

Toelichting

## bestemmingsplan “Holwerd - Fonteinstrjitte 3”



Planstatus: vastgesteld

Datum: 16-12-2021

Plan identificatie: NL.IMRO.1970.BpHwFonteinstr3-VG01

Auteur: Jouke Dantuma



|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 1 Inleiding .....                         | 5  |
| 1.1 Algemeen.....                         | 6  |
| 1.2 Ligging.....                          | 7  |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplan.....        | 8  |
| 1.4 Opzet van de toelichting .....        | 9  |
| 2 Planbeschrijving.....                   | 10 |
| 2.1 Huidige situatie.....                 | 11 |
| 2.2 Toekomstige situatie .....            | 12 |
| 3 Beleid .....                            | 13 |
| 3.1 Rijksbeleid.....                      | 14 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....              | 16 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....             | 17 |
| 4 Onderzoek .....                         | 18 |
| 4.1 Bedrijven en Milieuzonering .....     | 19 |
| 4.2 Geluid .....                          | 23 |
| 4.3 Waterhuishouding / watertoets.....    | 24 |
| 4.4 Cultuurhistorie.....                  | 25 |
| 4.5 Archeologie.....                      | 26 |
| 4.6 Bodem .....                           | 27 |
| 4.7 Ecologie .....                        | 28 |
| 4.8 Luchtkwaliteit .....                  | 31 |
| 4.9 Externe veiligheid .....              | 32 |
| 4.10 Kabels en leidingen.....             | 33 |
| 4.11 Vrijwaringszone - molenbiotoop ..... | 34 |
| 4.12 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

Op 28 mei 2019 heeft de initiatiefnemer een informatie verzoek bij de gemeente Noardeast-Fryslân ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het voormalig Groene Kruisgebouw aan de Fonteinstrjitte 3 te Holwerd van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Ook wordt hierin gerefereerd naar een kantoorfunctie die binnen de bestemming 'Wonen' zou kunnen worden gerealiseerd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening concludeert de gemeente dat het informatieverzoek past binnen een trend van het 'vergelen' van dorpskernen. Dit is bijna niet te voorkomen doordat er veelal geen invulling kan worden gevonden binnen een maatschappelijke, horeca- of bedrijfsbestemming. Een woonbestemming ligt dan voor de hand. Deze bestemming is qua milieuzonering lichter en sluit veelal beter aan bij omliggende (woon)bestemmingen. In Holwerd is ook ruimte voor groei. Omdat het hier gaat om een herbestemming in een dorpskern kan deze groeipotentie ingezet worden. Voor een goede milieusituatie dienen een aantal maatregelen genomen te worden.

Omdat het planvoornemen niet past binnen de vigerende bestemming 'Dienstverlening', 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 het perceel Fonteinstrijtte 3 te Holwerd en wordt ten noorden begrenst door de weg Fonteinstrijtte en de woningen Fonteinstrijtte 6-14. Aan de oostzijde bevindt zich een supermarkt (Fonteinstrijtte 5-7) en aan de westkant de woning Fonteinstrijtte 1. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrenst door gronden met een bedrijfsbestemming. Hier is een handelsonderneming gevestigd. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto (bron Google Earth).

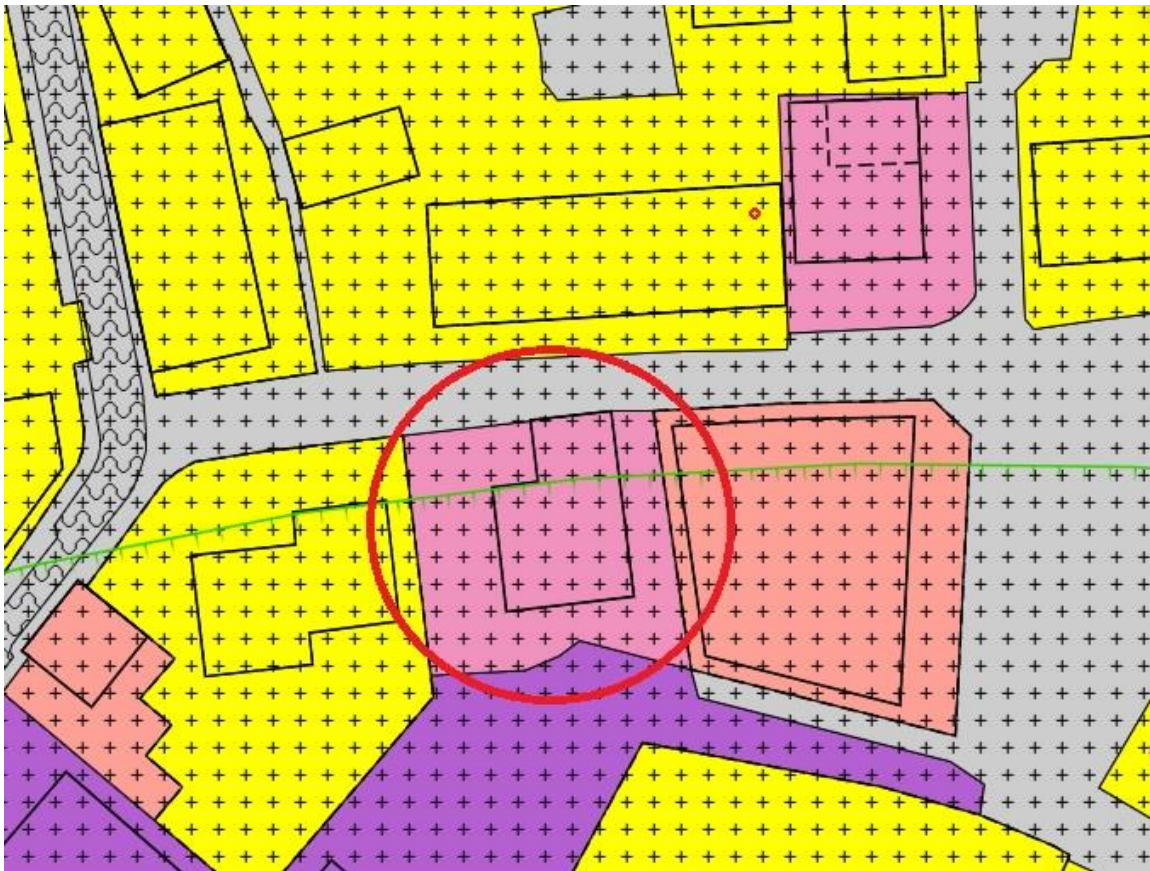


### 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Doarpen, dat op 25 juni 2010 onherroepelijk is geworden. Het perceel Fonteinstrjitte 3 is bestemd als 'Dienstverlening' (artikel 10) met als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol gebied' (artikel 29). Ook is het zuidelijk deel van het perceel als 'Vrijwaringszone-molenbiotoop' aangeduid.

Het voor dienstverlening aangewezen perceel is bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening met daarbijbehorende parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van gebouwen bedraagt 9 meter.



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 Fonteinstrjitte 3 bevindt zich momenteel een pand dat voorheen als Groene Kruisgebouw diende en in 1975 is gebouwd. Het kadastraal perceel gemeente Holwerd, sectie A, nummer 4375 is 956 m<sup>2</sup> groot het gebouw heeft een oppervlakte van 213 m<sup>2</sup>.



Figuur 3.

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt dit pand verbouwd tot een woning met daaraan ondergeschikt een kantoorfunctie.

### 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;
- Erfgoederen 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. 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 Fonteinstrjitte 3 te Holwerd 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

### **Streekplan Fryslân en Verordening Romte 2014**

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Het provinciaal beleid is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte'. In het streekplan is bepaald dat het buitengebied primair is bedoeld voor aan het buitengebied gebonden functies, zoals agrarische bedrijven. In de Verordening Romte 2014 zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

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 bouw van één 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

#### **Beleidsvisie Wonen en Woonprogramma**

Het plangebied maakt deel uit van de voormalige gemeente Dongeradeel. De raad van Dongeradeel heeft destijds ingestemd met de beleidsvisie Wonen DDFK-gemeenten. Ook is er op basis hiervan het Woonprogramma 2015-2020 opgesteld. Hierin is gezamenlijk woonbeleid voor de vier gemeenten opgenomen.

De provincie Fryslân ondersteunt het in dit beleid opgenomen doel een toekomstbestendige, gedifferentieerde woningvoorraad te ontwikkelen die is afgestemd op de woonwensen van de inwoners, waarbij de focus van het beleid zich richt op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Voorts wordt prioriteit gegeven aan transformatie en herstructurering. Vervanging heeft prioriteit boven nieuwbouw en inbreiding boven uitbreiding.

De nieuwe woning is getoetst aan het woonprogramma. Hierin is ruimte opgenomen voor inbreidingsprojecten, zoals het onderhavige initiatief. De nieuwe woning past dan ook binnen het bestaande gemeentelijk woonbeleid.

#### **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.

#### **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.

#### **Conclusie**

Voor gebouwen met een maatschappelijke, horeca- of bedrijfsfunctie in de dorpskernen is het steeds lastiger, tot bijna onmogelijk, om tot een nieuwe invulling te komen binnen de bestemming. Op basis van het (nieuwe) gemeentelijk beleid is de transformatie van het voormalige Groen Kruisgebouw naar een woning 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).

Het planvoornemen maakt de realisatie van een nieuw woning mogelijk. Onderzocht moet worden of deze woning binnen de invloedssfeer komt te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving. Het onderzoek heeft zich vooral gericht op de naastgelegen supermarkt. Op grond van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt voor een supermarkt een richtafstand van 10 meter. De woning Fonteinstrjitte 3 bevindt zich echter op een afstand van minder dan 5 meter van de supermarkt (Fonteinstrjitte 5-7). Deze afstand is ingegeven vanuit het aspect geluid. Het taxibedrijf (Fonteinstrjitte 1) heeft namelijk een minimale omvang, omdat deze ondergeschikt is aan de woonfunctie en de handelsonderneming (Waling Dijkstrastrjitte 15) wordt in omvang en activiteiten beperkt door andere aangrenzende woonbestemmingen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is het volgende stappenplan, voor ruimtelijk inpassing met betrekking tot geluid, opgenomen:

### Stap 1:

Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven. Voor supermarkten geldt dat op basis van de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' dus een normafstand geldt van 10 meter. De voorgenomen woning bevindt zich binnen deze afstand zodat gekeken moet worden naar stap 2.

### Stap 2 (vanaf deze stap is een akoestisch onderzoek noodzakelijk):

Indien de volgende geluidbelastingen op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een gebiedstype 'rustige woonwijk' niet wordt overschreden is inpassing mogelijk:

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 65 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Op grond van bovenstaande heeft het akoestisch bureau Geluidmeesters onderzoek uitgevoerd naar de geluidsemisatie van de supermarkt aan de Fonteinstrjitte 5-7 te Holwerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#)).

Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarden uit de VNG-publicatie, voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (LAR,LT) als de maximale geluidsniveaus (LAm<sub>ax</sub>) worden overschreden ter plaatse van de oost- en zuidgevel van de beoogde woonbestemming.

### Stap 3 (indien stap 2 niet toereikend is):

Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype 'rustige woonwijk' van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

is planologische inpassing mogelijk. Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken. Uit het geluidonderzoek blijkt dat er geen sprake is van overschrijdingen van de geluidsbelasting zoals genoemd in stap 3.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de grenswaarden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' worden overschreden ter plaatse van de oost- en zuidgevel van de beoogde woonbestemming. Ook in de tuin van de

nieuw te realiseren woonbestemming zijn de niveaus hoger dan deze waarden. Deze overschrijdingen van de in stap 2 opgenomen geluidgrenswaarden hangen samen met het gebruik van rolcontainers bij de supermarkt. Hierbij is sprake van in totaal 20 bewegingen overdag en 20 bewegingen in de avond. Alleen in de avondperiode leidt dit tot overschrijdingen van de grenswaarde in stap 2.

Om aan de grenswaarden te kunnen voldoen ter plaatse van de oost- en zuidgevel van de beoogde woonbestemming worden de volgende maatregelen genomen:

- op de oostelijke terreingrens van de bestemming Wonen wordt een 1,8 meter hoog geluidscherm met een lengte van ongeveer 24 meter geplaatst;
- op de oost- en zuidgevel van de woning wordt een dove gevel toegepast.”

### **Activiteitenbesluit**

De activiteiten van de supermarkt zijn te karakteriseren als type B uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. In artikel 2.17 van voornoemd besluit zijn gestandaardiseerde geluidvoorschriften opgenomen.

De grenswaarden conform de VNG-normering zijn strenger dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. 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.

### **Indirecte hinder**

Voor de beoordeling van de indirecte hinder is aansluiting gezocht bij de 'Circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 29 februari 1996'. Deze grenswaarden zijn gelijk aan de VNG-publicatie.

Voor indirecte hinder dient uitgegaan te worden van een voorkeursgrenswaarde van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Als een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet te voorkomen is kan, mits gemotiveerd, een ontheffing worden overwogen tot maximaal 15 dB(A) boven de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting zich tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde bevindt, dient een binnenniveau in de betrokken woningen van 35 dB(A) etmaalwaarde te worden gegarandeerd.

De afstand waarbinnen sprake is van indirecte hinder veroorzaakt door een bedrijf blijft beperkt tot die afstand, waarbinnen de herkomst van de veroorzakende geluidbronnen in redelijkheid kan worden teruggevoerd op de aanwezigheid van het bedrijf in kwestie. Dit is het verkeer buiten het terrein van de inrichting dat nog niet in het normale verkeersbeeld is opgenomen.

### **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 geluidgevoelige 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.

De wegen rondom het plangebied zijn relatief rustig, met een te verwachten lage verkeersintensiteit. Door de beperkte breedte van de weg en een snelheid beperkende maatregel (drempel) zijn de snelheden relatief laag. Ten aanzien van wegverkeersgeluid worden er daarom geen belemmeringen verwacht.

Daarnaast moet ook een binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd bij de omgevingsvergunning aanvraag voor de woningen. Doordat de toekomstige woning voldoet 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 27 november 2020 een watertoets (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)) 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 aantal bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig is. Het perceel zelf maakt onderdeel uit van het terpdorp Holwerd. Aan de zuidzijde bevinden zich enkele karakteristieke bouwwerken (niet woningen) en vroegere boerderijplaatsen. Ten zuidoosten lag in de Middeleeuwen Bonga of Buwinga stins. Ook bevindt zich ten zuiden van de locatie de uit 1850 daterende Doopsgezinde kerk, dat als rijksmonument is aangemerkt.

#### Conclusie

Omdat er alleen sprake is van het wijzigen van het gebruik ten behoeve van een woning 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 voormalig Groene Kruisgebouw in een burgerwoning. Er is dan ook geen sprake van bodemingrepen. Gelet op vorenstaande wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

## 4.6 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd als 'Dienstverlening'. Omdat niet uitgesloten kan worden dat de gronden verontreinigd zijn en daarom niet geschikt zijn voor de woonfunctie, heeft de WMR uit Rinsumageast op 16 juni 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#)).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (oppervlakte ongeveer 956 m<sup>2</sup>) zijn twee boringen tot minimaal 2,0 m -mv en vijf boringen tot 0,5 m -mv verricht.

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en/of asbestverdachte materialen. Hierbij zijn in vier boringen puinrestanten aangetroffen. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen.

Van de bovengrond zijn twee mengmonsters samengesteld. Van de ondergrond is één mengmonster samengesteld. Van het grondwater zijn separaat monsters genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740.

De analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in een mengmonster van de bovengrond (MMbg1) zijn voor koper, kwik, lood en PAK-10 licht verhoogde gehalten gemeten;
- in een tweede mengmonster van de bovengrond (MMbg2) zijn voor kwik en lood licht verhoogde gehalten gemeten;
- in het mengmonster van de ondergrond (MMog) zijn voor kwik, lood en minerale olie licht verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 1) is voor molybdeen een licht verhoogde concentratie gemeten.

### Evaluatie

Hieronder volgt een beknopte bespreking van de geconstateerde (zintuiglijke) verontreinigingen.

#### *Zintuiglijke waarnemingen*

In vier boringen zijn visueel puinresten aangetroffen. De aanwezigheid van puin kan een aanwijzing zijn dat de bodem asbesthoudend materiaal bevat. Gelet op de ligging van de locatie in de historische dorpskern, waar voor 1900 reeds bebouwing aanwezig was, betreft het hier vermoedelijk 'historisch' puin dat als niet asbestverdacht mag worden beschouwd. Een verkennend onderzoek naar asbest in bodem (conform de NEN 5707) is ons inziens niet noodzakelijk.

#### *Verhoogde gehalten in grond*

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood en PAK-10 is niet aan te geven. De verhoogde gehalten kunnen mogelijk worden beschouwd als een diffuse verontreiniging. Diffuse verontreinigingen zijn verontreinigingen die zijn ontstaan door

(eeuwen)lang menselijk gebruik en/of ophogingen. Deze verontreinigingen zijn niet direct aan een specifieke verontreinigingsbron toe te wijzen. De gemeten gehalten zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is. Een duidelijke oorzaak voor het licht verhoogde gehalte aan minerale olie in de ondergrond is evenmin niet aan te geven. Mogelijk dat het verhoogde gehalte wordt veroorzaakt door de voormalige bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf (voor 1975). Het gemeten gehalte is dusdanig (alleen overschrijding van de achtergrondwaarde) dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

#### *Verhoogde concentraties in het grondwater*

Van de zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten concentratie aan molybdeen heeft vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentratie is daarnaast dusdanig (alleen overschrijdingen van de streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk is.

### **Conclusie**

Op basis van de verhoogde gehalten en concentraties kan de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, aangenomen worden. De verhoogde gehalten en concentraties zijn echter dusdanig dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

### **Aanbevelingen**

#### *Afvoer van grond*

Bij afvoer van grond vanaf het perceel dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. De mengmonsters zijn indicatief getoetst aan de normen van het Besluit Bodemkwaliteit. De beide mengmonsters van de bovengrond worden indicatief beoordeeld als klasse Wonen terwijl het mengmonster van de ondergrond beoordeeld is als niet toepasbaar (op basis van minerale olie). Opgemerkt moet worden dat dit een indicatieve toetsing betreft en dat de veldwerkzaamheden en chemische analyses niet conform de eisen van het besluit Bodemkwaliteit zijn uitgevoerd. Aan de resultaten van dit onderzoeksrapport kunnen daarom niet dezelfde rechten worden ontleend als aan een partijkeuring die conform Besluit Bodemkwaliteit is uitgevoerd.

#### *Opmerking betrouwbaarheid onderzoek*

Benadrukt moet worden dat het onderzoek een verkennend karakter heeft en de mogelijkheid bestaat dat lokale afwijkingen in bodemsamenstelling en/of bodemkwaliteit binnen de onderzoekslocatie aanwezig kunnen zijn. Tijdens de uitvoering van grondwerkzaamheden dient men hier alert op te zijn.

## 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 De Waddenzee 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 De Waddenzee is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen worden uitgesloten omdat er alleen sprake is van gewijzigd gebruik van het perceel waarbij de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de oude situatie (dienstverlening) zal afnemen en de verwarming van het gebouw i.p.v. op gas nu middels elektriciteit zal plaatsvinden. 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 de Waddenzee niet bestaat uit een stikstof-gevoelige habitatype.

### Soortenbescherming

Het plangebied betreft een voormalig Groene Kruisgebouw (binnenstedelijk gebied) en 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.

Echter uit natuuronderzoeken voor in de omgeving uitgevoerde plannen blijkt dat er in de omgeving vleermuizen aanwezig zijn zoals de beschermde meervleermuis. Dergelijke vleermuizen kunnen een rust- en verblijfplaats vinden in (kieren en gaten van) gebouwen. Daarom is door Jan de Vries van het IVN Natuur Educatie Noordoost-Friesland een

quickscan vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn. (zie [biilagen bij toelichting bijlage 4](#)).

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 gevegd, 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 om het voormalig Groene Kruisgebouw te transformeren tot een woning 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. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van 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 4. Concentratie PM2,5 in 2019.

Voor PM2,5 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 (PM2,5) minder dan 8 µg/m<sup>3</sup> bedroeg. Zie figuur 4.

### 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 ruim 1100 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 Vrijwaringszone - molenbiotoop

Op basis van het geldende bestemmingsplan is op het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' van toepassing, ter bescherming van de windvang van de molen. Dit betreft een zone van 400 meter. De molen bevindt zich echter op ongeveer 480 meter ten zuiden van het plangebied.

#### **Conclusie**

Omdat de afstand tot de molen groter is dan 400 meter beperkt dit bestemmingplan de werking van de molen daarom niet.

#### 4.12 Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten vanaf de Fonteinstrjitte. 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 nieuwe woning en bijbehorend erf is geregeld in de bestemming 'Wonen'. De woning is vastgelegd in een bouwvlak dat is gebaseerd op de in hoofdstuk 2 beschreven uitgangspunten. Er mag 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

### Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Binnen deze termijn kon een ieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. Er is één zienswijze ingediend. Op basis van deze zienswijze is het plan aangepast. Daarnaast is het plan op één punt ook ambtshalve aangepast. De aanpassingen zijn:

- De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – geluidscherm’ op de verbeelding van het bestemmingsplan is met ongeveer 8 meter in zuidelijke richting tot een lengte van ongeveer 24 meter verlengd. Hoofdstuk 4.1 van de toelichting is hierop aangepast;
- Artikel 9 van de regels is in zijn geheel vervangen.

### Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 16 december 2021 voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

### Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het bestemmingsplan in het geding zijn. Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belangen wordt benadeeld.

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân.