

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Hegedyk 67 Gersloot ligt ten noorden van het dorp Luxwoude en ten zuiden van de Aengwirderweg. In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben deze gronden (hierna: planlocatie) de bestemming 'Agrarisch Gebied 1' met daarbij de aanduiding 'bouwperceel'. Op dit perceel was in het verleden een agrarisch bedrijf, een melkveehouderij gevestigd. Echter voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zijn de bedrijfsmatige agrarische activiteiten op dit perceel gestopt. Hiervan is ook bewijs geleverd. Sindsdien wordt het perceel in strijd met de bestemming gebruikt ten behoeve van wonen. Het wonen op dit perceel is echter wel legaal, aangezien dit onder de overgangsbepaling van artikel 45.3 van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 kan worden geschaard.



Figuur 1: globale ligging planlocatie Hegedyk 67 Gersloot

De eigenaresse van het perceel heeft gevraagd de bestemming van het perceel te wijzigen naar 'Wonen', overeenkomstig het huidige gebruik. De gemeente staat hier achter, aangezien volgens het overgangsrecht dit perceel op legale wijze bewoond kan worden. Dit wijzigingsplan zorgt ervoor dat er een woonbestemming aan het perceel wordt toegekend.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

De planlocatie is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2007. Hierin hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch Gebied 1'. Daarnaast is met een aanduiding 'Bouwperceel' aangegeven dat op het perceel gewoond kan worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bestemming 'Agrarisch Gebied 1' kan wijzigen naar een woonbestemming. Dit wijzigingsplan voorziet hierin.

Facet bestemmingsplannen

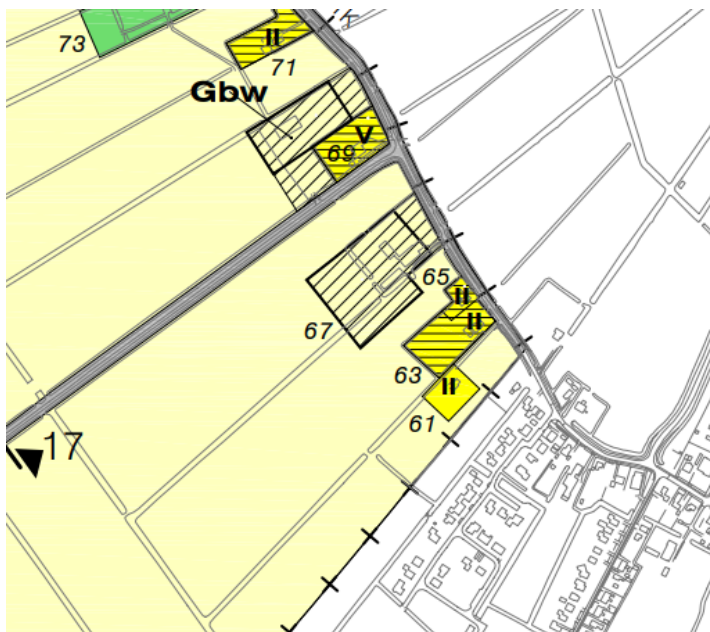
Naast het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zijn en blijven de volgende facetbestemmingsplannen van toepassing op de planlocatie.

- *Partiële herziening diverse bestemmingsplannen (opheffing oneffenheden ca)*

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de mogelijkheden van kleinschalig kamperen.

- *Thematisch bestemmingsplan gebouwen bij woningen en beroepsuitoefening-aan-huis*

Dit bestemmingsplan past de regels aan van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 als het gaat om de beroepsuitoefening aan huis.



Figuur 2: fragment geldende bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 3 gaat in op het beleidskader dat van toepassing is. Hoofdstuk 4 beschrijft de omgevingsaspecten en uitgevoerde omgevingsonderzoeken. Hoofdstuk 5 is het juridisch kader beschreven, waarna hoofdstuk 6 en 7 in gaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

Zoals in de inleiding al is aangegeven, is er op de planlocatie al geruime tijd sprake van gebruik ten behoeve van wonen. Dit gebruik was al aanwezig voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Hierdoor is dit gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 komen te vallen. Dit is een onwenselijke situatie voor de huidige eigenaresse van het perceel. Zij heeft gevraagd een woonbestemming aan het perceel toe te kennen, zodat het legale en feitelijke gebruik in overeenstemming is met de bestemming. Daarom wordt met dit wijzigingsplan een woonbestemming toegekend aan het perceel.

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is beschreven dat de bestemming 'Woondoeleinden V' na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Er zullen geen extra en/of andere bouwactiviteiten mogelijk gemaakt worden. Het gaat puur om een functieverandering op het perceel.

2.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 4.7 sub I. Die luidt:

De bestemming "Agrarisch gebied 1", uitsluitend voorzover op de kaart voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemmingen "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden II", "Woondoeleinden IV" of "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 8, 9, 11 of 12 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- 2. de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf", inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, van de kaart wordt verwijderd;*
- 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- 4. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;*
- 5. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;*
- 6. bij wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 6 bij deze voorschriften;*
- 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Voor dit perceel zijn de onderdelen 1 tot en met 7 van toepassing. Onderstaand wordt ingegaan op de eisen die gelden:

1. Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 8, 9, 11 of 12 van overeenkomstige toepassing zijn.

De regels van artikel 12 zijn overgenomen in dit wijzigingsplan.

2. De aanduiding “bouwperceel” of “bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf”, inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, van de kaart wordt verwijderd.

De aanduiding ‘bouwperceel’ zal van de kaart worden verwijderd.

3. Er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Er ligt in de directe omgeving van Hegedyk 67 één agrarisch bedrijf. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt noordelijk aan Hegedyk 69 op circa 70 meter afstand. Met deze afstand wordt voldaan aan de minimumafstand van 50 meter van woningen tot aan agrarische bedrijven. Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven aanwezig die kunnen worden benadeeld door deze woning.

4. De woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand.

Het wonen is een bestaande functie in een bestaand gebouw. Hieraan zal niets veranderen, zodat voldaan wordt aan deze eis.

5. Het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd.

Er zijn geen bouwactiviteiten aangevraagd en bovendien wordt er al geruime tijd in het gebouw gewoond. Hieraan zal niets veranderen.

6. Bij wijziging naar de bestemming “Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)” tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 6 bij deze voorschriften.

Met dit wijzigingsplan zal een aanvulling van bijlage 6 plaatsvinden, zodat wordt voldaan aan deze eis.

7. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Afgezien van Hegedyk 69 hebben naastgelegen percelen een woonbestemming. Een woonbestemming zal voor deze percelen niet zorgen voor een nadeligere situatie als het gaat om bovengenoemde aspecten. Gesteld wordt dat de situatie verbetert voor omliggende woningen, omdat de agrarische bestemming verdwijnt. Op Hegedyk 69 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Echter is er op kortere afstand dan onderhavig perceel een woning nabij dit perceel gelegen, namelijk direct naast het agrarisch bedrijf. Deze woning is dan ook bepalend voor de (on-)mogelijkheden van dit agrarisch bedrijf.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit wijzigingsplan heeft zoals eerder beschreven betrekking op een functiewijziging van een bestaand perceel. Er zullen geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden ontstaan en ook geen nieuwe functies komen.

De aard en omvang van deze ontwikkeling maakt het dat Rijks- en provinciaal belang geen beperkingen geven voor de inhoud van het wijzigingsplan. Bovendien hebben Rijk, provincie en Waterschap al ingestemd met deze wijzigingsbevoegdheid om een woning mogelijk te maken.

In de verordening Romte van de provincie Fryslân staat hierover in artikel 3.1.1.: Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Deze instemming heeft de provincie gegeven met de goedkeuring aan het bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente constateert dan ook dat de omzetting van de bedrijfsbestemming in overeenstemming is met het beleid van Rijk, provincie en Waterschap.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Algemeen

Bij een nieuw bestemmingsplan of wijzigingsplan dient onderbouwd te worden dat de mogelijkheden uit het plan passend zijn binnen diverse omgevingsaspecten. Dit wijzigingsplan maakt alleen een functiewijziging mogelijk. Er zullen geen bouw- en of sloopactiviteiten mogelijk gemaakt worden die op dit moment ook al niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Mocht er in de toekomst een omgevingsvergunning voor de sloop en/of bouw aangevraagd worden dan zal bijvoorbeeld ook ecologisch aangetoond moeten worden dat de betreffende vergunning uitvoerbaar is op grond van de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van de aspecten archeologie, bodem, natuur, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid en de watertoets zal de situatie na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan dan ook niet veranderen. Op dit moment wordt er bovendien al (gedurende een lange periode) permanent gewoond en hier zal geen verandering in komen.

Onderstaand zal specifiek ingegaan worden op het aspect bedrijven en milieuzonering omdat dit eisen zijn uit de regels van de wijzigingsbevoegdheid.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

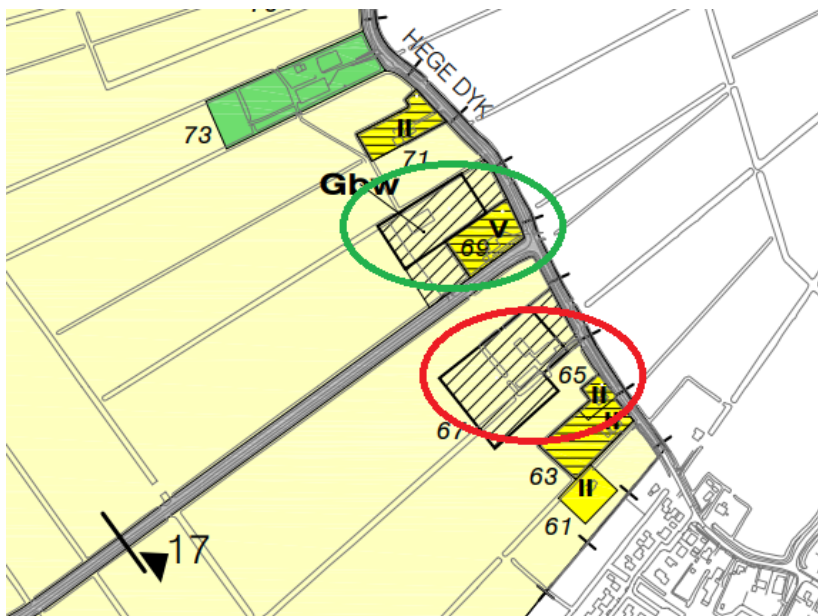
Algemeen

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen zijn 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. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

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 sportvoorzieningen. 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 schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.



Figuur 3: Ligging dichtstbijzijnde bedrijf (in rode cirkel, de planlocatie van dit wijzigingsplan, in groene cirkel, dichtstbijzijnde bedrijf)

Onderzoek

Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt aan de Hegedyk 69 te Gersloot. Hemelsbreed is er een afstand van ca. 70 meter tot aan de planlocatie van dit wijzigingsplan. Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 is op deze locatie een agrarisch bedrijf toegestaan. De minimale afstand tot dergelijke bedrijven is op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 50 meter in een rustig buitengebied. Hier wordt aan voldaan. Verder liggen er in de directe omgeving vooral woningen die niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect bedrijfshinder uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

In dit plan worden de regels van het moederplan van toepassing verklaard op de bestemming 'Woondoeleinden V'. Alleen de verbeelding wordt aangepast door de woonbestemming toe te kennen overeenkomstig het feitelijke gebruik. Daarmee wordt ook artikel 12 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' van toepassing. Voor het overige blijven alle regels hetzelfde.

5.2 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht bevat een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de planregels van dit bestemmingsplan. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 3 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Voor de planlocatie wordt een functiewijzing aangevraagd voor een bestaande situatie. Alle voorzieningen naar de planlocatie zijn dan ook al aanwezig. Ook voor het overige zijn er geen kosten die gemaakt moeten worden om de uitvoerbaarheid aan te tonen. Voor het voeren van de procedure zijn er algemene middelen beschikbaar waarvoor de gemeenteraad budget beschikbaar heeft gesteld, daarnaast worden er leges geheven. Daarmee is dit plan uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals ook in het hoofdstuk beleidskader beschreven is dit wijzigingsplan passend binnen de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie en/of waterschap. Bovendien worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet ook nu al toegestaan zijn. Het gaat om bestaande gebruik dat met dit plan geformaliseerd wordt. Daarnaast gaat het hier om een wijzigingsplan voor slechts één perceel. Er is daarom geen vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Dit plan zal als ontwerp aangeboden worden aan genoemde instanties. Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden zodat zienswijzen ingediend kunnen worden. Ingekomen zienswijzen worden door het college betrokken bij de vaststelling van het wijzigingsplan.