

Wijzigingsplan Gariperwei Oudega

Inhoudsopgave

Toelichting	3
--------------------	----------

Toelichting

Wijzigingsplan woon-werklocatie
Gariperwei Oudega

Drachten | Smallerland



BügelHajema

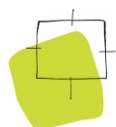
Ruimte voor de leefomgeving

Wijzigingsplan woon-werklocatie Gariperwei Oudega

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlagen
Verbeelding

22 augustus 2017
Projectnummer 232.00.58.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Inhoudsopgave

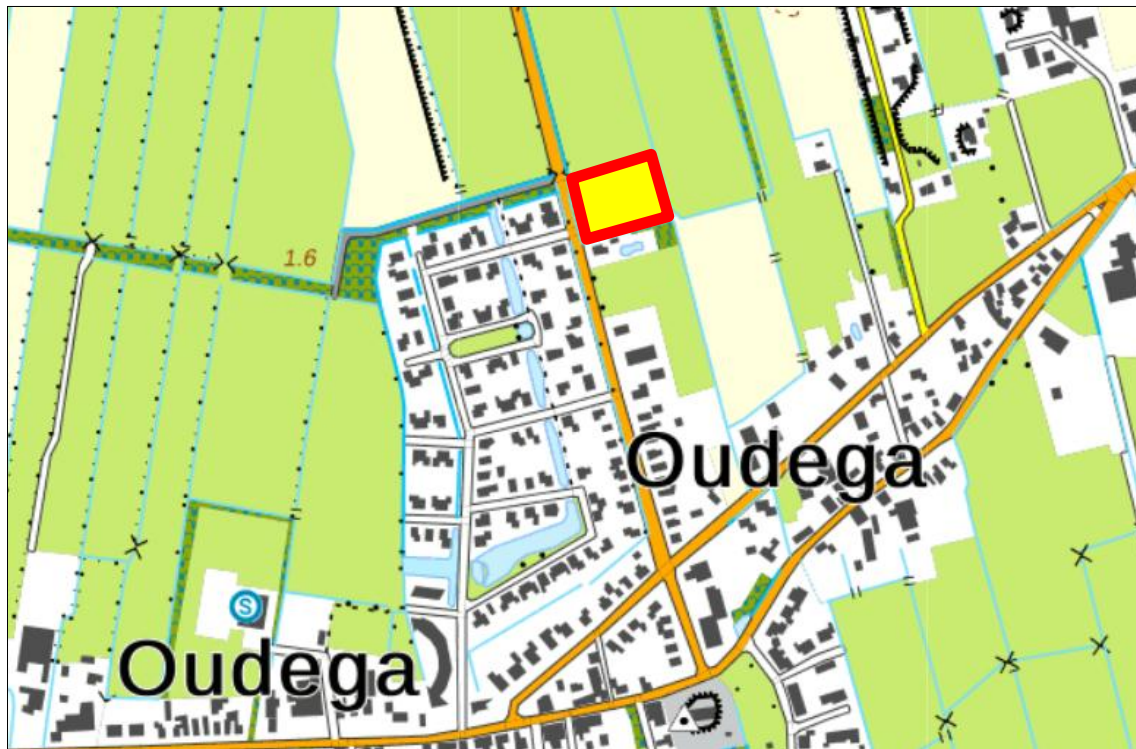
1	Inleiding	5
1.1	Context	5
1.2	Planbeschrijving	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Beleidskader	8
2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Streekplan (2007)	8
2.2.2	Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)	8
2.3	Gemeentelijk beleid	10
2.3.1	Geldend bestemmingsplan	10
2.3.2	Woonplan	11
2.3.3	Bedrijventerreinen	11
2.3.4	Werklocaties	12
2.4	Waterbeleid	12
2.4.1	Waterplan Smallingerland, Smelnes Wetterwâld (2007)	12
3	Planologische randvoorwaarden	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Wegverkeerslawaaï	13
3.3	Externe veiligheid	14
3.4	Bodem	14
3.5	Luchtkwaliteit	15
3.6	Ecologie	15
3.7	Archeologie	16
3.8	Water	18
3.9	Bedrijven en milieuhinder	18
4	Juridische toelichting	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Plansystematiek	19
5	Uitvoerbaarheid	20
5.1	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Context

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Gariperwei in Oudega. Het plangebied is weergegeven op het onderstaande kaartje.



Figuur 1 Ligging plangebied

Dit perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 6 november 2013) bestemd voor 'Agrarisch met waarde – Besloten gebied'. Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'WRO zone - wijzigingsgebied 1'. De wijzigingsbevoegdheid (artikel 37) heeft betrekking op een wijziging van de geldende bestemming naar de bestemming 'Wonen – Werken (artikel 25). In het bestemmingsplan zijn dit soort gebieden (het plan bevat nog enkele van deze gebieden) als 'aanloopgebied'. Binnen de aanloopgebieden zijn, afhankelijk van de categorie, bepaalde in het bestemmingsplan genoemde ontwikkelingen mogelijk. De aanloopgebieden waren ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2002 al opgenomen.



Figuur 2. Detail geldend bestemmingsplan

1.2 Planbeschrijving

Doel van het plan

Binnen het plangebied zullen twee wonen-werklocaties worden gerealiseerd. De locatie is voor dit soort functies al in het vorige bestemmingsplan Buitengebied gereserveerd en werd toen 'aanloopgebied' genoemd. Binnen het plan zullen twee woningen worden gerealiseerd, elk met een vrijstaand bijgebouw.

De ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door de Gariperwei. Parkeren vindt uitsluitend plaats op het eigen erf.

De verkaveling

Beide kavels zijn 26 meter breed.

De bebouwing/rooilijn

De bebouwing bestaat – zoals gezegd – uit twee woningen met daarachter gelegen een vrijstaand bijgebouw. Om de plaats van de woning te bepalen en in overeenstemming te brengen met de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is een bouwvlak op de verbeelding vastgelegd waarbinnen mag worden gebouwd.

Het bijgebouw mag geschakeld aan de woning gerealiseerd worden. In dat geval dient het bijgebouw minimaal 5 meter achter de voorgevel van de woning gerealiseerd te worden. Het is ook mogelijk het bijgebouw los van de woning te realiseren. In dat geval mag het bijgebouw alleen achter de achtergevel van de woning gerealiseerd worden. De afstand tussen de gebouwen bedraagt ten hoogste 10 meter.

De woningen zijn georiënteerd op de weg met een representatieve voorkant.

Water

Langs de Gariperwei zal aan de voorzijde een sloot worden gerealiseerd. Daar zat al een greppel.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en –beperkingen. Hoofdstuk 4 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Hoofdstuk 5 betreft de uitvoerbaarheid.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Overheden dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren op basis van de per 1 juli 2017 herziene Ladder duurzame verstedelijking. Op grond van de Ladder dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij deze uitbreiding van het dorp Oudega. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Er is hier sprake van een woningbouwlocatie, waardoor sprake is van een ontwikkeling die onder de definitie valt. Het gaat hier evenwel om een zeer kleine locatie met slechts twee woningen. Op grond van recente jurisprudentie, waarin is bepaald dat bij een ontwikkeling van acht woningen geen sprake was van een stedelijke ontwikkeling, kan de conclusie worden getrokken dat de Ladder duurzame verstedelijking niet op dit project van toepassing is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan (2007)

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân 2007 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin zet de provincie haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2015 uiteen. In het streekplan wordt gestreefd naar een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. In het streekplan wordt gesteld dat ruimtelijke kwaliteit niet alleen een economische factor is voor de toekomst, maar ook sociale, ecologische en culturele belangen dient en daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel is.

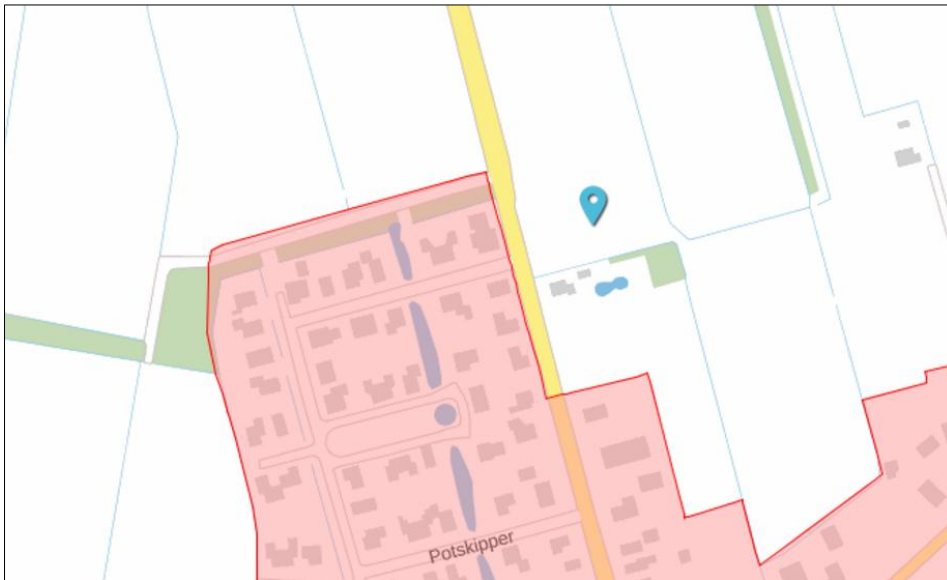
In het streekplan wordt gekozen voor zes stedelijke centra, waaronder het stedelijk centrum Drachten, die samen het stedelijk netwerk Fryslân vormen. Efficiënt ruimtegebruik staat hierbij centraal. Concentratie van woningbouw vindt vooral plaats in de bundelingsgebieden rond de zes stedelijke centra in de provincie. Oudega, en daarmee ook het plangebied, valt buiten het stedelijk bundelingsgebied Drachten. Uitbreidingen buiten het bundelingsgebied dienen altijd kleinschalig van aard te zijn.

2.2.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten van Fryslân de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de Verordening Romte Fryslân geeft de provincie Fryslân de regels aan die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED EN LANDELIJK GEBIED

In de verordening wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand stedelijk gebied' (BSG) en 'landelijk gebied'. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied dat de bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten en voorziene woon- of bedrijfsbebouwing waaronder mede begrepen de daarbij behorende openbare voorzieningen en verkeersinfrastructuur van een kern bevat, zoals begrensd op de van deze verordening deel uitmakende kaarten Begrenzing bestaand stedelijk gebied'. De definitie van landelijk gebied sluit daar op aan: 'het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied'. Het voorliggende plangebied is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied (zie figuur 3).



Figuur 3. Begrenzing bestaand stedelijk gebied (roze gekleurd gebied) in de verordening Romte Fryslân (bron: Provincie Fryslân)

In artikel 1.1.1, 1e lid van de verordening is bepaald dat geen stedelijke functies buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG) gerealiseerd mogen worden. Daarop zijn enkele uitzonderingen opgenomen:

- In artikel 1.1.1, 2e lid is bepaald dat een uitbreidingslocatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied is toegestaan. Dit kan een woon- of werklocatie betreffen, die past in de programma-afspraken die met de gemeente zijn gemaakt (bijvoorbeeld een woonplan).
- Indien de uitbreidingslocatie niet is opgenomen in een gemeentelijk programma, dan zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot enkele woningen of enkele bedrijven (samen maximaal 1 hectare).
- Ook dient gemotiveerd te worden dat de beoogde ontwikkeling niet op bestaande terreinen of binnen het BSG mogelijk is.

MOTIVERING BOUWEN BUITEN HET BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Het voorliggende plan maakt twee woon-werklocaties mogelijk buiten het bestaand stedelijk gebied. De motivering om de ontwikkeling toch te laten plaatsvinden, kan gevonden worden in de volgende aspecten:

- Het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied en is gelegen aan de rand van een woonkern.

- In het Woonplan van de gemeente Smallingerland zijn de twee woon-werkeenheden opgenomen bij de geplande woningen in de gemeente (zie paragraaf 2.2.1).
- Zoals blijkt uit paragraaf 2.2.2 en 2.2.3, zijn de woon-werklocaties niet benoemd in de beleidsstukken van de gemeente met betrekking tot bedrijvigheid. De verklaring hiervoor is dat de woon-werklocaties te kleinschalig van aard zijn. De beleidsstukken gaan in op de grote bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijfslocaties in de gemeente. De grootte van het voorliggende plangebied is kleiner dan 0,5 hectare en het aantal te ontwikkelen woon-werklocaties is beperkt tot maximaal twee. Daarmee voldoet het aan de maximale grootte die de provincie heeft gesteld, indien bedrijfslocaties niet in gemeentelijk bedrijvenbeleid zijn opgenomen.
- De woon-werklocaties zijn verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied 1^{ste} herziening van de gemeente. Daarin worden ook eisen gesteld omtrent de grootte van de bebouwing, de grootte van de bedrijvigheid en het type bedrijvigheid.

Nationaal Landschap

Het plangebied is gelegen net buiten het Nationaal Landschap van de Noordelijke Friese Wouden. De aanwijzing tot Nationaal Landschap vormt een erkenning van de aanwezige en gehandhaafde waarden en kwaliteiten van het gebied. Dit biedt kansen voor de toekomst, ook om de mogelijkheden ervan te benutten. Het mooiste deel van het besloten landschap van Noordoost-Fryslân maakt deel uit van het Nationaal Landschap. Aanliggend gebied is mogelijk minder fraai, of er liggen mogelijk beleidsmatige claims. Toch is het van belang dat de landschapskwaliteit van het totale besloten gebied (beslotenheid als gevolg van de aanwezigheid van perceelsrandbeplantingen in de vorm van elzensingels rond des agrarische percelen) wordt gekoesterd. Dit is in het bestemmingsplan Buitengebied van Smallingerland uitgewerkt binnen de bestemming 'Agrarisch – besloten gebied', waarvan het plangebied ook deel uitmaakt. Het plangebied sluit aan bij bestaande topografische grenzen, maakt gebruik van de al bestaande bebouwingsstructuur en doorkruist geen belangrijke doorzichten. In die zin is het geen belangrijke aantasting van het huidige landschap, maar vormt het een natuurlijke ontwikkeling van het stedelijk gebied van Oudega. In die zin kan het plan als landschappelijk aanvaardbaar worden beoordeeld.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Buitengebied (vastgesteld 6-11-2013).
2. Bestemmingsplan Buitengebied, 1^{ste} herziening 2015 (vastgesteld 13-12-2016).
3. Parapluplan parkeernormen (vastgesteld 10-01-2017).

In het eerste en tweede plan is de bestemming van het gebied aangewezen zoals in de inleiding (hoofdstuk 1) is weergegeven: 'Agrarisch met waarde – Besloten gebied'; in dit gebied mag een wijzigingsprocedure worden doorlopen met het oog op het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen-werken'.

In het derde plan zijn aanvullend op het eerste en tweede plan regels opgenomen omtrent parkeren. Daarin is met zoveel woorden bepaald dat het parkeren op eigen grond moet plaatsvinden.

In artikel 37 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn de kaderstellende voorwaarden opgenomen waaronder de wijzigingsprocedure mag worden doorlopen:

'Burgemeester en wethouders kunnen het plan, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Werken' ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen eventueel in combinatie met bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:

1. in afwijking van de bouwregels bij de bestemming 'Wonen – Werken' de totale oppervlakte aan hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 300 m² mag zijn;
2. aan de wijziging uitsluitend wordt meegewerkt wanneer de te bouwen woning(en) qua aantallen, woningtype en doelgroep passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
3. ambachtelijke bedrijven zijn toegestaan;
4. voor het overige de regels van 'Artikel 25 Wonen - Werken' van overeenkomstige toepassing zijn.'

2.3.2 Woonplan

In september 2016 is door de gemeente de 'Actualisatie gemeentelijk woonbeleid en woningbouwprogramma 2016 t/m 2025' vastgesteld. In dit beleidsplan wordt ingegaan op de nieuwbouwplannen in de gehele gemeente. Voor de dorpen is een aantal woningen in ontwikkeling verkerende bestemmingsplan vastgelegd. Voor de voormalige aanloopgebieden is geen specifiek programma bepaald. Voor alle dorpen tezamen bestaat er een 'vrije' beleidsruimte van 35 woningen. De woningen voor de woon-werklocaties kunnen hieruit worden geput.

2.3.3 Bedrijventerreinen

De gemeente Smallingerland heeft samen met de gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf en Opsterland in 2011 een bedrijventerreinplan opgesteld. Samenwerking tussen gemeenten is van belang omdat de bedrijfshuisvestingsmarkt een regionale markt betreft. Gemiddeld 96% van de bedrijven blijft bij een verplaatsing in de regio. Driekwart blijft daarbij binnen de eigen gemeente. De effecten van de vestiging van een bedrijf zijn ook vooral regionaal en beperken zich niet tot de gemeentegrenzen. De arbeidsmarkt en de toeleveringsmarkt hebben in belangrijke mate een regionaal karakter. Alleen lokaal denken waar het bedrijventerreinen betreft, vormt dus een belemmering voor een goed functionerende bedrijventerreinenmarkt. Een regionale focus is belangrijk. Daarom wordt in de regio ZOF (nu met de gemeente Weststellingwerf erbij) gewerkt aan een nieuwe programmering van bedrijventerreinen.

De woon-werklocaties die met het voorliggende wijzigingsplan worden mogelijk gemaakt, zijn niet opgenomen in het regionale bedrijventerreinenplan. De ontwikkelingslocatie is daarvoor te kleinschalig en gericht op lokale bedrijvigheid. Het plan van de samenwerkende gemeentes heeft vooral ten doel de coördinatie te behouden bij de ontwikkeling van de grote terreinen, zoals het nieuwe

bedrijventerrein Noorderhogeweg bij Drachten. Het voorliggende plangebied bij Oudega is van een heel andere schaal en orde.

2.3.4 Werklocaties

In 2010 is door de gemeente Smallingerland de notitie Strategische werklocaties opgesteld. Deze notitie heeft betrekking op de concrete vraag en het aanbod aan bedrijvenlocaties op met name de bestaande bedrijventerreinen. In de strategie is verder niet ingegaan op de woon-werklocaties die mogelijk worden gemaakt door de wijzigingsbevoegdheid voor aanloopgebieden die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. Ook hier is sprake van een andere schaal en orde dan de groot-schalige bedrijvigheid op de grote bedrijventerreinen zoals De Haven.

2.4 Waterbeleid

2.4.1 Waterplan Smallingerland, Smelnes Wetterwâld (2007)

In 2007 is het Waterplan van de gemeente Smallingerland gereed gekomen. Het plan is opgesteld in nauwe samenwerking met het Wetterskip Fryslân. De gemeente en het Wetterskip hebben een samenhangend pakket van maatregelen opgesteld:

- Meer betrokkenheid, efficiënter waterbeheer (creëren van interne betrokkenheid en draagvlak).
- Stedelijke wateropgave in beeld (maatregelen om wateroverlast te voorkomen).
- Geld als water (financieren door werk met werk te maken, externe middelen, het verbreed rioolrecht en subsidies).
- Van streefbeeld naar maatregel (opstellen van een maatregelen-programma met een omschrijving per project).
- Vervolgens gaat het Waterplan in op de vier pijlers van het maatregelenprogramma:
 - Droge plantsoenen en tuinen: meer ruimte voor het watersysteem creëren, volgens het principe van 'vasthouden – bergen – afvoeren'.
 - Bewustwording: afstemming met andere organisaties en een goede informatievoorziening naar burgers.
 - Europese Kaderrichtlijn Water (EKW) en het waterleven: het naleven van de Europese richtlijnen om een goede waterkwaliteit te waarborgen.
 - Recreatie: creëren van mogelijkheden voor recreatie, zichtbaar maken van water en het verbeteren van de wateroevers en -kwaliteit.

3 Planologische randvoorwaarden

3.1 Inleiding

Bij het opstellen van een wijzigingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden.

3.2 Wegverkeerslawaaï

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken.

In de Wgh is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km/uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op een gevel van onder andere een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Situatie Gariperwei

De in de nabijheid van het plangebied gelegen Gariperwei kent een maximum snelheid van 60 km/uur buiten de bebouwde kom (buitenstedelijk gebied) en 30 km/uur binnen de bebouwde kom (stedelijk gebied). Deze weg heeft daarom een (onderzoeks)zone van 250 meter buiten de bebouwde kom (dus rond het wegdeel waar 60 km/uur mag worden gereden); langs het deel binnen de bebouwde kom geldt geen onderzoekszone. Volgens artikel 75 Wgh, lid 2 geldt bij het uiteinde van een weg het volgende:

'Indien zich langs een weg een zone bevindt die bestaat uit delen met een onderling verschillende breedte, geldt voor de aansluiting van de verschillende zonedelen dat het breedste zonedeel over een afstand gelijk aan een derde van de breedte van dat zonedeel, gemeten vanaf het punt van ver-smalling van de zonebreedte, nog langs de wegas doorloopt en met een loodlijn aansluit op de smalste zone.'

Op grond van deze bepaling ligt de te realiseren geluidsgevoelige bebouwing binnen de (onderzoeks)zone van deze weg. Het plangebied heeft een totale breedte van ca. 52 m, sluit aan op de rand van de bebouwde kom en ligt daarom binnen een afstand van $250/3 = 83,3$ m uit de rand van de bebouwde kom. Er dient dan ook akoestisch onderzoek plaats te vinden. Hoewel het weggedeelte met een maximumsnelheid van 30 km/uur geen (onderzoeks)zone heeft, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch de 48 dB-contour vanwege het wegverkeer op dit weggedeelte bepaald.

Het uitgevoerde onderzoek is gerapporteerd in het rapport 'Akoestisch onderzoek Wijzigingsplan Woon-werklocatie Gariperwei' d.d. 18 april 2017, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd.

In het kader van het onderzoek is als uitkomst bepaald dat de 48 dB-geluidscontour ter hoogte van de bouwlocatie op 7 tot 13 meter uit de as van de Gariperwei ligt. Een klein deel van de beoogde woningbouwlocatie ligt binnen deze contour. In het plan is daarom een bouwvlak opgenomen waarbij rekening is gehouden met deze afstand. In de regels is bepaald dat de te realiseren woningen uitsluitend binnen dit bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Op deze wijze wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder en aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De ontwikkeling van de woon-werklocaties wordt niet beperkt door wegverkeerslawaaai.

3.3 Externe veiligheid

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

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, over de weg).

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten.

Voor dit plan is de digitale veiligheidstoets van Brandweer Fryslân ingevuld. Uit de toets blijkt dat in de omgeving van dit plangebied geen risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het plangebied geen normen met betrekking tot externe veiligheid worden overschreden. De resultaten van de digitale veiligheidstoets zijn opgenomen als bijlage 2.

3.4 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen maatregelen genomen moeten worden.

Onderzoek

Door Enviso is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 voor het plangebied (Verkennd bodemonderzoek Gariperwei te Oudega (Sm) – 14 juli 2016). Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat de bodem als 'onverdacht' kan worden beschouwd, aangezien in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters zijn vastgesteld. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan lood vastgesteld. Deze waarde is echter dusdanig beperkt dat nader onderzoek niet nodig is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek bestaan er voor het aspect bodem- en grondwaterkwaliteit geen beperkingen voor de voorgenomen planontwikkeling op de onderzoekslocatie.

3.5 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (onderdeel luchtkwaliteit) verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen de grenswaarden uit deze wetgeving in acht te nemen. Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. In de gemeente Smallingerland worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden. Met de realisatie van dit plan wordt in zeer beperkte mate voorzien in ontwikkeling. Aangezien in de huidige situatie geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde, zal ook als gevolg van het wijzigingsplan geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden. Aan de regels van de Wet milieubeheer wordt voldaan.

In bijlage 3 bij deze toelichting is een aanvullende onderbouwing opgenomen.

3.6 Ecologie

Bij nieuwe ontwikkelingen is het nodig vooraf onderzoek te verrichten naar het vóórkomen van beschermde planten- en diersoorten en naar de mogelijke effecten van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Dit geldt ook voor de beoogde nieuwbouw aan de Gariperwei. Het gaat hierbij in het bijzonder om toetsing aan de soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming.

Ecologisch onderzoek

Dit onderzoek is uitgevoerd door BügelHajema Adviseurs onderzoek dat als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd. Uit het onderzoek is gebleken dat er geen bezwaren bestaan tegen de uitvoering van dit wijzigingsplan in het kader van de wet- en regelgeving ten aanzien van de natuurbescherming.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels in de directe omgeving 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.

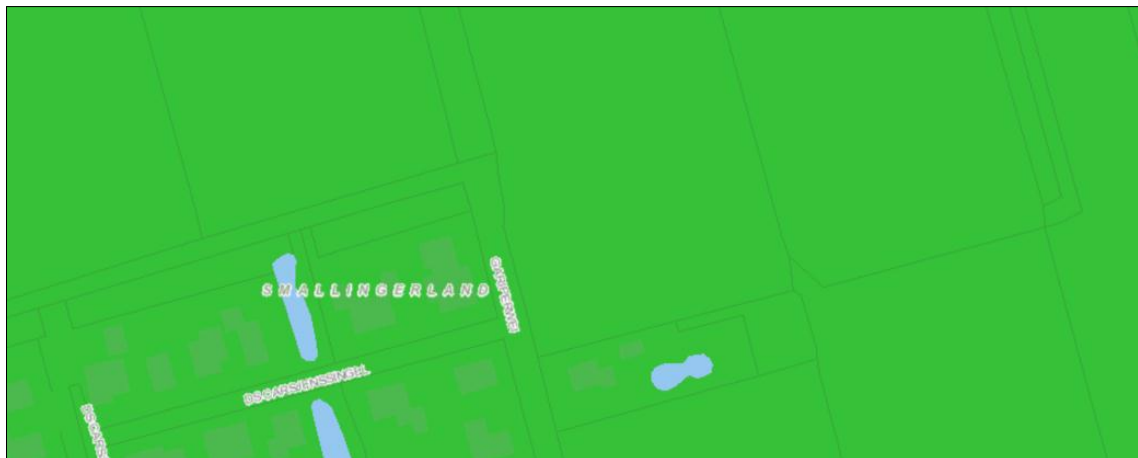
Als gevolg van de ontwikkelingen gaat geen essentieel foerageergebied van vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen verloren. Voor deze soorten is bovendien in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied. Negatieve effecten op vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen treden niet op.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde amfibieën- en zoogdiersoorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling 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 Wet natuurbescherming.

3.7 Archeologie

Mede in verband met de doorvoering van Europees beleid heeft de provincie Fryslân een cultuurhistorische advieskaart uitgebracht waar onder meer informatie te vinden is over te verwachten archeologische waarden. Deze informatie is weergegeven op FAMKE, de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra. Het advies op FAMKE ten aanzien van de periode steentijd-bronstijd en voor de periode ijzertijd-middeleeuwen luidt als volgt:

STEENTIJD-BRONSTIJD

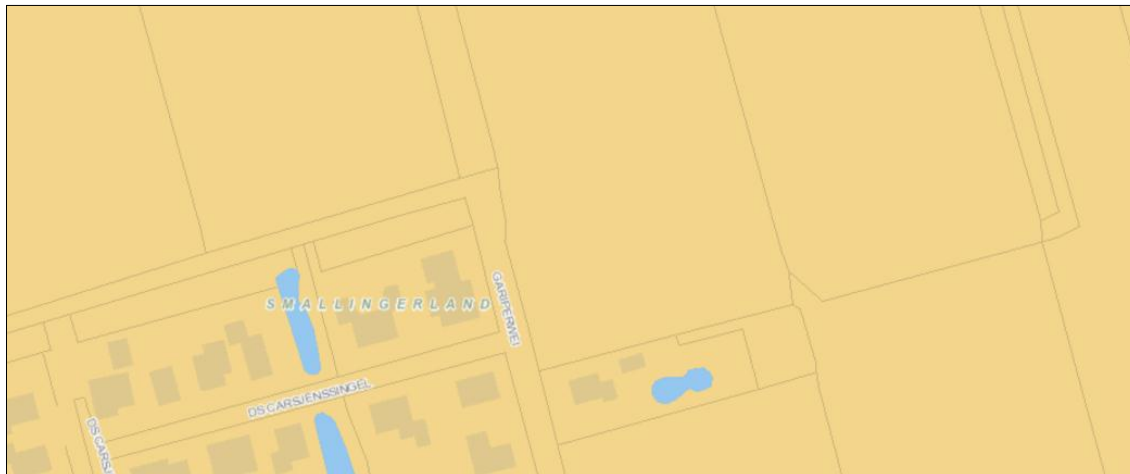


Figuur 4 Fragment uit de FAMKE (Steentijd-Bronstijd) voor het plangebied en omgeving

De provincie adviseert voor dit gebied het volgende: 'Van deze gebieden wordt op basis van eerder onderzoek vermoed, dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert

de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.'

IJZERTIJD-MIDDELEEUWEN



Figuur 5 Fragment uit de FAMKE (Ijzertijd-Middeleeuwen) voor het plangebied en omgeving

De provincie adviseert het volgende: 'In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode Ijzertijd - Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en volmiddeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroegmiddeleeuwse ontginningen.

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

Conclusie

De geplande ingrepen zijn kleinschalig; de omvang is kleiner dan de hiervoor genoemde 2.5 hectare of 5.000 m². Daarom is geen verder archeologisch veldonderzoek nodig. Vanuit archeologisch oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het realiseren van het plan.

3.8 Water

Binnen het plangebied moeten voldoende faciliteiten worden geboden voor een goed waterbeheer en een voldoende waterberging. In het plangebied is het behoud van de bestaande ontwateringstructuur en het bestaande oppervlaktewaterpeil uitgangspunt. Hoewel tevens uitgangspunt is dat het bestaande peilbeheer niet mag worden verstoord als gevolg van de versnelde afvoer van hemelwater, is hiervan door de komst van extra bebouwing en extra verharding wel sprake. Geschat wordt dat op de twee te realiseren woon-werklocaties in totaal minder dan 1.500 m² verharding en bebouwing zal worden gerealiseerd. Op grond van de normstelling van Wetterskip Fryslân is in dat geval het nemen van maatregelen niet noodzakelijk. Toch is in het plan wat betreft de waterhuishouding rekening gehouden met de komst van bebouwing.

In overleg met de gemeente en Wetterskip Fryslân hebben de initiatiefnemers afgesproken om de sloot met een totale oppervlakte van ten minste 60 m² langs de Gariperwei aan de voorzijde door te trekken. Daar zat al een greppel. Deze sloot is o.a. handig voor de afwatering van de weg en ter compensatie van bebouwd oppervlak dat een maximale oppervlakte kan bereiken op basis van dit plan van samen 600 m².

Voor het plangebied is de digitale watertoets doorlopen, waarin bovenstaande informatie is verwerkt. Wetterskip Fryslân zal te zijner tijd het wateradvies toezenden.

3.9 Bedrijven en milieuhinder

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die hinder kunnen veroorzaken voor de te realiseren woningen. Bij de woningen mag kleinschalige bedrijvigheid worden gerealiseerd. Deze bedrijfsactiviteiten mogen de bestaande woningen in de nabijheid van het plangebied niet hinderen. De dichtstbijzijnde woningen betreffen de woningen aan Gariperwei 33, 35 en 38.

Binnen het plangebied mogen zich uitsluitend bedrijven vestigen die vallen onder categorie 1 of 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Voor deze categorie wordt een afstand van 30 meter geadviseerd. De afstand tussen deze bestaande woningen aan de Gariperwei en de voorgevelrooilijn van de woon-werklocatie is 30 meter. Daarmee wordt voldaan aan de adviesafstand van de VNG. Het plan mag daarom wat betreft het aspect hinder uitvoerbaar worden geacht.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect hinder geen beperkingen voor de ontwikkelingen van het plangebied.

4 Juridische toelichting

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het wijzigingsplan: de planverbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komen de bestemming, die op de planverbeelding en in de planregels voorkomt, aan bod.

Het plan is zodanig opgesteld dat op de kaart en in de planregels voldoende flexibiliteit wordt geboden voor de eigenlijke ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangesloten op de systematiek van de gemeente.

4.2 Plansystematiek

Algemeen

Wat betreft de opzet van de planregels en de planverbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de planverbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

Digitaal en analoog

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal wijzigingsplan, als in een analoog wijzigingsplan. Het digitale wijzigingsplan is weliswaar het bindende plan, het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het wijzigingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening.

Regels Wonen – Werken

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied 1^{ste} herziening 2015 zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemmingen 'Wonen-Werken'), zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Regels Parapluplan Parkeernormen

In het wijzigingsplan zijn tevens de algemene regels uit het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' verwerkt.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de initiatiefnemers om twee woon-werklocaties te realiseren langs de Gariperwei in Oudega. De kosten voor de planontwikkeling zullen door de initiatiefnemers worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Het bouwplan betreft een ontwikkeling in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. In dit kader moet op grond van artikel 6.12 Wro de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen. Op grond van artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over met het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin het kostenverhaal geregeld is.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende wijzigingsplan is er kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Deze afspraak is eveneens in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het overleg en de binnengekomen zienswijzen zullen na afronding van de ontwerp-fase van dit plan in deze paragraaf behandeld worden.

Colofon

Rapport

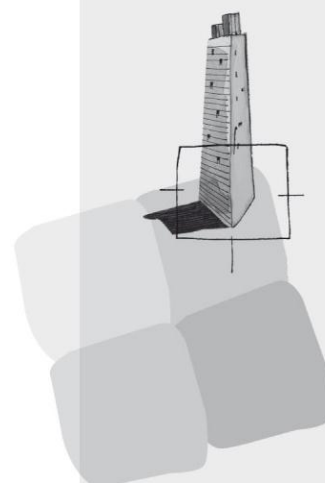
Mevrouw N. Bos
BügelHajema Adviseurs bv

Projectleiding

De heer D. Terpstra
BügelHajema Adviseurs bv

Projectnummer

232.00.58.00.00



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Wijzigingsplan Gariperwei Oudega

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	5
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Wonen - Werken	6
Hoofdstuk 3	Algemene regels	9
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	10
Artikel 6	Overige regels	11
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	12
Artikel 7	Overgangsrecht	12
Artikel 8	Slotregel	13

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan:

het Wijzigingsplan Gariperwei Oudega met identificatienummer NL.IMRO.0090.BW2017BGB055-0301 van de gemeente Smallingerland;

1.2 Wijzigingsplan:

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

1.3 Herziening:

Het bestemmingsplan Buitengebied, 1ste herziening 2015 met identificatienummer NL.IMRO.0090.BP2015BGB035-0401 vastgesteld op 13 december 2016;

1.4 Moederplan:

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 met identificatienummer NL.IMRO.BP2013Buitengebied-0401 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.5 Parapluplan:

Het Parapluplan parkeernormen met identificatienummer NL.IMRO.0090.PP2016GSL005-0401 vastgesteld op 10 januari 2017.

De begrippen van het moederplan, de herziening hierop en het plan parapluplan zijn van toepassing voor zover niet anders is bepaald in dit wijzigingsplan.

Artikel 2 Wijze van meten

De regels van artikel 2 Wijze van meten van het moederplan, de herziening daarop en het parapluplan zijn van overeenkomstige toepassing voor zover relevant voor dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - Werken

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en/of een webwinkel, en eventueel in combinatie met b&e en brochje;

met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;

maar ook voor de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen en waterpartijen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 3.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen en woonhuizen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- b. gebouwen, ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterkering;
- c. andere bouwwerken.

3.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal woningen mag niet meer zijn dan 2;
 - 2. de afstand van een gebouw tot de zijgrens van het bouwperceel moet minimaal 3 meter zijn;
 - 3. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag maximaal 150 m² zijn;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte aan hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn;
 - 5. de diepte van gebouwen mag maximaal 12 meter zijn;
 - 6. de goot- en bouwhoogte mogen maximaal respectievelijk 3 meter en 8 meter zijn;
 - 7. de dakhelling moet minimaal 15° zijn;
 - 8. de voorgevel van een hoofdgebouw moet in de voorgevelbouwgrens staan.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal respectievelijk 3 meter en 6 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 3 meter zijn;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en hoofdgebouwen mag maximaal 300 m² per bouwperceel zijn;
- d. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw moeten ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw.

3.2.4 Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterkering

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterkering gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw mag maximaal 3 meter zijn;
- b. de inhoud per gebouw mag maximaal 50 m³ zijn.

3.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) van de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag de bouwhoogte maximaal 2 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid tot stellen nadere eis

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van wegen binnen de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' minder is dan 30 meter en tot de as van de overige wegen minder dan 10 meter;
- b. de plaats van hoofdgebouwen;
- c. de plaats van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, in die zin dat:
 1. deze minimaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van de woning gebouwd dienen te worden;
 2. de afstand tot de woning niet meer mag zijn dan 10 meter.

3.3.2 Beoordelingscriteria

Een nadere eis als bedoeld in lid 3.3.1 kan worden gesteld met het oog op het voorkomen van onevenredige afbreuk van:

- a. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de milieusituatie;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden, waarbij de landschapswaarden zijn gespecificeerd in bijlage 2.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, sub a, onder 6, voor een goothoogte van gebouwen van maximaal 6 meter.

3.4.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de milieusituatie;

- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de waterbergingscapaciteit- en de waterkwaliteit;
- h. de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
- i. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden, waarbij de landschapswaarden zijn gespecificeerd in bijlage 2.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ondergeschikt aan en direct voortvloeiend uit de activiteiten van een bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een internetwinkel, waarvan:
 - 1. de totale bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel, met een maximum van 50 m²;
 - 2. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 - 3. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 4. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 5. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
- c. het stallen van vlieg-, vaar- en voertuigen, anders dan ten behoeve van het woongenot en van de bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik en/of inrichten ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan omschreven in de gemeentelijke welstand- en reclamenota 2014;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bêd en brochje, waarvan:
 - 1. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 2. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden;
 - 3. het aantal eenheden voor bêd en brochje per adres meer dan 2 is en de eenheden niet in een hoofdgebouw worden gerealiseerd.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijkingbevoegdheden

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder categorieën 1 en 2, op voorwaarde dat het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. het bepaalde in 3.5, sub f, onder 3, voor het toestaan van meer dan 2 eenheden bêd en brochje per adres, mits deze eenheden in een hoofdgebouw worden gerealiseerd, dan wel in een bijgebouw.

3.6.2 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 kan alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het gebruik van landbouwgronden voor de agrarische productie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het uitzicht van woningen;
- d. de milieusituatie;
- e. het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de waterbergingscapaciteit- en de waterkwaliteit;
- h. de (openlucht) recreatiemogelijkheden;
- i. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden, waarbij de landschapswaarden zijn gespecificeerd in bijlagen 2 en 3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 gebruiksregels

5.1 Parkeerregeling gebruik

5.1.1 Specifieke gebruiksregels

- a. Gronden en bouwwerken mogen niet worden gebruikt ten behoeve van het veranderen en/of wijzigen van het gebruik van bouwwerken waardoor op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
- b. Deze regeling geldt niet voor het vergunde gebruik van gronden en bouwwerken op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

5.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.1.1 sub a voor het toestaan van het veranderen van het gebruik van gronden en bouwwerken indien op het bijbehorend bouwperceel of in de directe omgeving in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
- b. Voorafgaan aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers zoals opgenomen in de meest recente Parkeernormennota van de gemeente Smallerland op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
 - 1. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 - 2. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mist dit geen onevenredig afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Parkeerregeling bouwen

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer op het bijbehorende bouwperceel of in de directe omgeving niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
- b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeercijfers zoals opgenomen in de meest recente Parkeernormennota van de gemeente Smallingerland op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van hetgeen is beschreven in de aangevraagde omgevingsvergunning.
- c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning dient:
 - 1. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b wordt gerealiseerd;
 - 2. in voldoende mate verzekerd te zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld in sub b in stand wordt gehouden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en b en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

6.2 Van toepassing verklaring

Voor het overige zijn de algemene regels van het moederplan en de herziening daarop voor zover relevant voor het wijzigingsplan van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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;

7.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het Wijzigingsplan Gariperwei Oudega van de gemeente Smallingerland.

Wijzigingsplan Gariperwei Oudega

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2	4
Bijlage 2 Beschrijving landschapswaarden per deelgebied - besloten gebied	10

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2

B i j l a g e 1 :

S t a a t v a n b e d r i j f s a c t i -
v i t e i t e n c a t e g o r i e 1 e n 2

Bijlage 1: Staat van bedrijven

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30	2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN									
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:									
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30	2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS									
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.									
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30	2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN									
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	0	10	30			10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	0	0	30			10		30	2
505	473	0	Benzineservisestations:									
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0		30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
-	-											
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10	1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D 1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

Bijlage 2 Beschrijving landschapswaarden per deelgebied - besloten gebied

B i j l a g e 2 :

B e s c h r i j v i n g l a n d s c h a p s -
w a a r d e n p e r d e e l g e b i e d -
b e s l o t e n g e b i e d

Bijlage 2: Beschrijving landschapswaarden per deelgebied - besloten gebied

Het besloten gebied wordt in algemene zin gekenmerkt door de volgende landschappelijke waarden:

- kleinschalig patroon van lintbebouwing, dykswâlen en houtsingels met geleidelijke overgangen naar open enclaves daartussen (mieden en hooilanden, meren) en plaatselijke esgronden;
- de aanwezigheid van beplanting op of langs perceelsscheidingen in de vorm van een relatief dicht netwerk van houtsingels en/of dykswâlen;
- opstreckende verkaveling (strokenverkaveling) met lengte-breedte-verhoudingen variërend van 3:1 tot 5:1;
- plaatselijk (on)regelmatige blokverkaveling;
- veelal een fijnmazig netwerk van wegen en paden (deels onverhard) met laan- en/of singelbeplanting;
- met name in het buitengebied streekeigen bebouwing (boerderijen, wâldhúskes en heidentempels);
- verspreid voorkomende bospartijen, landgoederen, essen, pingoruïnes, poelen en dobben.

In sommige deelgebieden ontbreken bepaalde als kenmerkend voor het woudenlandschap genoemde landschappelijke waarden en/of zijn andere en/of bijzondere vormen van de als kenmerkend voor het besloten gebied genoemde landschappelijke waarden aanwezig. Daarom worden binnen het besloten gebied de volgende landschappelijk deelgebieden onderscheiden:

- compagnieswijkenlandschap (op de landschapskaart aangeduid als “wijkenlandschap”);
- hoogveen met wijkenlandschap (op de landschapskaart aangeduid als “hoogveenlandschap”);
- jonge heideontginningslandschap;
- singellandschap.

De begrenzing van de onderscheiden landschappelijke deelgebieden zijn weergegeven op bijlage 5 bij de regels (de Landschapskaart) en hebben de volgende kenmerken:

Compagnieswijkenlandschap

- regelmatig patroon van wijken en sloten, haaks staand op ontginningsassen;
- sterk opstreckende verkaveling;
- de aanwezigheid van houtsingels in de oeverlijn van de wijken;
- verspreid voorkomende bebouwing.

Hoogveen met wijkenlandschap

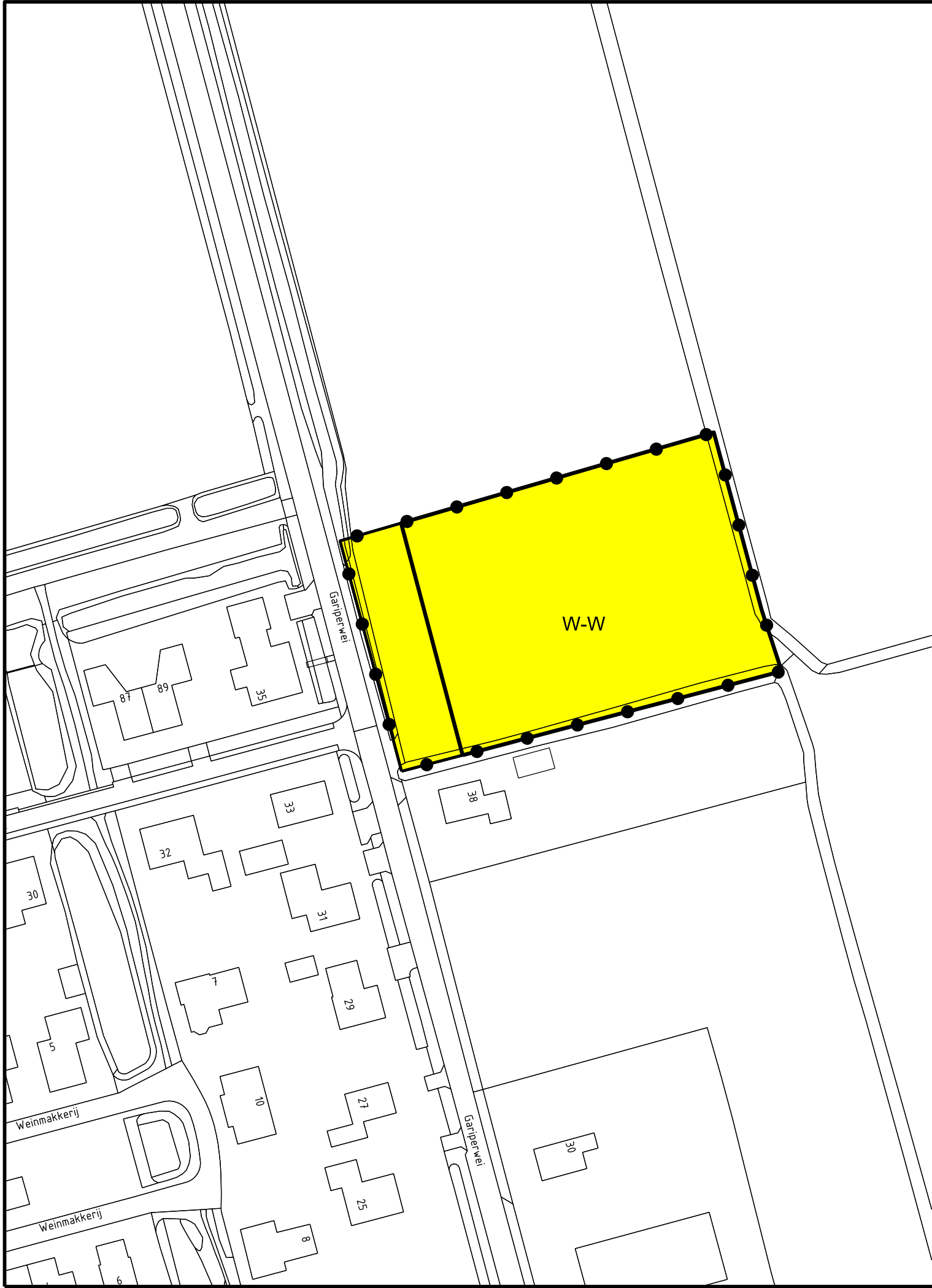
- onregelmatig patroon van wijken en sloten;
- opstreckende verkaveling;
- herkenbare grenzen tussen ontginningsblokken;
- de aanwezigheid van houtsingels langs wijken en sloten;
- verspreid voorkomende bebouwing.

Jonge heideontginningslandschap

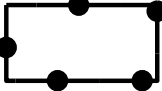
- onregelmatige blokverkaveling;
- onregelmatige of ontbrekende verkavelingsrichting;
- relatief kleine percelen;
- de aanwezigheid van een informeel padensysteem, bestaande uit verharde, halfverharde en onverharde paden;
- verspreid voorkomende bosjes;
- relatief veel, verspreid voorkomende, vaak kleinschalige bebouwing.

Singellandschap

- veelal opstrekkende verkaveling;
- herkenbare cultuurhistorische grenzen tussen gebieden met verschillende kavelrichting;
- op perceelsgrenzen meestal houtsingels, incidenteel dykswâlen;
- verspreid voorkomende pingo's;
- verspreid voorkomende dobben, poelen;
- bebouwing voornamelijk gelegen langs wegen in de vorm van lintbebouwing;
- verspreid voorkomende landgoederen en bebossing.



Legenda

 Plangebied

Bestemming

 Wonen - Werken

Bouwvlak

 bouwvlak

Verklaring

 gegevens bgt



Gemeente Smallingerland

Wijzigingsplan Gariperwei Oudega

Verbeelding

datum: 05-09-2017

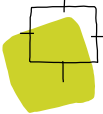
schaal: 1 : 1000 (A3)

status: **Vastgesteld**

projectnr.: 232.00.58.00.00

gezien: DT

NL.IMRO.0090.BW2017BGB055-0301



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden t 058 215 25 15
E leeuarden@bugelhajema.nl w www.bugelhajema.nl