

WIJZIGINGSPLAN

'NYLÂN 2, ENGWIERUM'

COLOFON

Projectnummer: EX.16.1050

Versie: Vastgesteld

IDN: NL.IMRO.0058.WPBG2017P2-VG01

Datum: September 2017

Opdrachtnemer

Agrifirm Exlan
Noordeinde 31
7941 AC Meppel

Postbus 1033
7940 KA Meppel

Locatie

Nylân 2, Engwierum

Opdrachtgever

Maatschap Jensma
Nylân 2
9132 EM Engwierum

Projectleider

Evert Wind
T: 06-55741592
E: evert.wind@exlan.nl

Planoloog

Jeroen Miellet
T: 06-10041784
E: j.miellet@agrifirm.com

ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN. NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERVEELVOLDIGD DOOR MIDDEL VAN DRUK, FOTOKOPIE, MICROFILM, GELUIDSBAND, ELEKTRONISCH OF OP WELKE ANDERE WIJZE DAN OOK, EN EVENMIN IN EEN GEAUTOMATISEERD GEGEVENSBESTAND WORDEN OPGESLAGEN, ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN AGRIFIRM EXLAN.

TOELICHTING



INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1	INLEIDING	5
2	BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	6
2.1	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
2.2	HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
3	TOETS AAN BELEID EN REGELGEVING	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID EN REGELGEVING	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID EN REGELGEVING	15
4	MILIEU.....	19
4.1	ECOLOGIE	19
4.2	ARCHEOLOGIE	21
4.3	BODEM	22
4.4	GEUR.....	23
4.5	WATER	23
4.6	LUCHTKWALITEIT.....	25
4.7	GELUID	27
4.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	28
4.9	EXTERNE VEILIGHEID.....	29
5	UITVOERBAARHEID.....	31
5.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	31
5.2	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	31
6	JURIDISCHE TOELICHTING	32
6.1	STANDAARDISERING EN DIGITALISERING.....	32
6.2	PLANOPZET EN SYSTEMATIEK.....	32
6.3	OPBOUW VAN DE REGELS.....	32

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1: SITUATIETEKENING
- BIJLAGE 2: ADVIES NIJE PLEATS
- BIJLAGE 3: BEPLANTINGSPLAN
- BIJLAGE 4: NATUURBESCHERMINGSWETVERGUNNING
- BIJLAGE 5: WATERTOETS
- BIJLAGE 6: FLORA EN FAUNA ONDERZOEK

1

Inleiding

Maatschap Jensma (vanaf hier: de initiatiefnemer) exploiteert op het adres Nylân 2 te Engwierum een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een Melkveehouderij. De initiatiefnemer is voornemens om de melkveehouderij door te ontwikkelen tot een toekomstbestendig duurzaam agrarisch bedrijf door het aantal dieren uit te breiden waardoor een economisch duurzame bedrijfsomvang wordt gecreëerd. Voor de uitbreiding van het aantal dieren is het noodzakelijk nieuwe stallen te realiseren.

Vooruitlopend op de realisatie van de nieuwe stallen wordt op het bedrijfsperceel een nieuwe mestilo gerealiseerd. Als gevolg van gewijzigde wetgeving is het namelijk noodzakelijk om te beschikken over meer mestopslagcapaciteit.

Het vigerende bouwvlak is in de huidige situatie geheel benut. Zowel voor de mestilo als voor de uitbreiding van de stallen is geen ruimte meer aanwezig. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is het onderhavige plan derhalve niet direct bij recht toegestaan. Het bestemmingsplan Bûtengebied 'Dongeradeel' bevat echter een wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.1.) waarmee het bouwvlak tot 3 hectare vergroot kan worden door middel van een wijzigingsprocedure. Ten behoeve van het onderhavige plan is een principeverzoek ingediend. Naar aanleiding van dit principeverzoek heeft de gemeente besloten in principe medewerking te verlenen aan het onderhavige plan en is de Nije Pleats-sessie opgestart om samen met de gemeente en Nije Pleats de uitbreiding van het agrarische bedrijf vorm te geven.

Het door alle partijen ondersteunde ontwerp van Nije Pleats-sessie wordt juridisch-planologisch verankerd door middel van een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan bestaat naast de voorliggende toelichting uit een set regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding betreffen het juridisch bindende deel. De voorliggende rapportage, de toelichting, bevat een beschrijving van het plan en de verantwoording daarvan.

2

Beschrijving van het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Dongeradeel, ten noordoosten van de plaats Engwierum (zie figuur 2.1). Het plangebied staat kadastraal bekend als kadastrale gemeente Ee, sectie L, nummers 220, 222 en 223.



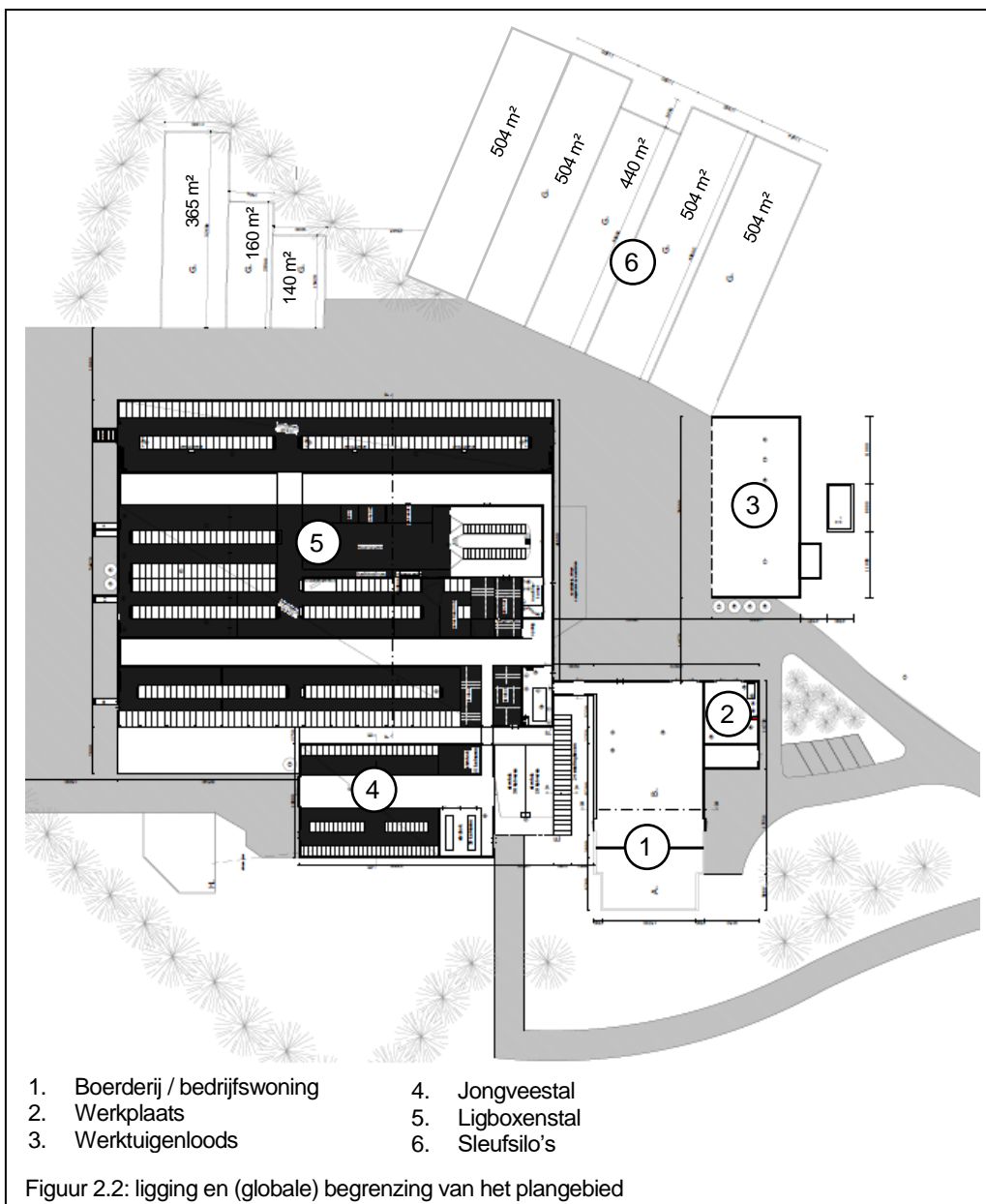
Figuur 2.1: ligging van het plangebied

2.2 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een agrarisch bedrijfsperceel en aangrenzend grasland.

Het bedrijfsperceel biedt plaats aan een grondgebonden melkveehouderij. Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt 15.000 m² (1,5 hectare) en biedt plaats aan vijf gebouwen waarvan één bedrijfswoning (de boerderij) en vier bedrijfsgebouwen. Twee bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als dierenverblijf. De overige gebouwen, waaronder ook het schuurgedeelte van de boerderij zijn in gebruik als werktuigenloods, werkplaats en opslag (zie onderstaande figuur in combinatie met de luchtfoto in figuur 2.1).

Het totale oppervlak aan gebouwen bedraagt conform de gemeentelijke Basisadministraties Adressen en Gebouwen (BAG) circa 6.227 m². Het oppervlak van de bestaande sleufsilos bedraagt in de huidige situatie circa 3.121 m².



Voor het overige deel bestaat het bedrijfsperceel uit verhardingen (in de vorm van manoeuvreerruimte, opslag en paden), voedersilo's, tuin, landschappelijke inpassing in de vorm van een erfsingels en uit perceelsslotten die het bedrijfsperceel gedeeltelijk omsluiten. Het bedrijfsperceel wordt door middel van twee op-/afritten ontsloten naar de Bomenweg.

Diersoorten en aantallen

Het bedrijf beschikt over een verleende milieuvergunning uit 2012 en een Natuurbeschermingswetvergunning voor het houden van de onderstaande dieren:

Tabel 1: huidige diersoorten en -aantallen

Omschrijving conform Rav	Aantal dieren
Stal 4	
Vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	220
Stal 5	
Melkkoeien	330
Fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	2
Hobbydieren	
Schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	7
Pony's (3 jaar en ouder)	3

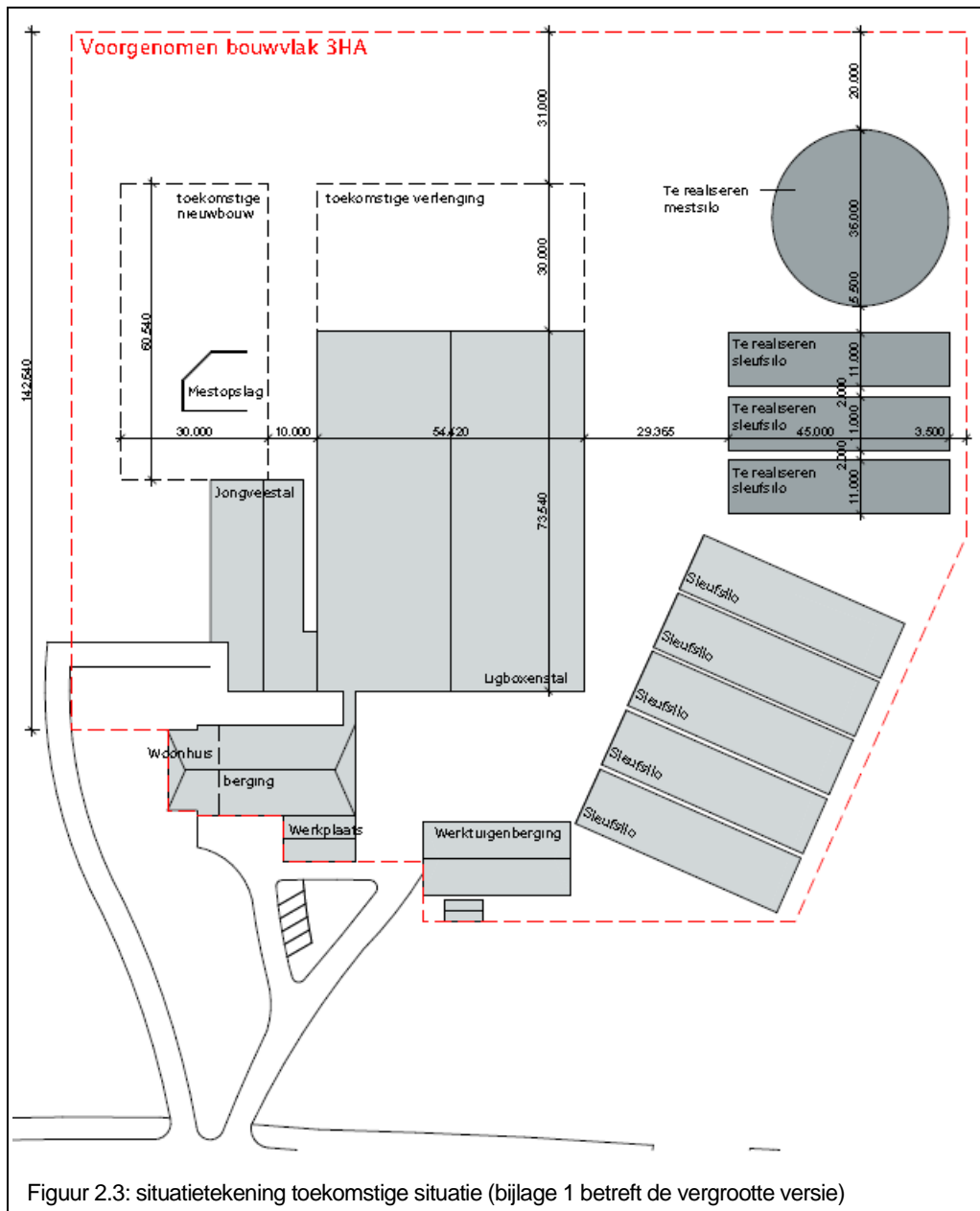
2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de melkveehouderij door te ontwikkelen tot een toekomstbestendig duurzaam agrarisch bedrijf door het aantal dieren uit te breiden waardoor een economisch duurzame bedrijfsomvang wordt gecreëerd. Voor de uitbreiding van het aantal dieren is het noodzakelijk nieuwe stallen te realiseren. Vooruitlopend op de realisatie van de nieuwe stallen wordt op het bedrijfsperceel een nieuwe mestsilos gerealiseerd.

2.3.1 Fase 1: de mestsilos

De mestregelgeving met betrekking tot opslag van mest is enkele jaren geleden aangescherpt, met als gevolg dat mest langer opgeslagen dient te blijven in mestopslagen alvorens het uitgereden mag worden op het land. Dat betekent dat de capaciteit van de mestopslag verhoogd moet worden om de geproduceerde mest op te kunnen slaan. In de huidige situatie wordt de mest opgeslagen in de mestkelder. De capaciteit is echter nog gebaseerd op de oude wetgeving. De initiatiefnemer dient derhalve de mest die niet meer in de eigen mestopslagen past, af te voeren naar opslag elders. Dit zorgt voor hoge kosten en extra vervoersbewegingen. De initiatiefnemer is derhalve voornemens om een nieuwe mestsilos te realiseren. Deze mestsilos dient over voldoende capaciteit te beschikken om ook de mest afkomstig van de toekomstige uitbreiding van de veestapel te kunnen opslaan. De initiatiefnemer realiseert een mestsilos met een capaciteit van circa 5.000 m³. De diameter bedraagt circa 36 meter en de hoogte bedraagt maximaal 10 meter (inclusief kapconstructie).

De mestsilos wordt aan de achterzijde van de bestaande sleufsilos gerealiseerd en wordt conform het advies van Nije Pleats geheel landschappelijk ingepast met zowel laaggroeiende (struiken) en bomen zodat een dichte singel ontstaat (zie figuur 2.4). Het beplantingsplan is als bijlage opgenomen.



2.3.2 Fase 2: ontwikkelingen m.b.t. uitbreiding veestapel

In de nabije toekomst is de initiatiefnemer voornemens om de veestapel uit te breiden. Hiervoor is het noodzakelijk om de stallen uit te breiden. Momenteel zijn de plannen globaal bekend. De nadere uitwerking zal te zijner tijd bekend worden en is afhankelijk van meerdere aspecten als wetgeving (m.b.t. fosfaat en grondgebondenheid) en de markt. Met voorliggende wijzigingsplan kan het bedrijfsperceel worden vergroot tot 3 hectare. Omdat momenteel voor de mestsilos reeds een uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt in deze procedure ook rekening gehouden met de 2^e fase van het plan: uitbreiding van de stallen.

Verlenging van de ligboxenstal

Bij een toename van de melkkoeien wordt de bestaande ligboxenstal verlengd. Op deze wijze kan van de voorzieningen in de bestaande stal gebruik gemaakt worden en hoeven voorzieningen als de melkstal e.d. niet tweemaal aangelegd te worden. De exacte lengte is

niet bekend en is afhankelijk van de wettelijke mogelijkheden om de veestapel uit te breiden. Maatschap Jensma heeft 175 hectare grond in bezit. De grondgebondenheid komt derhalve niet in geding. In dit stadium wordt rekening gehouden met een verlenging van 30 meter.

Realisatie bedrijfsgebouw / stal

Aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel wordt een nieuw bedrijfsgebouw / stal gerealiseerd. Het gebouw wordt op een afstand van 10 meter (eis m.b.t. brandwering) van de bestaande ligboxenstal gerealiseerd, direct tegen de bestaande jongveestal aan. In de huidige plannen wordt de stal 30 meter breed en 60 meter lang.

Realisatie sleufsilos

Op het moment dat de veestapel toeneemt dient ook de opslagcapaciteit voor ruwvoer (zoals grassen en mais) toe te nemen. Aan de achterzijde van de nieuwe mestlo worden twee sleufsilos bij geplaatst met een omvang van circa 11 x 45 meter. De mogelijkheid bestaat om 2 extra sleufsilos te plaatsen.

2.3.3 Nieuw bouwvlak

Ten behoeve van de bovenstaande ontwikkelingen wordt het bouwvlak vergroot. De wijzigingsbevoegdheid die als basis wordt genomen voor onderhavig plan maakt bouwvlakken tot 3 hectare mogelijk. Dit oppervlak wordt niet overschreden. De rode lijn in figuur 2.3 geeft het toekomstige bouwvlak weer.

2.3.4 Landschappelijke inpassing Nije Pleats

In het kader van de Nije Pleats is een landschappelijke inpassing opgesteld waarbij tevens de stedenbouwkundige opzet van het bedrijfsperceel is bepaald. De situering van de stallen en agrarische voorzieningen is zodanig dat landschappelijke structuren niet worden geschaad. In deze paragraaf is uitsluitend de verbeelding van de landschappelijke inpassing opgesteld. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen. Daarnaast is een beplantingsplan opgesteld, als nadere uitwerking van de landschappelijke inpassing. Ook het beplantingsplan is als bijlage opgenomen. Als gevolg van milieufstanden tussen woningen en de mestlo zijn de sleufsilos en mestlo omgewisseld. De landschappelijke inpassing blijft verder ongewijzigd.



Figuur 2.4: Landschappelijke inpassing Nije Pleats

3

Toets aan beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Conclusie

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf en de daarvoor noodzakelijk bouwvlakvergroting wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen.

Conclusie

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op het onderhavige plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond.

Conclusie

In het onderhavige plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.2 Provinciaal beleid en regelgeving

Streekplan Fryslân

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2006 "Om de kwaliteit van de ruimte", vastgesteld op 13 december 2006.

Met het Streekplan streeft de provincie naar een vitale en duurzame landbouw. In het landelijk gebied worden daarom buiten de natuurgebieden voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw geboden. De provincie streeft in de hele provincie naar een vitale en duurzame landbouw vanwege de belangrijke bijdrage aan de sociaal-economische vitaliteit van het platteland, het beheer van het landelijk gebied en de Friese economische structuur. In het landelijk gebied worden buiten natuurgebieden voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw geboden.

Het onderhavige plan, waarbij een melkveehouderij wordt doorontwikkeld tot een toekomstbestendig duurzaam agrarisch bedrijf, past binnen het beleid zoals gesteld in het Streekplan. Het beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Verordening Romte Fryslân 2014

De Verordening Romte Fryslân 2014 is in werking getreden per 1 augustus 2014. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is dat de verordening niet meer regelt dan noodzakelijk is. Wat elders al goed geregeld is (in de AMvB Ruimte of in andere wet- en regelgeving) hoeft niet over te worden gedaan. Verder is bij de wijze van regeling rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten.

De Verordening bevat regels waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen. Het onderhavige plan wordt uitsluitend getoetst aan voor het onderhavige plan relevante regelgeving. Onderstaand is deze regelgeving weergegeven.

Artikel 2 ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit (art. 2.1)

1. De plantoelichting van een ruimtelijk plan voor een uitbreidingslocatie of voor het landelijk gebied omvat een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf waarin, voor zover noodzakelijk, wordt aangegeven op welke wijze:
 - a. het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingenpatronen;
 - b. het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.
2. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op landelijk gebied stelt zo nodig regels die ertoe strekken dat de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid, sub b, herkenbaar blijven.
3. Een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van:
 - d. agrarische bedrijven, inclusief glastuinbouwbedrijven;binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zoals bedoeld in het eerste lid, sub b.

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 2.3)

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied bevat een verantwoording waaruit blijkt dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waaruit in ieder geval blijkt waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 6 Landbouw

6.1.2 uitbreiding grondgebonden agrarische bedrijven

1. In een ruimtelijk plan kan een bestaand bouwperceel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf een uitbreiding krijgen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha, dan wel de bestaande oppervlakte behouden indien deze meer bedraagt dan 1,5 ha.
2. In afwijking van het eerste lid kan een groter bouwperceel worden toegestaan, mits:
 - a. het agrarisch bedrijf grondgebonden blijft, en
 - b. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet meer bedraagt dan 3 ha.

3. In afwijking van het tweede lid kan in een incidenteel geval een bouwperceel van meer dan 3 ha worden toegestaan indien:
 - a. het bedrijf al een bouwperceel van bijna 3 ha of meer dan 3 ha heeft en de bedrijfsuitbreiding redelijkerwijs niet binnen dat bouwperceel is te realiseren,
 - b. de uitbreiding van het bouwperceel beperkt blijft, en
 - c. de nieuwe situatie een aanzienlijk maatschappelijk voordeel oplevert voor een of meer van de volgende aspecten:
 - i. verbetering van dierenwelzijn,
 - ii. vermindering van milieubelasting en van uitstoot van milieubelastende stoffen;
 - iii. een innovatieve bedrijfsvoering die bijdraagt aan duurzaamheid en daardoor een voorbeeldfunctie heeft,
 - iv. aanmerkelijke landschappelijke verbetering, waaronder begrepen het elders slopen van minimaal een gelijke oppervlakte aan bebouwing.

6.1.5 nadere eisen bouwvlakken groter dan 1,5 hectare

1. In een ruimtelijk plan waarin een uitbreiding van een agrarisch bedrijf naar een bouwperceel groter dan 1,5 hectare of een nieuw agrarisch bouwperceel is toegestaan, wordt in de plantoelichting onderbouwd dat het bedrijf milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving en wat betreft schaal, verschijningsvorm en lichtuitstoot inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.
2. Voor de landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf zoals bedoeld in het eerste lid wordt een ruimtelijk inrichtingsplan opgesteld volgens de methodiek Nije Pleats, waarvan de uitvoering als voorwaardelijke bepaling in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Doorwerking in het onderhavige plan

Door middel van het onderhavige plan wordt het grondgebonden agrarische bedrijf uitgebreid. Het bouwvlak wordt maximaal 3 hectare. Artikel 6.1.2. lid 2 biedt daarvoor de mogelijkheid. Het agrarische bedrijf blijft een grondgebonden melkveehouderij en het oppervlak wordt niet groter dan 3 hectare.

Omdat het onderhavige plan groter wordt dan 1,5 hectare wordt in artikel 6.2.5, naast de reeds verplichte eisen omtrent milieu, de nadere eis gesteld dat het perceel landschappelijk ingepast moet worden. Deze landschappelijke inpassing wordt vormgegeven conform de Nije Pleats methodiek. Ten behoeve van het onderhavige plan is een Nije Pleats landschappelijke inpassing opgesteld in samenwerking met de gemeente, Hûs en Hiem, en een onafhankelijke landschapsarchitect. De landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 2.3.4 en in de bijlage. Hiermee voldoet het plan aan zowel de nadere eisen in artikel 6.1.5 als de regels omtrent ruimtelijke kwaliteit in artikel 2.

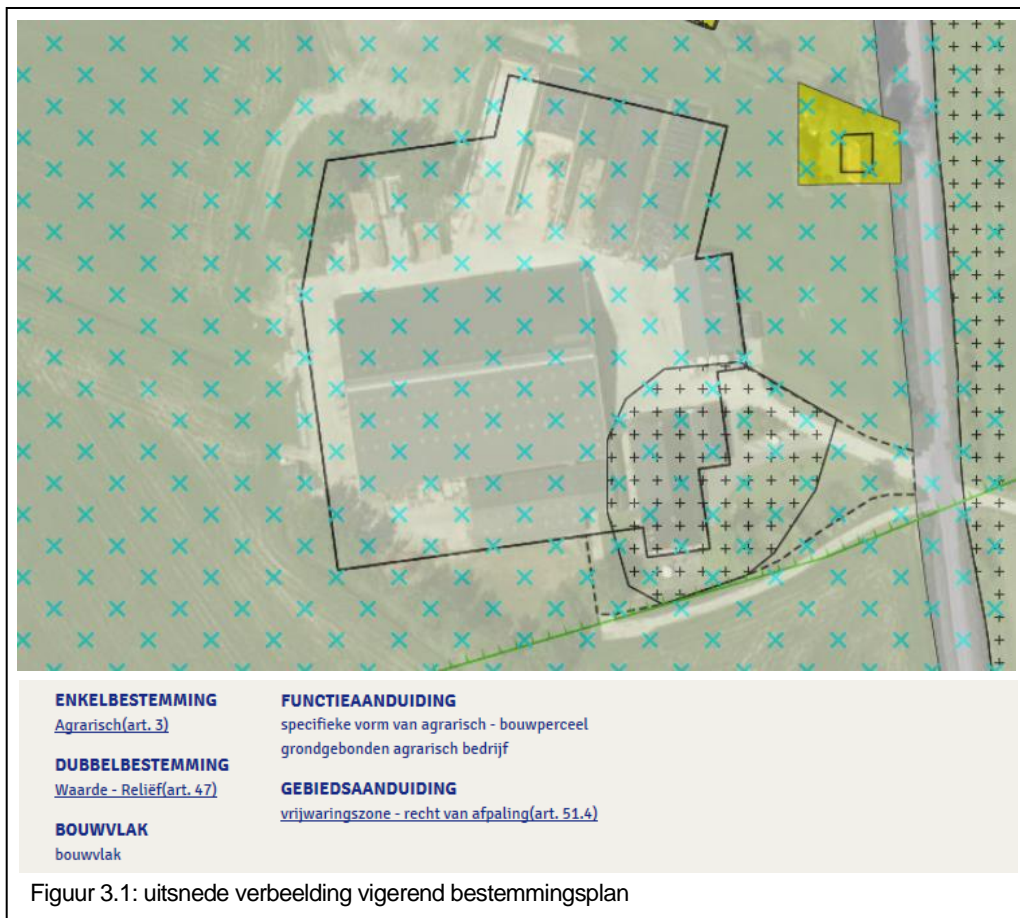
Het provinciale beleid en regelgeving vormen geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

3.3 Gemeentelijk beleid en regelgeving

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied (beide deelgebieden) vigeert het bestemmingsplan 'Bûtengebied Dongeradeel' en 'Bûtengebied Dongeradeel, herziening 2015'. In deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
 - bouwvlak;
 - grondgebonden agrarisch bedrijf;
- Waarde – reliëf;
- aanduiding: recht van afpaling.



Op de volgende pagina zijn uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regels overgenomen.

Artikel 3: Agrarisch

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met uitsluitend een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf";
- g. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel;
- h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- i. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;

met de daarbijbehorende:

- ac. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- ad. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, alsmede met ruimte voor logies met ontbijt, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - logies met ontbijt";
- ae. torensilo's;
- af. ondersteunende kassen;
- ag. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- ah. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- ai. een mestvergistingsinstallatie, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestvergister";
- aj. tuinen, erven en terreinen;
- ak. tijdelijke overkappingen ten behoeve van fruitteelt, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - tijdelijk overkappingen ten behoeve van fruit";
- al. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers ten behoeve van de jachthaven, ter plaatse van de aanduiding "jachthaven".

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 3.1. onder ac t/m ag genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven met de daarbijbehorende bedrijfswoningen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen, met uitzondering van veldschuren, zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van een bouwperceel.
- g. de bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welke geval de afstand ten minste de in het verleden toegelaten bestaande afstand bedraagt;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m.	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m.
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	1.000 m²#	1.500 m²#	6,50+	20	60	15,00+
Bedrijfswoning	150 m²*	-	4,50	30	60	10,00
Ondersteunende kassen	bestaand	-	-	-	-	bestaand
Veldschuur	bestaand	-	3,00	20	60	-
Vogelobservatiehut (3.1. onder l)	25 m²	-	-	-	-	3,50
Gebouw ten behoeve van opslag (3.1. onder n)	bestaand	-	-	-	-	bestaand

3.2.7. Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- torensilo's en mestsilo's zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak tot een bouwhoogte van ten hoogste 10,00 m;
- sleufsilo's, platen en bassins ten behoeve van de opslag van kuil, voer, compost, mest en daaraan gelijk te stellen producten, zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak tot een bouwhoogte van ten hoogste 2,50 m, met uitzondering van bestaande platen ten dienste van opslagdoeleinden en mestopslag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag";

3.3. Afwijken van de bouwregels

3.3.5. Oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder h in die zin dat:

- een bedrijfsgebouw of een overkapping wordt gebouwd met een oppervlakte groter dan 1.000 m², of
- dat bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 1.500 m², of
- dat bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte groter dan de ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" weergegeven oppervlakte,

mits:

- er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in Bijlage 4;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7. Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1. Vergroten bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf", met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- de oppervlakte van het bouwvak wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 hectare;
- deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van ten hoogste 30 agrarische bedrijven wordt toegepast;
- er zicht is op een langdurige vergroting van de productie omvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;

- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- f. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in Bijlage 4;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bebouwing en voorzieningen als mest- en sleufsilos dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De beoogde bebouwing en de mest- en sleufsilos liggen alle buiten het bouwvlak. Bovendien mag het oppervlak van een bedrijfsgebouw maximaal 1.000 m² bedragen (en het gezamenlijke oppervlak van alle bedrijfsgebouwen maximaal 1.500 m²). De huidige stal is reeds groter dan 1.000 m² en wordt vergroot. Het onderhavige plan is derhalve niet bij recht toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat echter een afwijkingsbevoegdheid om grotere bedrijfsgebouwen te realiseren en een wijzigingsbevoegdheid om het agrarische bouwvlak te vergroten tot 3 hectare zodat de gebouwen en voorzieningen binnen het bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. Onderstaand wordt het onderhavige plan aan de voorwaarden getoetst.

- ad a. Het oppervlak van het vergrootte bouwvlak wordt 3 hectare;
- ad b. De wijzigingsbevoegdheid is nog niet voor 30 bedrijven toegepast;
- ad c. Het bouwvlak is momenteel volledig benut. Er is geen ruimte meer voor enige uitbreiding. Vergroting van het bouwvlak is in beginsel al noodzakelijk om de eigen mest op te kunnen slaan als gevolg van aangescherpte mestwetgeving. Bovendien beschikt het agrarische bedrijf over meer dan voldoende grond (175 hectare) om in de toekomst de veestapel te vergroten. De noodzakelijke stallen en sleufsilos passen allen eveneens niet binnen het bouwvlak. Hiermee is afdoende aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor schaalvergroting van het agrarische bedrijf.
- ad d. Het bedrijfsperceel is volledig benut (zie lucht foto hoofdstuk 2).
- ad e, f, g. Het vergrootte bouwvlak wordt conform de Nije Pleats methodiek landschappelijk ingepast. Alle noodzakelijke partijen zijn hierbij betrokken. De landschappelijke inpassing is als bijlage opgenomen.
- ad. g Het onderhavige plan wordt aan alle benoemde aspecten in hoofdstuk 4 getoetst. De aspecten zorgen niet voor een belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. Voor de nadere uitwerking van de afzonderlijke aspecten wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in hoofdstuk 4.

4

Milieu

4.1 Ecologie

4.1.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Het onderhavige plan betreft de uitbreiding van een bedrijfsperceel. Er worden sleufsilo's, mestsilo en bebouwing gerealiseerd. Bovendien worden bestaande singels verwijderd en wordt een sloot verlegd. Het is niet uit te sluiten dat hierdoor het leefgebied van beschermde flora en fauna verloren gaat (zoals spitsmuizen of vleermuizen). Het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna is derhalve noodzakelijk.

Ten behoeve van het onderhavige plan is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusie en aanbevelingen opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie en aanbevelingen

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Heeft de voorgenomen activiteit directe gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats?
2. Heeft de voorgenomen activiteit indirecte gevolgen op de voortplantingslocatie of standplaats? En welk deel van het leefgebied wordt aangetast?
3. Heeft de ingreep een invloed op individueel, lokaal, regionaal of Nederlands niveau?
4. Blijven er voldoende alternatieve leefgebieden in het plangebied of in de omgeving over waar de soort naar toe kan uitwijken?

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteit op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (muizen, amfibieën, vogels) uit het plangebied trekken, op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voornemen zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor.

Voor aanvang van de werkzaamheden binnen het plangebied dient een ontheffing aangevraagd te worden voor strikt beschermde soorten. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige soorten. De werkzaamheden brengen het voortbestaan van de deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing.

Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied.

Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering.

Vrijstellingen en ontheffingen

Uitvoering van de werkzaamheden zal niet leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen waarvoor vrijstelling geldt of ontheffing zal moeten worden verkregen. Voor 'categorie 1-soorten' geldt een algemene vrijstelling indien de werkzaamheden zijn te karakteriseren als ruimtelijk ingreep of bestendig gebruik en beheer. Ook voor de 'categorie 2-soorten' geldt een vrijstelling onder deze voorwaarden in combinatie met gedragscode. Er zijn geen categorie 2 en 3 soorten aangetroffen of te verwachten. Derhalve worden geen verbodsbepalingen overtreden. De zorgplicht blijft altijd geldig.

Aanbevelingen

Met de voorgenomen activiteit kan er sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten binnen het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. De meeste in het plangebied voorkomende algemene soorten zullen wegtrekken naar geschikt terrein in de omgeving. Door ingrijpende verstoringe werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren wordt mogelijke verstoring voorkomen.

Voor soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht en voor alle overige beschermde soorten, geldt een algemene zorgplicht volgens de Flora- en faunawet. Hierbij moeten passende maatregelen worden genomen om schade aan beschermde soorten te voorkomen of te beperken. Het plaatsvinden van werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingsseizoen valt hier onder. Volgens de wetgeving geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd.

4.1.2 Ammoniak, beschermde natuur

In het onderhavige plan wordt de veestapel uitgebreid. Volgens artikel 19 van de Natuurbeschermingswet mogen activiteiten of projecten geen negatieve effecten veroorzaken op de aangewezen Natura 2000-gebieden. Uit veehouderijen emitteert ammoniak. De neerslag (depositie) van deze ammoniak wordt gezien als een voor de natuur verstoring effect (verzuring, vermesting). Daarom dient te worden beoordeeld of de activiteiten in het kader van het onderhavige plan toelaatbaar zijn in het licht van de Natuurbeschermingswet.

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In het onderhavige plan wordt in eerste instantie een mestsilos gerealiseerd om de opslagcapaciteit te vergroten. Hiervoor is geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet noodzakelijk. Het bouwvlak wordt echter ook vergroot voor een toekomstige uitbreiding van de veestapel. Het aantal extra koeien is nog afhankelijk van (komende) wetgevingen en regelingen (m.b.t. 'grondgebondenheid' en 'fosfaatrechten'). Voor de huidige veestapel beschikt het bedrijf reeds over een Natuurbeschermingswetvergunning (deze vergunning is als bijlage opgenomen). Deze dieren worden in traditionele huisvesting gehouden. Voor de toekomstige uitbreiding zal opnieuw een vergunning / melding aangevraagd / ingediend moeten worden. Momenteel is nog ontwikkelruimte beschikbaar. Het is mogelijk dat de eerste tranche met ontwikkelruimte op raakt. Per 1 juli 2018 komt echter weer een nieuwe tranche met ontwikkelruimte beschikbaar. Indien als gevolg van de uitbreiding van de veestapel ontwikkelruimte noodzakelijk is, kan in de huidige situatie nog aanspraak worden gemaakt op de beschikbare ontwikkelruimte, en opnieuw in de 2^e tranche vanaf 1 juli 2018.

Indien er geen ontwikkelruimte beschikbaar meer is zijn er mogelijkheden om intern te salderen door gebruik te maken van emissiearme systemen. Hierdoor is het mogelijk om ondanks de toename van het aantal dieren de ammoniakemissie niet toe te laten nemen.

Conclusie

In de huidige situatie beschikt het bedrijf reeds over een verleende Natuurbeschermingswetvergunning voor de huidige veestapel. Bovendien kan het bedrijf bij de toekomstige uitbreiding van de veestapel aanspraak maken op ontwikkelruimte of kan het bedrijf intern salderen door gebruik te maken van emissiearme systemen. Het aspect Natuurbeschermingswet vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.2 Archeologie

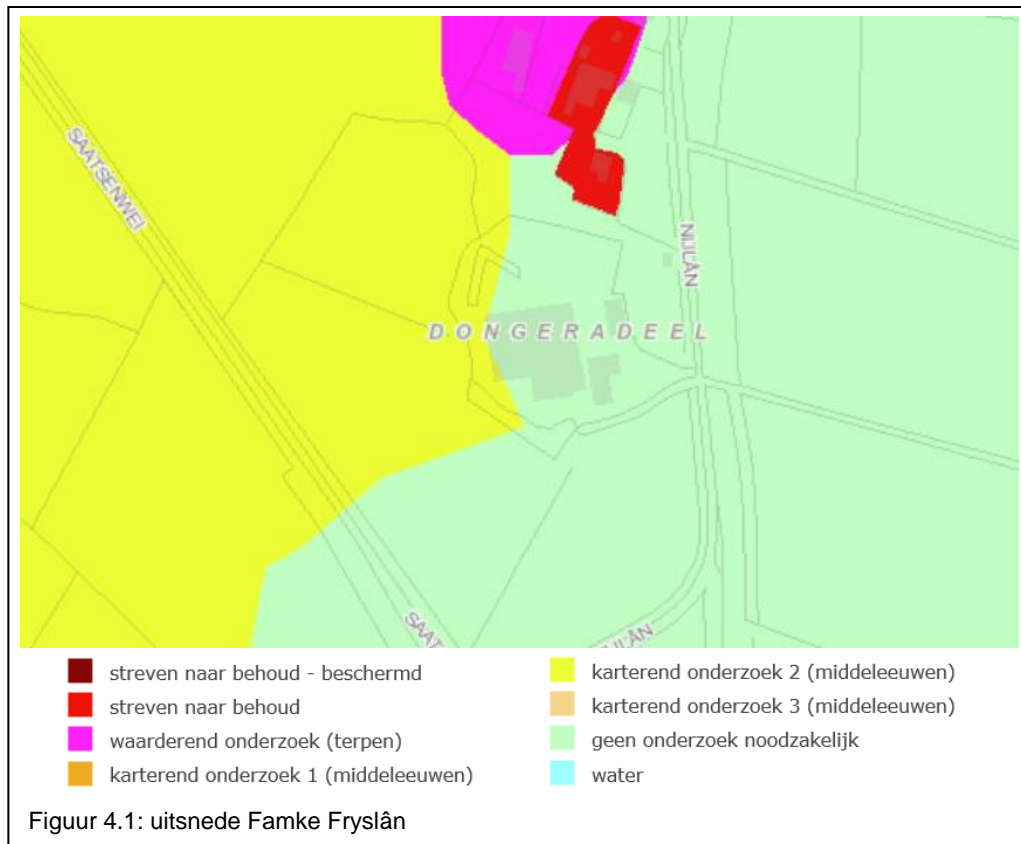
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden (indien de gemeente archeologisch beleid heeft vastgesteld). Het Verdrag is vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

De gemeente Dongeradeel sluit aan bij het provinciale Famke. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Bûtengebied Dongeradeel' is het volgende opgenomen.

"Agrarische bouwvlakken

Bij het toekennen van de agrarische bouwvakken op de verbeelding is rekening gehouden met het aspect archeologie. De archeologisch waardevolle terreinen zijn zoveel mogelijk buiten de bouwvlakken gelegen. Agrarische bouwvlakken die

uitgebreid worden middels een wijzigingsbevoegdheid worden uitgezonderd van archeologisch onderzoek, tenzij er binnen de uitbreiding sprake is van bekende archeologische waarden. Deze waardevolle archeologische terreinen dienen te worden ontzien en/of nader onderzocht op behoudenswaardigheid ervan”.



Conclusie

Agrarische bedrijfsterreinen die middels een wijzigingsbevoegdheid worden vergroot worden uitgezonderd van de onderzoekspllicht. Daarnaast zijn op de kaart van het Famke geen bekende archeologische waarden weergegeven. Ter plaatse van deze percelen is de kans op het vinden van archeologische resten in de bodem laag. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.3 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het onderhavige plangebied heeft reeds een agrarische bestemming. De locatie waar de uitbreiding plaats vindt is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en behoudt deze functie in de beoogde situatie. De delen die buiten het bestaande

bouwvlak liggen zijn uitsluitend in gebruik geweest als grasland, bossingel of sloot. Er hebben geen bodemvervuilende activiteiten plaats gevonden. In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van het bouwbesluit dient een onderzoek te worden uitgevoerd indien een gebouw wordt gerealiseerd waarin mensen gaan verblijven. Algemeen aanvaarde richtlijn is echter dat geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden indien geen verblijfplaats wordt gerealiseerd waar langer dan 2 uur per dag mensen verblijven. In veestallen verblijven mensen minder dan 2 uur per dag. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Zowel in het kader van de ruimtelijke procedure als in het kader van het bouwbesluit is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Geur

De 'Wet geurhinder en veehouderij' (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de 'Wet milieubeheer', waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren (voorgrondbelasting). Daarnaast heeft de wet als input gediend voor de 'Handleiding geurhinder en veehouderij' in verband met de zgn. 'omgekeerde werking' in het kader van een 'goed woon- en leefklimaat' (achtergrondbelasting) dat zijn juridische basis vindt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Naast wetgeving is ook de gemeente bevoegd om nadere regelgeving vast te stellen in een geurverordening. De gemeente Dongeradeel heeft hiervan gebruik gemaakt en een eigen geurverordening vastgesteld met afwijkende normen.

In de verordening wordt vastgesteld dat de minimale afstanden genoemd tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en de buitenzijde van een geurgevoelig object worden vastgesteld op minimaal:

- binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter;
- buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.

De bovenstaande afstanden gelden ook voor een melkveehouderij. Onderhavig plangebied en de omliggende woningen liggen in het buitengebied. De afstand vanaf de stal tot aan de meest in de nabijheid gelegen woning (aan Nylân 4) bedraagt 85 meter.

Conclusie

De vaste afstanden worden niet overschreden. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Water

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water in de ruimtelijke plan- en besluitvorming. Daarvoor is overleg nodig met de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium. Het gaat bij de watertoets niet zozeer om een toets achteraf maar om vroegtijdige en actieve inbreng van de waterbeheerder. Met de Watertoets wordt er naar gestreefd om het reeds bestaande waterhuishoudkundig en

ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren; het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

Het plan dient te voldoen aan het beleid van het waterschap 'Wetterskip Fryslân'. Via www.dewatertoets.nl is getoetst of de gewenste ontwikkeling invloed heeft op de waterhuishouding.

Verhardoppervlak in relatie tot compensatie waterberging

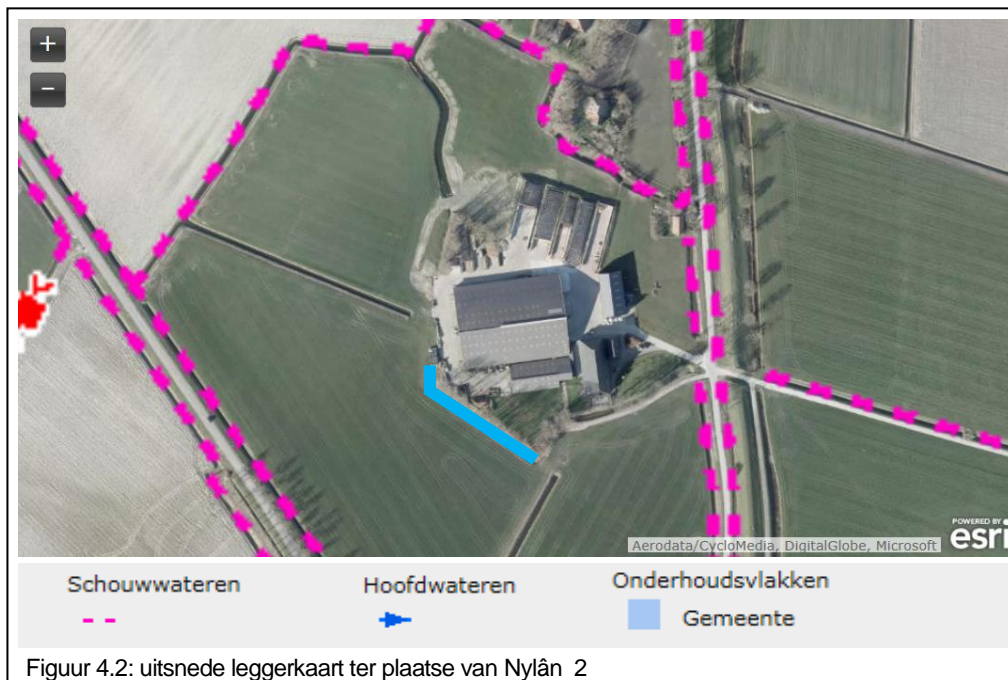
Met het onderhavige plan worden enkele fysieke ontwikkelingen gerealiseerd waardoor het verhard oppervlak toeneemt. De onderstaande tabel geeft deze toename weer:

Ontwikkeling	Oppervlak
3 sleufsilos	1.485 m ²
Bedrijfsgebouw / stal	1.800 m ²
Verlenging ligboxenstal	1.650 m ²
Mestsilo	1.000 m ²
Verhardingen	500 m ²
	6.435 m ²

Het 'Wetterskip Fryslân' hanteert het beleid dat 10% van het verharde oppervlak aan waterberging gerealiseerd dient te worden. In het onderhavige plan dient derhalve circa 644 m² aan waterberging te worden gerealiseerd.

Oppervlaktewaterlichamen

Bij het waterschap wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdwaters, schouwwaters en overige waters. De hoofdwaters zijn bij het waterschap niet alleen in beheer maar ook in onderhoud, de schouwwaters zijn in onderhoud bij de eigenaren van de percelen die grenzen aan de watergang.



Figuur 4.2: uitsnede leggerkaart ter plaatse van Nylân 2

Binnen het plangebied zijn geen watergangen gelegen die in beheer en/of onderhoud bij het waterschap liggen. Wel zijn meerdere watergangen die niet in beheer bij het waterschap zijn in het plangebied gelegen. Eén van deze watergangen wordt deels

gedempt en weer terug gegraven. Deze sloot heeft een lengte van 100 meter en een breedte van circa 2,5 meter (zie blauwe lijn in figuur 4.2).



Figuur 4.3: uitsnede leggerkaart Wetterskip Fryslân

De terug te graven sloot (zie figuur 4.3, van A naar B) krijgt een lengte van circa 220 meter en is eveneens circa 2,5 meter breed. De netto toename aan waterberging bedraagt hiermee circa 300 m². Daarnaast is in het advies van de Nije Pleats opgenomen dat de hoofdwatgang aan de oostzijde van het perceel bij voorkeur wordt verbreed zodat de oude hoofdwatgangen worden verbreed. De hoofdwatgangen vallen hierdoor nadrukkelijker op in het landschap. De lengte van dit deel van de hoofdwatgang bedraagt circa 270 meter. Bij verbreding met 1 meter wordt hierdoor 270 m² aan waterberging gecreëerd. Het totale oppervlak aan extra waterbergingsoppervlak bedraagt hierdoor 570 m². Het plan voldoet hiermee aan de compensatie eis als gevolg van de toename aan verhard oppervlak voldaan.

Conclusie

Indien compenserende waterberging wordt gerealiseerd en de gedempte sloot terug wordt gegraven vormt het aspect water geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit voldoet aan gestelde grenswaarden.

Grenswaarden luchtkwaliteit

- Stikstofdioxide (NO₂)
 - De jaargemiddelde concentratie bedraagt maximaal 40 µg/m³;
 - De uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³, overschrijding is maximaal 18 maal per kalenderjaar toegestaan (niet relevant voor agrarische bedrijven)
- Fijn Stof (PM₁₀)

- De jaargemiddelde concentratie bedraagt maximaal 40 µg/m³:
- Daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³, overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar

'Niet In Betekende Mate'

In het kader van vereenvoudiging van regelgeving zijn de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Luchtverontreiniging als gevolg van toename van verkeersbewegingen

In het besluit zijn enkele projecten opgenomen (woningbouw, kantoorlocaties, etc.). Landbouwbedrijven zijn niet opgenomen in de categorieën die automatisch NIBM zijn. Conform de NIBM-tool van Rijkswaterstaat worden de grenswaarden pas overschreden indien een project meer dan 1.409 motorvoertuigbewegingen per dag genereert. In het onderhavige plan wordt een bestaand agrarisch bedrijf uitgebreid. Het plan heeft een beperkte toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Er kan derhalve gesteld worden dat het onderhavige plan, wat betreft motorvoertuigbewegingen, 'Niet In Betekende Mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	2
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,30
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Luchtverontreiniging als gevolg van het agrarische bedrijf

In de 'Handreiking fijnstof en veehouderijen' (VROM, mei 2010) is een vuistregel opgenomen waarmee bepaald kan worden of bij een uitbreiding van een veehouderij sprake is van NIBM (zie onderstaande tabel, gebaseerd op de 3% NIBM grens).

Afstand tot te toetsen plaats	70 m	80 m	90 m	100 m	120 m	140 m	160 m
Totale emissie in g/jr van uitbreiding/oprichting	324000	387000	473000	581000	817000	1075000	1376000

Bron: ECN. Getallen op basis van berekeningen met STACKS, versie 2008.

Figuur 4.3: afstanden NIBM grens i.v.m. uitstoot van fijnstof afkomstig van

In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekende mate bij te dragen. De getallen in de tabel zijn worstcase genomen inclusief een veiligheidsmarge. Indien bij een bepaalde afstand niet méér wordt geëmitteerd dan is opgenomen in de tabel dan is de oprichting/uitbreiding zeker NIBM. Met behulp van de emissiefactorenlijst, uitgegeven door het ministerie van I&M, kan uitgerekend worden of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft.

De fijnstofproblematiek is met name van belang bij varkens- en pluimveehouderijen. In het onderhavige plan wordt een melkveehouderij uitgebreid. Melkveehouderijen stoten, in verhouding tot de varkens- en pluimveehouderijen, nauwelijks fijnstof uit. Het is nog niet bekend hoeveel melkkoeien in de toekomst extra worden gehouden. De meest in de nabijheid gelegen woning (aan Nylân 4) ligt op een afstand van circa 80 meter. De NIBM-norm bij koeien op een afstand van 80 meter wordt pas overschreden indien in het plangebied 2.615 melkkoeien worden gehouden (zie tabel 4). In het plangebied is geen ruimte om deze koeien te houden.

Tabel 4: maximaal aantal koeien

Rav code	Omschrijving conform Rav	Aantal dieren	Fijnstof g/dier/jaar	Fijnstof /g/jaar
A 1.100	Melkkoeien; overige huisvestingssystemen	2615	148,0	387020,0

Conclusie fijnstof berekeningen

De normen met betrekking tot fijnstof en melkkoeien kunnen niet overschreden worden in het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Geluid

Geluid afkomstig van wegen, spoor en industrieterreinen

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het onderhavige plan ligt binnen het invloedsgedied van wegen (Nijlan) waar het (maximum)snelheidsregime hoger is dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeer is op basis van de Wet geluidhinder noodzakelijk indien in het onderhavige plan een geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder wordt gerealiseerd. In het onderhavige plan wordt geen geluidsgevoelig object gerealiseerd. Daarnaast genereert het onderhavige plan geen dusdanige grote aantallen motorvoertuigbewegingen dat andere gevoelige objecten buiten het bedrijfspereel worden blootgesteld aan een forse toename aan geluidsoverlast. Een ‘akoestisch onderzoek, wegverkeer’ is conform de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Geluid afkomstig vanuit de inrichting

Het Activiteitenbesluit biedt aan een beperkt aantal objecten bescherming. Het gaat om gevoelige gebouwen (waaronder woningen) en gevoelige terreinen. Het Activiteitenbesluit sluit hierbij aan bij het begrippenkader uit de Wet geluidhinder.

In algemene zin biedt het Activiteitenbesluit bescherming tegen het geluid veroorzaakt door de:

- in de inrichting aanwezige installaties en toestellen;
- in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en;
- laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting.

Om niet alle nieuwe inrichtingen te moeten toetsen is in de vorm van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een pseudowetgeving gecreëerd (pseudowetgeving is geen wetgeving maar algemeen door de rechter aanvaarde methode). De eerste toets aan 'geluid afkomstig vanuit de inrichting' wordt aangesloten bij deze systematiek en is weergegeven in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'. Indien deze toets wordt doorstaan hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Rustig buitengebied wordt in de uitgave geschaard onder het beleid van een rustige woonwijk.

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Dongeradeel. In de omgeving is geen sprake van functiemenging. Dergelijke gebieden kunnen niet worden aangewezen als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met één stap worden verkleind.

Ontvanger en/of bron?

In het onderhavige plan wordt melkveehouderij uitgebreid. Een melkstal is geen gevoelig object. Dat betekent dat niet beoordeeld hoeft te worden of de stal als 'ontvanger' last kan ondervinden van milieucontouren van functies in de omgeving. Een melkveeststal heeft zelf wel milieucontouren. De stal is derhalve aan te wijzen als een 'bron' van milieucontouren.

Het plan als bron van milieuzoneringen:

Conform de 'richtafstandenlijst' van de VNG uitgave behoort bij een melkveehouderij (SBI-2008 code 0141, 0142) een richtafstand van 100 m (geur), 30 m (stof) en 30 m (geluid).

Tabel 6: tabel met richtafstanden conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering'

SBI-2008	Nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				Categorie
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
0141, 0142	-	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2

Voor het aspect geur is niet de 'VNG uitgave', maar de 'Wet geurhinder en veehouderij' leidend. In paragraaf 'Geur' is dit aspect reeds verantwoord. Het aspect 'stof' (fijnstof) is reeds verantwoord in paragraaf 'Luchtkwaliteit'. Voor het aspect geluid vormt de VNG uitgave wel het eerste toetsingskader voor geluidsgevoelige objecten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gevoelige objecten gelegen. Het meest in de nabijheid gelegen gevoelig object betreft de woning aan Nylân 4 op een afstand van ruim 35 meter vanaf de grens van het bouwvlak. De richtafstand wordt derhalve niet overschreden. Bovendien vinden alle ontwikkelingen op een grotere afstand plaats. De afstand tot de nieuwe sleufsilo's bedraagt circa 160 meter en de afstand tot de toekomstige nieuwe stallen bedraagt circa 150 meter.

Conclusie

De richtafstanden worden niet overschreden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord zijn binnen het invloedsgebied.

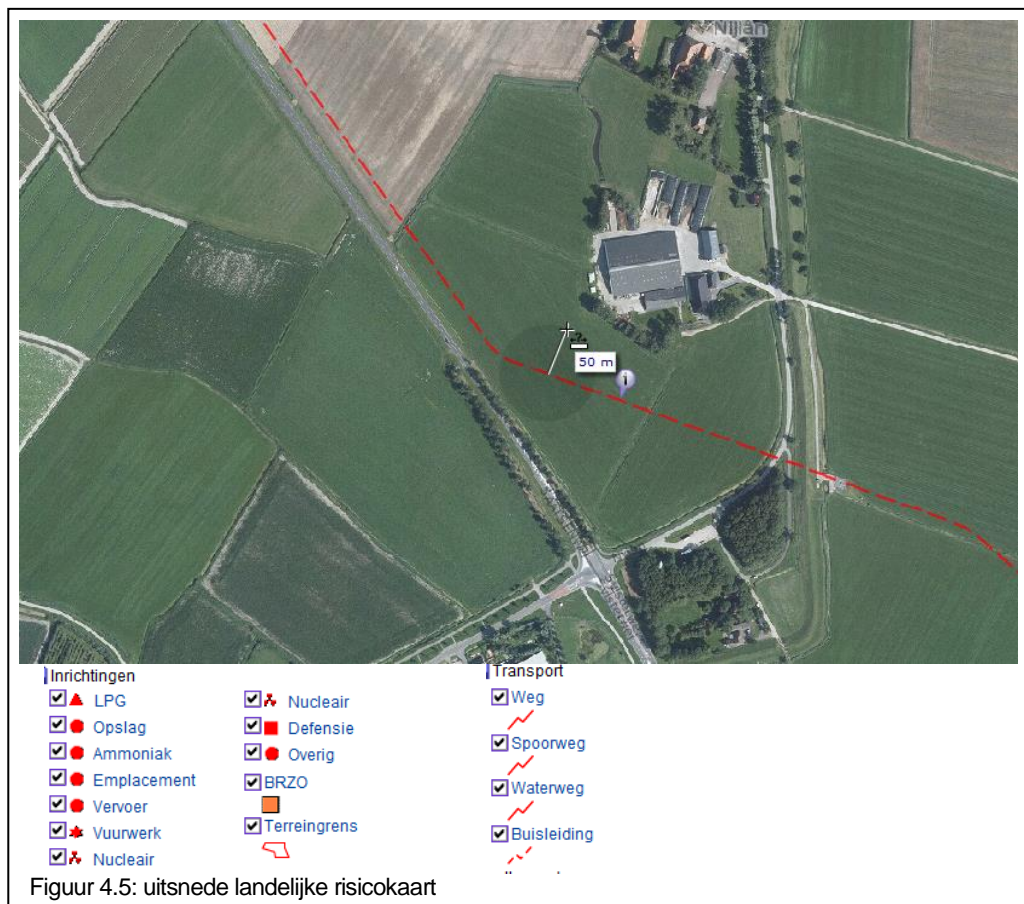
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid".

Risicobronnen

Ten zuiden van het plangebied ligt een aardgastransportleiding (A-638) van de Gasunie op een afstand van circa 50 meter van de toekomstige grens van het bouwvlak. Het

betreft een buisleiding met een diameter van 36 inch en een werkdruk van 80 bar. Het invloedsgebied (1% letaal) bedraagt 470 m aan weerszijden van de leiding. De plaatsgebonden risicoafstand is slechts enkele meters en reikt niet verder dan de aanduiding op de plankkaart (5 meter aan weerszijden van de leiding).

Een melkveehouderij in zijn geheel is een (beperkt)kwetsbaar object omdat in het plangebied mensen verblijven en wonen (in de bedrijfswoning). Dierenverblijven an sich zijn conform de definitie zoals opgenomen in het BEVI (art. 1) niet aan te wijzen als 'kwetsbaar object' en 'beperkt kwetsbaar object'. In het onderhavige plan wordt een bestaande melkveehouderij uitgebreid. Als gevolg van het plan gaan in het plangebied niet meer mensen werken (en verblijven) dan in de huidige situatie. Het (groeps)risico neemt derhalve niet toe.



Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5

Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van de omgevingsvergunning van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Eventuele ingekomen overlegreacties worden beoordeeld en verwerkt

Voorontwerp

De gemeente Dongeradeel beschikt over een eigen inspraakverordening waarin is besloten elk plan als voorontwerp ter inzage te leggen. In deze periode kan een ieder zijn of haar reactie op het plan indienen.

Ontwerp

Het ontwerp wordt voor een ieder ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken en indienen bij de gemeente Dongeradeel.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijze ingediend.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particuliere partij. Deze partij draagt op voor alle aan het onderhavige plan verbonden (plan)kosten. In het onderhavige plan is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van het Bro (namelijk realisatie van minimaal 1.000 m² aan bebouwing). De gemeente is derhalve verplicht het kostenverhaal te regelen. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin (het verhaal) van kosten anderszins is verzekerd.

6

Juridische toelichting

6.1 Standaardisering en digitalisering

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied en is juridisch bindend. Dit wijzigingsplan is opgezet conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals deze per 1 juli 2008 gelden. Het plan is vergezeld van een verbeelding. Uitgangspunt is door het stellen van heldere toelichting en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren. De toetsingscriteria in de regels vormen een toetsingsgrond voor omgevingsvergunningen, afwijkingen, nadere eisen en wijzigingen.

6.2 Planopzet en systematiek

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een regeling, die (digitaal) bindend is voor overheid en burgers. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding (plankaart) heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Voorliggend wijzigingsplan is gebaseerd op de regels uit het moederplan (het bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel). De relevante regels uit het moederplan zijn in de regels van voorliggend wijzigingsplan overgenomen.

6.3 Opbouw van de regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de wijzigingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht vanaf 1 januari 2010. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd.

Navolgend worden de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.3.2 Regels

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken die van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- nadere eisen:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;

- specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de wijzigingsomschrijving genoemde functies.

6.3.3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelbepaling:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een wijzigingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- Algemene bouwregels:

Deze bepaling bevat een algemene regel omtrent ondergronds bouwen;

- Algemene afwijkingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het wijzigingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- Algemene wijzigingsregels:

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;



Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening

Bijlage 2: Advies Nije Pleats

Bijlage 3: Beplantingsplan

Bijlage 4: Natuurbeschermingswetvergunning

Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 6: Flora en fauna onderzoek