omgevingsvergunning
Oostvierdeparten 17
Noordwolde

concept

gemeente
Weststellingwerf

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

omgevingsvergunning

Oostvierdeparten 17 Noordwolde

concept

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Projectgebied 7
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving **11**
2.1 Huidige situatie 11
2.2 Projectvoornemen 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **17**
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 17
4.2 Bedrijfshinder en milieuzonering 17
4.3 Bodem 18
4.4 Externe veiligheid 18
4.5 Ecologie 19
4.6 Geluidhinder 19
4.7 Verkeer en parkeren 20
4.8 Luchtkwaliteit 20
4.9 Water 21
4.10 MER (Milieueffectrapportage) verantwoording 21

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **23**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

Bijlage bij toelichting **25**

Bijlage 1 Watertoets **27**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het pand aan de Oostvierdeparten 17 te Noordwolde was van oorsprong een woonhuis met een kruidenierswinkel. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in 1987, is het winkelgedeelte in 1994 als reguliere woning in gebruik genomen, waarbij het pand is gesplitst. Deze splitsing van het pand alsmede het perceel zijn destijds zowel kadastraal als notarieel vastgelegd. Ondanks dat er een strijdigheid met het geldende bestemmingsplan is ontstaan, is er al jaren sprake van een gedoogsituatie.

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (vastgesteld op 22 september 2016) van toepassing waarin de gronden bestemd zijn als 'Wonen'. Het aantal woningen dat op de gronden is toegestaan bedraagt één. Op grond hiervan is de feitelijke situatie in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' voorziet niet in een mogelijkheid tot woningsplitsing. Om het projectvoornemen toch mogelijk te maken dient er afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend rapport voorziet daarin.

1.2 Projectgebied

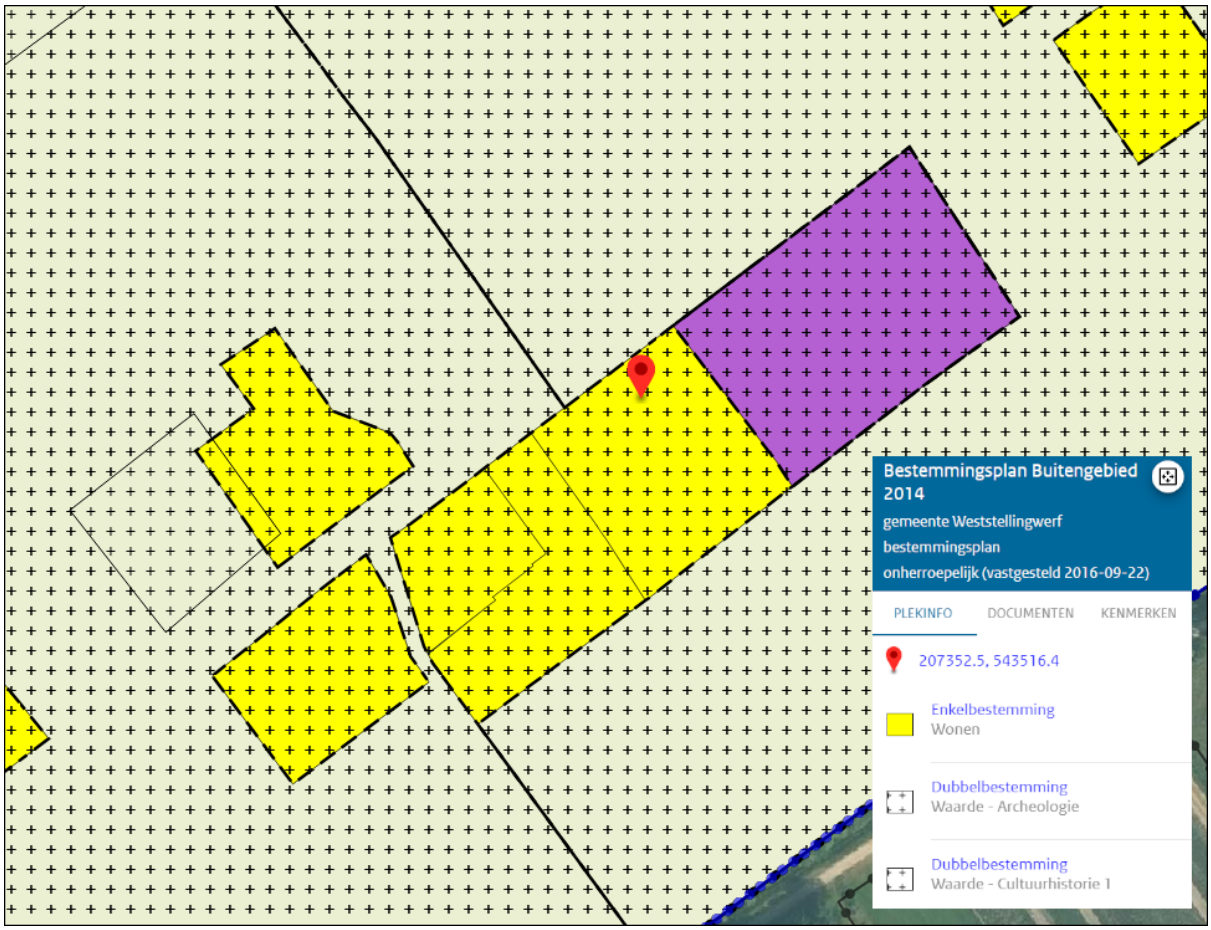
Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de gronden ter plaatse van Oostvierdeparten 17 te Noordwolde, gemeente Weststellingwerf. Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen 1459 (deels) en 1460 (deels), sectie M, kadastrale gemeente Noordwolde. In figuur 1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

Figuur 1. Weergave ligging projectgebied

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (vastgesteld op 22 september 2016)

Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (vastgesteld op 22-09-2016). Op de gronden is de enkelbestemming 'Wonen' van toepassing. De strijdigheid met het geldende bestemmingsplan is gelegen in het aantal toegestane woningen. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1. Hierdoor is het splitsen van de bestaande woning binnen het geldende bestemingsplan niet mogelijk. Ook liggen er een tweetal dubbelbestemmingen ter plaatse van het projectgebied. Het gaat om de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. Deze bestemmingen dienen respectievelijk voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan de bestemde gronden eigen zijnde archeologische waarden en voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende cultuurhistorische waarden. Binnen het projectvoornemen zijn geen bouwwerkzaamheden opgenomen. Hier ontstaan dan ook geen verdere strijdigheden anders dan de al eerder benoemde strijdigheid met betrekking tot het totaal aan toegestane woningen.



Figuur 2. Bestemmingsplankaart Buitengebid 2014 (bron ruimtelijkeplannen.nl)

Voorbereidingsbesluit buitengebied (vastgesteld op 22 april 2021)

Dit voorbereidingsbesluit betreft planologische maatregelen om de vestiging, uitbreiding van en omschakeling naar geitenhouderijen stop te zetten. Het projectvoornemen betreft de splitsing van een woning en heeft daarbij geen raakvlakken met activiteiten welke verband houden met de vestiging, uitbreiding van en omschakeling naar geitenhouderijen.

Ruimtelijke procedure art. 2.12, lid 1, onder A, onder 3º van de Wabo

Er is voor gekozen om een procedure ex. artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het projectvoornemen te volgen. Met een dergelijke procedure wordt omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van een geldend bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning herziet het bestemmingsplan niet, maar biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. In een omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden opgenomen. De omgevingsvergunning wordt bij een eventuele actualisatie van het bestemmingsplan meegenomen en conform de omgevingsvergunning bestemd.

Goede ruimtelijke ordening

Een dergelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet samengaan met een ruimtelijke onderbouwing. Hierin is uiteengezet of er vanwege een planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het projectvoornemen verantwoord. Daarnaast omvat de ruimtelijke onderbouwing een plancontour die het besluitvlak weergeeft waarmee het mogelijk is om plannen in een digitale omgeving weer te geven en de locatie vast te leggen (geometrische plaatsbepaling).

1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de uitwerking van het voornemen opgenomen. In hoofdstuk 3 is nader op relevant overheidsbeleid ingegaan. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Tot slot is in hoofdstuk 5 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied is ten zuidoosten van de kern van Noordwolde gelegen aan de Oostvierdeparten 17. Op de grens tussen de twee percelen behorende bij het projectgebied staat bebouwing, bestaande uit een schuur en een woning. De in 1955 gebouwde woning met aangrenzende winkelruimte heeft tot 1987 dienst gedaan als een kruideniers-, en kledingwinkel. Na het beëindingen van de bedrijfsactiviteiten heeft het winkelpand de functie vervuld van woonhuis en is destijds ook als zodoende bestemd. In 1994 heeft de toenmalige eigenaar het pand verkocht aan een tweetal nieuwe eigenaren, welke de winkelruimte en woning van elkaar gescheiden hebben door het dichtmaken van de oorspronkelijke doorgang naar de winkel. Zodoende werden er twee woningen gecreëerd. In de jaren die volgen zijn de woning en winkelruimte met de bijbehorende gronden zowel notarieel als kadastraal gesplitst. In 1998 is dit in het Kadaster vastgelegd. Beide woningen in het pand zijn destijds voorzien van eigen nutsvoorzieningen zoals gas, water, elektra, telefoon en riolering en worden tot op de dag van vandaag nog gescheiden bewoond.

Figuur 3. Het plangebied, gezien vanuit noordwestelijke richting•

2.2 Projectvoornemen

Het voor de projectlocatie geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' (vastgesteld op 22 september 2016), staat niet meer dan 1 woning per bestemingsvlak toe. Op grond hiervan is de eerdere splitsing van het pand in twee zelfstandige woningen dus in strijd met het bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen bevat het projectvoornemen het juridisch-planologisch vastleggen van de feitelijke situatie in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing ziet daarmee toe op de legalisering van een gedoogde situatie waarbij de voormalige winkelruimte en woning van elkaar gescheiden zijn en afzonderlijk bewoond worden door twee aparte huishoudens. Er vinden dus geen fysieke aanpassingen plaats van de feitelijke situatie maar het gaat hier enkel en alleen om het juridisch-planologisch splitsen van de bestaande woning in twee woningen (gebruik toestaan).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Nationale Omgevingsvise Extra (NOVEX)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Barro opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

In de NOVI en de NOVEX zijn transformatiegebieden aangewezen in de bestaande gebouwde omgeving waar grootschalige woningbouwgebieden moeten worden gerealiseerd. Het betreft hier gebiedsontwikkelingen waar nationale opgaven in het fysieke domein dusdanig stapelen dat een gebiedsgerichte ordening en prioritering van verschillende nationale opgaven noodzakelijk zijn om te kunnen komen tot de gewenste herbestemming en/of ingrijpende herinrichting met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het doel is het versnellen van besluitvorming omtrent samenhangende ruimtelijke keuzes en de uitvoering van maatregelen, zodat plannen toekomstbestendig, met ruimtelijke kwaliteit, en in samenhang gerealiseerd kunnen worden. Om tempo te kunnen maken in de uitvoering zijn samenwerken, heldere meetbare doelen en afspraken nodig tussen de overheden. Dit vraagt om een aangescherpte aanpak in deze NOVEX-gebieden waar Rijk en regio als partners, volgens een nieuwe werkwijze, gebieds- en opgavegericht nauw samenwerken. Weststellingwerf is niet aangewezen als NOVI gebied.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling zoals omschreven in Hoofdstuk 2 heeft geen raakvlakken met het beleid zoals benoemd in de NOVI en NOVEX.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het projectvoornemen en het projectgebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient er sprake te zijn van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling dienen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder). Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de ladder) is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. De volgende stappen dienen doorlopen te worden:

1. Uitgangspunten vaststellen: Wat zal met het projectafwijkingsbesluit mogelijk gemaakt worden. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
2. Afweging locatiekeuze: valt het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied.
3. Beschrijving van de behoefte: voorzien de functies die het project mogelijk maakt in een behoefte.

Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Hierbij geldt dat een voorziene ruimtelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Uit jurisprudentie (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) over de Ladder voor duurzame verstedelijking kan worden afgeleid dat voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier om de splitsing van een bestaande woning, gelegen bestaand buitenstedelijk gebied. Motivering van het planvoornemen aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daardoor niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020

De Omgevingsvisie is één van de instrumenten van de nieuwe Omgevingswet. In de Omgevingsvisie Fryslân, 'De Romte Diele' geheten, staat waar de provincie met de leefomgeving van Fryslân naar toe wil: de ambitie en doelen voor de toekomst. Het is een integrale visie voor de lange termijn op een tamelijk hoog abstractieniveau. De visie geeft de richting aan waar de provincie met allerlei partijen naar toe wil werken. Dit gebeurt in programma's, concrete projecten en initiatieven, en zo nodig ook in regels. De provinciale omgevingsvisie vervangt het strategisch beleid van de provincie in het streekplan, milieubeleidsplan, waterhuishoudingsplan en het verkeer- en vervoerplan. In de visie is aangegeven wat de provincie doet om de huidige basiskwaliteiten van de Friese leefomgeving op orde te houden. Daarnaast wil de provincie extra inzetten op vier urgente, integrale opgaven, te weten:

- Fryslân vitaal, leefbaar en bereikbaar houden;
- Energietransitie met kracht voortzetten;
- Fryslân klimaatadaptief inrichten;
- Versterken biodiversiteit.

Daarbij werkt de provincie vanuit vier inhoudelijke principes;

1. Zuinig en meervoudig ruimtegebruik
2. Omgevingskwaliteiten als ontwerpbasis
3. Koppelen en verbinden
4. Gezond & veilig

De omgevingsvisie is op 23 september 2020 vastgesteld.

Het projectvoornemen voorziet in het splitsen van een bestaand pand in twee woningen, welke al sinds de jaren negentig gescheiden bewoond worden. Hiermee is het projectvoornemen niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Fryslân 2020.

Conclusie
Het projectvoornemen is niet in strijd met de Omgevingsvisie Fryslân 2020.

3.2.1 Verordening Romte Fryslân 2014

In de Verordening Romte Fryslân zijn concrete regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de verordening is onder meer de grens tussen het bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het landelijk gebied. Het plangebied bevindt zich binnen het landelijk gebied, zoals dit door de provincie is aangewezen.

In artikel 3 Wonen van de verordening zijn regels ten aanzien van woningbouw opgenomen. Op grond van artikel 3.1.1 onder lid 1 kan een ruimtelijk plan 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. In afwijking hiervan stelt lid 2 dat een ruimtelijk plan een woningbouwproject kan bevatten dat niet past in een woonplan indien het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat. Ook dient er in de plantoelichting gemotiveerd te zijn dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Het projectvoornemen voorziet in de planologische toevoeging van één woning, welke feitelijk al sinds de jaren negentig bewoond wordt. Dergelijke situaties zijn in overeenstemming met de woonvisie van de gemeente Weststellingwerf.

Conclusie
Het projectvoornemen is niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2014

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Weststellingwerf 'Ruimte voor kwaliteit'

Met input van inwoners, ondernemers en betrokkenen is de omgevingsvisie van Weststellingwerf 'Ruimte voor kwaliteit' (vastgesteld op 12 juni 2019) tot stand gekomen. Eén van de onderwerpen is 'Ruimte voor wonen op maat'. De visie is vooral gericht op de permanente woningvoorraad. Het splitsen van een pand in twee woningen en het daarmee toevoegen van een extra woning aan de woningvoorraad is hiermee niet strijdig.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie Weststellingwerf.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2014

In het projectgebied is het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2014’ (vastgesteld op 22 september 2016) van toepassing. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de enkelbestemming ‘Wonen’. Ook heeft de projectlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurhistorie 1'. Deze bestemmingen dienen respectievelijk voor het behoud, versterking en/of herstel van de aan de bestemede gronden eigen zijnde archeologische waarden en voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende cultuurhistorische waarden. In paragraaf 1.3. is reeds ingegaan op het bestemmingsplan in relatie tot het planvoornemen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader
De Monumentenwet 1988 is per 01-07-2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2024 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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 projectgebied te bevatten. Voor zover in een projectgebied 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 aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Toetsing en conclusie
Met de woningsplitsing vinden er geen veranderingen plaats aan de feitelijke situatie. Evenmin kent deze ruimtelijke onderbouwing extra (bouw)rechten toe waardoor er meer graafwerkzaamheden zouden kunnen plaatsvinden dan nu al zijn toegestaan. De invloed op archeologische- en cultuurhistorische waarden in het projectgebied zijn dus zeer beperkt.

Conlcusie
Het projectvoornemen wordt wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar geacht.

NOTA BENE
De archeologische meldingsplicht blijft van kracht. Dit betekent dat wanneer er toch onverhoopt graafwerkzaamheden worden uitgevoerd en hierbij vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Weststellingwerf.

4.2 Bedrijfshinder en milieuzonering

Toetsingskader
Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van milieugevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing
Externe werking
Hierbij gaat het met name om de vraag of het projecvoornemen leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar gezien, in strijd kan worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is sprake indien het

woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor bedrijven binnen de omgeving.

De functie 'wonen' creëert geen milieubelastende functie. Hierdoor is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

Interne werking
Bij interne werking gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval wordt er één milieugevoelig object toegevoegd.

Direct grenzend aan het projectgebied bevindt zich een bedrijfsbestemming. Aan de gronden van Oostvierdeparten 19 is een bedrijfsbestemming toegekend. Hier is in de huidige situatie een bedrijf in de professionele keukentechniek gevestigd welke is bestemd met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek'. Voor dergelijke bedrijvigheid (SBI 2008, 310) geldt een grootste richtafstand van 100 meter (milieucategorie 3.2). Aan deze richtafstand kan niet worden voldaan. Hoewel met het projectvoornemen een extra hindergevoelige functie in het projectgebied wordt toegevoegd, wijzigt dit niets aan de interne werking van de naastgelegen bedrijvigheid. In de bestaande situatie is in het projectgebied een woonbestemming aanwezig. Deze woonbestemming heeft in de bestaande situatie een beperkende werking op de naastgelegen bedrijvigheid. Inpandig wordt met voorliggend onderbouwing een extra woning aan het projectgebied toegevoegd. De afstand van de al aanwezige hindergevoelige functie wordt hiermee niet gewijzigd. Het planologisch toevoegen van de extra woning in het projectgebied leidt dan ook niet tot wijziging hinder vanwege bedrijvigheid. Het projectvoornemen kan voor wat betreft het aspect bedrijfshinder, uitvoerbaar worden geacht.

Conclusie
Het project is wat betreft het aspect bedrijfshinder, uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Toetsingskader
Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing
Met het planologisch splitsen van het pand in twee woningen verandert het feitelijke gebruik niet. Op de gronden is reeds een woonfunctie toegestaan. De omgevingsvergunning biedt geen mogelijkheid om de voor Wonen bestemde gronden verder uit te breiden. Omdat er hierbij ook geen verandering van functie plaatsvindt wordt de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt geacht.

Conclusie
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.4 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 (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim: Activiteitenbesluit).

Toetsing

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. In en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Het projectgebied valt buiten de risicocontour van de buisleiding die 600 meter ten zuiden van het projectgebied ligt. Met het voornemen wordt daarnaast geen nieuwe risicobron mogelijk gemaakt.

Conclusie

De ontwikkeling is wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving te weten met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing

Omdat het hier de legalisering van een feitelijke situatie betreft waarbij er geen fysieke veranderingen plaatsvinden binnen het projectgebied wordt verder onderzoek in de vorm van een ecologische quickscan niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het project is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.6 Geluidhinder

Toetsingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Industrie- of spoorwegverkeerslawaai is voor deze locatie niet aan de orde, de volgende paragraaf betreft dan ook uitsluitend wegverkeerslawaai.

Toetsing

Het projectgebied valt binnen de geluidszone van de wegen de Oostvierdeparten en de Pastorieweg. Formeel gezien is akoestisch onderzoek zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk. In de

bestaande situatie is het projectgebied bestemd als wonen. In het projectgebied is eveneens een woonhuis aanwezig. In het aanwezige woonhuis is het planologisch toegestaan het pand te gebruiken ten behoeve van één woning. Met het planvoornemen wordt het toegestaan de bestaande woning te gebruiken ten behoeve van twee woningen, die feitelijk al jaren aanwezig zijn. Er vinden geen bouw- of verbouwwerkzaamheden plaats. Hoewel het bestaande pand in de toekomstige situatie voor twee woningen gebruikt mag worden is het gehele pand in de bestaande situatie al te beschouwen als geluidsgevoelig object.

De Oostvierdeparten en Pastorieweg zijn wegen in het buitengebied van Noordwolde. Beide wegen worden vanwege de ligging ten opzichte van de naastgelegen N353 voornamelijk gebruikt voor bestemmingsverkeer. Gezien het profiel van de weg, de materialisering en de verkeersintensiteiten is de verwachting dat het geluidsniveau op de gevel ruim onder de maximaal toegestane waardes blijft. Akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Daarnaast mag verwacht worden dat vanwege de feitelijke situatie van het woonhuis als twee woningen, dat hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het project is wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar.

4.7 Verkeer en parkeren

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de gemiddelde kentallen die afkomstig zijn van het CROW (Publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren). Omdat het hier gaat om een bestaande situatie waarbij er feitelijk gezien geen verandering zal optreden in het aantal verkeersbewegingen, is omwille van een goede ruimtelijke ordening er toch voor gekozen om de toename in verkeer te berekenen.

Het projectgebied in Noordwolde kan worden aangemerkt als 'Buitengebied, weinig stedelijk'. Voor woningen in de categorie 'woonhuis, twee-onder-een-kap' geldt in een worstcasescenario een verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per woning per etmaal. De ontsluiting van het projectgebied grenst direct aan de weg Oostvierdeparten. Deze verkeerstoename kan zich dan ook goed afwikkelen op de Oostvierdeparten. Het betreft hier al jaren een bestaande situatie waaruit is gebleken dat de verkeersintensiteiten niet leiden tot een onaanvaardbare verkeersituatie.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Op de percelen bij beide woningen is voldoende ruimte aanwezig.

Conclusie

Het project is wat betreft het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

Toetsing

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende

mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. Er wordt slechts één extra woning mogelijk gemaakt, welke inpandig al is gerealiseerd. De bijbehorende verkeersgeneratie is daarmee al jaren onderdeel van het heersende verkeersbeeld. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het project is wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.9 Water

Normstelling en beleid

In de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets' van belang voor het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van water. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Toetsing

Voor deze omgevingsvergunning is op 20-10-2023 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. De reactie van het waterschap op het projectvoornemen is in Bijlage 1 opgenomen. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat met betrekking tot het projectvoornemen geen waterschapsbelang is gemoeid. Dit betekent dat voorliggend plan geen invloed heeft op wijzigingen in de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Conclusie

Het project is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.10 MER (Milieueffectrapportage) verantwoording

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit project maakt de splitsing van een bestaande woning mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. Daarnaast wordt de ontwikkeling, gelet op de aard en de omvang, ook niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het betreft hier de splitsing van een bestaande woning in een tweetal woningen. Op basis van voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling niet gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject. Voorts kan op basis van voorgaande verantwoording van de omgevingsaspecten in redelijkheid worden

aangenomen dat geen onaanvaardbare milieueffecten in het projectgebied hoeven te worden verwacht.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die samenhangen met het plan zullen door de initiatiefnemers worden gedragen. Door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de betreffende gronden is er de kans dat door belanghebbende eigenaren van gronden in de omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met een planschadeverhaal worden door de aanvragers van de omgevingsvergunning gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst ondertekend.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure Omgevingsvergunning

Met de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), wordt de splitsing van een woning mogelijk gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Door middel van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in het betreffende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. De bestemming zelf verandert niet. In de omgevingsvergunning worden voorwaarden genoemd waaraan moet worden voldaan. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mag een omgevingsvergunning niet worden verleend dan wanneer de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Voor voorliggend project wordt een Verklaring van Geen Bedenkingen aan de gemeenteraad gevraagd.

Artikel 3.10 lid 1, onder a, van de Wabo bepaalt dat de uitgebreide procedure, zoals verwoord in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), van toepassing is op een omgevingsvergunning die op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3o van de Wabo wordt verleend. Een vergunning kan niet worden verleend wanneer de motivering van het besluit geen goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In deze voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn alle ruimtelijke aspecten uitvoerig beschreven.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goed ruimtelijk uitvoerbaar plan. Regels waaraan voldaan moet worden, zijn opgenomen in de omgevingsvergunning.

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Watertoets

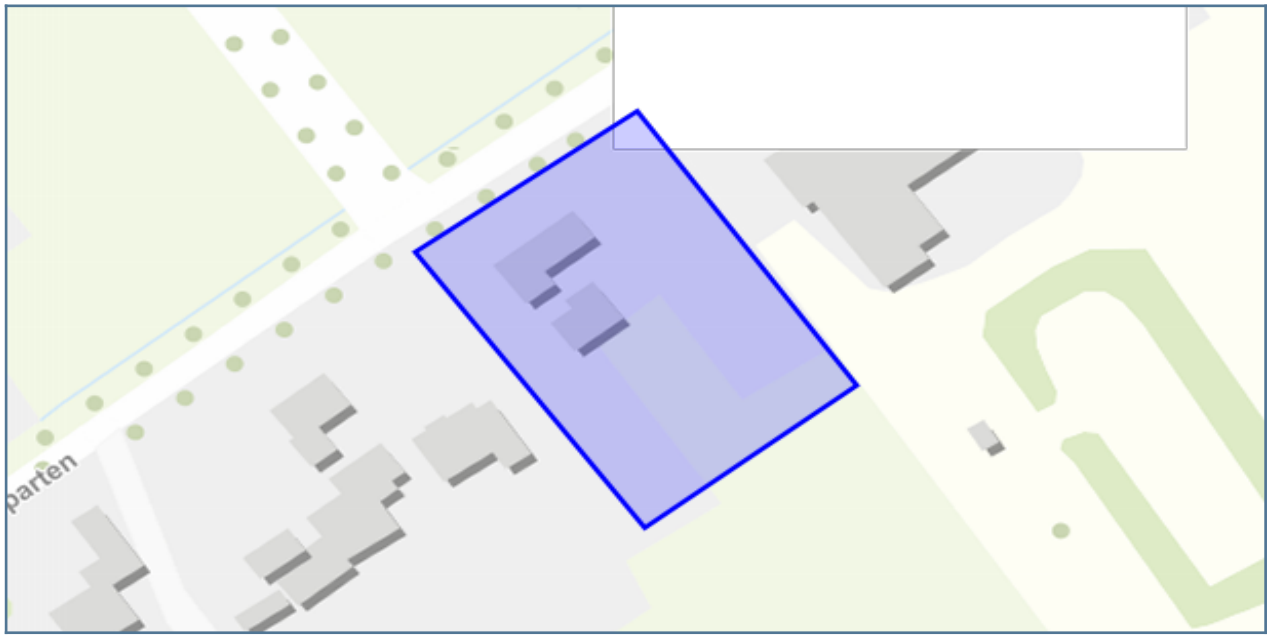
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Op basis van onderstaande locatie



Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?	ja

Details

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Wat moet ik doen?

Je hoeft geen verdere actie te ondernemen. Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt namelijk dat je plan geen invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m2 onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m2 in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de ‘Leidraad watertoets’ voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Bekijk ook de ‘Leidraad Watertoets’ voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op ‘De Friese klimaatatlas’: www.frieseklimaatatlas.nl

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring