijft de gemeente De Fryske Marren het beleid op het gebied van wonen voor de periode 2019-2023. De woonvisie is op 28 maart 2019 vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor woningbouw in de gemeente en voor samenwerkingsafspraken op het terrein van het wonen, zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties. Door de gemeenteraad zijn de uitgangspunten voor de woonvisie vastgesteld in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw De Fryske Marren 2019 tot 2026.

De woonvisie gaat over de inwoners van de gemeente De Fryske Marren. Hoe zij wonen, werken en recreëren in de gemeente. De gemeente De Fryske Marren kent een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Om de kwaliteit te behouden zijn voor de lange termijn de volgende opgaven:

1. Omslag naar een duurzame woningvoorraad;
2. Transitie in de zorg;
3. Demografische veranderingen in de bevolking.

De gemeente heeft de ambitie om iedere inwoner op de goede plek te kunnen laten wonen.

De accenten en uitgangspunten van de Woonvisie zijn door de gemeente verwerkt in het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 – 2026. Op basis van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2016 – 2026 kunnen in Balk binnen de termijn van het uitvoeringsprogramma maximaal 100 woningen worden gebouwd. In overleg met de provincie mogen in het kader van het stimuleren van woningbouw op inbreidingslocaties in de hele gemeente 200 woningen extra worden gebouwd.

De voorgenomen bouw van de duurzame levensloopbestendige woning past binnen de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma. Het initiatief past hiermee in het woonbeleid van de gemeente.

3.3.2 Welstandsnota 2014 De Friese Meren

De gemeenteraad van De Friese Meren heeft op 22 april 2015 de Welstandsnota De Friese Meren 2014 gewijzigd vastgesteld. Met de nieuwe welstandsnota is ook het welstandsbeleid aangepast. Over het algemeen zijn de regels versoepeld, bijvoorbeeld voor woonwijken en bedrijventerreinen. Maar waar sprake is van een bijzondere ruimtelijke kwaliteit, zoals de oude kernen en de lintbebouwing, is duidelijk omschreven wat er wel en niet gewenst is. Het welstandsbeleid is dan ook zo samen te vatten: "Weinig regels waar dat kan, duidelijke regels waar dat nodig is".

Het plangebied ligt in het gebied dat op grond van de Welstandsnota is aangeduid als: 'Buurten met een individuele opzet'. In buurten met een individuele opzet staan

de woningen veelal vrij op de kavels of zijn er vooral twee-onder-één-kap woningen. Er is vaak wel sprake van een (architectonische) samenhang tussen de woningen in de buurt, maar ze zijn niet exact hetzelfde. Individuele aanpassingen en afwijkingen kunnen hier dus veel makkelijker plaatsvinden.

Nieuwe woningen in dit gebied moeten voldoen aan de volgende criteria:

1. Woningen zijn aan elkaar verwant, zelfde vorm, kapvorm en grootte;
2. Geen voorgeschreven bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik, maar excessen moeten worden voorkomen;
3. Bij grotere kavels en meer afstand tussen woningen, zijn meer verschillen tussen woningen mogelijk;
4. Individuele bebouwing;
5. Bij veranderingen aan serie- en/of rijwoningen moet afstemming plaatsvinden.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Balk – Noord'



Fig. 6: vigerende bestemming plangebied o.g.v. bestemmingsplan Balk - Noord (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op 26 april 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Balk – Noord' vastgesteld. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Balk – Noord' en is in figuur 6 met een rode pion aangeduid.

Op grond van de geldende planologische regeling rust op het plangebied de bestemming 'Wonen'. Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad'. Deze zone is aangegeven om te voorkomen dat gebouwen en/of bouwwerken worden gebouwd die hoger zijn dan maximaal 18m.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het aanbrengen van een bouwvlak op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' om zo de bouw van een duurzame levensloopbestendige woning mogelijk te maken.

Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de gemeente.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat, die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of en zo ja, wat de gevolgen kunnen zijn voor omliggende percelen en directe omgeving. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.1 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van elkaar worden gesitueerd. Op deze wijze wordt gevaar en hinder voor de milieugevoelige functies voorkomen dan wel zoveel mogelijk beperkt en omgekeerd wordt voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten geboden dat deze activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden uitgeoefend kunnen worden.

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijfsmatige activiteiten heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld (verder genoemd de VNG-handreiking). Deze VNG-handreiking is opgesteld uitgaande van de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven en voorzieningen milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven en voorzieningen een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtafstanden tot een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied".

Het plangebied wordt omgeven door woonpercelen. In de directe omgeving zijn geen bedrijfsfuncties. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het aanbrengen van een bouwvlak binnen de vigerende bestemming 'Wonen' op het perceel. In de toekomstige situatie is daarom sprake van een verantwoorde milieuzonering.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zone-plichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door

middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB (voor wegen) of 55dB (voor spoorwegen).
Wegen waar deze zone niet geldt, zijn:

- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het aanbrengen van bouwvlak op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' om een nieuwe duurzame levensloopbestendige woning te kunnen bouwen.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Balk. De gehele bebouwde kom is ingericht als 30km-weg. Wegen en woonstraten met een maximum snelheid van 30km hebben geen wettelijke geluidszone. Daardoor is een akoestisch onderzoek ten behoeve onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde en zijn er vanuit wegverkeerslawaaï geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe duurzame levensloopbestendige woning.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.3 Ecologie

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en de provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden.

Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Op korte afstand van het plangebied liggen geen natuurgebieden. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving ligt op een afstand van ca. 4,5km. Het Harichsterbos, dat is aangeduid als EHS overige natuur ligt op een afstand van een kilometer.

In figuur 7 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Ecologische Hoofdstructuur weergegeven.



Fig. 7: Ligging plangebied ten opzichte van EHS en/of Natura 2000-gebieden (bron: Provincie Fryslân)

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van een duurzame levensloopbestendige woning mogelijk. Bij de aanleg zullen de nieuwste mobiele werktuigen worden gebruikt. De nieuwe woning wordt gasloos en voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen zorgen ook voor voldoende stroom voor de elektrische auto. Uit een globale Aeriusberekening van zowel de aanlegfase als de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. Het bestemmingsplan en (bouw van) één woning heeft geen significante negatieve effecten voor een nabijgelegen Natura 2000-gebied. Voor de toekomstige ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is geen vergunning op grond van Wet natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het aanbrengen van een bouwvlak op van het perceel. De vigerende bestemming 'Wonen' wijzigt niet. Het plangebied is nu ingericht als tuin/gazon. Binnen het plangebied komen, gezien de huidige inrichting, geen beschermde planten- en/of diersoorten voor. De perceelsgrens met de naastgelegen woning wordt gevormd door een kleine watergang in de vorm van een droge greppel. De bestaande perceelsgrenzen blijven intact. Op het perceel staat een beeldbepalende boom die blijft staan.

Onderhavig plan heeft daarom geen negatief effect op de beschermde natuursoorten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Normstelling en beleid

Op Europese schaal heeft Nederland zich verbonden aan het zogenaamde 'Verdrag van Malta'. Dit is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden.

Op Nederlandse schaal is de belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat, wanneer de bodem wordt verstoort, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden de archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex-situ).

Op provinciale schaal heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om het bodemarchief in kaart te brengen op de zogenaamde Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE). De FAMKE is in de eerste plaats gebaseerd op twee bestaande landelijke kaarten: de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Daarnaast houdt de FAMKE rekening met de kans dat de mogelijk aanwezige archeologische resten verstoord zijn. Aan de andere kant houdt de FAMKE ook rekening met de omvang van de bodemingreep. Dit alles bij elkaar is vertaald in provincie dekkende kaarten welke aangeven hoe het beste met het bodemarchief kan worden omgegaan.

De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten gekoppeld aan twee periodes, de periode IJzertijd – middeleeuwen en de periode steentijd – bronstijd, waarvoor afzonderlijke adviezen worden gegeven.


Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op basis van de FAMKE-kaart voor de periode 'ijzertijd-middeleeuwen' het advies: 'karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)'.

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - 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 5000m² een historisch en

karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

FAMKE Advies ijzertijd-middeleeuwen

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (terpen)
-  karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water

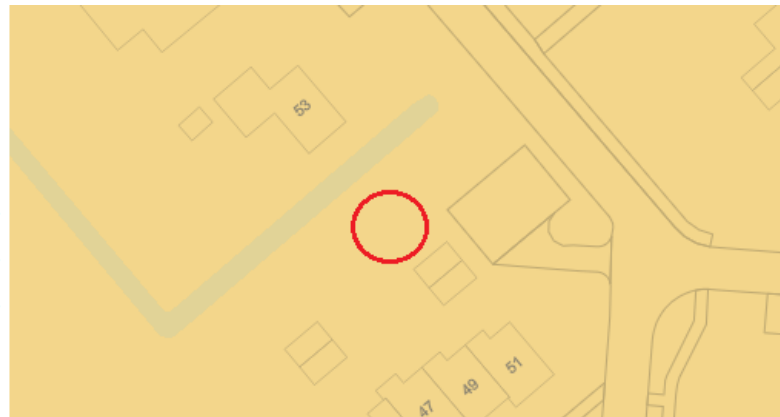


Fig. 8: uitsnede van het plangebied op basis van de Famke-kaart advies ijzertijd-middeleeuwen (bron: FAMKE)

Voor het plangebied geldt op basis van de FAMKE-kaart voor de periode steentijd - bronstijd het volgende advies: Quickscan

Van deze gebieden wordt 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 5000m² een quickscan te verrichten. Een quickscan is een extensief booronderzoek waarmee duidelijk gemaakt wordt of het steentijd bodemarchief intact is. Bij een intact bodemarchief kan dan over worden gegaan op een karterend onderzoek 2 (6 boringen per hectare). Tevens dient te worden nagegaan of er zich bekende vuursteenvindplaatsen en dobben in het gebied bevinden. Deze locaties moeten dan vervolgens door middel van een archeologisch onderzoek worden gewaardeerd (zie advies 'waarderend onderzoek vuursteenvindplaatsen' en waarderend onderzoek 'dobben'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

In figuur 9 is het plangebied aangeduid op een uitsnede van de FAMKE-kaart voor de periode Steentijd-Bronstijd.

FAMKE Advies steentijd-bronstijd

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats)
-  waarderend onderzoek (dobbe)
-  waarderend onderzoek (kopje)
-  karterend onderzoek 1 (steentijd)
-  karterend onderzoek 2 (steentijd)
-  karterend onderzoek 3 (steentijd)
-  quickscan
-  onderzoek bij grote ingrepen
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water

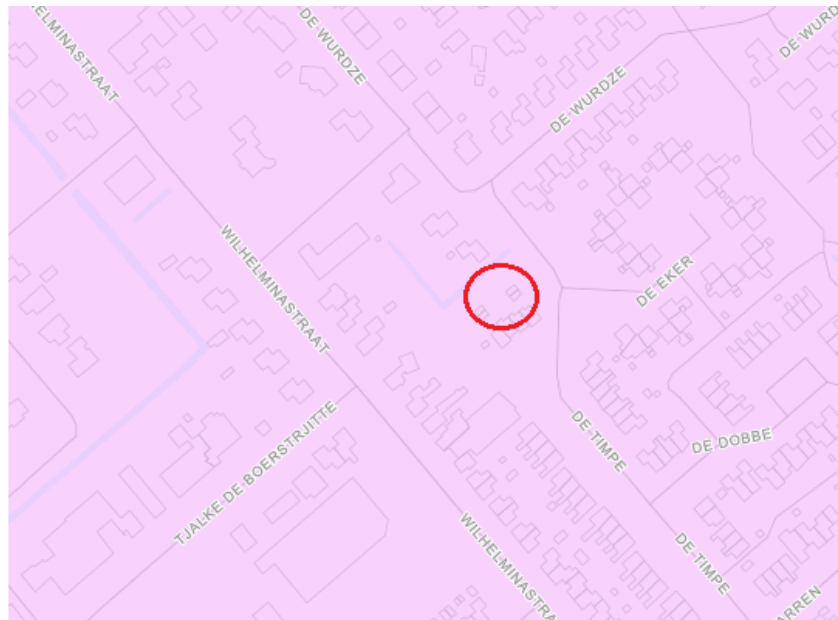


Fig. 9: uitsnede van het plangebied op basis van de Famke-kaart advies steentijd-bronstijd (bron: FAMKE)

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om op de verbeelding een bouwvlak binnen de vigerende bestemming 'Wonen' aan te brengen. De oppervlakte van het plangebied is kleiner dan de geadviseerde 5000m² waarvoor eventueel een karterend of een booronderzoek moet worden uitgevoerd. Het toekomstige gebruik als woning heeft geen negatieve gevolgen.

Wel blijft de archeologische meldingsplicht van toeval vondsten van kracht (art. 5.10, lid 1 Erfgoedwet). Concreet houdt dit in dat wanneer bij eventuele graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente. Oftewel vanuit de archeologische monumentenzorg worden er geen eisen gesteld aan de realisatie van dit plan.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke

ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in bestemmingsplannen aandacht worden besteed aan cultuurhistorie. Cultuurhistorisch waardevolle elementen moeten in het bestemmingsplan worden beschermd.

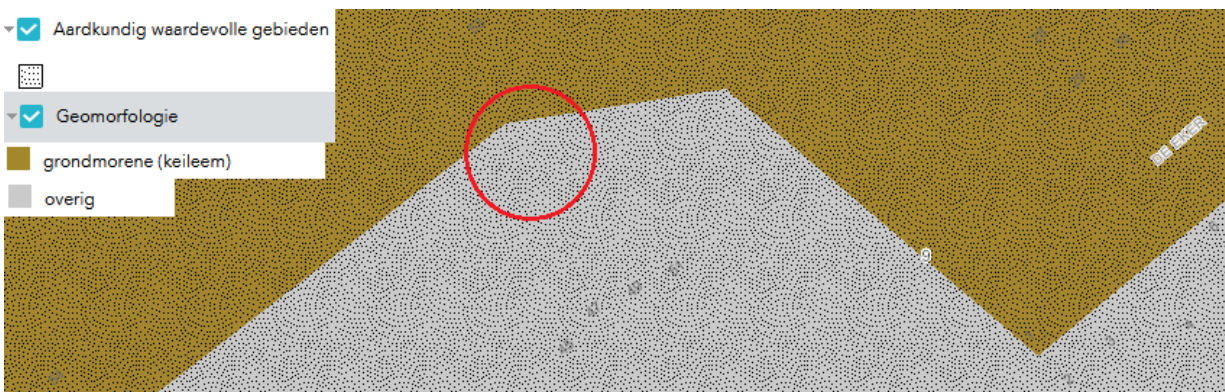


Fig. 10: uitsnede van het plangebied op basis van de Cultuurhistorische kaart (bron: provincie Fryslân)

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied liggen geen cultuurhistorische waardevolle elementen. Op grond van Geomorfologie geldt voor een deel van het plangebied het type 'grondmorene (keileem)' en voor het grootste deel van het plangebied geldt 'overig'. Dit is geen cultuurhistorische categorie.

Het plangebied ligt in een aardkundig waardevol gebied 'Gaasterland'.

Tijdens het Saaliën (voorlaatste ijstijd) was Fryslân vrijwel geheel bedekt met ijs. Aan de voorzijde van het ijsfront zijn door de stuwing heuvels ontstaan, de zogenaamde stuwwallen. Deze stuwwallen zijn in Gaasterland duidelijk zichtbaar. Toen het ijs aan het einde van het Saaliën smolt ontstonden er smeltwaterdalen en bleef er grondmorene achter, het keileem. De keileem varieert in Gaasterland in dikte van enkele centimeters tot ca 30 meter. Daarna is gedurende het Weichseliën een groot deel van het gebied bedekt met een dunne laag dekzand. De stuwwallen worden omringd met klei dat later is afgezet en het veen dat is ontstaan in het Holoceen. In het zuiden zijn de stuwwallen aangetast door afslag van de Zuiderzee, waardoor voor Nederland unieke kliffen zijn ontstaan. Het gebied is geomorfologisch zeer waardevol. De heuvels van Gaasterland, een grootschalig reliëf, zijn de enige niet begraven stuwwallen in Fryslân, die bovendien vermoedelijk gemodelleerd zijn door een ijsbedekking. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om de bestemming overeenkomstig het feitelijk gebruik te wijzigen, dit heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.5 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Waterwet en nationaal waterplan

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het NWP bevat de hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland en is de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en alle voorgaande nota's hieromtrent. Het NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009 – 2015. Het NWP gaat uit van integraal waterbeheer en van een watersysteembenadering. Het hoofdthema is: 'Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst'.

Het NWP beoogt te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en andere vormen van gebruik van water. In het NWP is beleid opgenomen voor het IJsselmeergebied, de Noordzee en de stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast bevat het NWP, naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008, beleid over maatregelen die genomen moeten worden vanwege de verwachte klimaatsveranderingen.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is tevens de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning (en/of Keurontheffing) van Wetterskip Fryslân als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het waterschap, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

Provinciaal waterbeleid

In het Vierde Waterhuishoudingsplan (WHP 4) van de Provinsje Fryslân staat vermeld hoe de provincie vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2016-2021. In het Waterbeheerplan 2016 - 2021 'En wat doen me morgen met water?' (WBP) van Wetterskip Fryslân staat vermeld hoe het waterschap vorm wil geven aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. In het WHP 4 staan doelen die de Provinsje Fryslân in de planperiode wil bereiken. Het plan geeft kaders voor het

waterbeheer, dat door het waterschap, gemeenten en andere partijen wordt uitgevoerd. In het WBP staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân neemt om het watersysteem op orde te houden en te verbeteren.

De drie thema's waterveiligheid, voldoende water en schoon water vormen de basis voor het waterbeheer in Fryslân.

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 waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Er is op 02 januari 2020 een digitale watertoets doorlopen voor onderhavig bestemmingsplan. De uitkomst van de watertoets is dat korte procedure moet worden gevolgd.

Onderhavig bestemmingsplan is gericht op het aanbrengen van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen', waardoor de bouw van een woning op een inbreidingslocatie mogelijk wordt gemaakt. Met de bouw van de woning neemt het verhard oppervlak op het perceel toe. Binnen het stedelijk gebied ligt de grens op 200m². Dit houdt in dat bij bouwplannen binnen het stedelijk gebied waarbij het verhard oppervlak met meer dan 200m² toeneemt er compensatie moet plaatsvinden. Wetterskip Fryslân hanteert twee compensatienormen, deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied en behoort tot een gebied dat binnen de boezem valt. Voor het onderhavig bestemmingsplan geldt de compensatienorm van 5% als de toename van verhard oppervlak groter is dan 200m².

Het bouwvlak van heeft een diepte van 15m. De breedte van de woning is ca. 7m. De oppervlakte van de levensloopbestendige woning is ca. 110m². Op grond van het bestemmingsplan mag de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 70m² bedragen. De toename van het verhard oppervlak blijft daarmee onder de compensatienorm van 200m². Compensatie is daarom niet nodig.

De perceelsgrens met de naastgelegen woning wordt gevormd door een greppel. Door de greppel op te schonen ontstaat meer waterbergend vermogen, voor het opvangen van hemelwater. De greppel staat overigens over het algemeen altijd droog.



Fig. 11: uitsnede Friese Klimaatatlas met locaties voor wateroverlast bij extreme regenbuien (bron: wetterskip)

Het plangebied is op de Friese Klimaatatlas niet aangegeven als wateroverlast bebouwd gebied. Door de bestaande greppel op te schonen ontstaat meer ruimte voor de opvang van hemelwater. Het hemelwater wordt afgekoppeld en via de bodem afgevoerd naar de greppel. Op deze manier wordt het water vertraagd afgevoerd.

Ten behoeve van de bouw van de toekomstige woning zijn geen ingrepen nodig waarvoor een watervergunning moet worden aangevraagd. Als de greppel in de toekomst wordt gedempt, dan zal daar een watervergunning voor worden aangevraagd.

Bij eventuele of toekomstige bouwmogelijkheden worden geen uitlogende of andere verontreinigende materialen gebruikt. De toename aan verhard oppervlak, als gevolg van deze bouwmogelijkheden zal worden gecompenseerd om de waterberging in het plangebied op peil te houden.

Het aspect water vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Om er bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende zeker van te zijn dat er geen sprake is van bodemverontreiniging, is het in het kader van het tracé van een omgevingsvergunning voor het bouwen noodzakelijk dat er een vooronderzoek uitgevoerd wordt, conform de NEN 5725. Als uit de resultaten van het vooronderzoek geen zaken naar voren komen die een verdenking van bodemverontreiniging veroorzaken, kan worden volstaan met een dergelijk vooronderzoek.

Als er wel verdenkingen van bodemverontreiniging zijn, dan dient een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd. Dergelijk onderzoek dient voorafgaand aan bouw- en graafwerkzaamheden plaats te vinden. Het uitvoeren van het vooronderzoek, en indien noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek, is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen in werking kan treden.

In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.



Fig. 12: plangebied weergegeven op de bodemkaart (bron: www.bodemloket.nl)

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw, met het toekennen van een bouwvlak aan het plangebied binnen de bestemming 'Wonen', van een levensloopbestendige woning mogelijk waarvoor bodemingrepen nodig zijn.

Uit informatie van het Bodemloket blijkt dat de locatie niet voldoende is onderzocht.

Om aan te kunnen tonen dat er geen belemmeringen zijn voor de bouw van de levensloopbestendige woning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op 10 januari 2020 is een veldonderzoek uitgevoerd op de beoogde locatie. Tijdens het veldonderzoek zijn verschillende boringen uitgevoerd. Het resultaat van het onderzoek is dat het perceel op zich geschikt is voor de functie wonen.

Bij een van de boringen is echter een bijmenging van stenen en beton aangetroffen. Deze materialen zijn niet asbestverdacht. Het plangebied en de opgeboorde grond is visueel geïnspecteerd op de mogelijke aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Dit is visueel niet waargenomen. Indien sprake is van een verdachte situatie, wordt gesproken van ondefinieerbaar puin en wordt een link met asbestverdacht gelegd. In dergelijke gevallen wordt een verkennend asbestonderzoek geadviseerd of uitgevoerd. Het onderzoeksbureau is van mening dat een verkennend asbestonderzoek niet nodig is.

Om zeker te zijn dat er geen sprake is van 'asbestverdacht' wordt op verzoek van de gemeente voor deze ene boringslocatie een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Er worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouwplannen op het perceel voor de levensloopbestendige woning.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Vanuit het aspect bodem gelden er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een gebied waar sprake is van een goede luchtkwaliteit. Onderhavig bestemmingsplan is gericht op aanbrengen van een bouwvlak om de bouw van een levensloopbestendige woning op een inbreidingslocatie binnen de bestemming 'Wonen'. Deze ontwikkeling draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- Inrichtingen waar risico volle activiteiten plaatsvinden;
- Transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen.

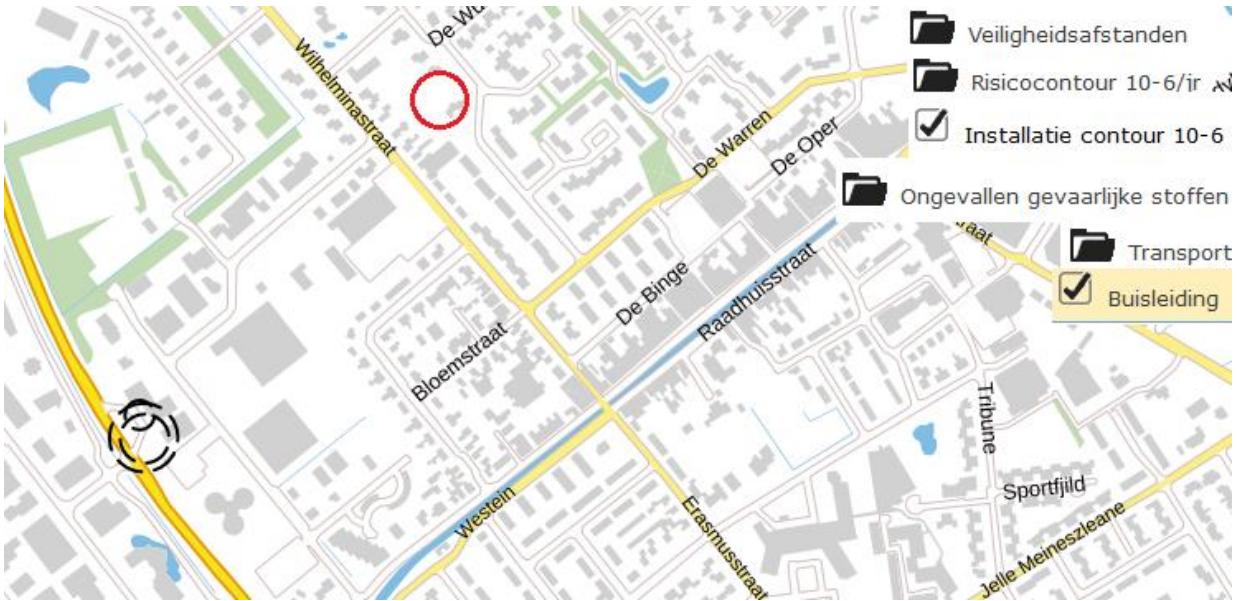


Fig. 10: Uitsnede van de professionele risicokaart van het plangebied. (Bron: risicokaart)

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting, een lpg-tankstation, ligt op een afstand van ruim 450m. De dichtstbij gelegen aardgastransportleiding ligt ruim 3,5km afstand.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

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.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor het plangebied of die een planologische bescherming vereisen.

Het plangebied ligt wel binnen de 'vrijwaringszone – straalpad'. Op de verbeelding is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – Straalpad'. Op grond van de bouwregels mag de maximale bouwhoogte binnen deze vrijwaringszone niet meer bedragen dan 18m.

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens 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 volgens deze standaarden. Verder sluit de regeling in het voorliggende bestemmingsplan aan bij het handboek van de gemeente 'Handboek Bestemmingsplannen De Fryske Marren'.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden 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.

5.2 Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf is een toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. De regels zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Balk – Noord'. Binnen het plangebied komt maar een hoofdbestemming voor, te weten 'Wonen'. Daarnaast is in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straatpad' opgenomen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de bouw van een duurzame levensloopbestendige woning met aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Bijbehorende tuinen, erven en terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn, ondergeschikt aan de woonfunctie, aan huis-verbonden-beroepen, bed & Brôchje, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg mogelijk.

De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfsfunctie zal, naast de kwantitatieve bepalingen in de voorschriften, tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen, dat wil onder meer zeggen dat uitsluitend zeer beperkte reclame-aanduidingen en dergelijke zijn toegestaan;

- er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving en de landschappelijke waarden daarvan;
- er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn;
- er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieksaantrekkende functie;
- er mag geen buitenopslag van materieel plaatsvinden.

Hoofdgebouw

Voor woningen gelden de volgende uitgangspunten:
Per bouwvlak mag als hoofdgebouw één vrijstaande woning worden gebouwd. De oppervlakte van de woning bedraagt niet meer dan 150m². Het hoofdgebouw wordt gebouwd in een bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen. De woning staat op minimaal 3 meter van de perceelsgrens.

Bijgebouwen

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende uitgangspunten:

Bijbehorende bouwwerken zijn gebouwen die zowel functioneel als ruimtelijk ondergeschikt zijn aan – en ten dienste staan van het hoofdgebouw, zoals een garage, berging, en dergelijke. Een dergelijk bouwwerk kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale oppervlakte van 70 m² (exclusief erkers) bij een hoofdgebouw.

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel minus de oppervlakte van het hoofdgebouw zelf. De maximale goot- en bouwhoogten van bijbehorende bouwwerken hangen af van het soort (aangebouwd of vrijstaand) en de hoogte van het hoofdgebouw.

Gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - straalpad

Er is één algemene aanduidingsregel opgenomen voor de vrijwaringszone van het straalpad. Er mogen geen gebouwen worden gerealiseerd hoger dan 18 meter om de werking van de straalverbinding te beschermen.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is in het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) kenbaar gemaakt bij Provincie Fryslân en Wetterskip Fryslân. De partijen hebben hierbij aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plannen. Het bestemmingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd. Naast de overlegpartners is er overleg geweest met de naaste omwonenden. De initiatiefnemers hebben het voornemen om op de gewenste locatie een levensloopbestendige woning te bouwen besproken en nader uitgelegd. Van dit overleg is een verslag gemaakt en als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan geleid.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is op 28 oktober 2020 ongewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt uitsluitend, door middel van het toekennen van een bouwvlak, de bouw van een vrijstaande woning mogelijk van een perceel dat in eigendom is van de aanvrager. Met dit plan zijn dus, afgezien van procedurekosten, geen ontwikkelingskosten aan de orde.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke

weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Er is ook geen sprake van een kostenverhaal, anders dan procedurekosten en eventuele planschade. Met de initiatiefnemer is een begroting overeengekomen met betrekking tot de procedurekosten. Verder wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

BIJLAGEN

Watertoets
Rapport verkennend bodemonderzoek
Gespreksverslag omwonenden
Vooroverlegreactie provincie Fryslân