

Toelichting

# bestemmingsplan “Engwierum – Dodingawei 18 en 20”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 1-12-2022

Plan identificatie: NL.IMRO.1970.BpEwDodingawei1820-VA01

Auteur: Jouke H. Dantuma



|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                      | 6  |
| 1.1 Algemeen.....                      | 7  |
| 1.2 Ligging.....                       | 8  |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplan.....     | 9  |
| 1.4 Opzet van de toelichting .....     | 10 |
| 2 Planbeschrijving.....                | 11 |
| 2.1 Huidige situatie.....              | 12 |
| 2.2 Gewenste ontwikkeling .....        | 14 |
| 2.3 Ruimtelijke kwaliteit.....         | 15 |
| 3 Beleid .....                         | 17 |
| 3.1 Rijksbeleid.....                   | 18 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....           | 20 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....          | 21 |
| 4 Onderzoek .....                      | 22 |
| 4.1 Bedrijven en Milieuzonering .....  | 23 |
| 4.2 Geluid .....                       | 25 |
| 4.3 Waterhuishouding / watertoets..... | 26 |
| 4.4 Cultuurhistorie.....               | 27 |
| 4.5 Archeologie.....                   | 28 |
| 4.6 Bodem .....                        | 29 |
| 4.7 Ecologie .....                     | 30 |
| 4.8 Luchtkwaliteit .....               | 32 |
| 4.9 Externe veiligheid .....           | 33 |
| 4.10 Kabels en leidingen.....          | 34 |
| 4.11 Verkeer en parkeren.....          | 35 |
| 5 Toelichting op de regels .....       | 36 |
| 5.1 Inleiding .....                    | 37 |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 5.2 Nadere toelichting op de regels .....  | 38 |
| 6 Uitvoerbaarheid .....                    | 39 |
| 6.1 Algemeen.....                          | 40 |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid.....       | 41 |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 42 |



## 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Initiatiefnemer heeft de gemeente Noardeast-Fryslân op 3 december 2020 verzocht om de bestemming 'bedrijf' op het perceel Dodingawei 18-20 te wijzigen in 'Wonen'. Tevens heeft hij in dit verzoek aangegeven om één extra woning te willen realiseren in het bestaande fabrieksgebouw. Er worden geen gebouwen gesloopt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening concludeert de gemeente dat het informatieverzoek past binnen een trend van het 'vergelen' van dorpskernen. Het wegsaneren van een zware bedrijfsbestemming met aanverwante buitenopslag is een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie in Engwierum. Zeker als het gaat om een bedrijf dat niet direct voorziet in dagelijkse voorzieningen. Een woonbestemming ligt dan voor de hand. Deze bestemming sluit beter aan bij omliggende (woon)bestemmingen. In Engwierum is ook ruimte voor groei. Omdat het hier gaat om een herbestemming in een dorpskern kan deze groeipotentie ingezet worden.

Omdat het planvoornemen niet past binnen de vigerende bestemming 'Bedrijf', is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven en vindt een toetsing plaats aan het relevante ruimtelijke beleid en aan de wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

## 1.2 Ligging

Het plangebied betreft de percelen Dodingawei 18 en 20 te Engwierum en wordt zowel ten oosten, westen als ten zuiden begrensd door woningen. Dit zijn respectievelijk de woningen Dodingawei 16, 22 en It Roster 8. Aan de noordzijde ligt de weg Dodingawei met direct daaraan grenzend de woningen Dodingawei 19 t/m 27. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.

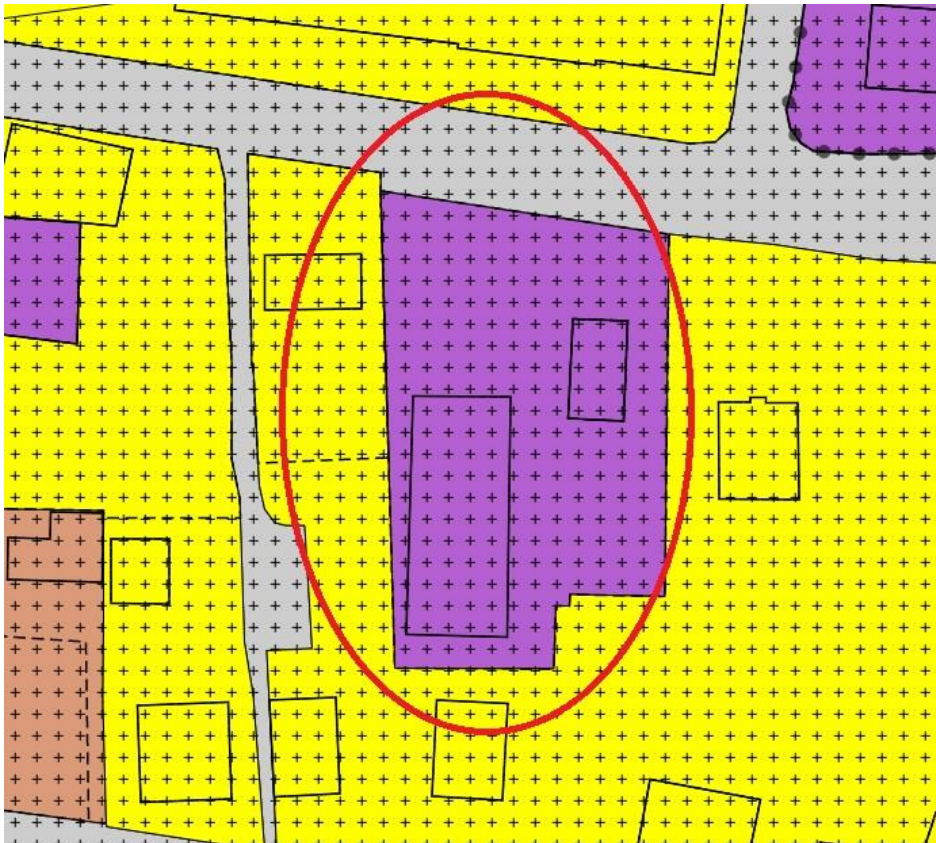


Figuur 1. Luchtfoto (bron Google Earth).

### 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Doarpen, dat op 25 juni 2010 onherroepelijk is geworden. Het perceel Dodingawei 18-20 is bestemd als 'Bedrijf' (artikel 5) met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 8. Daarnaast ligt op dit perceel, kadastraal bekend gemeente Ee, sectie L, nummer 782 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' (artikel 29). Op de plankaart is een bouwvlak voor de bedrijfswoning Dodingawei 18 en voor het bedrijfsgebouw Dodingawei 20 aanwezig.

Het voor 'bedrijf' aangewezen perceel is bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2 en ten behoeve van een meubelmakerij (inclusief spuiterij).



Figuur 2. Fragment bestemmingsplankaart.

## 1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

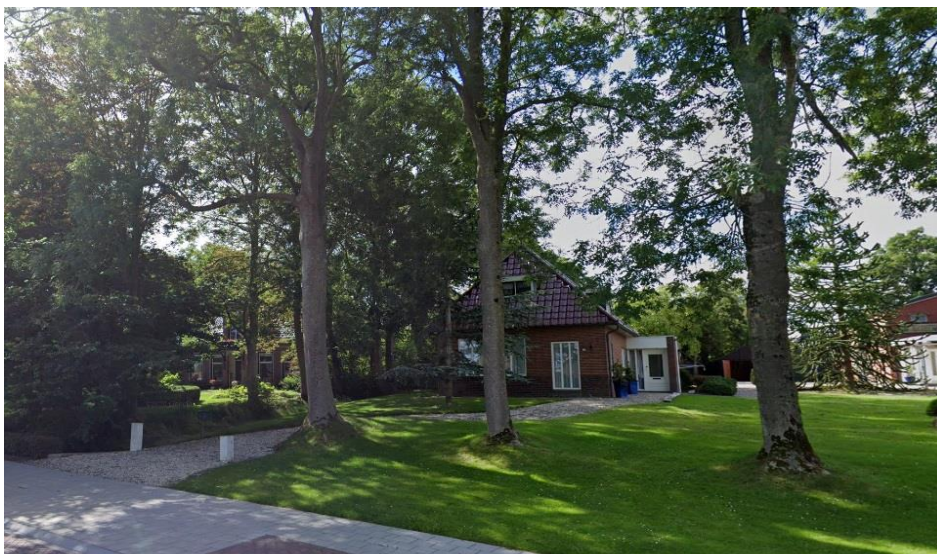
- In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- In hoofdstuk 6 wordt tenslotte de economische - en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

## 2 Planbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

Op het perceel Dodingawei 18 en 20 bevinden zich momenteel een bedrijfswoning (Dodingawei 18) en een bedrijfspand (Dodingawei 20). Het kadastraal perceel gemeente Ee, sectie L, nummer 782 is 2896 m<sup>2</sup> groot. De bedrijfswoning heeft een oppervlakte van 110 m<sup>2</sup> en het bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van 385 m<sup>2</sup>.

Het bedrijfsgebouw heeft de afgelopen 40 jaar gefungeerd als meubelmakerij inclusief spuiterij. Het uit 1870 daterend pand was oorspronkelijk een graanfabriek. In 1985 is hier een winkel/showroom voor gebouwd. Daarnaast bevinden zich op het perceel nog een aantal bijbehorende bouwwerken die gehandhaafd zullen blijven. De huidige situatie wordt in onderstaande figuren weergegeven.



Figuur 3.



Figuur 4.



Figuur 5.



Figuur 6.

## 2.2 Gewenste ontwikkeling

Het perceel zal worden gesplitst in twee woonpercelen, namelijk Dodingawei 18 en 20. De bedrijfswoning wordt een reguliere burgerwoning en de nieuwe woning wordt gerealiseerd in het bestaande fabrieksgebouw van de meubelmakerij. Er worden geen gebouwen gesloopt.

## 2.3 Ruimtelijke kwaliteit

Engwierum is een klein terpdrop in het oosten van de voormalige gemeente Dongeradeel. Het is in hoofdzaak een woondorp, met verspreid daarin een aantal bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De meeste bedrijven liggen langs de belangrijkste ontsluitingsroute voor het dorp, de N358. Deze is plaatselijk bekend als de Dodingawei en direct ten oosten van het dorp als Mûnebuorren.

Splitsing van het bedrijfsperceel in twee woonpercelen is stedenbouwkundig verantwoord mits er geen gebouwen worden gesloopt en het voorterrein onbebouwd zal blijven. Landschapsarchitecte Nina Abbing heeft een inrichtingsschets opgesteld waarbij het perceel een minder bedrijfsmatige uitstraling heeft.

Met het omzetten van het huidige perceel naar een meer landschappelijke tuin wordt de biodiversiteit versterkt. De aanplant van bomen en struiken wordt met zorg gedaan. Er wordt gekeken naar de uitbreiding van de aanwezige biotoop maar ook naar soorten die bestand zijn tegen het huidige klimaat. Met de droge zomers en natte winters hebben veel soorten beplanting het moeilijk. Daarnaast zien we dat Nederland geteisterd wordt met plagen en ziektes (kastanjabloedingsziekte, eikenprocessierups, essentak - sterfte). Een groot deel van deze ziektes en plagen worden veroorzaakt door de aanplant van eenzelfde soort.

Er is een onderscheid gemaakt in de achterzijde van het erf (landschappelijk) en de voorzijde (cultuurlijk). In het landschappelijke is gekozen voor soorten die passen bij het landschapstype. De haag hier is een gemengde haag (goed voor de biodiversiteit). In het meer cultuurlijke deel is gekozen voor een mix van inheemse soorten (dynamique in hoogtes) waarbij rekening is gehouden met de biodiversiteit en een cultuurlijke haag (haagbeuk). Door de keuze van beplanting en soorten wordt er een beter natuurlijk evenwicht gecreëerd. De toekomstige situatie is in figuur 7 weergegeven.



Figuur 7. Erfinrichtingsplan (bron: Nina Abbing).

### 3 Beleid

## 3.1 Rijksbeleid

### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Omdat er sprake is van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte en de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie past deze daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

## **Barro en Bro**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoed van uitzonderlijke universele waarde

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur' gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Of de Ladder Duurzame Verstedelijking van toepassing is op de planlocatie is afhankelijk van de aard en de omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. De Ladder zegt hierover het volgende: Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaand gebouw in de toekomst gebruikt als vrijstaande woning en wordt een bestaande bedrijfswoning getransformeerd tot een burgerwoning. Gezien de kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling wordt dit plan niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk. De voorgenomen ontwikkeling heeft verder geen betrekking op de overige benoemde onderdelen in het Barro. De ontwikkeling aan de Dodingawei 18 en 20 te Engwierum ondervindt geen belemmeringen uit de Barro of Bro en wordt daarmee met betrekking tot bovenstaand aspect uitvoerbaar geacht.

## **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders benoemd in de NOVI, Barro en de Bro. Vanuit deze beleidsdocumenten en regelgeving zijn geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken op het voorgenomen plan.

## 3.2 Provinciaal beleid

### **Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Voor de woningen Dodingawei 18 en 20 is het onderwerp Vitaal daarbij van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. De bestaande bedrijfswoning transformeren tot een reguliere burgerwoning en het voormalig fabrieksgebouw een woonfunctie geven is van belang voor de leefbaarheid van het dorp Engwierum. Ook in dit dorp is momenteel een grote vraag naar woningen.

### **Verordening Romte 2014**

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. De locatie ligt binnen de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Het plangebied ligt in het Bestaand Stedelijk Gebied. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van stedelijke functies.

In artikel 3 van de Verordening Romte is bepaald dat een woningbouwproject binnen bestaand bebouwd gebied in overeenstemming moet zijn met een goedgekeurd gemeentelijk woonplan. Hiervan kan afgeweken worden indien het bouwplan voorziet in minder dan 11 woningen.

In onderhavig geval gaat het om de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning en de realisatie van een woning. Hiervoor geeft de verordening geen regels. Wel is de ontwikkeling zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven in overeenstemming met het gemeentelijke woningbouwbeleid. De voorgestelde ontwikkeling past binnen de kaders van de verordening.

### **Conclusie**

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid zoals deze is verwoord in het Streekplan en de Verordening Romte.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Woonvisie 2020-2025

Deze woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat de basis is voor preciezere plannen en afspraken in de komende vijf jaar. De hoofdlijnen werkt de gemeente uit in een woonagenda op basis waarvan zij in gesprek gaan met de Mienskip en met partners. Aan de hand van dit afwegingskader wordt gekeken in hoeverre nieuwe plannen aantoonbaar inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte en of zij bijdragen aan andere kwalitatieve ambities, zoals het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld transformatie van leegstaand vastgoed). Het uitgangspunt is om vooral ook kansen om transformatie binnen de bestaande voorraad te faciliteren. Ook hierbij geldt dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan en hanteert de gemeente de volgende volgorde:

1. transformatie;
2. herstructurering;
3. binnendorps / binnenstedelijk bouwen;
4. buitendorps / buitenstedelijk bouwen.

Transformatie heeft de voorkeur boven uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in het buitenstedelijk gebied (nieuwe uitbreidingsplannen). In het onderhavige bestemmingsplan is er sprake van het transformeren van een leegstaand fabrieksgebouw in een woning.

Daarnaast zal een bestaande bedrijfswoning als reguliere burgerwoning worden gebruikt. Het betreft een vrije kavel waarop het fabrieksgebouw op basis van de woonwensen van de toekomstige bewoner(s) centraal zal staan. Deze nieuwe woning zal ook een bijdrage leveren aan de verduurzaming van het pand. Immers het moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in het bouwbesluit.

#### Pilot woningbouw Noardeast Fryslân.

Onlangs heeft de provincie Fryslân een eigen woningbouwprogramma als eis gesteld voor een pilot die men wil aangaan met de gemeenten Dantumadiel, Noardeast-Fryslân, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Hierin krijgen deze gemeenten de komende jaren meer zeggenschap over de woningbouw in hun gebieden. Tot 2025 krijgt de gemeente Noardeast-Fryslân meer bevoegdheden om in te springen op vraag en aanbod. In de dorpskernen krijgen de gemeenten zelf de regie over het aantal woningen. Buiten de dorpskernen mag er alleen worden gebouwd als het binnen de dorpen niet meer mogelijk is en er wel behoefte is aan nieuwbouw.

#### Conclusie

Op basis van het gemeentelijk beleid is de transformatie van de voormalige meubelmakerij naar een woning en het gewijzigd gebruik van de bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning dan ook inpasbaar.

## 4 Onderzoek

## 4.1 Bedrijven en Milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

### Ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0).

Een bedrijfswoning die bij de inrichting (bedrijf) hoort, is bij vergunningverlening voor de eigen inrichting geen geluidsgevoelig object. Maar andersom geldt dat niet. Zo'n nieuwe bedrijfswoning moet voor omliggende bedrijven wel als een geluidsgevoelig object worden beschouwd. Immers, de Wet geluidhinder kent het begrip bedrijfswoning niet. Een bedrijfswoning is gewoon een woning en in die zin wijzigt de situatie inzake de milieuzonering niet ten aanzien van de bedrijfswoning Dodingawei 18.

Het planvoornemen maakt echter ook een nieuw woning mogelijk. Onderzocht moet worden of deze woning binnen de invloedssfeer komt te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving.

Op het perceel Dodingawei 20 wordt een nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. Het betreft een woning. Het meest nabijgelegen bedrijf is een loonbedrijf aan de Dodingawei 17. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' moet voor een loonbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> een afstand in acht worden genomen van 50 meter. Deze afstand heeft betrekking op het milieuaspect geluid.

De richtafstanden volgens deze brochure gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Deze afstand bedraagt m.b.t. het loonbedrijf aan de Dodingawei 17 ruim 75 meter en hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

### **Activiteitenbesluit**

Het planvoornemen is ook voorgelegd aan de Fryske Utfieringstsjinst Miljeu en Omjouwing (FUMO). Naast de constatering dat uit berekeningen is gebleken dat aan de grenswaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering kan worden voldaan, constateert men ook dat de grenswaarden in het Activiteitenbesluit milieubeheer niet hoger zijn dan uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Als de grenswaarden uit de VNG-normering niet worden overschreden dan wordt ook automatisch aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan. Dit is de reden dat een beoordeling op grond van de grenswaarden van het Activiteitenbesluit achterwege is gelaten.

### **Conclusie**

Gelet bovenstaande kan het planvoornemen met betrekking tot het aspect Bedrijven en Milieuzonering dan ook als uitvoerbaar worden geacht.

## 4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn aangewezen als 30-km/uur zone. Voor ontwikkelingen binnen dergelijke zones is geen toetsing aan de Wet geluidhinder noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door de beperkte breedte van de weg en snelheid beperkende maatregelen (wegversmalling en drempels) zijn de snelheden relatief laag. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht. Ook is de nieuwe woning in het bestaande fabrieksgebouw relatief ver van de openbare weg gesitueerd.

Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de toekomstige woning moet voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van geluid vanuit het bouwbesluit, zal sprake zijn van een goed binnenwaardeniveau.

### Conclusie

Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 4.3 Waterhuishouding / watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting bij bestemmingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt Wetterskip Fryslân gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

#### Conclusie

Voor dit planvoornemen is op 2 december 2021 een watertoets (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)) aangevraagd. Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Wanneer door ruimtelijke ontwikkelingen de hoeveelheid verhard oppervlak zal toenemen met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater dan is het nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is. Op dit moment is er echter geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

#### 4.4 Cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu ook een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij dient ook de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze zijn geborgd in het plan.

Op de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK 2) van de provincie Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden. Uit de CHK 2 blijkt dat in het plangebied een bijzondere cultuurhistorische waarde aanwezig is. Het perceel zelf is aangeduid als een vroegere boerderijplaats. Boerderijplaatsen verschaffen ons, omdat zij de kern vormden van de toenmalige agrarische samenleving, kennis over de bewoningsgeschiedenis en over de ontwikkeling van het cultuurlandschap op lokaal, regionaal en provinciaal niveau. Boerderijplaatsen zijn zeer kenmerkend voor het landschapsbeeld van de provincie.

#### Conclusie

Omdat er alleen sprake is van het wijzigen van het gebruik ten behoeve van twee woningen en er geen uitbreidingen plaats zullen vinden, past dit plan in het beleid met betrekking tot het behoud van cultuurhistorische waarden.

## 4.5 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

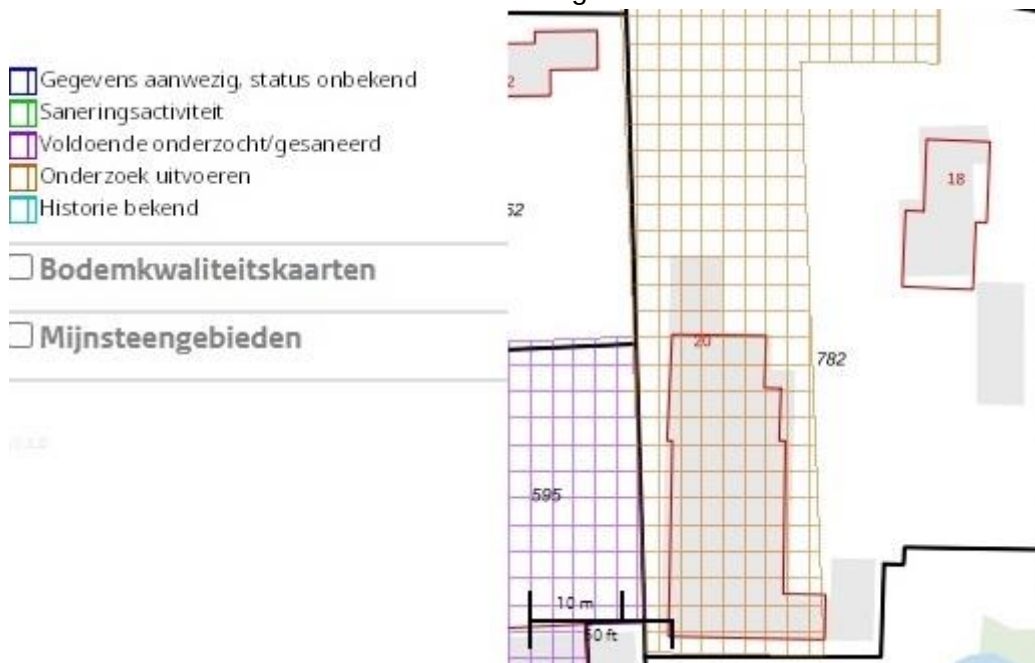
### Conclusie

Het initiatief bevat enkel de wijziging van het gebruik van een bedrijfswoning en een fabrieksgebouw in twee burgerwoningen. Er is dan ook geen sprake van bodemingrepen. Gelet op vorenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

## 4.6 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het bodemloket is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied eerder is onderzocht. Echter dit onderzoek dateert uit 2000. Omdat het onderzoek ouder is dan vijf jaar zal er een nieuw bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.



Figuur 8. Achtergrond kaart Bodemloket (Bron: bodemloket.nl).

Het plangebied heeft momenteel de enkelbestemming 'Bedrijf'. In het voorliggend bestemmingsplan zal het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' krijgen. Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek in 2000 is er geen sprake van een verdachte locatie.

## Conclusie

Op voorhand wordt aangenomen dat de bodemkwaliteit toereikend is voor het voorgenomen gebruik. In het kader van de vergunningverlening is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Hiermee is gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

## 4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

### Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden. De Natura 2000-gebieden zijn door de Minister van Economische Zaken aangewezen gebieden die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden. Daarnaast bestaat het Natuur Netwerk Nederland (NNN) uit gebieden die worden aangewezen in de provinciale verordening (voorheen Ecologische hoofdstructuur, EHS). Binnen deze gebieden mogen in beginsel geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Lauwersmeer bedraagt 1,5 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Lauwersmeer is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten. Ten eerste omdat er alleen sprake is van gewijzigd gebruik van het perceel waarbij de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude situatie (bedrijf) zal afnemen. Ten tweede omdat de Eerste Kamer op 9 maart 2021 het voorstel heeft aangenomen inzake de Stikstofwet waarin is bepaald dat bouw- en aanlegactiviteiten die niet langer duren dan 2 jaren vergunningsvrij zijn. Ook bij een worstcasescenario wanneer uitvoer zou worden gegeven aan de bouwmogelijkheden die dit bestemmingsplan maximaal zou bieden, dan nog is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van stikstofdepositie omdat het nabij gelegen deel van het Lauwersmeer niet bestaat uit een stikstof-gevoelige habitatype.

### Soortenbescherming

Het plangebied (binnenstedelijk gebied) is omsloten door bebouwing. Het erf is deels verhard. In het achtererfgebied ligt een gazon en langs een deel van de perceelsgrenzen - vooral langs de oostgrens - staan struiken. Het gazon wordt regelmatig gemaaid en de struiken gesnoeid. De locatie is daarom ongeschikt als groeiplaats voor bijzondere en beschermde plantensoorten. Het vormt ook geen waardevol habitat voor beschermde dieren. Ook worden geen bomen gekapt en dus geen potentiële vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten geschaad. Een ontheffing in het kader van de Wnb soortenbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van de uitvoering van dit project moet de initiatiefnemer zich er van bewust zijn dat er voor een ieder een algemene zorgplicht geldt voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming. De zorg(plicht), die tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden in acht moet worden genomen, houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

- a. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
- b. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
- c. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Als het ‘achterwege laten’ niet mogelijk is dan zal voor de gevallen onder b en c vooraf toestemming moeten worden gevraagd aan de provincie Fryslân.

### **Conclusie**

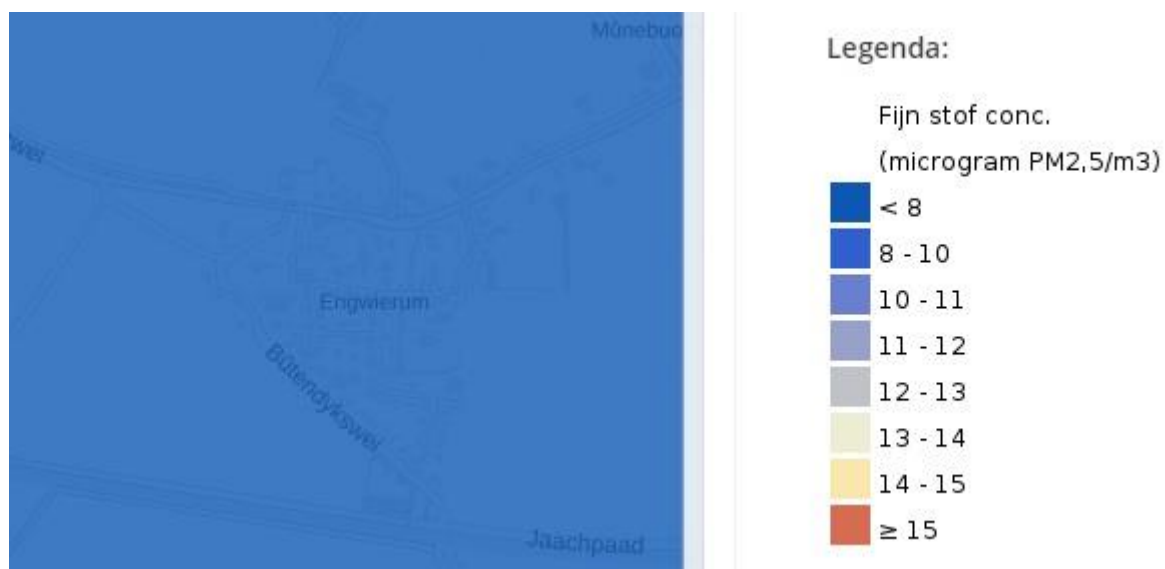
Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht. Het projectvoornemen heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, de NNN of beschermde flora en fauna.

## 4.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen zijn vrijgesteld van deze toetsing.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties fijnstof. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.



Figuur 9. Concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2019.

Voor PM<sub>2,5</sub> geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Geconstateerd wordt dat in 2019 de concentratie Fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) minder dan 8 µg/m<sup>3</sup> bedroeg. Zie figuur 9.

### Conclusie

Er wordt slechts één woning mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de component Fijnstof. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'Externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt het toetsingskader gevormd door de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (2015) moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruikruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd.

### Risicobronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicobronnen zoals inrichtingen die gevaarlijke stoffen bevatten.

### Transport gevaarlijke stoffen

Naast inrichtingen kan het aspect van externe veiligheid een rol spelen bij (spoor/weg/auto)weg in verband met het transport van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van de transportroutes gevaarlijk stoffen die een verhoging van het groepsrisico kunnen inhouden.

### Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een buisleiding. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op ongeveer 540 meter afstand.

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

#### 4.10 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden.

Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om de veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden. In en direct rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben. Daarom is er geen noodzaak tot nader onderzoek.

#### **Conclusie**

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

#### 4.11 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Dodingawei. Deze weg heeft ruim voldoende capaciteit voor de ontwikkeling. Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein opgelost wordt.

De parkeerbehoefte is bepaald op basis van de parkeerkentallen zoals opgenomen in de CROW-publicatie 317. Voor de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen die gelden voor een vrijstaande woning. De stedelijkheid graag betreft 'niet stedelijk' in de 'rest van de bebouwde kom'. De behoefte is op basis hiervan bepaald op 3 parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat het parkeren zoveel als mogelijk op eigen erf plaatsvindt en dat er minimale ruimte is voor 2 auto's op eigen erf. De overige auto's kunnen eventueel in het openbare gebied geparkeerd worden. In het plangebied is voldoende ruimte om aan de benodigde parkeerplaatsen te kunnen voldoen.

## 5 Toelichting op de regels

## 5.1 Inleiding

### **Wat is een bestemmingsplan**

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, maar de grondgebruiker mag ook geen andere functies uitoefenen die in strijd is met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het bestemmingsplan Doarpen van de gemeente Noardeast-Fryslân. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in dit bestemmingsplan iets minder ruim zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

### **Waaruit bestaat een bestemmingsplan**

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding;
- De regels;
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

## 5.2 Nadere toelichting op de regels

### **Toelichting op regels**

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

### **Uitleg bestemmingen**

Hieronder volgt een uitleg van een aantal bestemmingen en een gebiedsaanduiding die het bestemmingsplan kent.

#### *Wonen*

De beide woningen en bijbehorend erf is geregeld in de bestemming 'Wonen'. De woningen zijn vastgelegd in een bouwvlak dat is gebaseerd op de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten. Er mag per bouwvlak één woning worden gebouwd. Naast het wonen is er in beperkte mate de mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen of bedrijven. De goothoogte respectievelijk bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 m respectievelijk 9 m. De maximale dakhelling bedraagt 30 graden. Er geldt geen minimale maatvoering. De genoemde maten zijn als zodanig op de verbeelding aangegeven.

#### *Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied*

Een klein gedeelte van het plangebied valt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied'. Onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup>.

## 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1 Algemeen

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.

## 6.2 Economische uitvoerbaarheid

### Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

### Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, sluit daarom de gemeente Noardeast-Fryslân een planschadeovereenkomst af met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

### 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken.

#### Overleg

Het bestemmingsplan wordt, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar meerdere overleginstanties. Zowel van Brandweer Fryslân als provincie Fryslân is een reactie ontvangen (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)).

Brandweer Fryslân adviseert de initiatiefnemers te informeren over het overschrijden van de norm voor de opkomsttijd van het eerst aankomende blusvoertuig, zodat de verwachtingen van de brandweer bij brand realistisch zijn. Ook wordt voorgesteld om een opstelplaats te realiseren in het plangebied en de brandkraan in de nabijheid van het plangebied te laten controleren in verband met de verstreken controletermijn. De initiatiefnemer zal al deze adviezen opvolgen.

Provincie Fryslân verzoekt om archeologisch onderzoek te doen vanwege het aanplanten van verschillende diepwortelende bomen en hagen. Daarnaast wordt verzocht om initiatiefnemer te wijzen op het cultuurhistorische belang van het bedrijfsgebouw en om het cultuurhistorisch element van de oorspronkelijke bebouwing te betrekken bij de planuitwerking tot woning.

Omdat de ingreep m.b.t. het planten van diepgewortelde bomen en hagen niet groter wordt dan 50 m<sup>2</sup> en de bomen die aan de voorzijde worden geplant niet diepgewortelde bomen zijn, wordt deze opmerking voor kennisgeving aangenomen. Het advies m.b.t. wijzen op het cultuurhistorische belang van het bedrijfsgebouw wordt opgevolgd. Initiatiefnemer zal dit belang betrekken bij de planuitwerking. De gemeente ziet daarop toe bij de aanvraag omgevingsvergunning.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze zes weken zijn er geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Na de vaststelling wordt het ontwerpbestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.