

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

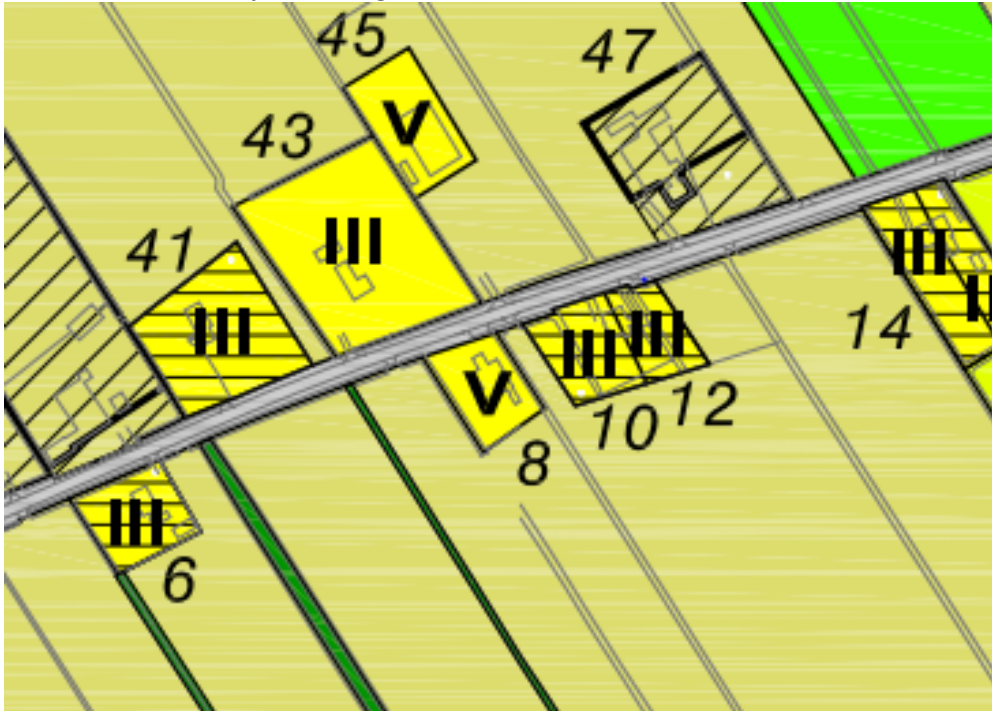
Het perceel aan de W.A. Nijenhuisweg 8 in Katlijk ligt ten oosten van de dorpskern van Katlijk. In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben de gronden aan de W.A. Nijenhuisweg 8 Katlijk (hierna: planlocatie) de bestemming 'Woondoeleinden-V'. De gronden aan de oostelijke zijde van dit perceel (MDM02O562) hebben de bestemming 'Agrarisch gebied 2'. Het perceel MDM02O562 is door eigenaar van het perceel W.A. Nijenhuisweg 8 Katlijk aangekocht. De eigenaar wenst dit perceel bij zijn gronden te betrekken en te kunnen gebruiken overeenkomstig de woonbestemming van W.A. Nijenhuisweg 8 te Katlijk. De eigenaar heeft daarom gevraagd de bestemming van perceel MDM02O562 te wijzigen van een agrarische bestemming in een woonbestemming overeenkomstig de bestemming van het perceel W.A. Nijenhuisweg 8 te Katlijk. Dit wijzigingsplan zorgt ervoor dat aan het perceel MDM02O562 een woonbestemming wordt toegekend.



Figuur 1.1: globale ligging planlocatie W.A. Nijenhuisweg 8 en perceel MDM02O562

1.2 Geldende bestemmingsplannen

De planlocatie is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Hierin heeft het perceel W.A. Nijenhuisweg 8 Katlijk de bestemming 'Woondoeleinden-V' en het perceel MDM02O562 de bestemming 'Agrarisch gebied 2'. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied 2' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die deze bestemming kan wijzigen naar een woonbestemming. Dit plan maakt de wijziging van het perceel MDM02O562 naar een woonbestemming mogelijk.



Figuur 1.2: fragment geldende bestemmingsplannen

Facet bestemmingsplannen

Naast het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zijn de volgende facetbestemmingsplannen ook van toepassing op de planlocatie:

1. Partiele herziening diverse bestemmingsplannen (opheffing oneffenheden ca).

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de mogelijkheden van kleinschalig kamperen. Deze regels zijn ook in dit plan verwerkt.

2. 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. De regels waar het om gaat zijn in deze regels verwerkt.

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 geschreven is, heeft het perceel W.A. Nijenhuis 8 te Katlijk een woonbestemming. Eigenaar heeft door aankoop gronden naast dit woonperceel verworven. Eigenaar is voornemens dit aangekochte perceel bij zijn tuin te betrekken en hier wellicht op termijn een bijgebouw te plaatsen. Hiermee wordt het woonperceel W.A. Nijenhuisweg 8 te Katlijk vergroot. Op het aangekochte perceel (MDM02O562) ligt een agrarisch bestemming. Het is daarom volgens het geldende bestemmingsplan niet toegestaan deze gronden te gebruiken voor doeleinden die zijn gelieerd aan wonen, hieronder valt ook het in gebruik nemen als tuin. Het geldende bestemmingsplan staat ook niet toe dat op deze gronden bijgebouwen en dergelijke worden geplaatst.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' geeft een mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch gebied 2' te veranderen in een woonbestemming. Met dit wijzigingsplan wordt functiewijzing van het perceel MDM02O562 mogelijk gemaakt. Ook worden er met dit plan beperkte bouwmogelijkheden gegeven. Het perceel W.A. Nijenhuisweg 8 Katlijk heeft al een woonbestemming. Voor de volledigheid en integraliteit wordt ook dit perceel meegenomen in het wijzigingsplan.

2.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Die luidt:

De bestemming "Agrarisch gebied 2" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden III", "Woondoeleinden IV" of "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" ten behoeve van het vergroten van tuinen, mits:

- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 8, 10, 11 of 12 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- 2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 5.000 m² zal bedragen;*
- 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. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de tuin en de tuin als één aaneengesloten geheel wordt ingericht;*
- 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Onderstaand wordt ingegaan op de eisen die gelden:

- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 8, 10, 11 of 12 van overeenkomstige toepassing zijn,**

De regels van artikel 12 zijn overgenomen in dit wijzigingsplan.

- 2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 5.000 m² zal bedragen.**

Wijzigingsplan W.A. Nijenhuisweg 8 Katlijk

Gemeente Heerenveen

NL.IMRO.0074.WPNijenhuisweg8-VG01

Het vergrootte perceel W.A. Nijenhuisweg 8 Katlijk zal 1984 m² bedragen. Dit is ruim binnen de maximum gestelde 5000 m².

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 liggen in de directe omgeving van het plangebied een aantal agrarische bedrijven. Dit meest dichtbij gelegen agrarische bedrijven zijn gelegen aan W.A. Nijenhuisweg 39 en 47 te Katlijk. Deze bedrijven liggen op respectievelijk 100 en 60 meter afstand. Tussen het plangebied en deze agrarische bedrijven liggen een aantal andere woningen die bepalend zijn voor de (on-)mogelijkheden van deze agrarische bedrijven. Door dit wijzigingsplan zal er geen sprake zijn beperking voor ontwikkeling van deze agrarische bedrijven.

4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de tuin en de tuin als één aaneengesloten geheel wordt ingericht.

Eigenaar is voornemens het aangekochte perceel volledig bij zijn tuin te betrekken. Om dit mogelijk te maken wordt de sloot tussen het aangekochte perceel en W.A. Nijenhuisweg 8 gedempt. Hiervoor is privaatrechtelijke toestemming verkregen van de gemeente Heerenveen en daarnaast toestemming van het Wetterskip Fryslân.

5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Naastliggende percelen hebben al een woonbestemming. Een nieuwe woonbestemming zal niet zorgen voor een nadeliger situatie als het gaat om bovengenoemde aspecten.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het wijzigingsplan van W.A. Nijenhuisweg 8 Katlijk en naastgelegen perceel heeft zoals eerder beschreven betrekking op een functiewijziging van een bestaand perceel. Met dit wijzigingsplan zullen er slechts in zeer beperkte mate bouwmogelijkheden ontstaan. Er worden verder geen nieuwe functies toegevoegd.

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 Fryslan 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 2007.

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 in beginsel alleen een functiewijziging mogelijk. Er zullen slechts in beperkte mate bouwmogelijkheden worden mogelijk gemaakt die op dit moment niet mogelijk waren op basis van het geldende bestemmingsplan. Mocht er in de toekomst een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd worden dan zal bijvoorbeeld ook mogelijk ecologisch aangetoond moeten worden dat de betreffende vergunning uitvoerbaar is op grond van de Wet natuurbescherming.

Ten aanzien van de aspecten archeologie, bodem, natuur, 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 op het perceel W.A. Nijenhuisweg 8 permanent gewoond en zal hier geen verandering in komen. Op het aangekochte perceel kan geen woonhuis geplaatst worden en zal in slechts beperkte mate een bouwmogelijkheid zijn voor bijgebouwen. Onderstaand zal specifiek ingegaan worden op de aspecten geluid en 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.

Onderzoek

De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gelegen aan respectievelijk W.A. Nijenhuisweg 39 en 47 te Katlijk. Hemelsbreed is er een afstand van ca. 100 en 60 meter afstand tot aan de planlocatie van dit wijzigingsplan. De minimale afstanden tot dergelijk bedrijven is op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 100 meter in een rustig buitengebied. Hier wordt in casu niet aan voldaan. Dit is echter niet problematisch, omdat op nog kortere afstand (korter dan 60 meter) woonhuizen zijn geplaatst. Dit betekent dat het te wijzigen perceel MDM02O562 niet als maatgevend perceel kan worden gezien.

Verder liggen er in de directe omgeving vooral woningen die niet beperkt kunnen worden door deze ontwikkeling.

Het wijzigingsplan is voor wat het aspect bedrijfshinder uitvoerbaar.

4.3 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industriellawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones voor industriellawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

Onderzoek

Er is voor het plangebied sprake van een grotendeels bestaande situatie. Omdat er geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen direct mogelijk gemaakt of gerealiseerd kunnen worden is er op dit moment geen noodzaak om het geluidaspect specifiek te onderzoeken.

Conclusie

Het bestemmingsplan is passend binnen de huidige wet- en regelgeving ten aanzien van geluid.

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 hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied is niet opgesteld overeenkomstig de SVBP2012 die nu voor de inhoud van alle bestemmingsplannen verplicht is. Daarom is in dit wijzigingsplan gebruikt gemaakt van de bestemming 'Wonen-V' in plaats van de in de regels genoemde bestemming 'Woondoeleinden-V'. De inhoud van de bestemming is echter identiek aan de voorgeschreven bestemming uit het Buitengebied 2007. Onderstaand wordt ingegaan op de inhoud van de regels.

5.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit eerste artikel zijn noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen die worden gebruikt in de planregels. Het bevat definities om misverstanden te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe er gemeten moet worden.

5.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen-V

De bestemming Wonen-V is toegekend aan de woning met bijbehorende gronden op dit perceel. Alle voormalige boerderijpanden met een grotere oppervlakte dan 200 m² zijn voorzien van deze bestemming. Voor deze panden geldt een specifieke herbouwregeling, die er op is gericht om het karakteristiek van de vorm en grootte voor het landschap te bewaren.

Ondergeschikt aan de woonfunctie zijn aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De bedrijfsoppervlakte mag dan echter niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, en mag niet groter zijn dan 50 m².

5.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Deze regeling, waarvan de tekst overeenkomstig de landelijk vastgestelde standaard is bepaald, is bedoeld om aan te geven dat een eenmaal verleende afwijking niet nog een keer kan worden toegepast.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik op grond van de regels in dit plan een omgevingsvergunning is verleend. Dit artikel verwijst naar het algemeen gebruiksverbod, zoals dat bij wet is geregeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat in geringe mate kan worden afgeweken van bouwgrenzen voor ongeschikte delen van bebouwing tot aan de in dit artikel genoemde maten.

5.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 7 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 reactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 8 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 functiewijziging aangevraagd voor perceel MDM020562 met als huidige bestemming 'Agrarisch gebied 2'. Functiewijziging kan leiden tot het moeten uitkeren van het moeten uitkeren van een planschadevergoeding. Het risico hierop wordt in dit geval als zeer laag ingeschat. Om dit risico te ondervangen wordt een kostenverhaalovereenkomst gesloten met eigenaar. 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. 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 met dit plan geen mogelijkheden voor nieuwe woningen of andere grootschalige ontwikkelingen toegestaan. Daarom is er geen vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Dit plan zal wel 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.