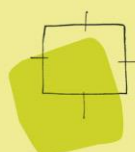


Bestemmingsplan Oost 5-5a Buitenpost



VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Oost 5-5a Buitenpost

VOORONTWERP

Inhoud

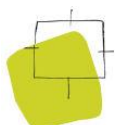
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

29 januari 2018

Projectnummer 005.00.02.52.00.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Planvoornemen	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Planvoornemen	7
2.2	Relatie met vigerend plan	7
3	Beleid	9
3.1	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	10
3.2.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	Structuurvisie Achtkarspelen 2013	12
3.4	Woonvisie	12
3.5	Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan	13
4	Milieuaspecten	15
4.1	Hinder van bedrijvigheid	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	16
4.3	Bodem	17
4.4	Ecologie	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Geluidhinder	18
4.7	Luchtkwaliteit	18
4.8	Water	19
5	Juridische toelichting	21
5.1	Bestemmingsplanprocedure	22
5.2	Bestemmingen	23
6	Economische uitvoerbaarheid	25
7	Overleg en inspraak	27

Bijlagen

Inleiding

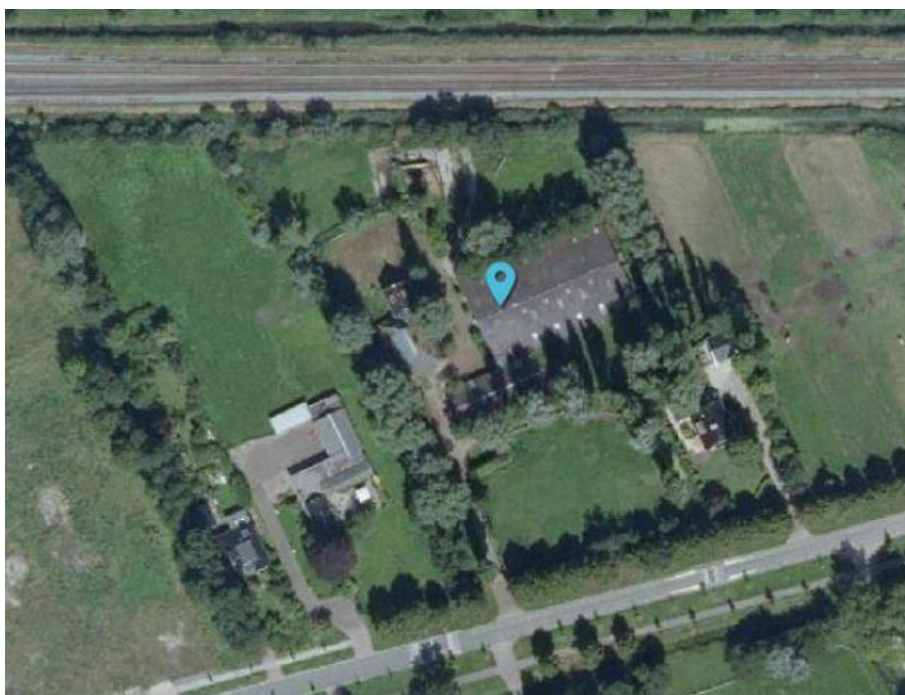
1

1.1

Planvoornemen

Het Oost 5 te Buitenpost betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel waar de afgelopen jaren enkel nog hobbymatig vee gehouden werd. Op het perceel staat onder meer een vervallen oude woonboerderij die jaren terug al onbewoonbaar verklaard is. Deze wordt nu gebruikt als schuur. In 1982 is een vergunning verleend voor de bouw van de vervangende woning die sindsdien als bedrijfswoning fungeert.

Onderstaande figuur 1 geeft een overzicht van het plangebied. De loods die nog zichtbaar is op de luchtfoto is inmiddels verbouwd. De overige voormalige agrarische bebouwing is inmiddels gesloopt.



Figuur 1. Situering plangebied (bron: Bing Maps)

1.2

Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de huidige en toekomstige situatie en de relatie met het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische vormgeving van het plan en in hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planbeschrijving

2

2.1

Planvoornemen

Het planvoornemen houdt in dat 1000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van de ruimte-voor-ruimte regeling, waardoor er een nieuwe (bedrijfs)woning bij gebouwd kan worden. De bestaande bebouwing die overblijft, wordt gebruikt voor een duivenhouderij. Tevens wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning bestemd tot reguliere woning. Het voorliggende bestemmingsplan vormt het planologische kader voor de nieuwe ontwikkeling.

2.2

Relatie met vigerend plan

Op 3 februari 2011 is het bestemmingsplan Buitenpost-Dorp vastgesteld. Onder verwijzing naar dit plan wordt hier alleen ingegaan op de afwijkingen en benodigde aanvullende onderzoeken.

1. Gewijzigde situatie

Het plan voor de locatie leidt tot de wijziging van de bestemming en de ligging van bouwvlakken. Voor de regels wordt aangesloten op die van het vigerende plan. Deze zijn waar nodig aangepast aan de huidige normen voor (digitale) bestemmingsplannen. Hierop wordt in hoofdstuk 5 nader ingegaan.

2. Actualisering beleid

In de periode tussen de vaststelling van het geldende bestemmingsplan en het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, is een aantal provinciale en gemeentelijke beleidsstukken geactualiseerd. De relevante beleidsstukken voor het voorliggende plan zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

3. Actualisering onderzoeksaspecten

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de geactualiseerde wet- en regelgeving en wordt ingegaan op de gevolgen voor de geplande woningbouw.



Figuur 2. Uitsnede vigerend plan Buitenpost-dorp (De blauwe punt geeft ligging van het plangebied aan)

3.1

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: ladder) geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Daarin staat dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling pas mogelijk is als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Bij toetsing aan de ladder moet eerst worden vastgesteld of in het voorliggende geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro. Het planvoornemen betreft de bouw van één nieuwe bedrijfswoning en een duivenhouderij. Op basis van jurisprudentie blijkt dat bij beoordeling van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling van belang is of het plan voorziet in een groter planologisch beslag en een functiewijziging mogelijk maakt.³ In het voorliggende geval is sprake van een functiewijziging, maar niet van een groter planologisch beslag. Er worden immers meer bouwrechten weggenomen dan erbij komen. Wel wordt de bestemming gewijzigd. Uit de jurisprudentie blijkt dat in beginsel sprake moet zijn van zowel een functiewijziging als een groter planologisch beslag. Wanneer slechts één van de twee aan de orde is dan moet de functiewijziging of het vergrote planologische beslag zodanig groot zijn dat alleen daarom al kan worden aangenomen dat het gaat om een stedelijke ontwikkeling.⁴ Van die situatie is bij dit planvoornemen geen sprake.

In het voorliggende geval is dan ook geen sprake van nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Conclusie

Het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

³ ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 en ABRvS 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915.

⁴ ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Streekplan Fryslân 2007

In december 2006 hebben Provinciale Staten het nieuwe Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld. Een streekplan vormt de schakel tussen het abstracte rijksbeleid en het concrete gemeentelijke beleid. In het streekplan wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Daarnaast is het streekplan toetsingskader voor gemeentelijk ruimtelijk beleid, zoals bij de provinciale beoordeling van bestemmingsplannen. Het streekplan is dus zowel sturend en ontwikkelingsgericht als toetsend.

Het uitgangspunt van de provincie voor het in het streekplan geformuleerde ontwikkelingsgerichte tweeledige beleid is 'een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit'. Een ondeelbaar Fryslân benadrukt dat de steden en het platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. Een Fryslân met ruimtelijke kwaliteit benadrukt het bovenlokale belang bij de instandhouding en verdere ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Op deze manier wil de provincie een economisch sterk en tegelijkertijd mooi Fryslân creëren. Leefbare steden en een vitaal en aantrekkelijk platteland versterken elkaar wanneer ze elkaar aanvullen. Daarom wordt de keuze gemaakt om verstedelijking te concentreren in de stedelijke gebieden. Wat betreft het platteland moet de vitaliteit en leefbaarheid bewaard blijven, met werk en voorzieningen die passen bij de aard en schaal van het gebied.

Voor een vitaal en leefbaar platteland zet de provincie in op een sterke positie van regionale centra. Buitenpost is als één van deze regionale centra in het Streekplan aangewezen. De regionale centra zijn belangrijke dragers van voorzieningen, bovenlokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en van dienstverlening op het platteland. Een bijbehorende regionale woonfunctie ondersteunt deze dragers. De provincie zet voor de regionale centra dan ook in op bundeling en concentratie van wonen en werken en een robuust draagvlak voor voorzieningen door:

- een goede ruimtelijke positionering en situering van regionaal georiënteerde voorzieningen. Behoud en versterking van een attractief en bereikbaar kernwinkelgebied is belangrijk;
- behoud en verdere ontwikkeling van aantrekkelijke woonmilieus vooropvang van de woningbehoefte in de regio. Uitgegaan wordt van een meer dan evenredige woningtoename in de regionale centra;
- het op kwaliteit houden van bestaande bedrijventerreinen en het op voorraad aanleggen van nieuwe, goed bereikbare bedrijventerreinen, zodat een wervend vestigingsmilieu voor (boven)lokale en regionale bedrijven aanwezig is.

De ontwikkeling sluit goed aan bij de bovengenoemde uitgangspunten. Met het mogelijk maken van een bedrijf wordt het aanwezige bedrijvenaanbod verbreed en met de bedrijfswoning die wordt mogelijk gemaakt wordt de kwaliteit van het lint nader versterkt. Daarom wordt geconcludeerd dat het Streekplan niet in de weg staat aan de uitvoering van het voorliggende plan.

3.2.2

Provinciale Verordening Romte Fryslân

Door het college van gedeputeerde staten is op 15 juni 2011 de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening worden die onderwerpen uit het streekplan geregeld waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Het onderliggende beleid staat in het streekplan en enkele andere provinciale plannen. Dit betekent dat bij de interpretatie en toepassing van bepaalde artikelen in concrete situaties, soms teruggegrepen moet worden op dit provinciale beleid.



Figuur 3. Bestaand stedelijk gebied Buitenpost (boven)
(plangebied globaal aangegeven met blauw teken)

In de huidige woningbouwafspraken met de provincie wordt onderscheid gemaakt tussen woningbouw binnen en buiten het stedelijk gebied. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied kan op basis van deze afspraken 'plafondloos' worden gebouwd, maar in landelijk gebied niet. In figuur 3 is een kaartbeeld opgenomen van de kaarten die bij de Verordening Romte Fryslân horen. Hierbij wordt in het rood het bestaand bebouwd gebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen het bestaand bebouwd gebied valt, maar in het landelijk gebied.

Zoals vermeldt, wordt ten behoeve van dit plan 1000 m² aan voormalige agrarische en beeldverstorende bebouwing gesloopt. Zo is onder andere de verval-
len oude boerderij gesloopt. Hierdoor valt het plan binnen de provinciale
Ruimte-voor-ruimte regeling die toestaat een extra woning te bouwen wan-
neer voormalige agrarische en beeldverstorende bebouwing is gesloopt. Hier-
mee sluit het plan goed aan bij de uitgangspunten van de Verordening Romte.

CONCLUSIE Het voorliggende planvoornemen past binnen de kaders van het provinciale be-
leid.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Structuurvisie Achtkarspelen 2013

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Samen leven in
Achtkarspelen' vastgesteld. Deze visie blikkt vooruit op de ontwikkelingen in de
dorpskernen voor de komende 15 jaar. De leefbaarheid en het samen leven in
de dorpen staan centraal in de Structuurvisie. Dit centrale thema is uitgewerkt
in verschillende onderwerpen zoals wonen, werken en voorzieningen.

De structuurvisie geeft ruimte voor de transformatie van de woningvoorraad.
Hierbij kan gedacht worden aan de sloop en herbouw van woningen, het sa-
menvoegen van woningen en andere ingrepen (bijvoorbeeld het ombouwen van
rijenwoningen naar twee-onder-een-kappers). Hieronder valt ook de reeds
eerder besproken ruimte-voor-ruimte regeling. Wanneer voormalige agrarische
en beeldverstorende bebouwing wordt gesloopt, ontstaat hiervoor een bouw-
recht voor een extra woning. Hierop zijn de woningbouwafspraken van het bin-
nenstedelijk bouwen niet van toepassing. Door deze transformatie ontstaat
een gezonde woningmarkt.

Voorliggend plan sluit goed aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie,
omdat ten behoeve van de planontwikkeling voormalige agrarische en beeld-
verstorende bebouwing wordt gesloopt.

3.4

Woonvisie

In 2014 is de Woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie is het
woonbeleid voor de komende jaren neergelegd. Achtkarspelen spreekt hierin
de ambitie uit om een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen. Voor alle
inwoners, ongeacht leeftijd of inkomen. In dit kader benutten en versterken
we de aantrekkelijke woonomgeving die Achtkarspelen te bieden heeft en zet-
ten in op levensloop- en zorggeschikte woningen. In zowel nieuwbouw als be-

staande voorraad zodat ook het toenemend aantal (zorgbehoevende) ouderen een geschikte woning kan vinden. Ook duurzaamheid is een belangrijk thema.

Aan de Woonvisie is een Woningbouwprogramma gekoppeld waarin het beleid uit de Woonvisie wordt vertaald naar concrete projecten. Regie van de gemeente is hierin van belang om ervoor te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt op elkaar af te stemmen. Er is de komende jaren nog een beperkte behoefte aan extra woningen. In het woningbouwprogramma heeft de gemeente een keuze gemaakt voor welke projecten zij zich wil inzetten. Er wordt aangesloten bij de kansen die er liggen. Het woningbouwprogramma is op 5 maart 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Net als in de structuurvisie wordt Buitenpost in de woonvisie aangemerkt als regionaal centrum met een verzorgende functie voor de regio.

Het woningbouwprogramma geeft richtgetallen met betrekking tot het aantal woningen dat kan worden gebouwd. Hierbij wordt aangegeven dat het beschikbare richtgetal flexibel moet kunnen worden ingezet. Zo moet ruimte geboden kunnen worden aan kansrijke plannen die aansluiten bij de doelstellingen van de Woonvisie. Omdat de locatie buiten de contour Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) van de provincie Fryslân ligt, is er buitenstedelijk richtgetal nodig voor de nieuwe bedrijfswoning. In het woningbouwprogramma is voor dergelijke incidentele plannen een richtgetal gereserveerd.

Hiermee voldoet het voorliggende bestemmingsplan aan het beleid zoals dat is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie en het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.5

Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan

Voor het parkeren geldt als uitgangspunt dat er binnen het plangebied voldoende ruimte moet zijn voor het opvangen van de parkeerbehoefte. Zodoende ontstaat er in de omgeving geen overlast door geparkeerde auto's. In de parkeerregeling die geldt voor het voorliggend bestemmingsplan, wordt verwezen naar het gemeentelijk verkeer- en vervoersplan vastgesteld door de gemeenteraad op 22 januari 2015. Aan de hand hiervan kan worden bepaald wanneer sprake is van 'voldoende parkeergelegenheid'. De afweging is gekoppeld aan het verlenen van een omgevingsvergunning. Indien de beleidsregels ten aanzien van het gemeentelijke parkeerbeleid binnen de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met het gewijzigd beleid. Dit is expliciet in de regels ten behoeve van het parkeren bepaald.

De normering uit het GVVP is in de regels vastgelegd zodat daaraan kan worden voldaan en deze op goede wijze wordt geborgd.

Daarnaast is de gemeente bezig met het opstellen van een Nota parkeerbeleid.

Wanneer deze nota in werking treedt, zal deze ook van toepassing zijn op de parkeerregels in het voorliggende bestemmingsplan. De regels waarborgen dit.

4.1

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Een duivenhouderij is in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' niet specifiek genoemd, maar komt overeen met de categorie 'houden en fokken van overige dieren'. Deze valt in milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. De afstand tot de naastliggende woningen moet in principe worden gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming. In dat geval bedraagt de afstand tot de naastliggende woningen Oost 3 en Oost 5 zo rond de 25 meter. De afstand tot de nieuwe schuur bedraagt wel minstens 30 meter. Omdat er aan het Oost sprake is van gemengde functies (wonen, bedrijf, manege, agrarisch) is het aanvaardbaar om een stap terug te doen, naar een minimaal aan te houden afstand van 10 meter. De feitelijke afstand tot de bedrijfsbestemming is daarmee aanvaardbaar. Het fokken en houden van overige dieren is niet genoemd in de lijst met toegestane bedrijfssoorten bij het bestemmingsplan Buitenpost-Dorp. Gezien de afstanden en te verwachten hinder is een duivenhouderij echter niet ingrijpender voor de omgeving dan de bedrijven die wel bij recht binnen de bedrijfsbestemming zijn toegestaan, en ook niet ingrijpender dan de hinder van een agrarische bedrijfsvoering op het perceel, wat nu bij recht is toegestaan. Al met al is de duivenhouderij op basis van de richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering inpasbaar.

ONDERZOEK

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

4.2

Archeologie en cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakerprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De provincie Fryslân heeft de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart staat voor het hele grondgebied van de provincie Fryslân de archeologische verwachtingswaarde met een bijbehorend advies weergegeven. De kaart voorziet in de verwachtingswaarde voor twee verschillende tijdsperiodes: de steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen.

ONDERZOEK Uit de FAMKE-kaart van de provincie blijkt dat er op basis van de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen voor de oostzijde van het perceel onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 500 m², en voor de westzijde bij meer dan 5000 m². De advieskaart steentijd-bronstijd schrijft voor het gehele perceel karterend onderzoek voor bij ingrepen van meer dan 2500 m². Omdat de bestemmingswijziging leidt tot bouwmogelijkheden op plekken waar dat onder de huidige bestemming niet kon, is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de bestemmingswijziging uitvoerbaar is. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat er geen archeologische bezwaren bestaan bij bodemingrepen die niet dieper reiken dan de uitgevoerde boringen. Wanneer de bodemingrepen dieper plaatsvinden wordt geadviseerd een waarderend booronderzoek uit te voeren. Als alternatief om archeologische gevolgen uit te sluiten wordt de mogelijkheid gegeven het terrein op te hogen. Door het terrein op te hogen kan immers dieper worden gegraven zonder dat de compromitterende dieptes worden bereikt. Voor dit laatste alternatief is gekozen waardoor geen nader vervolgonderzoek nodig is.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3

Bodem

PM

Vanuit het oogpunt van bodem is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

CONCLUSIE

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van voorliggend plan te toetsen, is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Deze beoordeling is als bijlage 2 bij de voorliggende toelichting opgenomen.

KADER

Op basis van de opgedane inzichten kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen conflict veroorzaakt met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming, zoals onder andere de Wet natuurbescherming (Wnb) en de provinciale regelgeving.

GEBIEDSBESCHERMING

Mogelijke knelpunten met de Wet natuurbescherming ten aanzien van diersoorten zijn niet aannemelijk. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom en het ontbreken van groenstructuren en water in het plangebied, zijn er beperkte mogelijkheden voor soorten die beschermd zijn volgens de Wnb.

SOORTBESCHERMING

Vanuit het oogpunt van ecologie is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

CONCLUSIE

4.5

Externe veiligheid

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

KADER

- 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. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

CONCLUSIE In het plangebied en de directe omgeving daarvan is geen sprake van de aanwezigheid van risicobronnen voor zover het de externe veiligheid betreft. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan

4.6

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuwe te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies.

Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan. Ditzelfde geldt voor spoorweglawaaai.

WEGVERKEERSLAWAAI Het plangebied ligt aan de weg Oost - Voorstraat waar 50 kilometer per uur is toegestaan. Daarnaast ligt het plangebied binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting die ontstaat door het rail- en wegverkeer ruim onder de wettelijk vastgelegde grenswaarden blijft. Hierdoor is het niet nodig aanvullend akoestisch onderzoek te doen of een hogere waardenprocedure aan te vragen.

CONCLUSIE Het plan wordt niet belemmerd vanuit het perspectief van geluidhinder.

4.7

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordenings-

praktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaarlijks gemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Projecten met een invloed van ‘Niet In Betekenende Mate’ (NIBM) op de luchtkwaliteit zijn verder vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) voor (onder andere):

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen⁵, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ [grenswaarde ligt qua weekdaggemiddelde in 2017 op maximaal 1504 auto’s dan wel 109 vrachtwagens].

Het planvoornemen van dit bestemmingsplan leidt tot het toevoegen van één woning en een duivenhouderij. Het planvoornemen heeft betrekking op de mogelijkheid voor de bouw van een woning met bijbehorende duivenhouderij. Daarnaast wordt de bestemming van een voormalige bedrijfswoning gewijzigd naar ‘Wonen’. Deze ontwikkeling leidt niet tot een dusdanige toename van motorvoertuigbewegingen dat de grenswaarden worden overschreden. Het plan kan derhalve worden beschouwd als nibm-plan. Het planvoornemen van dit bestemmingsplan wordt derhalve beschouwd als een nibm-plan. Wettelijk gestelde grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit worden niet overschreden.

TOETSING

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door verslechtering van de luchtkwaliteit.

CONCLUSIE

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze 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 hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

WET- EN REGELGEVING

Het wateradvies dat volgt uit de uitgevoerde watertoets concludeert dat het planvoornemen slechts van beperkte invloed is op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit komt onder andere doordat het

WATERTOETS

⁵ PM₁₀ en PM_{2,5} zijn sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

plan geen extra verharding mogelijk maakt. De conclusie van het wateradvies betekent dat zich geen belemmeringen voordoen, maar dat wel rekening moet worden gehouden met de aandachtspunten die staan genoemd in de Leidraad Watertoets. Het wateradvies is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door aspecten op het gebied van water.

Juridische toelichting

5

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Gezamenlijk zijn er in het plangebied twee woningen toegestaan, waarvan al één bestaand is. Belangrijk is dat er ten minste één woning levensloopgeschikt is.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008, en de RO-standaarden, op 1 juli 2013, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de genoemde wet- en regelgeving toegepast. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

HET DIGITALE
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijken bij een omgevingsvergunning.

Daarbij is een bestemmingsplan voorzien van een toelichting. Hierin is de gemaakte keuze van de bestemmingen uiteengezet en zijn de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken opgenomen. Ook de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro zijn in de toelichting opgenomen alsook de manier waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken is in deze toelichting uiteengezet. Daarbij zijn in de toelichting ook de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, parkeervoorzieningen, bermen en voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoer-

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

ring van de Wabo en het Bor heeft gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo. In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld.

WONINGAANPASSING

Middels een algemene afwijkingsbevoegdheid wordt ten behoeve van mindervaliden en zorgbehoevenden extra mogelijkheden voor de bouw van aan- en uitbouwen/woningaanpassing geboden. Zo kan men langer in de woning blijven wonen. Wel dient de behoefte aan extra woonruimte voldoende aannemelijk te worden gemaakt. Voorwaarde is verder dat men op grond van een wettelijke regeling (nu Wmo of Wlz) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

5.1

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de Inspectie leefomgeving en transport (voormalige VROM-inspectie) of Gedeputeerde Staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde be-

stemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de Inspectie leefomgeving en transport of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

5.2

Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent twee bestemmingen: 'Wonen' en 'Bedrijf'. Voor de regels wat betreft deze bestemmingen is aansluiting gezocht bij de regels van het geldende bestemmingsplan Buitenpost-Dorp. Voor het overige zijn de regels afgestemd op de concrete situatie.

De gronden zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels gevoegde Staat van Bedrijven en de bestaande bedrijven welke als zodanig in het plan zijn aangeduid. Een afwijking van de gebruiksregels is opgenomen voor de eventuele vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, maar die naar hun aard en naar hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met de wel genoemde bedrijven. Ook de bedrijfswoning is in de bestemming begrepen. De gebouwen dienen binnen de in het plan aangegeven bouwvlakken te worden gerealiseerd. De oppervlakte van de bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen) mag niet meer dan 200 m² bedragen. Bijgebouwen ten dienste van een bedrijfswoning kunnen net als bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden opgericht. Omdat het onderscheid tussen bedrijfsgebouwen en bijgebouwen - voor zover gebouwd binnen het bouwvlak - ruimtelijk minder relevant is zijn hier geen aparte regels voor opgenomen.

BEDRIJF

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf en inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Voor de maatvoering van de gebouwen en bouwwerken is aangesloten bij de regels zoals die in het vigerende bestemmingsplan gelden met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

WONEN

De voor 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor de bij de woning behorende tuinen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bij het hoofdgebouw behorende erkers die voldoen aan de voorgeschreven maatvoering. Voor het overige mogen uitsluitend vergunningvrije bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

TUIN

Economische uitvoerbaarheid



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een initiatief van een private partij. Omdat het voorliggende bestemmingsplan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt, dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Dit tenzij de te verhalen kosten anderszins verzekerd zijn.

In het voorliggende geval zullen de kosten van de onderzoeken van het bestemmingsplan en de uitvoering van het plan door de initiatiefnemer worden gedragen.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied, bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan is een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van bovenstaande mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De voorzieningen die nodig zijn voor de exploitatie van de gronden zijn al aanwezig, zodat hier geen gemeentelijke investering vereist is. Eventuele planschadekosten zijn verzekerd door de gesloten planschadeovereenkomst. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Overleg en inspraak 7

Nadat inspraak en overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden, zullen de binnengekomen reacties hier opgenomen en beantwoord worden.