

# Ruimtelijke onderbouwing bouwplan Stasjonswei 6-8 in Tzummarum

*te gemeente Franekeradeel*



Opgesteld door: JMK Advies  
Email: [info@jmk-advies.nl](mailto:info@jmk-advies.nl)

In samenwerking met:  
Kb&r  
Email: [henkkalkhaar@upcmail.nl](mailto:henkkalkhaar@upcmail.nl)

## Toelichting

1. Aanleiding .....	3
2. Planologische regeling .....	3
3. Beschrijving huidige en nieuwe situatie .....	4
3.1 Beschrijving huidige situatie .....	4
3.2 Beschrijving nieuwe situatie .....	4
4. Beleidskaders .....	6
4.1 Rijksbeleid .....	6
4.2 Provinciaal beleid .....	7
4.3 Gemeentelijk beleid .....	8
5. Bestemmingsplan.....	8
6. Omgevingsaspecten .....	9
6.1 Stedenbouwkundige motivatie .....	9
6.2 Archeologie.....	10
6.3 Milieu.....	10
6.4 Wegverkeerslawaaï.....	11
6.5 Water .....	11
6.6 Flora en Fauna .....	12
6.7 Bodem .....	12
6.8 Externe veiligheid .....	13
6.9 Luchtkwaliteit.....	13
6.10 Kabels en leidingen .....	14
7. Economische uitvoerbaarheid.....	14
8. Planologische juridische procedure .....	14

**Bijlage I Regels bestemmingsplan**

**Bijlage II Wateradvies**

**Bijlage III Verkennend bodemonderzoek en aanvullend onderzoek**

## 1. Aanleiding

De betreffende percelen aan de Stasjonswei 6 en 8 zijn gelegen in het centrum van Tzummarum.

In de huidige situatie staat aan de Stasjonswei 6 een woonboerderij met daarnaast een bestaand bijgebouw, die wordt gebruikt als bedrijfsruimte (werken aan huis). En op het perceel Stasjonswei 8 staat een arbeiderswoning.

Beiden percelen zijn als “Wonen” bestemd. De percelen hiernaast, die onlangs zijn aangekocht door de eigenaar van bovengenoemde percelen, zijn bestemd als “Agrarisch - Glastuinbouw” in het van toepassing zijnde bestemmingsplan “Tzummarum”.



*Foto bestaand perceel*

## 2. Planologische regeling

Het verzoek in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Tzummarum”. Medewerking is mogelijk door een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen. Gelet op de aard en omvang van het project moet een zware afwijkingsprocedure worden gevolgd als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het verzoek moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document voorziet daarin.

### 3. Beschrijving huidige en nieuwe situatie

#### 3.1 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing is gelegen aan Stasjonswei 6 en 8. De exacte ligging is weergegeven in figuur 1.



*Figuur 1 (ligging perceel – Stasjonswei 6 en 8 en naastgelegen gronden)*

De Stasjonswei is een doodlopende weg, Gelegen op de percelen zijn aanwezig: een arbeiderswoning, een woonboerderij en een bijgebouw. Zie onderstaande foto's ter verduidelijking.



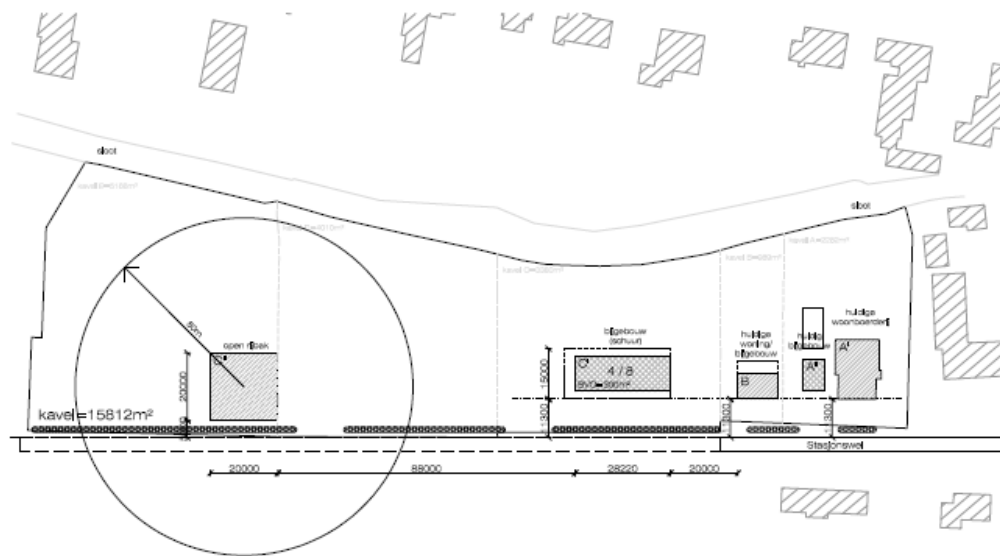
*Foto: arbeiderswoning huidige situatie*



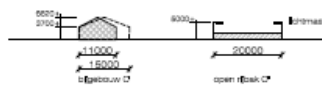
Foto: woonboerderij en bijgebouw huidige situatie

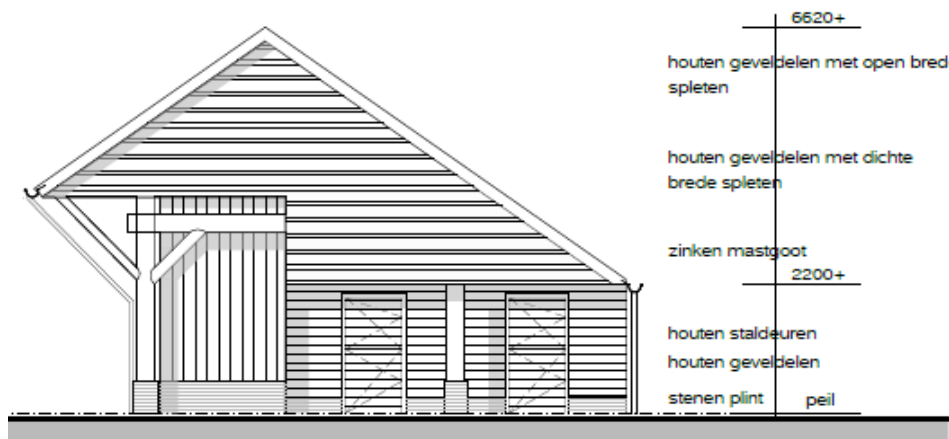
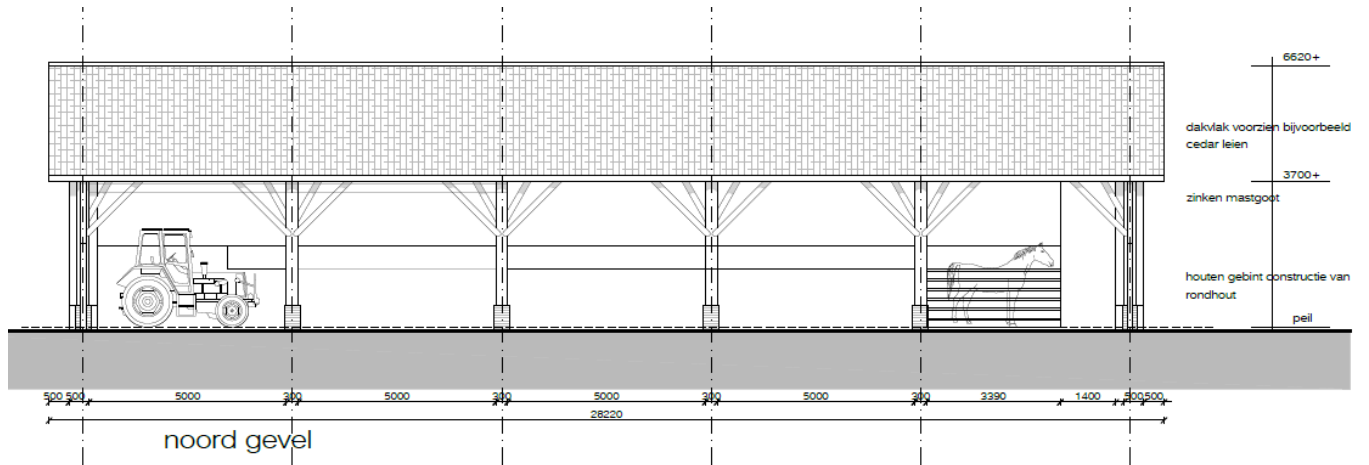
### 3.2 Nieuwe situatie

Het bouwplan betreft het realiseren van een gastenverblijf in de voormalige arbeiderswoning (nr. 8). Op de naastgelegen agrarische percelen wordt een paardenrijbak, een open front schuur (met daarin 2 stallen) en een paardenwei gerealiseerd. De kassen die op deze percelen aanwezig waren, zijn reeds gesloopt. Zie situatietekening hieronder.



bestemming		bestemming	
	woning en gastenverblijf		bouwvlak
	bijgebouw - afstanden ten minste, afstand tot woonbestemming 80m		percelengrens
	paardenrijbak: - oppervlakte maximaal 1200m² - min. afstand tot woonbestemming 80m	4 / B	maximale goetshoogte / bouwhoogte
	stok op perceel		onafgepaste bebouwing





## 4. Beleidskaders

Plannen en projecten worden getoetst aan het relevante beleid dat op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgesteld. Op die manier wordt duidelijk of het project past binnen de kaders die door de verschillende overheidslagen zijn gesteld.

De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

De belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeente Franekeradeel en de relatie met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, worden in dit hoofdstuk kort weergegeven.

### 4.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor

een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

#### Conclusie:

Het onderhavig bouwplan raakt geen van deze rijksbelangen.

#### **4.2 Provinciaal beleid**

##### *- Streekplan Fryslân 2007 -*

In het Streekplan (vastgesteld op 13 december 2006) staan de relaties tussen steden en platteland centraal. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland. Met concentratie wordt de benodigde massa, schaal en draagvlak verkregen voor het optimaal benutten van stedelijke potenties. Franeker ligt in de Westergozone en binnen het stedelijke bundelingsgebied Harlingen - Franeker. Franeker wordt aangemerkt als regionaal centrum en heeft daarmee binnen het bundelingsgebied een belangrijke taak te vervullen op het gebied van de woningbouw en de werkgelegenheid. Tzummarum, als "overige kern" in het bundelingsgebied Harlingen - Franeker, heeft naast opvang van de plaatselijke woningbehoefte de mogelijkheid om woonkwaliteiten te ontwikkelen, aanvullend op de hoofdkernen Harlingen en Franeker. Hierbij ligt de nadruk op kwaliteit en niet op kwantiteit. Grootschalige, nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente op het gebied van woningbouw en bedrijfsterreinen vinden primair in Franeker plaats.

##### *Wonen*

Gemeenten krijgen de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Buiten de bundelingsgebieden kan woningbouw worden gerealiseerd die qua aard en schaal inpasbaar is in de ruimtelijke karakteristiek van de kleine kernen op het platteland. Woningbouw dient aan te sluiten op de lokale vraag, waarbij voldoende aandacht moet zijn voor de realisering van voldoende betaalbare en levensloopbestendige woningen in het lagere segment en het middensegment in zowel de huur- als in de koopsector. Herstructurering van de bestaande woningvoorraad en huisvesting van specifieke doelgroepen zijn hierbij aandachtspunten.

##### *Werken*

In Tzummarum is ruimte voor lokale bedrijven. Deze dragen bij aan de levendigheid en de economische vitaliteit op het lokale schaalniveau. Primair wordt binnen het bestaande bebouwde gebied naar ruimte gezocht door functieveranderingen, het intensiveren en combineren van functies, of het benutten van open ruimten. Daarnaast is (onder een aantal voorwaarden)

ruimte voor bedrijven aan de rand van de kern. Voorraadvorming van bedrijventerreinen is niet mogelijk. Zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch passen de bedrijven qua type en schaal bij de kern. Kantoorfuncties, detailhandel en voorzieningen zijn afgestemd op de lokale verzorgingsfunctie.

#### *Recreatie en toerisme*

Bij verblijfsrecreatie ligt het accent op verbetering van de kwaliteit van het bestaande aanbod.

Aan bestaande recreatieve bedrijven wordt uitbreidingsruimte geboden. Bij kampeerterreinen is ruimte tot in ieder geval 200 standplaatsen, bij recreatiebungalow- en appartementencomplexen tot in ieder geval 50 verblijfseenheden. Kleinschalige verblijfsvoorzieningen in en nabij bestaande gebouwen (tot 25 verblijfseenheden) zijn mogelijk. Bestemmingswijziging van bestaande recreatiewoningen in permanente woningen is ongewenst.

#### Conclusie:

Het onderhavige bouwplan gaat onder andere uit van een herontwikkeling van een bestaande woning in een gastenverblijf en kantoorruimte aan huis en past om die reden binnen de bovengenoemde visie.

#### **4.3 Gemeentelijk beleid**

##### Conclusie:

Het bouwplan past binnen het beleid van de gemeente Franekerdeel, omdat dergelijke herontwikkelingen in Tzummarum worden gestimuleerd. De functies versterken de levendigheid en economische vitaliteit van het dorp.

## **5. Bestemmingsplan**

De percelen vallen in het bestemmingsplan "Tzummarum". Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 3 september 2009. Zie plankaart hieronder in figuur 2:



*Figuur 2: kopie plankaart situatie*

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan. De percelen Stasjonswei 6 en 8 zijn beiden bestemd als "Wonen". Stasjonswei 8 zal de woonfunctie volledig verliezen door voorstaande



planontwikkeling. Het pand zal als gastenverblijf en kantoorruimte dienst doen. Deze functies zijn beiden niet toegestaan binnen genoemde bestemming.

De naastgelegen percelen zijn bestemd als “Agrarisch – Glastuinbouw”. Binnen deze bestemming is het realiseren van een paardenrijbak en open front schuur (met 2 paardenstallen) niet toegestaan, omdat de functies niet binnen die bestemming vallen.

In bijlage I zijn betreffende planregels opgenomen.

## 6. Omgevingsaspecten

### 6.1 Stedenbouwkundige motivatie

Het plangebied ligt nagenoeg buiten de bestaande stedenbouwkundige structuur van Tzummarum, achter de reeds bestaande lintbebouwingen en aansluitend aan het buitengebied (aangrenzende agrarische gronden). Het plan is gelegen aan een doodlopend weg, die over gaat in een onverhard pad.

Het bouwplan bestaat uit het volgende:

- het realiseren van een openfront schuur (met daarin 2 paardenstallen) met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,70 en 6,62 meter.
- de aanleg van een openrijbak met daarbij behorende lichtmasten van 5 meter.
- het overige gedeelte wordt gebruikt als paardenwei en
- de bestaande arbeiderswoning wordt gebruikt als gastenverblijf (bed&breakfast) en gedeeltelijk als kantoor.



Foto: aangezicht betreffend perceel

### Conclusie:

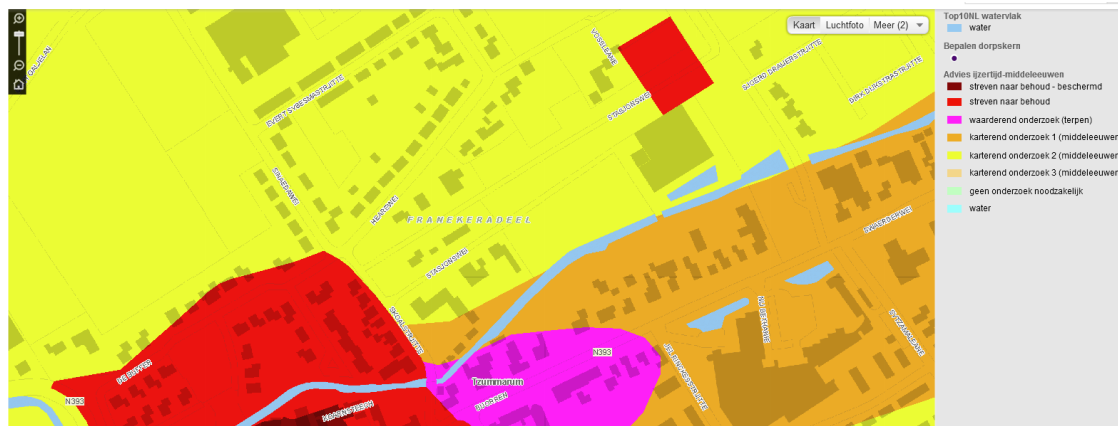
Door de schaal van de bouwvlakken en hoogte van de te realiseren bouwwerken ontstaat in vergelijking met de vroeger aanwezige kassen betere aansluiting bij de omliggende bebouwing

in zowel functie als omvang. Het gastenverblijf, bedoeld in de reeds aanwezige woning, heeft stedenbouwkundig geen impact op de omgeving.

## 6.2 Archeologie

In 1992 is het Europees Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland. Het doel hiervan is het veiligstellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid, wat betekent dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en dat een beschermende regeling moet worden opgenomen ten aanzien van die archeologische waarden. Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking getreden. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd.



De kaart toont als waarde aan:

- *Karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)* -

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-bronstijd - vroege Middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m<sup>2</sup> (karterend onderzoek 2) een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

### Conclusie:

De ingreep aan de Stasjonswei bedraagt circa 900 m<sup>2</sup> ruim minder dan 2500 m<sup>2</sup>, een karterend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig.

## 6.3 Milieuzonering

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AmvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door milieu van milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorziening. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en aschade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maat met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het bedrijf geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Voor het hobbymatig houden van een paardenstal is in genoemde publicatie van de VNG geen richtafstand gegeven. Een paardenstal met bijbehorende paardenbak en paardenwei komt het dichtst in de buurt van een ‘manage’, die wel is gecategoriseerd. Een vergelijking met een manage gaat op meerdere punten niet op, omdat een manage een veel grotere impact heeft op de omgeving dan onderhavig bouwplan. Een manege heeft namelijk doorlopend aan- en afvoer van mensen en paarden, alsmede een horeca-afdeling.

Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering kunnen maneges (SBI-code 931-E) in milieucategorie 3.1 worden ingedeeld. Voor maneges geldt derhalve een minimale richtafstand van 50 m tot aan milieugevoelige functies. De minimale richtafstanden voor de afzonderlijke hinderaspecten van maneges zijn voor geur 50 m, voor stof 30 m, voor geluid 30 m en voor gevaar 0 m.

Echter, hier is geen sprake van een manege, maar van het hobbymatig houden van paarden. Er is dan ook geen sprake van een inrichting als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet milieubeheer.

#### Conclusie:

Er is geen sprake van een inrichting als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet milieubeheer. Het bouwplan voldoet evenwel aan genoemde richtlijnen.

#### **6.4 Wegverkeerslawaaï**

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

#### Conclusie

Er worden wel functies toegevoegd, maar deze zijn niet geluidsgevoeliger dan de functies die door het bestemmingsplan zijn toegestaan. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan hierdoor achterwege blijven.

#### **6.5 Water**

Met het realiseren van dit bouwplan, wordt geen extra verharding aangebracht. Er is wel een wateradvies aangevraagd bij het Wetterskip Fryslân. Dit advies resulteert in een korte procedure. Zie hiervoor bijlage II.

#### Conclusie:

Bij de uitvoering van het bouwplan wordt rekening gehouden met het advies.

## **6.6 Flora en Fauna**

In het van toepassing zijnde bestemmingsplan “Tzummarum” is uitgebreid ingegaan op het aspect Flora en Fauna. Dit bestemmingsplan is grotendeels consoliderend van aard en maakt geen concrete ontwikkelingen mogelijk die kunnen leiden tot effecten op Natura 2000.

De ontwikkelingen vinden echter plaats binnen bestaand bebouwd gebied. Bovendien worden er geen belastende functies mogelijk gemaakt. De ontwikkeling zal dan ook geen negatieve effecten op de natuurwaarden van de Waddenzee hebben.

### *Beschermde gebieden*

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op ruimte afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ingreep, zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten.

### *Beschermde soorten*

De nieuwe bebouwing is grotendeels gelegen op een stuk agrarische grond (waar voorheen zonnebloemen werden geteelt). Er worden geen sloten vergraven of gedempt voor de aanleg van de bebouwing. Er worden naar verwachting dan ook geen beschermde soorten verstoord/vernietigd.

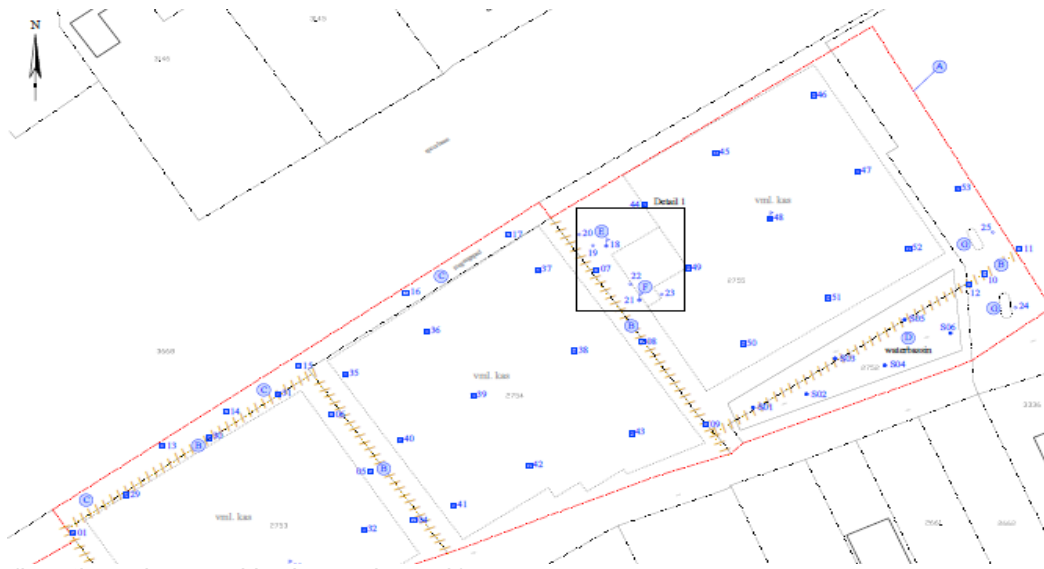
### Conclusie:

Bij de uitvoering van het bouwplan treden er geen negatieve effecten op voor de ecologie.

## **6.7 Bodem**

Voor de locatie is in een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de milieukundige kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Over het gehele terrein zijn boringen verricht. Hiervan is de boven- en ondergrond bemonsterd en geanalyseerd. In de bovengrond zijn maximaal lichte verhogingen gemeten (licht verontreinigd). Dit vormt verder geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie. Het verkennend bodemonderzoek gaat ook uit van diverse deellocaties. Binnen deze deellocaties zijn ook boringen opgenomen (zie onderstaande boorpuntenkaart). Conclusie van deze boringen is dat er een aantal aanbevelingen wordt gedaan (hierbij betreft het de deellocaties D en E), waarbij het aan de gemeente is de nut en noodzaak hiervan aan te geven (zie bijlage III, verkennend bodemonderzoek).

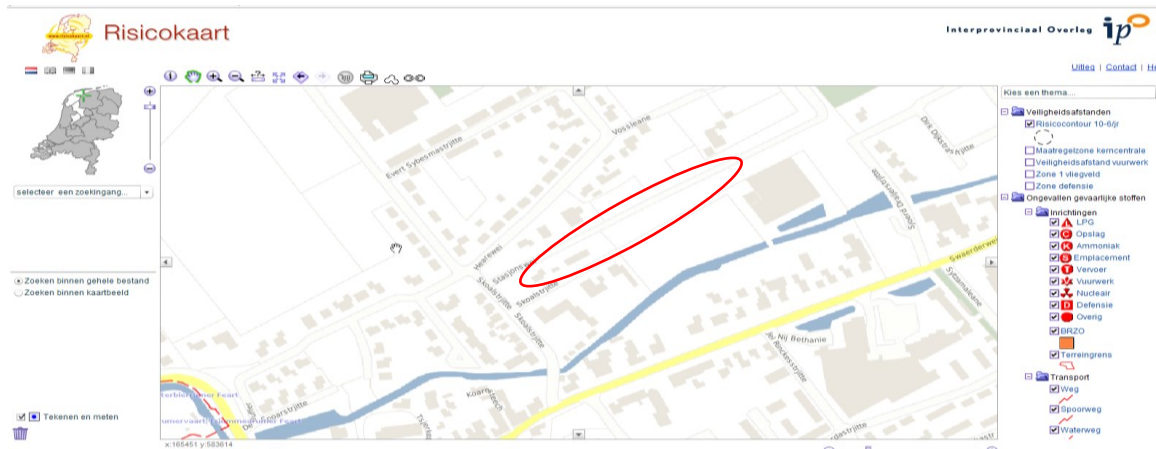
Naar aanleiding van bovenstaande heeft de gemeente aangegeven dat een aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft en er ook geen sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging. Er geldt derhalve dan ook geen saneringsplicht. Middels onderhavig onderzoeken is aangetoond dat de grond ter plaatse geschikt is voor de gewenste functie.



(kaartje verkennend bodemonderzoek)

## 6.8 Externe veiligheid

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd.



Hieruit blijkt dat de voorgestane ontwikkeling op de betreffende locatie voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen beperkingen met zich meebrengt.

### Conclusie:

Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

## 6.9 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit (onderdeel Wet milieubeheer) is de Regeling niet in betekende mate bijdragen (regeling NIBM) opgenomen. Plannen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn

categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Bij plannen die binnen deze categorie vallen, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie.

Conclusie:

Gelet op de kleinschaligheid van het bouwplan en de toe te voegen functies, valt het bouwplan binnen de categorie van het Besluit NIBM. Een onderzoek naar de gevolgen van de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### **6.10 Kabels en leidingen**

Er zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig in of rondom het plangebied die eventueel in de weg staan om het onderhavige bouwplan uit te voeren.

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

Er wordt een planschadeafwentelingsovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Franekeradeel en de initiatiefnemer. De kosten komen volledig voor rekening van de aanvrager. Het brengt geen kosten met zich mee voor de gemeente Franekeradeel.

## **8. Planologische juridische regeling**

Medewerking is mogelijk door het volgen van een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Nadat het college van de gemeente Franekeradeel heeft ingestemd met het voornemen tot afwijken van het bestemmingsplan "Tzummarum" en de raad de ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, zullen de ontwerpbesluiten conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zes weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze periode zijn/haar zienswijze kenbaar maken tegen de ontwerpbesluiten.

Na deze periode wordt, met inachtneming van eventuele ingediende zienswijze, al dan niet medewerking verleend aan het verzoek.

Tegen dit besluit staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank Leeuwarden. Gelijktijdig met het beroepschrift kan een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij diezelfde rechtbank. Vervolgens staat er hoger beroep open bij de Raad van State.

**Bijlage I Regels bestemmingsplan  
(wonen en agrarisch – glastuinbouw)**

**Bijlage II Wateradvies**

**Bijlage III Verkennend bodemonderzoek**

# BIJLAGE I

---

## REGELS

### Artikel 21 Wonen - 1

#### 21. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  2. een atelier, ter plaatse van de aanduiding "atelier";
  3. een huisartsenpraktijk, ter plaatse van de aanduiding "gezondheidszorg";
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen, woonstraten en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;

met de daarbijbehorende:

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

#### 21. 2. Bouwregels

21. 2. 1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend de in lid 21.1. sub a genoemde gebouwen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" zal het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

21. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:



9. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
10. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten hoogste 50% van het erf zal bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sublid b mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte bijgebouwen”, ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- d. de onderlinge afstand tussen een hoofdgebouw en een bijgebouw zal ten hoogste 25,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

**21. 2. 3.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **21. 3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **21. 4. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 21.2.1. sub b en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 21.2.1. sub d en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw c.q. een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 21.2.1. sub e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m;
- d. het bepaalde in lid 21.2.2. sub a en toestaan dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;

- e. het bepaalde in lid 21.2.2. sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, mits:
  - 1. deze ontheffing uitsluitend wordt toegepast bij hoofdgebouwen met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 2. dit stedenbouwkundig en architectonisch verantwoord is;
  - 3. de overige regels zoals opgenomen in lid 21.2.2. onverkort van toepassing blijven.

#### **21. 5. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
  - 1. meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
  - 2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel.

#### **Artikel 4. 1. Agrarisch - Glastuinbouw**

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  - 1. glastuinbouwbedrijven;
  - 2. kassen;
  - 3. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- c. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "garage";

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. wegen;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **4. 2. Bouwregels**

**4. 2. 1.** Voor het bouwen van de in lid 4.1. sub a genoemde gebouwen, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. per gebied dat is voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning" zal ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;

- d. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven hoogte bedragen.

**4. 2. 2.** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd, plus 0,25 m, met dien verstande dat de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwd bijgebouw niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

**4. 2. 3.** Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “garage”;
- b. de bouwhoogte van een garagebox zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

**4. 2. 4.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **4. 3. Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

### **4. 4. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- 11. het bepaalde in lid 4.2.2. sub a en toestaan dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping bij een bedrijfswoning minder dan 3,00 m achter, dan wel vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd.

#### **4. 5. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als “bedrijfswoning”;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel.

#### **4. 6. Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

12. het bepaalde in lid 4.5. sub b en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van productiegebonden detailhandel, mits:
13. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

## BIJLAGE II

---

### Wateradvies

#### *Wateradvies korte procedure*

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Tzummarum, Stasjonswei* via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Tzummarum, Stasjonswei*.

#### Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

#### Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

#### Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

#### Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

#### Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),

- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website [www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

#### Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl) bij het digitaal loket onder het kopje watertoets

## **BIJLAGE II**

---

### **Verkennend bodemonderzoek**