



## Ruimtelijke onderbouwing

**Wijziging bestemmingsplan Munnekeweg 10 te Grootegast**  
Behorende bij aanvraag 20150066

Vastgesteld 23 juni 2015



## **1. Inleiding**

## **2. Planologische onderbouwing**

- Huidige situatie
- Bouwplan
- Ruimtelijke inpassing
- Landschappelijke inpassing
- Bestemmingsplan

## **3. Omgevingsaspecten**

- Water
- Ecologie
- Archeologie
- Bodem
- Geur

## **4. Uitvoerbaarheid**

- Vooroverleg
- Procedure
- Economische uitvoerbaarheid

## **Bijlagen**

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Wateradvies
3. Archeologisch bureauonderzoek



## 1. Inleiding

Op het perceel Munnekeweg 10 te Grootegast is een melkveehouderij gevestigd. Om de bedrijfsvoering te kunnen continueren is een grotere ligboxenstal noodzakelijk waarin zowel melkvee als jongvee worden ondergebracht. Vanwege de aanwezigheid van een relatief nieuwe melkmachine in de meest noordelijk gesitueerde stal, is er voor gekozen om die stal verder uit te breiden. In onderstaand figuur is de uitbreiding van de stal met rode arcering weergegeven. De stal wordt met 37 meter in noordelijke richting en 6 meter in westelijke richting vergroot.



Figuur 1: Uitbreiding van de ligboxenstal

## 2. Planologische onderbouwing

### *Huidige situatie*

Op het erf bevinden zich een woonboerderij en een sleufsilos op het voorerf. Daarachter zijn nog een sleufsilos, een mestsilos en een lange smalle stal met een kap die dwars op de weg gericht is, gesitueerd. De bestaande melkstal bevindt zich schuin achter de woonboerderij. De kaprichting is parallel aan de weg. De noordwestelijke hoek van het perceel is momenteel niet in gebruik voor bebouwing/erfgebruik. In de zuidwestelijke hoek van het perceel is de voormalige bedrijfswoning (die later als reguliere woning werd verhuurd) gesloopt.



*Figuur 2: Huidige situatie*

### *Bouwplan*

De uitbreiding van de stal in (hoofdzakelijk) noordelijke richting is ingegeven door het feit dat de melkmachine in de bestaande stal gehandhaafd blijft. Door de bestaande stal uit te breiden kunnen alle dieren onder één dak worden gehuisvest en kan een efficiency-slag in de bedrijfsvoering worden gemaakt. De uitbreiding van de bestaande stal is vanuit bedrijfseconomische overwegingen dan ook de meest logische.

### *Ruimtelijke inpassing*

Vanwege de uitbreidingsruimte die er nog binnen het bestaande bestemmingsvlak is, lijkt een noordelijke uitbreidingsrichting niet de meest voor de hand liggende. De voorkeur gaat in eerste instantie uit naar een uitbreiding van bebouwing op de beschikbare locatie achter de woonboerderij. Deze locatie is echter voor de bedrijfsvoering niet gewenst. Een uitbreiding in noordelijke richting wordt wel aanvaardbaar geacht in combinatie met het verplaatsen van de sleufsilos die naast de woonboerderij is gesitueerd. Door het verplaatsen van de sleufsilos verder achterop het perceel wordt het voorerf vrijgemaakt en komt de woonboerderij beter tot zijn recht. Hiermee ontstaat een compact achtererf dat in het geheel achter de woonboerderij is gesitueerd. In figuur 3 is een afbeelding opgenomen uit het inpassingsplan van Libau (d.d. 2 februari 2015) waarop het voorerf en het achtererf zijn te onderscheiden.



*Figuur 3: Ruimtelijke inpassing*

#### *Landschappelijke inpassing*

In het inpassingsplan van Libau is een aantal maatregelen opgenomen om de staluitbreiding nauwkeurig landschappelijk in te passen. Zo zal, om het voorerf te versterken, een aantal fruitbomen op het weilandje langs de weg worden geplaatst. De fruitbomen 'breken' dan tevens de lengte van de staluitbreiding. Verder wordt vanaf de noordzijde van het perceel een kleine singel aangelegd die geleidelijk minder dicht wordt. Daarmee wordt de staluitbreiding minder opvallend gemaakt. Het inpassingsplan van Libau is opgenomen in bijlage 1. Bij de inpassing is rekening gehouden met cultuurhistorische waarden van de locatie en het gebied.

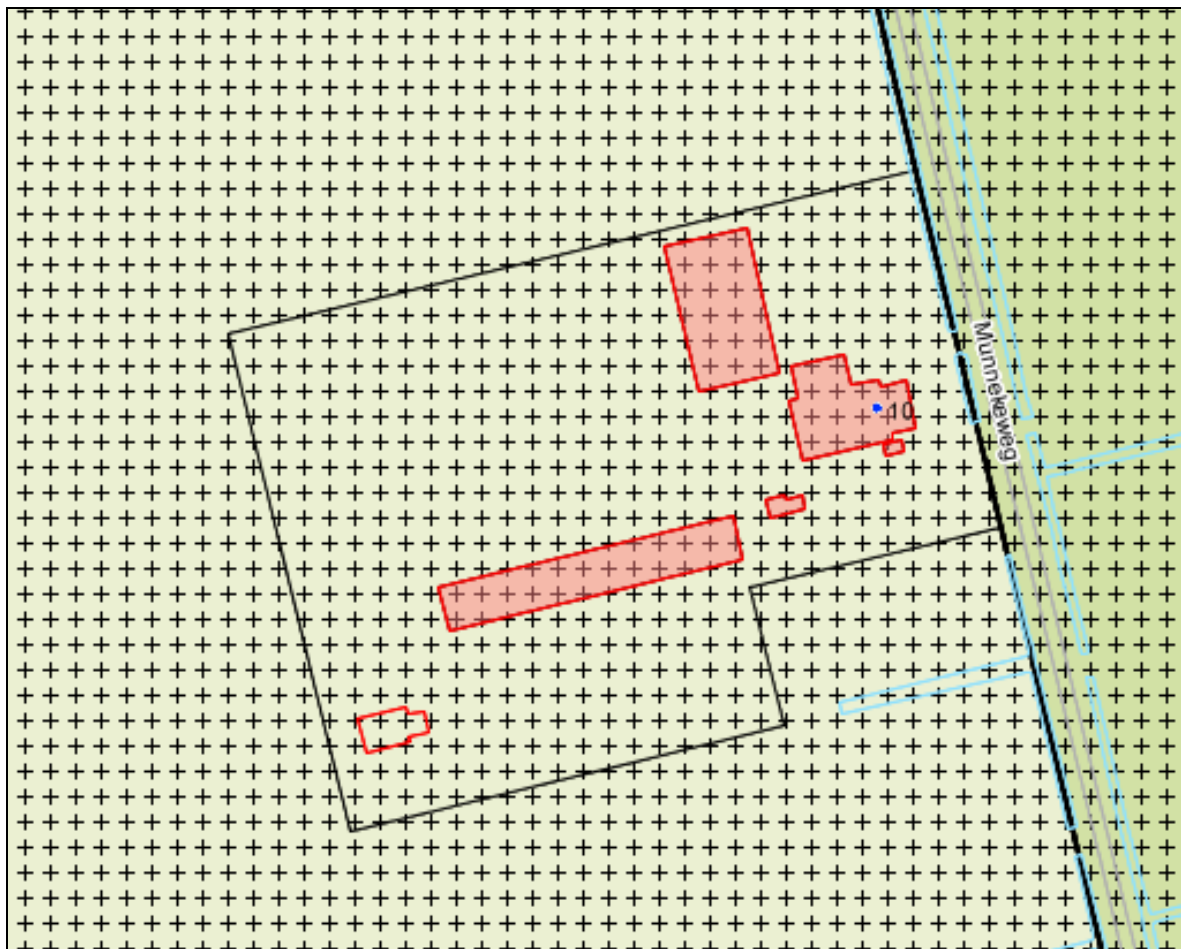
Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is een overeenkomst getekend met de initiatiefnemer, waarmee hij zich verplicht tot het treffen van de genoemde maatregelen. Waar mogelijk zullen de maatregelen voorafgaand of tegelijkertijd met de staluitbreiding moeten worden gerealiseerd, doch uiterlijk twee jaar na het verlenen van de benodigde omgevingsvergunning voor de staluitbreiding. Ook het verplaatsen van de sleufsilo naast de woonboerderij is daaronder begrepen. Deze wordt tot uiterlijk juni 2016 gebruikt en moet dan worden verwijderd/verplaatst.



### Bestemmingsplan

Het perceel Munnekeweg 10 te Grootegast valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast' (vastgesteld op 1 juni 2010) en kent daarin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3'. Artikel 6 van de planregels is van toepassing. Daarin staat dat agrarische bedrijven een flexibel bouwvlak van 1,5 hectare mogen benutten voor bebouwing binnen het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak is in dit geval 1,9 hectare (zie figuur 4).

De gronden waarop de uitbreiding van de stal is voorzien vallen ook binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Grootegast' en kennen de bestemming 'Agrarisch' met dubbelbestemming 'Waarde – Open gebied'. De artikelen 3 en 38 zijn van toepassing. Daarin staat dat het oprichten van bebouwing niet is toegestaan en dat de natuurlijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van grootschalige open weidegebieden dienen te worden behouden, beschermd en/of hersteld.



Figuur 4: Fragment bestemmingsplan

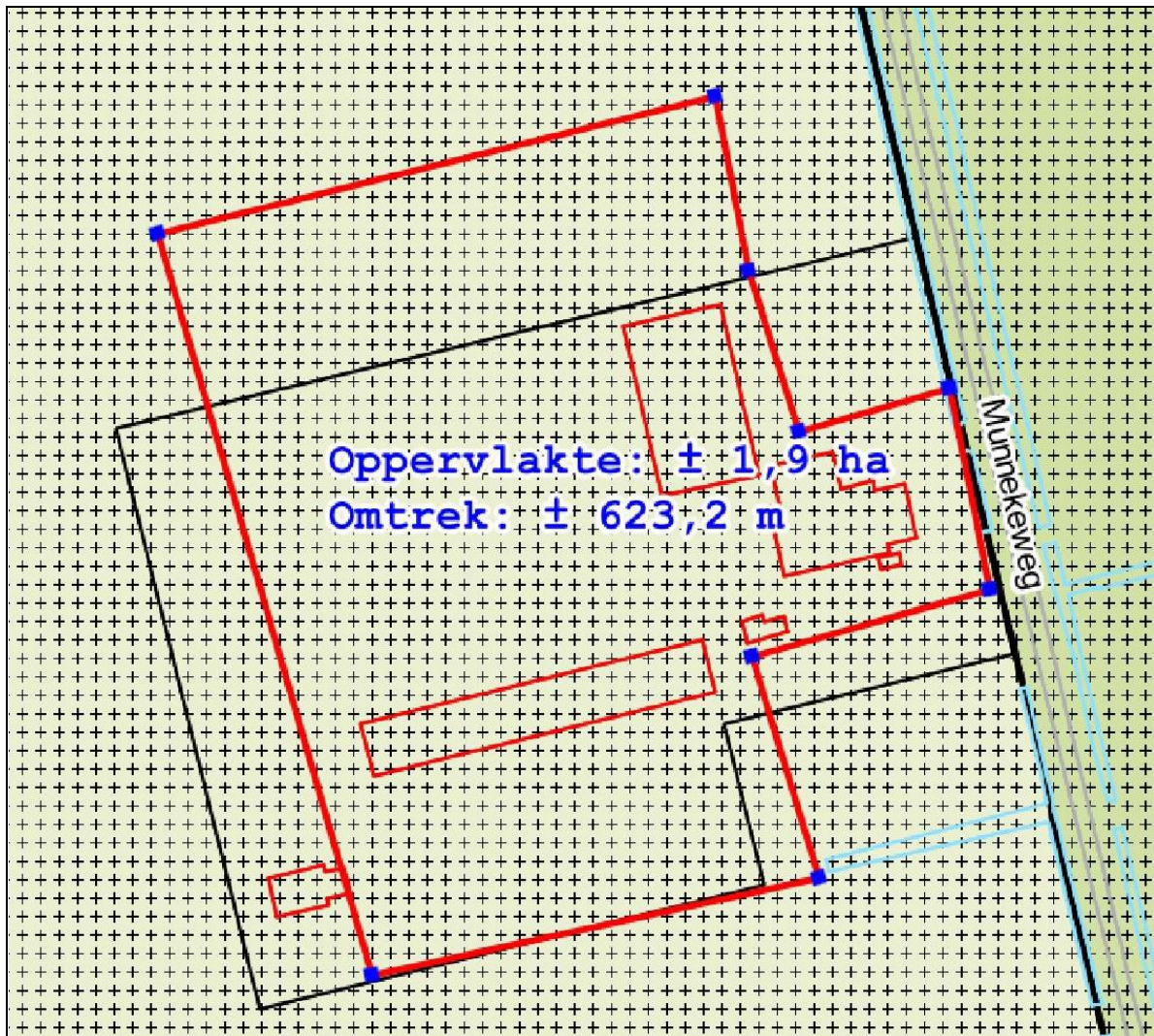
Er zit een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan, waarmee de vorm van het bestemmingsvlak kan worden gewijzigd, zolang de oppervlakte niet wordt vergroot. Aan toepassing van de wijzigingsbevoegd is een aantal voorwaarden verbonden;

- De agrarische gebiedsbestemming wordt gewijzigd naar een aangrenzende agrarische bedrijfsbestemming;
- De agrarische bedrijfsbestemming gelijktijdig wordt gewijzigd naar een agrarische gebiedsbestemming;
- De oppervlakte van de agrarische bedrijfsbestemming na wijziging niet wordt vergroot;
- De dubbelbestemming 'Waarde – Pingoruïne' niet van toepassing is.



Om de staluitbreiding te kunnen realiseren wordt het bestemmingsvlak in noordelijke richting uitgebreid, waarbij tegelijk een deel van het westelijk gelegen bestemmingsvlak wordt verwijderd. Het perceel wordt derhalve minder diep gemaakt ten behoeve van een verbreding. Tevens wordt het voorerf versmald, waarmee wordt gewaarborgd dat het voorerf vrij blijft van bebouwing en de woonboerderij het aanzicht van het perceel blijft bepalen. Per saldo blijft het bestemmingsvlak 1,9 hectare groot, waarbinnen een flexibel bouwblok van 1,5 hectare is toegestaan. In figuur 5 is het nieuwe bestemmingsvlak globaal met rode omlijnning weergegeven.

Aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.



Figuur 5: Globaal nieuw bestemmingsvlak

### 3. Omgevingsaspecten

#### *Water*

Het plangebied valt binnen het plangebied van het Wetterskip Fryslân. Uit de digitale watertoets blijkt dat de normale procedure gevolgd moet worden. Het Wetterskip Fryslân heeft een positief wateradvies gegeven. Uitgangspunt daarvoor is dat het plan geen waterhuishoudkundige bezwaren kent, mits de adviezen van het waterschap worden opgevolgd. Het volledige wateradvies en de daarin opgenomen adviezen zijn opgenomen in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Ecologie*

Het plangebied is reeds lange tijd in gebruik als agrarisch (weide)gebied en wordt derhalve bewerkt. Naar verwachting bevinden zich in het plangebied daarom geen beschermde soorten en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

#### *Archeologie*

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Libau te Groningen. Het samenvattend advies luidt als volgt.

*Het plangebied ligt ten zuiden van de glaciale rug van Grootegast. Het veenpakket dat hier aanwezig was is vrijwel geheel verdwenen waardoor het huidige maaiveld vrijwel gelijk is aan de top van het dekzand die voorafgaand aan de veengroei aan het oppervlak lag. Het plangebied is vrij laag gelegen. Er zijn geen duidelijke aanwijzingen voor een zandkop binnen het plangebied. De rietboor die op de kadastrale minuut is aangegeven betreft waarschijnlijk een voormalig petgat. De 19de en 20ste-eeuwse ontginningen hebben in zekere mate bodemverstoring veroorzaakt.*

*Op basis van de bovenstaande informatie wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied klein geacht. Derhalve kan het planvoornemen zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen dan geldt krachtens de Monumentenwet (1988) een meldingsplicht. Vondsten dienen zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het bevoegd gezag (de gemeente Grootegast) en bij Libau.*

Het volledige rapport is als bijlage 3 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Bodem*

Op grond van de bodemkwaliteitskaart en het (historische en huidige) gebruik van de gronden kan de uitbreidingslocatie worden aangemerkt als onverdacht. Dit betekent de bodem geschikt wordt geacht voor de nieuwe functie en dat bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

#### *Geur*

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geldt dat de afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij in het buitengebied ten minste 50 meter moet bedragen. In dit geval is ten noorden van het agrarisch bedrijf een woning (geurgevoelig object) aanwezig. De afstand tussen de bestaande stal en de woning bedraagt circa 93 meter. Door de uitbreiding van de stal ontstaat een afstand van circa 56 meter tussen de beide functies. Hiermee wordt voldaan aan de voorgeschreven afstand.

Voor de overige omgevingsaspecten wordt korthedshalve naar het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Grootegast" verwezen.

#### **4. Uitvoerbaarheid**

##### *Vooroverleg*

Op grond van het besluit van Gedeputeerde Staten van 17 mei 2011 is vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk in geval het een plan betreft waarmee de vorm van een agrarisch bouwperceel wordt aangepast mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Aangezien aan de voorwaarden wordt voldaan heeft er geen vooroverleg met de provincie plaatsgevonden.

Wetterskip Fryslân is geïnformeerd via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)) en heeft aangegeven dat de normale procedure gevolgd moet worden.

##### *Procedure*

Het ontwerpbesluit is ter inzage gelegd voor een periode van zes weken, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Tevens is het ontwerpbesluit voor een periode van twee weken ter inzage gelegd voor de raad. Er zijn geen reacties ontvangen. Na afloop van de ter-inzage-termijn heeft het college het wijzigingsplan op 23 juni 2015 vastgesteld. Dit vaststellingsbesluit staat vervolgens zes weken open voor beroep. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het besluit in werking en is de vorm van het bestemmingsvlak gewijzigd.

##### *Economische uitvoerbaarheid*

De kosten voor de uitvoering van het project komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van het verhaal van mogelijk toe te kennen planschadeclaims is een overeenkomst met de initiatiefnemer getekend.

## **Bijlagen**

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Wateradvies
3. Archeologisch bureauonderzoek