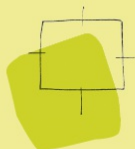


bestemmingsplan Nijewei 89 Harkema

voorontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Nijewei 89 Harkema

voorontwerp 1-9-2021

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende juridisch-planologische regeling	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Ligging en gebiedsbeschrijving	7
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Planopzet	9
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
3.4 Conclusie beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
4.1 (Milieu)hinder van bedrijvigheid	13
4.2 Externe veiligheid	15
4.3 Bodem	15
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	16
4.5 Ecologie	16
4.6 Water	18
4.7 Geluidhinder	18
4.8 Luchtkwaliteit	19
4.9 Verkeer en parkeren	19
4.10 M.e.r.-beoordeling	19
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	20
5.1 Het digitale bestemmingsplan	20
5.2 Bestemmingsplanprocedure	21
5.3 Bestemmingen	21
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen bij de toelichting	23
Bijlage 1 Beknopte natuurtoets	23
Regels	33
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	33
Artikel 1 Begrippen	33
Artikel 2 Wijze van meten	37
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	37
Artikel 3 Wonen	37
Hoofdstuk 3 Algemene regels	40
Artikel 4 Anti-dubbelregel	40

Artikel 5	Algemene bouwregels	40
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	41
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	42
Artikel 8	Overgangsrecht bouwwerken	42
Artikel 9	Overgangsrecht gebruik	42
Artikel 10	Slotregel	42
Bijlagen bij de regels		43
Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van drie vrijstaande woningen aan de Nijewei 89 te Harkema.

Aan de Nijewei 89 is een kalvermesterij gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsgebouwen te verwijderen en daarvoor in de plaats twee woningen te ontwikkelen. Deze woningen zullen worden gebouwd op twee ruime kavels op de locatie van de huidige bedrijfsgebouwen. Inclusief de bestaande bedrijfswoning staan er in de nieuwe situatie drie woningen op het voormalige agrarische perceel.

Volgens de bestemmingsomschrijving is het niet toegestaan om deze gronden ten behoeve van regulier wonen te gebruiken (alleen maximaal 1 bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf). In het geldende bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het is noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld waarmee de bouw van de twee vrijstaande woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Dit initiatief is voorbesproken met de gemeente Achtkarspelen. Hierover is positief geadviseerd. Het plan sluit aan bij de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling. De ruimte-voor-ruimte regeling biedt in principe mogelijkheid om één extra woning te ontwikkelen. In dit geval is een tweede woning acceptabel omdat er duidelijk ruimtelijke (verwijderen verpauperde stallen) en milieukundige (opheffen intensieve veehouderij met geurhinder) winst behaald kan worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidwestrand van het dorp Harkema (gemeente Achtkarspelen). Het valt samen met het bouwvlak van de huidige agrarische bestemming. Het omvat een gedeelte van het kadastrale perceel SHZ00 - C - 6326. De exacte begrenzing van het plangebied blijkt uit de verbeelding.



Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 Geldende juridisch-planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen' (vastgesteld op 6 maart 2014). Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied'. Ook is er een bouwvlak aanwezig. Het nieuwe plangebied valt samen met het bouwvlak van het agrarische bedrijf. Verder is er een functieaanduiding 'intensieve veehouderij', waarmee intensieve veehouderij mogelijk wordt gemaakt.

Er mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd. Die is al aanwezig. Volgens de bestemmingsomschrijving is het niet toegestaan om deze gronden ten behoeve van regulier wonen te gebruiken (alleen bedrijfswoningen). In het geldende bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Figuur 2. Uitsnede plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en gebiedsbeschrijving

Ligging

Harkema ligt in het zuidelijke deel van de gemeente Achtkarspelen, in het voor de streek zo kenmerkende coulissenlandschap (de Noardlike Fryske Wâlden). Het dorp ligt op slechts enkele kilometers afstand van Surhuisterveen en op een kleine 10 kilometer van Buitenpost. Harkema ligt bovendien slechts op enkele kilometers van Drachten. Ook plaatsen als Leeuwarden en Groningen zijn vanuit Harkema goed bereikbaar.

Het plangebied ligt aan de zuidwestrand van Harkema (buiten bestaand stedelijk gebied), aan een doodlopende erftoegangsweg die aansluiting vindt op de doorgaande Nijewei. In het dorp is een 30 km/uur regime ingesteld. Voor de wegen buiten de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Alleen op de Betonwei geldt een maximumsnelheid van 80 km/uur.



Figuur 3. Ligging en begrenzing plangebied

Landschapskenmerken

De belangrijkste kenmerken van het gebied zijn:

Elzensingels

Op de lagere delen met ondoorlatende lagen in de ondergrond was een fijnmazig sloten- en greppelpatroon nodig voor de afwatering. Langs de slootranden vestigden zich spontaan of door menselijk ingrijpen elzensingels. Op deze manier werden ontwatering, veekering en houtproductie gecombineerd.

Houtwallen

Een houtwal of boomwal is een aarden wal begroeid met bomen en struiken, die een lijnvormig element in een landschap vormt.

Dobben

De poelen, die in het gebied dobben worden genoemd, zijn door de boeren aangelegd als verdiepte drenkplaatsen voor het vee, meestal in de hoek van percelen. Hierdoor kan het vee vanaf meerdere percelen uit de dobbe drinken.

Het plangebied is gelegen in het jonge ontginningenlandschap. In dit gebied zijn perceelsranden stevig beplant, waardoor groene kamers zijn ontstaan. Vanwege de erfbeplanting liggen de erven als groene clusters in het gebied. Erven zijn niet altijd gelegen aan het ontginningslint, maar liggen soms ook in het landschap waarbij een lange toegangsweg de erven verbindt met de doorgaande weg. Dit laatste is ook het geval voor Nijewei 89.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een zestal schuren en omliggende verharding aan de Nijewei in Harkema (zie figuur 1). Het terrein wordt rondom begrensd door graslanden en aan de noordwestzijde staat een woning met tuin (Nijewei 89). Langs de zuidzijde en verspreid over het terrein is opgaande beplanting aanwezig. Verder zijn geen sloten, greppels of overige watergangen op het terrein aanwezig.



Figuur 4. Omgeving met daarop de bestaande bedrijfswoning (groene cirkel) en de huidige bedrijfsgebouwen (gele cirkel)

2.3 Planopzet

De bestaande bedrijfsgebouwen en -bouwwerken, worden gesloopt en er worden twee vrijstaande woningen op het terrein gebouwd. Alle vegetatie op het terrein wordt verwijderd en er wordt grond vergraven. De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, maar wordt in dit plan omgezet in een reguliere woning met een woonbestemming. In de nieuwe situatie ontstaan dus drie woonkavels.

Landschappelijke inpassing

In het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 1) van de ontwikkeling is rekening gehouden met de Visie ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen, gelijktijdig met het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld (maart 2014). Dit resulteert in een erf dat aan 3 zijden is beplant.

In de toekomstige situatie zijn er 3 nieuwe kavels, maar voor de landschappelijke inpassing wordt de ontwikkeling gezien als 1 geheel.

Aan de zuidzijde van het kavel zal een elzensingel komen van 8-10 meter breed, inclusief de bestaande watergang. De ruimte tussen de kavels krijgen een houtsingel van 3 meter breed. Door deze breedte is een schutting of hekwerk niet nodig om de privacy te waarborgen. Aan de achterzijde van de nieuwe kavels

(westkant) zal een houtsingel komen van 5 meter breed.

Omdat hier geen watergang aanwezig is volstaat een houtsingel. Om de relatie met het open landschap, en het besloten karakter van het gebied te behouden, kan deze smaller zijn dan de wenselijke 8 - 10 meter.

Een ruim voorerf is karakteristiek voor de omgeving. Er wordt vanaf de weg een grens aangehouden van 15 meter. Dit is in lijn met kavels in de directe omgeving. Er wordt minimaal 3 meter uit de houtsingel en elzensingel gebleven.

De kaprichting van de nieuw te realiseren woningen zal haaks op de weg worden georiënteerd. Kaprichtingen van eventuele bijgebouwen hebben geen specifieke richtingseis, maar de plaatsing van bijgebouwen zal achter het hoofdgebouw worden gesitueerd. De nieuwe kavels zijn +- 1600m² / 1800m² / 2200 m² groot.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit plan raakt geen van de 14 belangen.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking is een motiveringseis die in de SVIR is geïntroduceerd. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Als definitie voor stedelijke ontwikkeling is in het Bro opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Er is in de wetgeving geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. In een onlangs gepubliceerde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de juridische lijn ten aanzien van de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking uiteengezet. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat een bestemmingsplan dat voorziet in minder dan 11 woningen niet voorziet in een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Op basis hiervan is het project niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets geldt. Nu er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeft de laddertoets verder niet doorlopen te worden.

In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan moet wel worden aangetoond dat er een behoefte is voor deze ontwikkeling en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De behoefte aan dit specifieke woningaanbod (ruime kavels) wordt onder andere in paragraaf 3.3.2 nader onderbouwd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 21 oktober 2020 is de omgevingsvisie Fryslân vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet in 2022 in werking treedt. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Voor deze functiewijziging en de toevoeging van één woning is het onderwerp Vitaal van belang. Dit betekent dat de Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Deze bedrijfswoning een woonfunctie geven is van belang om ook in dit gebied leegstand te voorkomen.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden. In deze verordening is het beleid, zoals verwoord in het Streekplan, vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied.



Figuur 5. Uitsnede van de kaart 'Begrenzing bestaand stedelijk gebied', behorende bij de Verordening Romte Fryslân

Uit de kaart 'Begrenzing bestaand stedelijk gebied' blijkt dat de voorgestelde locatie niet in het 'bestaand stedelijk gebied' van Harkema ligt. Het beleid van de provincie Fryslân is erop gericht om woningbouw mogelijk te maken als de aantallen en de kwaliteit van de woningen in overeenstemming zijn met een door de Provinciale Staten geaccordeerd woonplan.

Buiten bestaand stedelijk gebied is het mogelijk om met de 'Ruimte-voor-ruimte' regeling extra woningen toe te voegen. Met deze regeling is het mogelijk om bestaande beeldverstorende bedrijfsgebouwen of kassen te slopen (minimaal 1.000 m²) en daar één extra woonhuis voor terug te bouwen. De ruimte-voor-ruimte regeling biedt in principe mogelijkheid om één extra woning te ontwikkelen. In dit geval is een tweede woning acceptabel omdat er duidelijk ruimtelijke (verwijderen verpauperde stallen) en milieukundige (opheffen intensieve veehouderij met geurhinder) winst behaald kan worden.

De verordening stelt regels aan onder andere het aspect woningbouw. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân en de provincie Fryslân hebben regionale woningbouwafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2020-2025. Op basis hiervan wordt een nieuwe woningbouwprogrammering opgesteld. De regionale woningbouwafspraken met de provincie moeten nog wel worden vastgesteld. Woningbouwplannen die binnen de afspraken vallen, kunnen vooruitlopend op de woningbouwprogrammering doorgang vinden. Dit plan past binnen de afspraken. In paragraaf 3.3.2 wordt dit toegelicht. Daarmee is deze ontwikkeling passend conform de Verordening Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Achtkarspelen

In de structuurvisie (vastgesteld op 24 januari 2013) wordt de ruimtelijk-functionele ontwikkeling voor de gemeente beschreven. Deze visie blikst 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.

Voor het plangebied zijn vooral de doelstellingen met betrekking tot wonen van belang. De gemeente beschouwt wonen in het algemeen als potentiële economische impuls. Achtkarspelen wil zich verder ontwikkelen als aantrekkelijke woongemeente. Er moeten voldoende woningbouw mogelijkheden komen om de voor de komende jaren voorspelde woningvraag op te vangen.

3.3.2 Woonvisie en woningbouwafspraken

Op 19 november 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025 vastgesteld. De inwoners van Achtkarspelen zijn trots op hun woonomgeving en zijn betrokken bij het reilen en zeilen in hun woonplaats en gemeente. Dat blijkt niet alleen uit het bloeiende verenigingsleven, maar ook uit de betrokkenheid bij het woonbeleid.

De Woonvisie Achtkarspelen is opgesteld samen met alle betrokken partijen op het vlak van het wonen in onze gemeente: Plaatselijke Belangen, huurdersorganisaties, de woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorg- en welzijnspartijen en niet te vergeten onze inwoners. Met elkaar delen we de verantwoordelijkheid om het wonen in onze gemeente en alle dorpen nog prettiger te maken voor huidige en toekomstige bewoners. Hoe gaan we om met initiatieven van particulieren en andere partijen? Hoe garanderen we dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn voor de doelgroep die daar behoefte aan heeft? Hoe zorgen we ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen op de plek waar zij dat willen? En wat kunnen we doen om starters goed op weg te helpen om de woningmarkt te betreden?

Om daarop een antwoord te geven hebben we een vooruitstrevende visie opgesteld waarin we willen inzetten op:

- Zorgvuldige inzet op nieuwbouw en daarbij de mogelijkheid van toename van woningen in elk dorp.
- Investeren in de bestaande voorraad: de kwaliteit van woningen vergroten en woningen met te weinig kwaliteit opruimen.
- Starters voldoende huisvestingsmogelijkheden bieden door doorstroming te bevorderen.
- Sterker inzetten op tijdelijke woningbouw om de grootste acute vraagdruk weg te nemen.
- Inzetten op wonen met zorg.
- Streven naar leefbare dorpen.

Aan de Woonvisie is een woningbouwprogramma gekoppeld. Het zwaartepunt van de woningbouwplannen ligt in de drie grotere dorpen: Surhuisterveen, Buitenpost en Harkema. De nadruk ligt de komende jaren op binnenstedelijk bouwen. De gemeente weegt bij nieuwbouwplannen af of het plan een aanvulling is op de bestaande voorraad. In het woningbouwprogramma is opgenomen aan welke projecten woningbouwruimte wordt toebedeeld.

De functiewijziging, met het toevoegen van twee woningen die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, draagt bij aan oplossingen voor een aantal van de genoemde opgaven. Twee extra woningen op deze locatie is het maximale aantal. Buitenstedelijke woningbouwprojecten worden volgens de nieuwste afspraken alleen ontwikkeld waar binnenstedelijk geen andere optie is maar waar wel aantoonbaar behoefte aan nieuwbouw is (maatwerk). Het plan is toegerekend aan de buitenstedelijke programmering en voldoet aan de actuele woningbouwafspraken.

Onderscheidend aanbod

Deze kavels zijn vanwege omvang en ligging in het bijzonder bedoeld voor mensen die een landschappelijk woonmilieu wensen. En bij voorbeeld paardrijden als hobby hebben. De ruimte, specifiek bedoeld voor woningen, biedt het aanbod dat niet binnen stedelijk gebied is te ontwikkelen.

3.4 Conclusie beleid

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is en invulling geeft aan de relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de randvoorwaarden die voor ieder ruimtelijk plan gelden. Dit zijn met name milieuaspecten.

4.1 (Milieu)hinder van bedrijvigheid

Toetsingskader

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, als uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen hinderveroorzakende functies zoals bedrijven en voorzieningen, en hindergevoelige functies zoals woningen, noodzakelijk. Bij de ruimtelijk-functionele afstemming hiervan kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten in gebieden met functiescheiding (omgevingstype 1: rustige woonwijk dan wel rustig buitengebied). De grootst aangegeven afstand is bepalend.

Als aan de gestelde richtafstanden wordt voldaan, is op die punten sprake van een goede ruimtelijke ordening. De genoemde maten zijn evenwel richtinggevend en met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De richtafstanden zijn overigens niet alleen gekoppeld aan de milieucategorie van een te beoordelen bedrijf/voorziening maar ook aan de karakterisering van de omgeving. Zo kan in geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging in plaats van functiescheiding, worden gewerkt met een verkleinde richtafstand. Hiertoe kan de minimale richtafstand

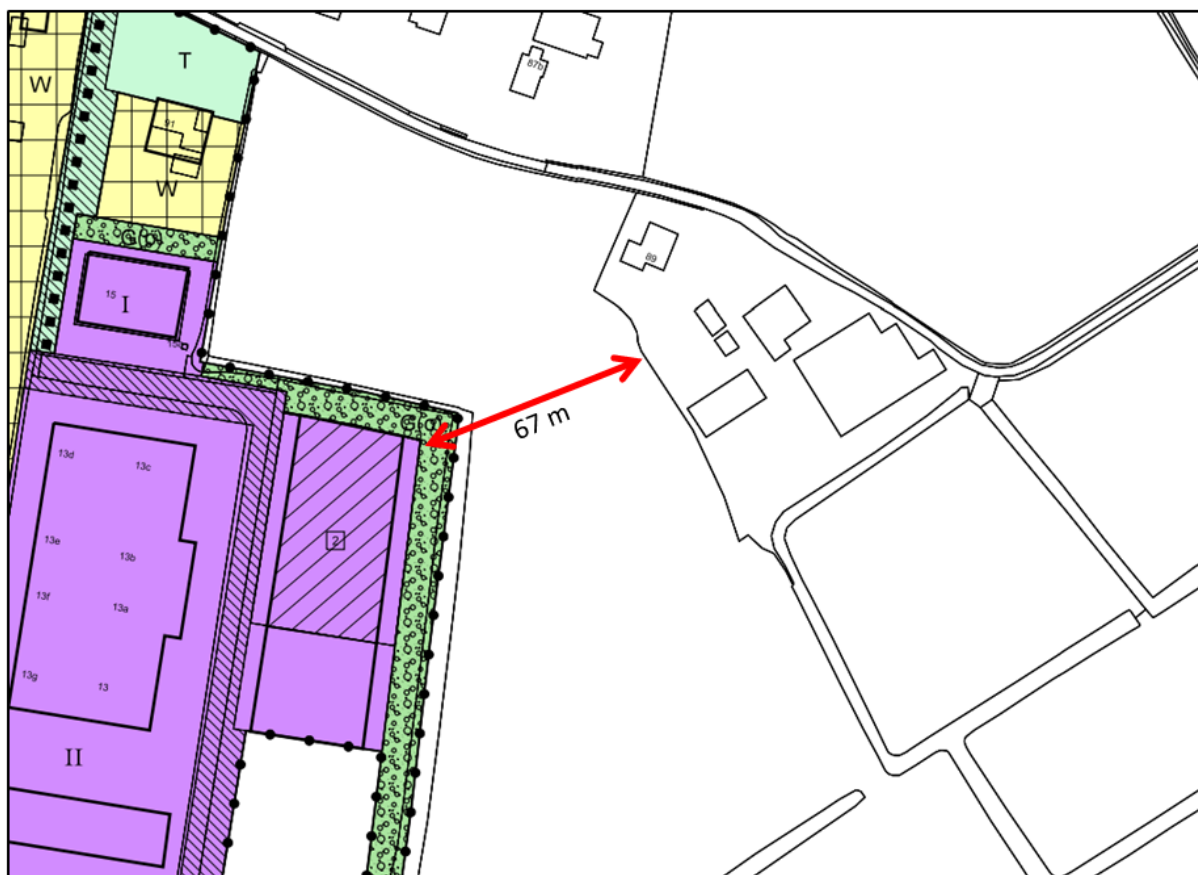
met één afstandsstap worden verkleind.

Het geldend bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader van functies, bebouwing en werkzaamheden die in de verschillende op de verbeelding aangegeven bestemmingen zijn toegelaten. Een studie hiernaar vormt een goede toetsing van het aspect bedrijven- en milieuhinder.

Toetsing

In de nieuwe situatie kent het plangebied een milieuhindergevoelige functie (bestemming wonen). In de directe omgeving van het plangebied ligt bedrijventerrein Quakkenburg. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 toegestaan. Ten aanzien van de bestemmingsplanherziening moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de bedrijfsbestemmingen op dit bedrijventerrein (tot milieucategorie 3.1).

Op grond van de VNG-bedrijvenlijst dient er minimaal 50 meter tussen de grens van de dichtsbijzijnde bedrijfsbestemming en de geluidsgevoelige bestemming van de woningen te worden aangehouden. De woonbestemming is gelegen op een afstand circa 67 meter van het bedrijventerrein. Daarmee wordt aan de afstandseis voldaan. Toekomstige ontwikkeling van bedrijven worden niet belemmerd door het planvoornemen.



Figuur 6. De kleinste afstand van de milieuhindergevoelige woonfunctie ten opzichte van bedrijfsbestemmingen

Aanvullend op de hierboven genoemde overwegingen kan worden gesteld dat met het beëindigen van de intensieve veehouderij mogelijke geuroverlast in de huidige situatie verdwijnt. Door de agrarische bestemming (met de aanduiding 'intensief') van de gronden te halen en een woonbestemming aan de gronden te geven, verdwijnt een overbelaste situatie voor wat betreft geur op de dorpsrand van Harkema. De voorgrondwaarde van het bedrijf bedraagt circa 5,6 Ou, waar 2 Ou is toegestaan op de bebouwde kom van Harkema. Het woon- en leefklimaat zal hierdoor verbeteren.

Conclusie

(Milieu)hinder van bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.2 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven.

Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. De dichtstbij gelegen hogedruk gasleiding ligt op circa 510 meter van het plangebied en vormt geen belemmering.

Er zijn geen bedrijven / risicobronnen die werken met stoffen die vallen onder de werking van het aspect externe veiligheid die een invloedsgebied hebben op het plangebied. Als gevolg van dit plan ontstaan dus geen extra risico's zodat een nadere analyse niet nodig geacht wordt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Toetsing

Uit de gegevens van het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat er geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering.

Om duidelijkheid te verkrijgen over de bodemkwaliteit laat de initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitvoeren in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten archeologische restanten rekening wordt gehouden.

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse geen beschermingsregime opgenomen ten aanzien van mogelijke archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied.

4.4.2 Archeologie

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid en archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is de Friese Archeologische Monumentenkaart (FAMKE) geraadpleegd. Op de FAMKE zijn voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden aangegeven. Hierbij worden ook onderzoeksperioden aangewezen, de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

- Steentijd - bronstijd: Bij ingrepen groter dan 2.500 m² beveelt de provincie aan om een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren.
- IJzertijd - middeleeuwen: geen onderzoek noodzakelijk.

De provincie adviseert om bij ingrepen groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek uit te (laten) voeren. De oppervlakte van de te slopen stallen, de werktuigberging, schuur en sleufsilo's bedraagt circa 1.400 m². Bovendien zijn voor het bouwen van de woningen de bouwmogelijkheden kleiner dan 2.500 m². De grond is ter plaatse van de opstallen tot op zekere diepte al geroerd, waardoor de kans op het vinden van intacte archeologische waarden klein is. Op basis van deze afweging wordt beredeneerd dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

4.4.3 Cultuurhistorie

De provincie Fryslân heeft een cultuurhistorische kaart ontwikkeld (CHK2), waarop de cultuurhistorische waarden van een gebied zichtbaar zijn. Op de kaart zijn ter plaatse van het plangebied geen cultuurhistorische elementen en/of waarden zichtbaar die worden aangetast door de woningbouw.

De uitvoerbaarheid van de voorgenomen woningontwikkeling wordt niet belemmerd door aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.5 Ecologie

4.5.1 Toetsingskader

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. In deze wet is zowel de bescherming van de flora- en faunasoorten vastgelegd, alsook de bescherming van specifieke natuurgebieden (Natura 2000-gebieden). De Wnb vervangt onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, waarin voorheen respectievelijk de soortenbescherming en de gebiedsbescherming was geregeld. Naast de Wet natuurbescherming zijn ook de provinciale structuurvisie en verordening relevant voor de gebiedsbescherming. Hierin is onder meer het behoud en de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS) geregeld.

4.5.2 Onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een beknopte natuurtoets uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het rapport is als Bijlage 1 toegevoegd.

Soortenbescherming

Beschermde plantensoorten zijn niet bekend uit de directe omgeving van plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten zoals de huismus en gierzwaluw waargenomen. De bedrijfsgebouwen bevatten geen geschikte nestgelegenheid of afgesloten ruimtes onder het dak voor huismussen en gierzwaluwen. Gezien de lage invlieghoogte van de schuren, zijn deze niet geschikt voor vleermuizen. Overige invliegopeningen zijn niet in de schuren aanwezig.

Gebiedsbescherming

Voor een dergelijke stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat gebieden niet worden aangetast door stikstofdepositie als gevolg van het plan (i.v.m de uitspraak RvS van 29 mei 2019). Het plan maakt realisatie van twee woningen mogelijk. Bij zulke kleinschalige ontwikkelingen betekent het in veel gevallen dat geen sprake is van overschrijding van de geldende norm. De norm is, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen tijdens de bouwphase en het toekomstige gebruik niet meer dan 0,00 mol per hectare per jaar stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden mogen bijdragen.

Op het moment dat er gebouwen worden gesloopt of gebouwd en/of delen van het terrein opnieuw worden ingericht, moeten de effecten van het plan voor de gebiedsbescherming als bedoeld in de Wet natuurbescherming in kaart gebracht worden. Daarvoor zou dan een stikstofdepositieberekening uitgevoerd moeten worden met behulp van het model Aerialus. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb.

Stikstof

Om te beoordelen of een AERIUUS-berekening moet worden uitgevoerd heeft het Rijk de handreiking 'Woningbouw en AERIUUS' beschikbaar gesteld. Deze handreiking helpt om de stikstofdepositie van woningbouwprojecten in kaart te brengen.

De algemene conclusie is dat bij maximaal 50 laagbouwprojecten, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar is alsnog een AERIUUS berekening nodig.

Voor de aanlegfase is geen stikstofberekening noodzakelijk, omdat op grond van de Wet stikstofreductie en natuurherstel geen vergunning nodig is voor de eventuele tijdelijke stikstofdepositie die tijdens de bouwphase wordt gerealiseerd.

Uit figuur 3 blijkt dat bij de aanleg en het gebruik van 50 woningen op een afstand van 10 kilometer van het natuurgebied er (indicatief) sprake is van 0,00 mol/ha/ha. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied ligt op een afstand van 11 kilometer van het plangebied.

Gelet op de handreiking 'Woningbouw en Aerialus' en de maximale toelaatbare emissie per jaar op de locatie is een Aerialus berekening niet nodig. Er is dus ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. De ontwikkeling is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

4.5.3 Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en de aard van het plan staat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.6 Water

Toetsingskader

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

Watertoets

De waterbeheerder in het plangebied en in de directe omgeving hiervan is Wetterskip Fryslân. Op 11 mei 2021 is de digitale watertoets aangevraagd en uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is, omdat het verhard oppervlak niet toeneemt. Het advies naar aanleiding van de watertoets is als bijlage in dit bestemmingsplan opgenomen ().

4.7 Geluidhinder

Toetsingskader

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. De 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan een in de wet bepaalde norm. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. Een uitzondering geldt voor:

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

Wel dient er sprake te zijn van een 'goede ruimtelijke ordening' om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Toetsing

De locatie ligt binnen een 30 km/uur-zone waardoor een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. De Betonwei (80 km/uur) ligt op een afstand van circa 400 meter tot de plangrens. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van deze weg. Daarnaast geldt dat de situatie vanwege wegverkeer en de overige bedrijven niet veranderd en er geen toename is van verkeersbewegingen. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

Conclusie

Geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het realiseren van de woning.

4.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.610 auto's (bij 100% autoverkeer), dan wel 130 vrachtwagens (bij 100% vrachtverkeer) per dag leidt (grenswaarden 2018). Kenniscentrum InfoMil vermeldt op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM₁₀-normen voldoet, dit ook geldt voor de PM_{2,5}-normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor PM_{2,5} niet nodig, als aan de PM₁₀ normen wordt voldaan.

Toetsing

Er worden middels onderhavig plan geen nieuwbouwlocaties mogelijk gemaakt, waarvoor beperkingen gelden vanuit hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Derhalve bestaat er geen noodzaak om luchtkwaliteitonderzoek uit te voeren omdat het bestemmingsplan onder de regeling NIBM valt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

Toetsing

Met het voornemen wordt het gebruik gewijzigd van bedrijfsdoeleinden naar wonen (toevoeging van twee woningen). Aangenomen wordt dat voor de woonbestemming maximaal hetzelfde aantal ritten per dag zal plaatsvinden waardoor de ontwikkeling geen significante toename van de verkeersgeneratie als gevolg heeft. Het staken van de intensieve veehouderij heeft een vermindering van zwaar verkeer op de buurt tot gevolg. Er treden geen nieuwe effecten op.

Voor wat betreft de wegcapaciteit van de Nijewei is het aannemelijk te stellen dat deze voldoende is in relatie tot voorliggend plan. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor parkeren van zowel bewoners als bezoekers.

Conclusie

Voorliggend voornemen levert dan geen verkeerskundige problemen op en is wat betreft dit aspect uitvoerbaar.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De bij elk ruimtelijk plan uit te voeren m.e.r.-verantwoording houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben en die van een zodanige omvang kunnen zijn dat er aanleiding bestaat om de (uitgebreide) m.e.r.-procedure te doorlopen. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. (Besluit milieueffectrapportage) en anderzijds de hiervoor beschreven onderzoeken.

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggende ruimtelijke onderbouwing is categorie D11.2 uit de D-lijst van het Besluit m.e.r., van toepassing, te weten: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

De ontwikkeling die met voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft het realiseren van twee woningen. Hiermee vindt bij lange niet een overschrijding van de drempelwaarde van 2.000 woningen plaats. Bovendien verdwijnt met het voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid om op de locatie een bedrijf te vestigen of in stand te houden. Redelijkerwijs kan worden gesteld dat de milieusituatie niet

verslechterd met deze ontwikkeling. Een plan-MER of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde. Relevante omgevingsaspecten zijn daarnaast in voorgaande afdoende aan de orde geweest.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bestemmingswijziging mogelijk voor de realisatie van twee woningen. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de juridische aspecten van het voorliggende bestemmingsplan.

5.1 Het digitale bestemmingsplan

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 (SVBP 2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2012 (STRI 2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP 2012).

Inhoud bestemmingsplan

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

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.

Additionele voorzieningen

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.

Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering 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 minder-validen en zorgbehoeftigen 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) in aanmerking komt voor een financiële bijdrage. Ook kan worden gedacht aan een verklaring van een arts van de GGD.

5.2 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 Staatscourant, 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 bestemmingsplan 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.

5.3 Bestemmingen

Wonen

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 de plansystematiek Buitengebied Achtkarspelen gelden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege

dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt eveneens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Planschade

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan voor de betreffende gronden 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 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst ondertekend.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de initiatiefnemer. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft met de omwonenden tweemaal gesproken over de plannen om de intensieve veehouderij te vervangen door twee woningen. Zij zijn over het algemeen positief over de plannen. Een aantal van hen heeft aangegeven achter het plan te staan, mits het niet meer dan twee extra woningen worden.

Inspiraak en (voor)overleg

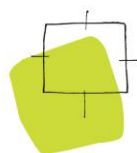
PM

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze kenbaar te maken. De op het planvoornemen verkregen reacties worden beantwoord in het kader van de vaststelling van het plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beknopte natuurtoets



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beknopte natuurtoets Nijewei 89, Harkema

projectnummer: P000188

Onderwerp: Beknopte natuurtoets schuren aan de Nijewei 89 Harkema

Datum: 1-05-2021

Inleiding

KADER

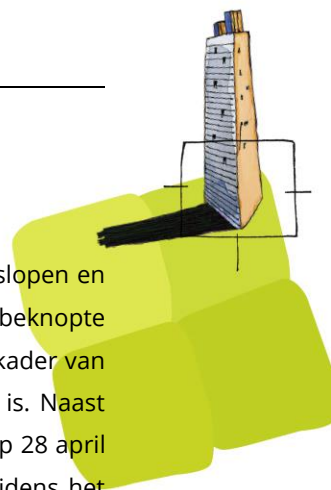
De initiatiefnemer heeft plannen om een aantal schuren aan de Nijewei 89 in Harkema te slopen en twee nieuwe woningen te bouwen. Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een beknopte natuurtoets uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)¹ of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de beknopte natuurtoets op 28 april 2021 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: onbewolkt, circa 8°C, droog en een matige wind.

PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit een zestal schuren en omliggende verharding aan de Nijewei in Harkema (zie figuur 1). Het terrein wordt rondom begrensd door graslanden en aan de noordwestzijde staat een woning met tuin (Nijewei 89). De schuur aan de noordwestzijde (1) is opgetrokken uit baksteen met een dak van asbest golfplaten. De grotere schuur aan de noordzijde van het terrein (3) is opgetrokken uit baksteen met damwandplaten gevelbekleding en een golfplaten dak. De schuur aan de zuidwestzijde van het terrein (2) is opgetrokken uit baksteen met houten gevelbetimmering en een golfplaten dak. Drie aaneengesloten schuren (4) zijn opgetrokken uit wanden van damwandplaten en een golfplaten dak. Schuren 1,2 en 4 hebben een dakgoot die op maximaal 2 meter hoogte zit. De daken van schuren 1 en 3 zijn aan de binnenzijde niet afgetimmerd, waardoor hier geen afgesloten ruimtes aanwezig zijn. Langs de zuidzijde en verspreid over het terrein is opgaande beplanting aanwezig. Verder zijn geen sloten, greppels of overige watergangen op het terrein aanwezig.

De ontwikkelingen bestaan uit de sloop van de schuren en de nieuwbouw van twee woningen. Alle vegetatie op het terrein wordt verwijderd en er wordt grond vergraven.

¹ De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.





Figuur 1. Luchtfoto met de locatie van het plangebied (rood). De schuren zijn genummerd en worden in de omschrijving van het plangebied hier boven beschreven. Bron kaartondergrond: www.ruimtelijkeplannen.nl.



Foto's 1 en 2. Impressie van het terrein op 28 april 2021. Links de binnenzijde van het dak van schuur 1. Rechts schuur 2 gezien vanuit het noorden.



Foto's 3 en 4. Linksboven de binnenzijde van schuur 3. Rechtsboven de buitenzijde van schuur 3. Links midden de gevel van schuur 2. Rechts midden de buitenzijde van schuur 2. Linksonder de gevel van de zuidelijke schuur (4). Rechtsonder één van de zuidelijke schuren (4).

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).



Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van gegevens van de laatste 5 jaar in de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) (© NDFF 10 mei 2021 11:49:53) blijkt dat in de directe omgeving (0-3 kilometer) van het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Het gaat om vogels met jaarrond beschermde nesten, zoogdieren, een vis (grote modderkruiper) en een dagvlinder (grote vos).

De vegetatie op het terrein bestaat voornamelijk uit een aantal algemene gras- en plantensoorten. De waargenomen soorten zijn onder meer Engels raaigras, madeliefje, paardenbloem en smalle weegbree. Deze soorten duiden op een voedselrijke bodem. Opgaande beplanting bestaat uit soorten als zwarte els en meidoorn. Beschermde plantensoorten zijn niet bekend uit de directe omgeving van het plangebied. Deze zijn gezien de terreingesteldheid en de voedselrijkdom ook niet te verwachten.

Er is een aantal vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten bekend uit de directe omgeving van het plangebied, zoals huismus en gierzwaluw (NDFF). Tijdens het veldbezoek zijn geen huismussen waargenomen of gehoord in het plangebied of omgeving, ondanks dat het veldbezoek plaatsvond tijdens de geschikte periode en weeromstandigheden, namelijk zonnig en droog, aan het begin van de ochtend en tussen 1 april en 15 mei. De schuren met openingen onder het dak ter hoogte van de dakgoot die aan de binnenzijde afgesloten ruimtes hebben, zijn allemaal te laag om huismussen geschikte nestgelegenheid te bieden. De schuur met openingen onder het dak die wel hoog genoeg is (3) heeft aan de binnenzijde geen afgetimmerd dak of ruimtes achter spanten, waardoor geen geschikte ruimtes voor huismussen aanwezig zijn om een nest in te maken. Andere openingen die leiden naar afgesloten ruimtes onder het dak zijn niet aanwezig. Verder hebben de schuren geen invliegopeningen of afgesloten ruimtes op geschikte hoogte voor gierzwaluw. De nok van de schuren die op geschikte hoogte zitten, zoals schuur 3, is niet toegankelijk voor gierzwaluw. Overige invliegopeningen, die bijvoorbeeld geschikt zijn voor soorten als kerkuil, zijn niet in de schuren aanwezig.

De groenstroken in het plangebied vormen hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus die mogelijk wel in de nabijgelegen bebouwing broeden. In de struiken en bomen langs de randen van het plangebied zijn algemeen voorkomende broedvogels broedend te verwachten, zoals merel of zanglijster. De nesten van deze algemene soorten zijn alleen tijdens de broedperiode beschermd.



Uit de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van een aantal vleermuissoorten, waaronder gewone dwergvleermuis en laatvlieger (NDFF). Gezien de lage invlieghoogte van de meeste schuren, kunnen vleermuizen hier lastig invliegen waardoor deze niet geschikt zijn. Eventuele openingen tussen de gevels en metalen dakranden van schuur 1, 3 en 4 zijn gezien het microklimaat niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Deze ruimtes warmen namelijk snel op en koelen snel af. Onder de dakranden of gevelbekleding van schuur 2 zijn geen openingen op ruimtes aanwezig die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats. Eventuele openingen onder dakranden of in daken zijn circa 0,5 centimeter groot en dus te klein voor vleermuizen om in te vliegen. Verder zijn geen openingen, zoals open stootvoegen, aanwezig die leiden naar voor vleermuis geschikte afgesloten ruimtes. De opgaande beplanting bestaat grotendeels uit smalle bomen en struiken die te smal zijn om een vleermuisverblijfplaats in te hebben. Verder hebben de dikkere bomen geen holtes of scheuren die geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Het plangebied kan mogelijk wel onderdeel zijn van het foerageergebied van soorten als gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis die langs bomenrijen en rondom bebouwing foerageren. De bomen op het terrein zijn geen onderdeel van een doorgaande structuur van opgaande beplanting die kan dienen als vliegroute voor vleermuizen.

Uit de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van een aantal beschermde grondgebonden zoogdiersoorten die voor kunnen komen in het plangebied, zoals huisspitsmuis en egel (NDFF). Voor deze algemene soorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. Niet-vrijgestelde soorten die bekend zijn in de directe omgeving van het plangebied zijn das, waterspitsmuis en otter (NDFF). Er zijn geen dassenburchten of overige sporen van das, zoals wissels, waargenomen op het terrein. Deze soort wordt dan ook niet in het plangebied verwacht. Gezien de locatie en het ontbreken van geschikt leefgebied, zoals grotere watergangen en watergangen met overjarige oeverbegroeiing is het voorkomen van otter en waterspitsmuis uit te sluiten.

De amfibieënsoorten bastaardkikker en gewone pad zijn bekend uit de omgeving van het plangebied (NDFF). Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor deze soorten door het ontbreken van voortplantingswater. De groene randen in het plangebied vormen geschikt landbiotoop voor hooguit kleine aantallen van deze soorten. Voor deze soorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. Niet-vrijgestelde amfibieënsoorten zijn niet bekend uit de omgeving van het plangebied (NDFF). Geschikt biotoop voor niet-vrijgestelde amfibieënsoorten is door het ontbreken van geschikt voortplantingswater en geschikt landbiotoop in het plangebied niet aanwezig.



In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van grote vos (NDFF). Deze soort is vanwege het ontbreken van geschikt biotoop, zoals bos(randen) met iep, niet in het plangebied te verwachten. Andere soorten beschermde ongewervelden zijn door het ontbreken van geschikt biotoop ook niet in het plangebied te verwachten.

Gezien het ontbreken van watergangen op het terrein, is de aanwezigheid van grote modderkruiper (NDFF) en andere vissensoorten uit te sluiten.

Beschermde soorten reptielen zijn gezien het ontbreken van geschikt leefgebied en/of waarnemingen uit de omgeving van het plangebied niet te verwachten (NDFF).

TOETSING

Als gevolg van de plannen gaan geen vleermuisverblijfplaatsen of jaarrond beschermde nesten van vogels verloren.

Het plangebied zal naar verwachting niet volledig ongeschikt worden als foerageergebied voor de te verwachten vleermuissoorten die in het plangebied foerageren. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op.

Bij uitvoering van het plan wordt het plangebied mogelijk minder geschikt als foerageergebied voor soorten als huismus. Het plangebied vormt echter hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van deze soort en bovendien is in de directe omgeving in ruime mate alternatief foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrij-



stellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Fryslân. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor provincie Fryslân uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN HET NNN

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

INVENTARISATIE

In het kader van de Wnb beschermde gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Alde Feanen' dat circa 11,6 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt circa 3,2 kilometer ten noorden van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als 'Natuur buiten het NNN' omvat een bosje dat op circa 400 meter ten westen van het plangebied ligt. Het meest nabijgelegen weidevogelkansgebied ligt circa 4,9 kilometer ten noorden van het plangebied.

TOETSING

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van het Natura 2000-gebied 'Alde Feanen'. Er zijn in potentie hooguit effecten mogelijk door externe werking. Het plangebied is gescheiden van Natura



2000-gebieden door bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Gezien de grote afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (>11 kilometer), wordt als gevolg van de werkzaamheden tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden verwacht.

Gezien de afstand tot de beschermde gebieden en de aard van het plan, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het NNN, natuur buiten het NNN en weidevogelleefgebieden. De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Beschermde houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 1000 m² en bomenrijen van minimaal 20 bomen gelegen buiten de bebouwde kom.

Er zijn geen beschermde houtopstanden op het terrein aanwezig.

Conclusie

Voor een toetsing aan de soortenbescherming van de Wnb is op basis van het uitgevoerde veldbezoek (d.d. 28 april 2021) en het raadplegen van bronnen, gelet op de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet nodig.

Er moet tijdens de werkzaamheden wel rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Nijewei 89 Harkema met identificatienummer NL.IMRO.0059.PHHaNijewei89-VO01 van de gemeente Achtkarspelen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bestaand

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.9 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.11 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.14 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.15 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

1.16 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.19 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.20 gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.21 goede landschappelijke inpassing

Van een goede landschappelijke inpassing is sprake als:

- a. de aanwijzingen uit Visie Ruimtelijke Kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen zijn gevolgd;
- b. de uitvoering van de landschappelijke inpassing in het kader van het verlenen van de omgevingsvergunning middels het stellen van voorschriften of het stellen van andere voorwaarden wordt gegarandeerd, waarbij in ieder geval voorschriften of andere voorwaarden worden gesteld omtrent:
 1. de termijn waarbinnen de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;

2. de verplichting tot instandhouding van de goede landschappelijke inpassing.

1.22 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.23 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.24 kampeermiddel

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.26 landschappelijke waarden

de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap;

1.27 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.28 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.29 mobiel en- of demontabel kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, op een (kleinschalig) kampeerterrein gedurende maximaal het toeristisch seizoen;

1.30 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 overkapping

elk bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.32 paardenbak

niet-overdekte rijbaan voorzien van natuurlijk bodemmateriaal ten behoeve van (hobbymatig) paardrijden;

1.33 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.34 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.35 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting bedoeld is voor recreatieve bewoning;

1.36 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.37 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.38 toeristisch seizoen

het seizoen van 15 maart tot 31 oktober;

1.39 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.40 vast kampeermiddel

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.41 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.42 verkoop van goederen via internet

een vorm van detailhandel, dat vanuit een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.43 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.44 windturbine

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind, niet zijnde een kleine windturbine;

1.45 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.46 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 2. verkoop van goederen via internet;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. paardenbakken,

met daaraan ondergeschikt:

- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
 - 3. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterste perceelsgrens mag niet minder 3 m bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 4. de afstand van hoofdgebouwen tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens bedraagt 15 m, dan wel de bestaande afstand;
 - 5. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 150 m², dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 - 7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 9 m bedragen;
 - 8. de dakhelling van een hoofdgebouw mag, niet minder dan 30° en niet meer dan 50° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat wanneer de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 500 m² de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen maximaal 300 m² mag bedragen. Bij de berekening van de oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen telt de oppervlakte van omgevingsvergunning vrije bouwwerken niet mee;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag te hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 100 m²;
 - 3. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd;
 - 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwd bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen;
 - 5. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 - 6. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen is tenminste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - 7. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 8. de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
 - 9. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 m bedragen, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen;
 2. het bouwen van windturbines is niet toegestaan;
 3. de bouwhoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met inachtneming van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden,
- nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

3.4 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- de archeologische waarden,

bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2 sub a, onder 6, en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot maximaal 7 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel met uitzondering van de verkoop van goederen via internet en overige bedrijfs- en/of de daarvoor benodigde opslagruimte;
- d. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- e. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van de in lid 3.2 onder a. genoemde hoofdgebouwen een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uit te oefenen in strijd met de navolgende regels:
 1. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m² mag voor het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden aangewend;
 2. alleen het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer is toegestaan;
 3. detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover ondergeschikt aan en voortvloeiend uit het

- beroeps- of bedrijfsmatig gebruik;
4. horecabedrijven en seksinrichtingen zijn niet toegestaan;
- g. het gebruik van de in lid 3.2 onder a. genoemde hoofdgebouwen de verkoop van goederen via internet uit te oefenen in strijd met de navolgende regels:
1. ten hoogste 30% van de begane grond oppervlakte van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m², mag worden aangewend ten behoeve van de internetverkoop;
 2. alleen het gebruik dat niet vergunningplichtig of meldingplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, is toegestaan;
 3. er geen fysiek klantencontact plaatsvindt;
 4. er geen afhaal van goederen plaatsvindt;
 5. er ter plaatse geen uitstalling van de koopwaar plaatsvindt;
 6. er geen reclame-uitingen bij de woning zijn toegestaan;
 7. de bevoorrading gebeurt in de dagperiode (07:00 - 19:00 uur);
- h. het gebruik van gronden voor het opslaan, deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte, aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken, voorwerpen, stoffen, producten, machines en voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel het aanleggen of inrichten van stort- of bergplaatsen daarvoor.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving:

- zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 bij de regels opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- a. de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling bedragen;
- b. de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruik van gronden voor het (proef)boren naar schaliegas.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden,
- bij een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 10 m;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat antennemasten uitsluitend op meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel, dan wel achter het verlengde daarvan, mogen worden gebouwd;
 - f. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van lichtmasten, antennemasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie en/of sirenemasten worden verhoogd dan wel gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 40 m;
 - g. het bepaalde in het plan ten aanzien van de oppervlakte van bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan en een grotere oppervlakte hebben dan is toegestaan in de regels, met dien verstande dat bij vervanging van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan is toegestaan in de regels er ten hoogste 100% van de gesloopte oppervlakte aan bouwwerken mag worden teruggebouwd en de bouwregels van het overige onverkort van toepassing blijven;
 - h. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen worden verhoogd dan wel gebouwd, mits de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
 - i. het bepaalde in het plan ten aanzien van de dakhelling en toestaan dat afwijkende dakvormen als mansardedaken, gebogen dakvormen en platte daken worden gerealiseerd;
 - j. het bepaalde in het plan ten aanzien van de oppervlakte van aan- en uitbouwen bij woningen, bedrijfswoningen en toestaan dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen ten behoeve van gehandicapten en mindervaliden wordt vergroot met niet meer dan 25 m²;
 - k. het bepaalde in het plan ten aanzien van de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en een aangebouwd bijgebouw en toestaan dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen bij plat afgedekte hoofdgebouwen bestaande uit 1 bouwlaag ten hoogste gelijk is aan de hoogte van dat hoofdgebouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Nijewei 89 Harkema".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

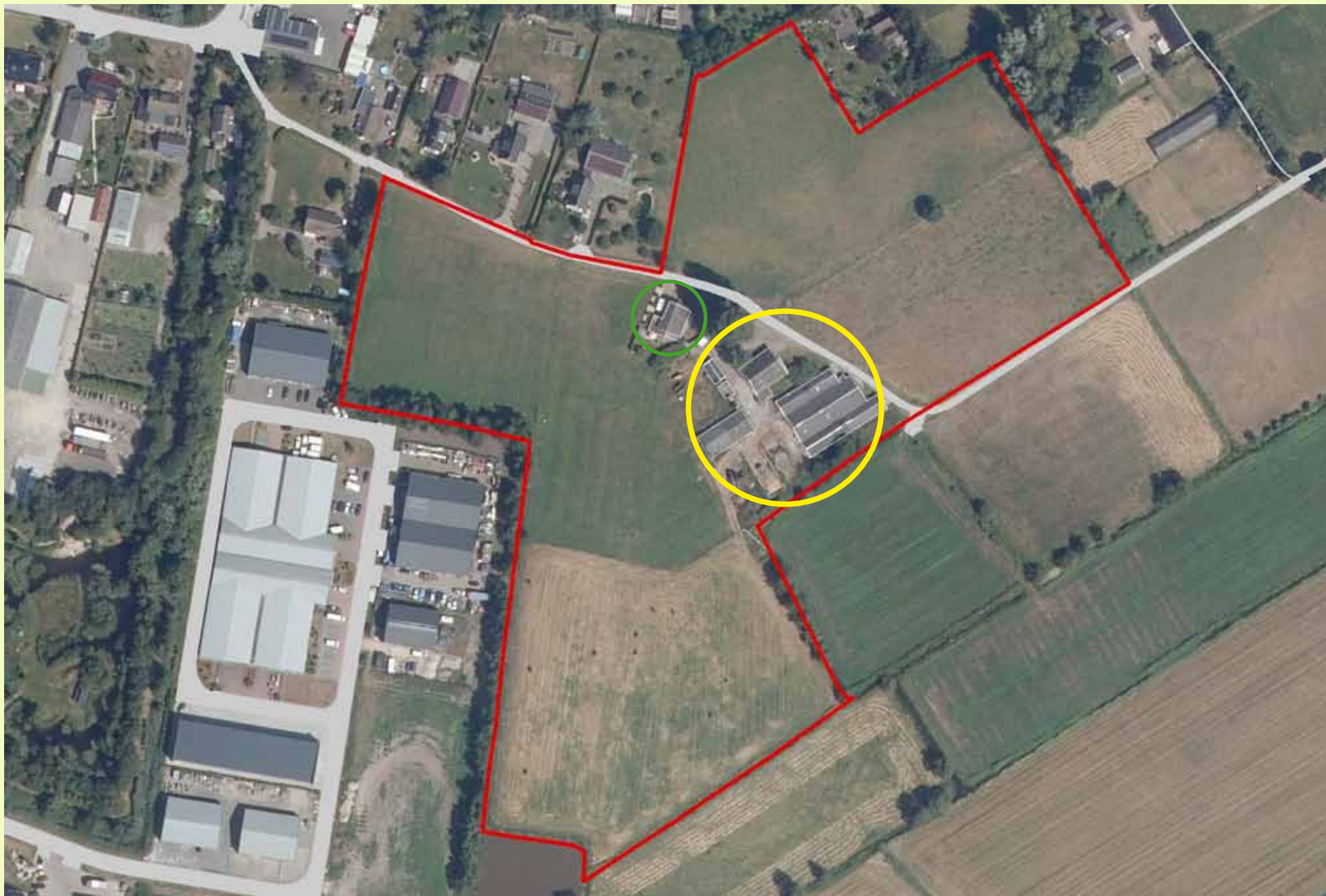
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

NIJEWEL 89, HARKEMA



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving



Plangebied met daarop de bestaande woning (groene cirkel) en huidige bedrijfsgebouwen (gele cirkel)

1. INLEIDING

Aan de Nijewei 89 is een kalvermesterij gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsgebouwen te verwijderen en daarvoor in de plaats twee woningen te ontwikkelen. Deze woningen zullen worden gebouwd op twee ruime kavels op de locatie van de huidige bedrijfsgebouwen. Dit idee is voorbesproken met de gemeente en zij gaven aan dat dit kansrijk is en past bij de ruimte-voor-ruimte regeling.

De bestaande woning blijft behouden, waardoor er in de nieuwe situatie dus 3 kavels ontstaan.

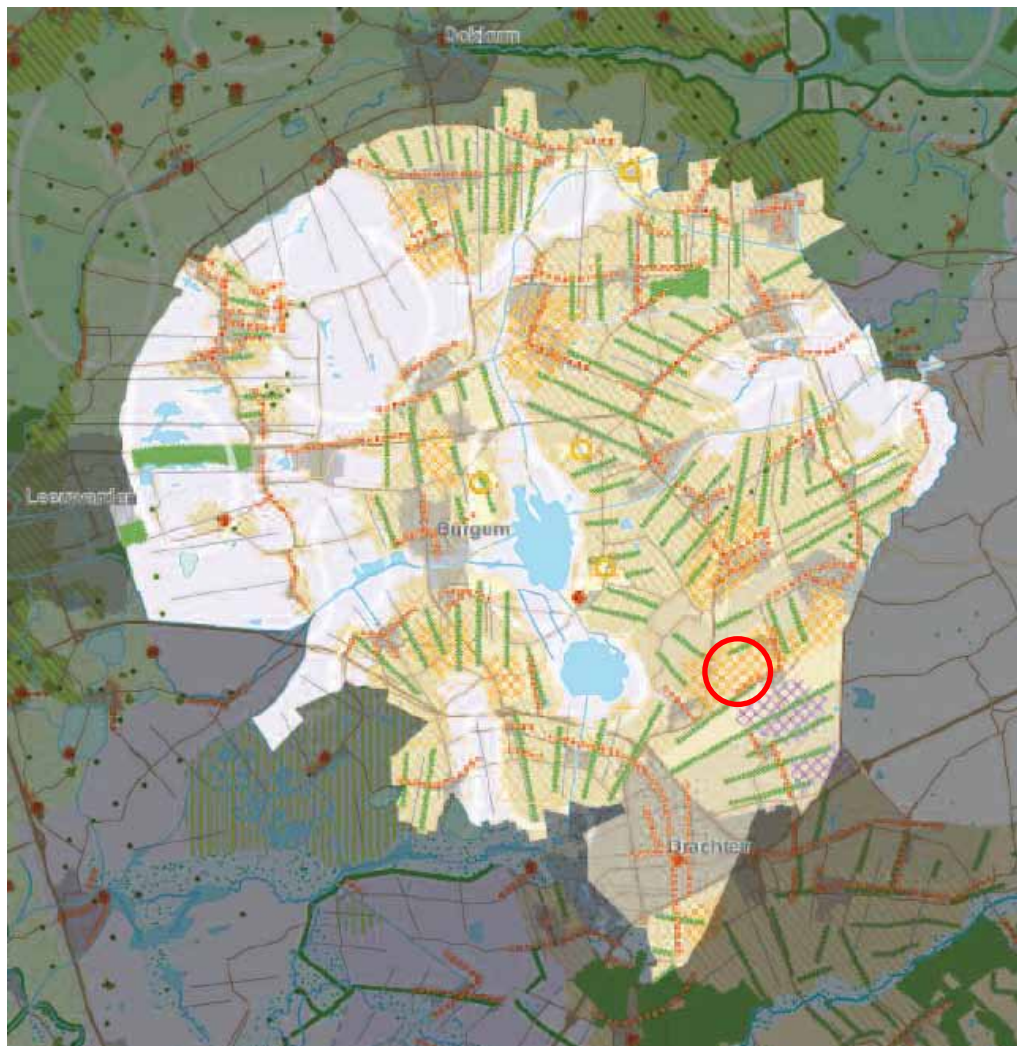
In dit document wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van deze ontwikkeling. In hoofdstuk 2 vindt een analyse plaats van geldend beleid en de omgeving van het plangebied. In hoofdstuk 3 is een landschappelijk inpassingsplan te vinden, voortkomend uit de analyse.



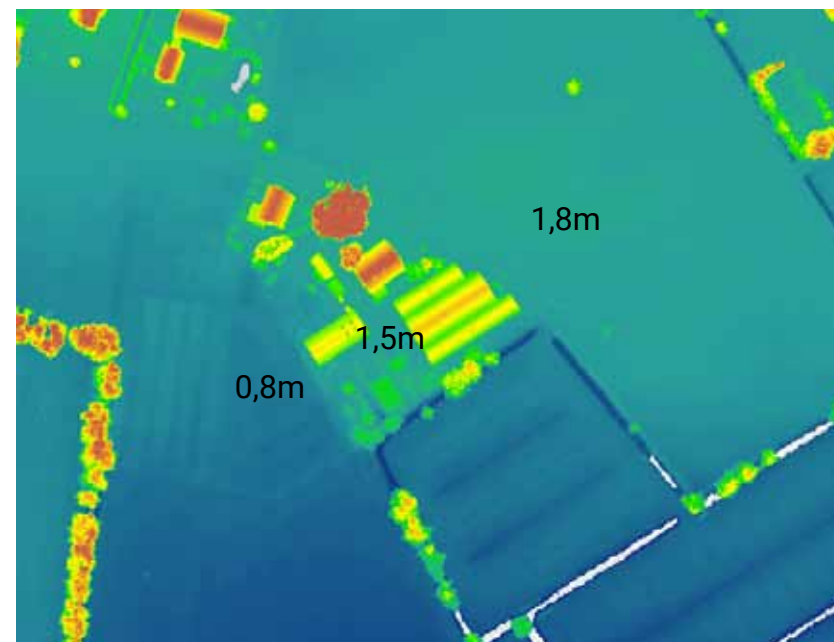
Huidige situatie met een oppervlakte van 5.653 m².

Te behouden bebouwing:		Oppervlakte:	
1. Huidige woning		126 m ²	

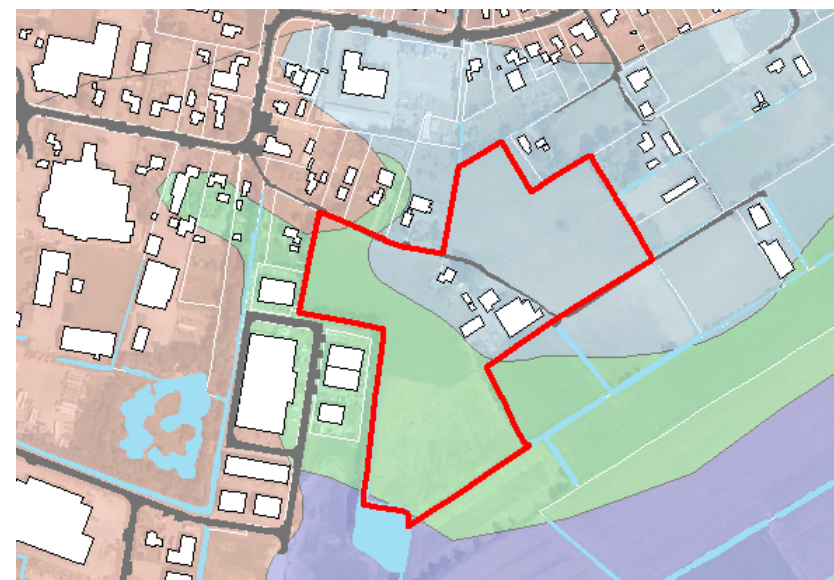
Te verwijderen bebouwing:		Oppervlakte:	
2.		197 m ²	
3.		195 m ²	
4.		764 m ²	
5.		42 m ²	
6.		25 m ²	
Totaal:		1223 m ²	



Karakteristieke blokvormige structuren en verkavelingen met verspreide bebouwing in de heideontginningsgebieden.



Plangebied ligt op de grens van hoog naar laag...



... op de grens van zandgrond naar veengrond.

2. ANALYSE

Historische analyse

Vanuit de historische analyse is te zien dat gebied langzaam intensiever in gebruik is genomen. Daarbij is ten zuiden van het plangebied de waterplas 'de wijde pet' ontgonnen. Kenmerkend is dat de kavels in het gebied altijd omringd zijn door beplanting. Hierdoor ontstond een besloten coulissenlandschap. In de omgeving van Nijewei 89 is de bebouwing langs de Nijewei als een soort lintbebouwing gegroeid en is het onderdeel van de bebouwde kom van Harkema.

Grutsk op 'e Romte! - Ontwerp structuurvisie 2013

Het plangebied ligt in deelgebied 'Noordelijke Wouden' en wijkt sterk af van het 'traditionele' beeld van het Friesland als terpen- en merengebied. Hier liggen zandgronden met coulisselandschappen, waarin houtwallen en elzensingels het landschap een intiem en bosrijk karakter geven. Van oudsher waren deze zandgronden arm en dunbevolkt.

Kenmerkend voor dit gebied is de kleinschaligheid met een hoge dichtheid aan opstreckende percelen (richting aan het landschap gevend), grensbeplanting van houtwallen en elzensingels (in de slootrand) en een dicht netwerk van kleinschalige infrastructuur (zandpaden en sloten), veenontginningsdorpen met verspreide bebouwing of dun bebouwde linten met een grillig verloop. In en nabij de dorpskernen zijn de linten en buurten dichter bebouwd.

Landschapselementen

De belangrijkste kenmerken van het gebied zijn:

Elzensingels:

Op de lagere delen met ondoorlatende lagen in de ondergrond was een fijnmazig sloten- en greppelpatroon nodig voor de afwatering. Langs de slootranden vestigden zich spontaan of door menselijk ingrijpen elzensingels. Op deze manier werden ontwatering, veekering en houtproductie gecombineerd.

Houtwallen

Een houtwal of boomwal is een aarden wal begroeid met bomen en struiken, die een lijnvormig element in een landschap vormt.

Dobben

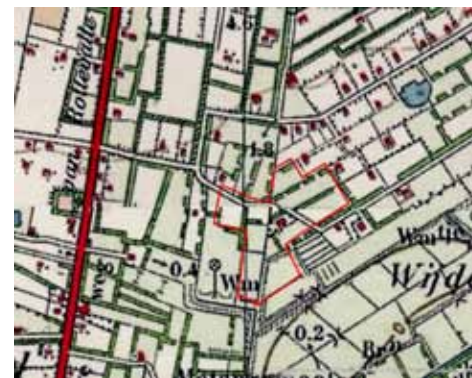
De poelen, die in het gebied dobben worden genoemd, zijn door de boeren aangelegd als verdiepte drenkplaatsen voor het vee, meestal in de hoek van percelen. Hierdoor kan het vee vanaf meerdere percelen uit de dobbe drinken.



1850



1900



1950



2000

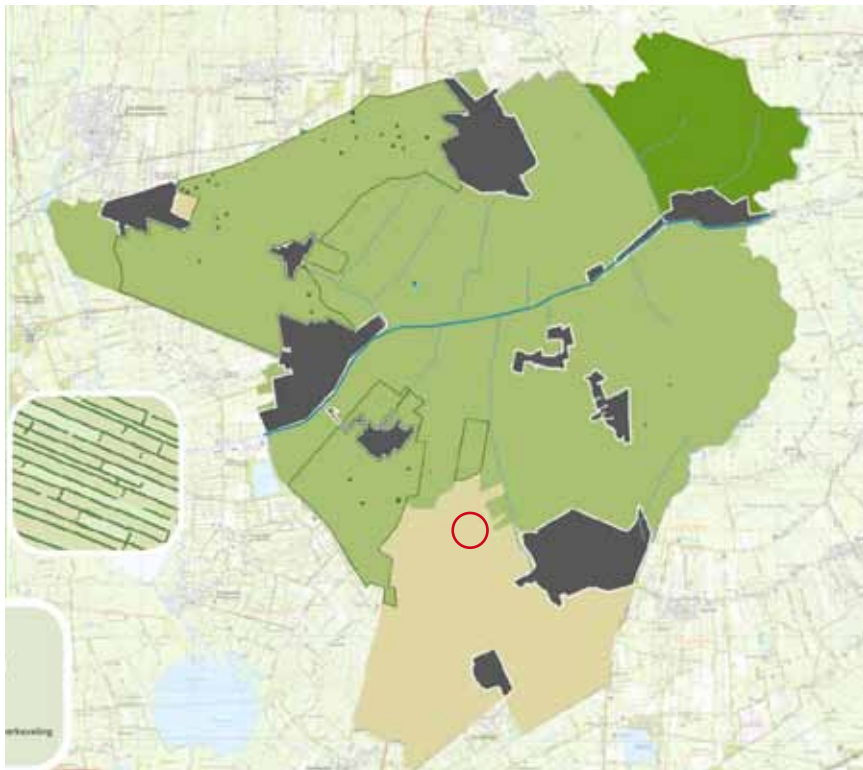


Plangebied ligt in een coulissenlandschap met open zicht. Behoud en/of versterking van bestaande erfbeplanting

2. ANALYSE

Visie ruimtelijke kwaliteit - juli 2013

De kwaliteiten van het landschap geven de gemeente Achtkarspelen haar eigen bijzondere karakter en identiteit. De 'Visie Ruimtelijke kwaliteit' is opgesteld om antwoord te geven op de vraag hoe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied kunnen plaatsvinden. Het plangebied is gelegen in het jonge ontginningslandschap. In dit gebied zijn perceelsranden stevig beplant, waardoor groene kamers zijn ontstaan. Vanwege de erfbeplanting liggen de erven als groene clusters in het gebied. Erven zijn niet altijd gelegen aan het ontginningslint, maar liggen soms ook in het landschap waarbij een lange toegangsweg de erven verbindt met de doorgaande weg. Dit laatste is ook het geval voor



Plangebied is gelegen in het jonge ontginningslandschap.

Nijewei 89. Op de hoger gelegen delen in dit gebied zijn niet altijd watervoerende sloten aanwezig, daar vindt men greppels die delen van het jaar droog kunnen staan.

De visie ruimtelijke kwaliteit noemt ook de volgende punten voor inrichting en inpassing van (nieuwe) erven:

Afmetingen van het erf

- Gemiddelde ruimtelijke kavelmaat (ha) = 2,1
- Maximale ruimtelijke kavelmaat (ha) = 6,2
- Gemiddelde ruimtelijke verhouding (br - le) = 1:2

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf.
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit.
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van houtsingels van bomen en struiken op de perceelsgrenzen aan drie zijden van het erf.



Profiel perceelsgrens van 8 - 10 meter breed



3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In het landschappelijk inpassingsplan van de ontwikkeling is rekening gehouden met de visie op ruimtelijke kwaliteit, juli 2013. Dit resulteert in een erf dat aan 3 zijden is beplant.

Aan de grenzen van het huidige erf wordt niet getornd, waardoor de noord westelijke zijde van het huidige erf ook in de toekomstige situatie open zal blijven. Er kan hier geen 8 - 10 meter beplanting worden aangeplant vanwege ruimtegebrek. Het is wel wenselijk voor de ontwikkeling om een groenzone aan te planten die in lijn is met de visie op ruimtelijke kwaliteit.

In de toekomstige situatie zijn er 3 nieuwe kavels, maar voor de landschappelijke inpassing wordt de ontwikkeling gezien als 1 geheel. Aan de zuidzijde van het kavel zal een elzensingel komen van 8-10 meter breed, inclusief de bestaande watergang. De ruimte tussen de kavels krijgen een houtsingel van 3 meter breed. Door deze breedte is een schutting of hekwerk niet nodig om de privacy te waarborgen. Aan de achterzijde van de nieuwe kavels (westkant) zal een houtsingel komen van 5 meter breed. Omdat hier geen watergang aanwezig is volstaat een houtsingel. Om de relatie met het open landschap, en het besloten karakter van het gebied te behouden, kan deze smaller zijn dan de wenselijke 8 - 10 meter.

Een ruim voorerf is karakteristiek voor de omgeving. Er wordt vanaf de weg een grens aangehouden van 15 meter. Dit is in lijn met kavels in de directe omgeving. Het bouwvlak voor de nieuwe woningen zal ook vanaf deze lijn worden uitgezet, waarbij er minimaal 3 meter uit de houtsingel en elzensingel moet worden gebleven. Dit zorgt er voor dat er op het erf ook ruimte is voor aan het landelijk gebied gekoppelde nevenactiviteiten, zoals bijvoorbeeld een paardenbak, of een boerderijwinkel.

De kaprichting van de nieuw te realiseren woningen zal haaks op de weg worden georiënteerd. Kaprichtingen van eventuele bijgebouwen hebben geen specifieke richtingseis, maar de plaatsing van bijgebouwen zal achter het hoofdgebouw worden gesitueerd.

De nieuwe kavels zijn +- 1600m² / 1800m² / 2200 m² groot.

Richtlijnen voor het aanbrengen van elzensingels:

- Te planten onderlinge afstand in de rij maximaal 1,00 m.
- Het sortiment van de singel bestaat uit 80% *Alnus glutinosa* (zwarte els) aangevuld met 20% bijvoorbeeld eik, lijsterbes, vlier, meidoorn.
- De uiteindelijke bedekking van een elzensingel dient ten minste 90% te bedragen.

Richtlijnen voor het aanbrengen van houtsingels:

- Te planten in 4 rijen met onderlinge afstand van 50 cm tot 75 cm.
- De buitenste rijen 100 % heesters menging van meidoorn, sleedoorn, en vlier; in de rij plantafstand van 100 cm.
- De middelste rijen 100 % boomvormers zigzag in de rij om de 200 cm van 70% *Quercus robur* (zomereik) en aanvullen met 30% *Sorbus aucuparia* (lijsterbes).
- De uiteindelijke bedekking van een houtsingel dient ten minste 90% te bedragen.

Richtlijnen erf:

15 meter voortuin, in lijn met bebouwing in de omgeving.

Op de achterzijde van het erf ruimte voor nevenactiviteiten.

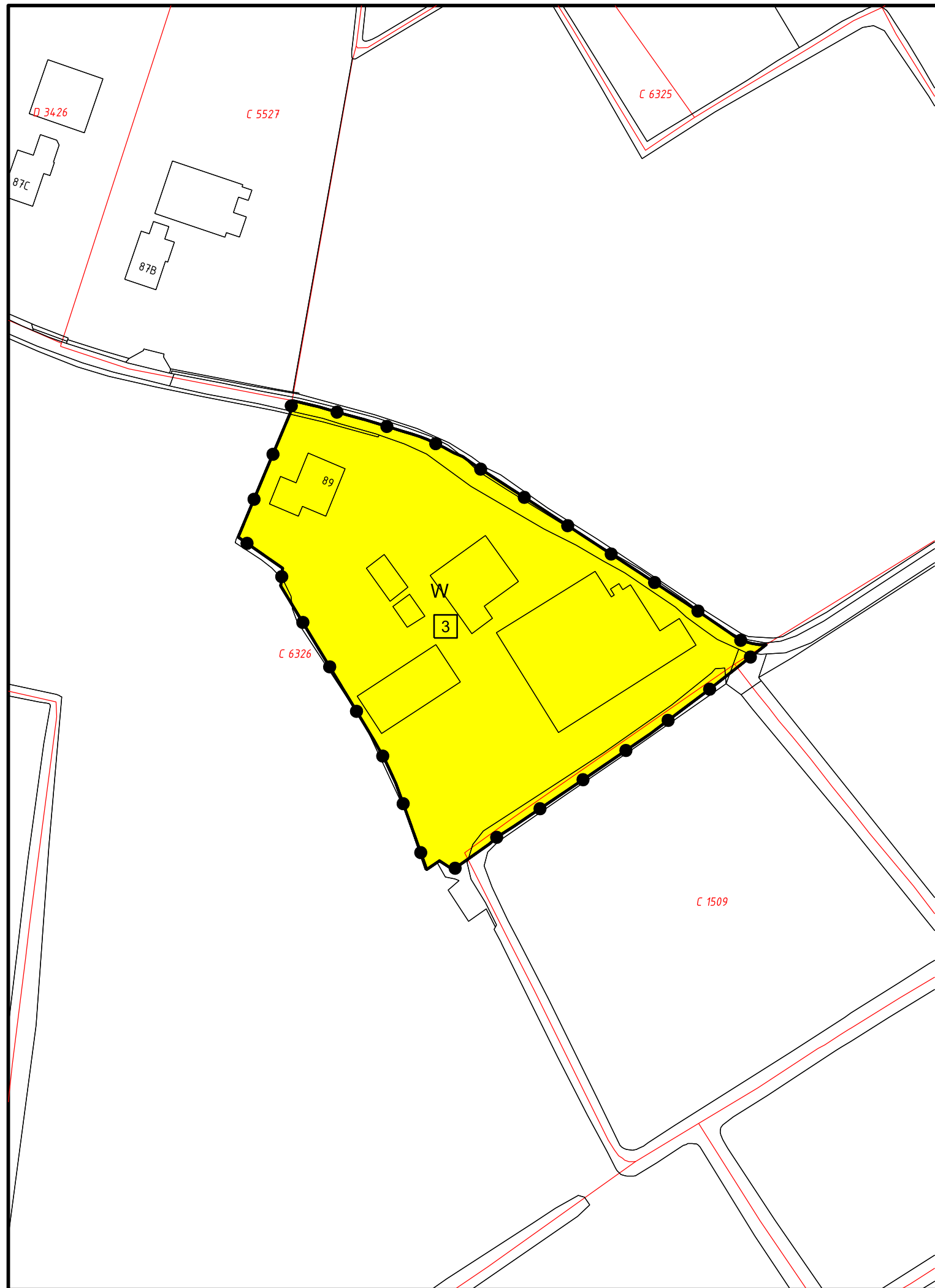
Bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden en/of versterken

Juli 2020

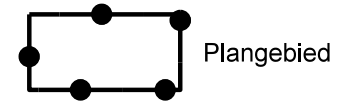
BügelHajema Adviseurs
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 2515
E amersfoort@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving



Legenda



Plangebied

Bestemming



Wonen

Maatvoeringaanduidingen

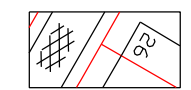


maatvoeringsvlak



maximum aantal wooneenheden

Verklaring



BGT + BRK 2019-12-06

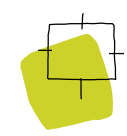


Gemeente ACHTKAR SPELEN

Bestemmingsplan Nijewei 89 te Harkema

Verbeelding

datum: 01-09-2021
schaal: 1 : 1000 (A3)
status: voorontwerp
projectnr.: P000188
gezien: JdB
NL.IMRO.0059.PHHaNijewei89-VO01



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden t 058 215 25 15 E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl