

Bestemmingsplan “Buitengebied 2007”,
Wijzigingsplan “Haudmare, Gersloot”

Wijzigingsplan
“Haudmare, Gersloot”
(behorende bij het bestemmingsplan
“Buitengebied 2007”)
Datum: 30 maart 2010
Status: vastgesteld
Behoort bij besluitnummer: 10.2001131

GEMEENTE HEERENVEEN

Wijzigingsplan Haudmare, Gersloot

(behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007")

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Leeswijzer	2
2. UITGANGSPUNTEN	3
2.1. Bestaande en nieuwe situatie	3
2.2. Uitgangspunten	3
2.3. Planologisch-juridische aspecten	4
3. OMGEVINGSFACTOREN	7
3.1. Milieuaspecten	7
3.1.1. Wegverkeerslawaaï	7
3.1.2. Milieuhinder	7
3.1.3. Bodem	7
3.2. Externe veiligheid	8
3.3. Ecologie	8
3.4. Archeologie	9
3.5. Water	9
3.6. Luchtkwaliteit	10
3.7. Conclusie	11
4. PLANOPZET	11

Bijlage: bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007" inzake "Agrarisch Gebied 1" (artikel 4)

Wijzigingsbesluit

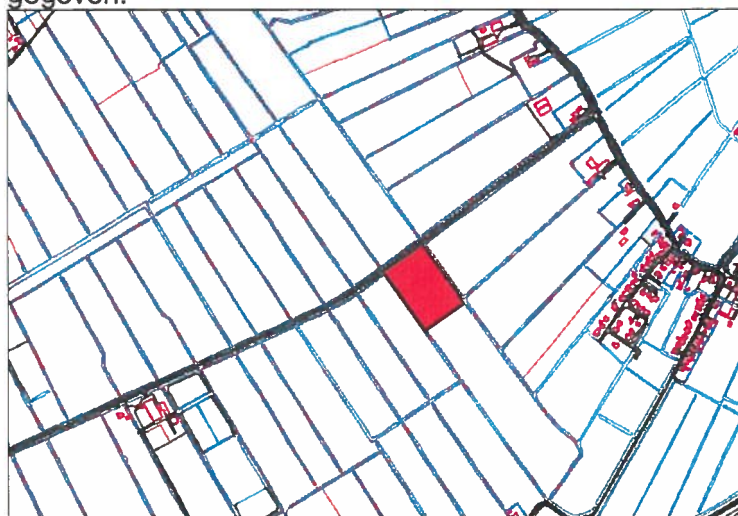


1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het voorliggende besluit betreft een wijziging ex artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit wijzigingsplan bevat de juridische regeling voor het aanbrengen van een nieuw bouwperceel op de kaart ten behoeve van een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering dat gevestigd gaat worden op een perceel dat gelegen is tussen Haudmare 4 te Tjalleberd en Hegedyk 67 te Gersloot.

Op onderstaande kaartje is de (globale) locatie van het wijzigingsplan aangegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Aanleiding voor het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is het schriftelijk verzoek, dat door de gemeente op 20 november 2009 is ontvangen, om een nieuw agrarisch bouwperceel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf op de kaart aan te brengen op een perceel, dat gelegen is tussen de Haudmare 4 te Tjalleberd en Hegedyk 67 te Gersloot. Tevens heeft de aanvrager een bouwaanvraag ingediend voor het oprichten van een dienstwoning, ligboxenstal, jongveeststal/machineberging, 4 sleufsilos en 4 voersilos.

De betrokken gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", vastgesteld op 25 juni 2007 en zijn ingevolge dit bestemmingsplan bestemd voor "Agrarische gebied 1". De betreffende gronden zijn niet voorzien van een bouwperceel met daarbij behorend bouwvlak.

Het aanbrengen van een bouwperceel met bijbehorend bouwvlak kan plaatsvinden met gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, te weten in artikel 4.7. lid d, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om op de kaart een nieuw bouwperceel aan te brengen voor een in hoofdzaak

grondgebonden agrarische bedrijf in de bestemming "Agrarische gebied 1", mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

1.2. Leeswijzer

Na de inleiding (hoofdstuk 1) komen in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de uitgangspunten en in hoofdstuk 3 de omgevingsfactoren aan de orde. Hoofdstuk 4 geeft tenslotte duidelijkheid over de planopzet.

2. UITGANGSPUNTEN

Na een beschrijving van de bestaande en nieuwe inrichting van het perceel, worden waar noodzakelijk ook planuitgangspunten geformuleerd.

2.1. Bestaande en nieuwe situatie

Het perceel waar het agrarische bouwperceel op aangebracht wordt, is in de bestaande situatie in gebruik als landbouwgrond. De betreffende gronden maken onderdeel uit van 79 ha die samen de grond voor het nieuwe agrarische bedrijf vormen. Doordat op de kaart geen bouwperceel aangegeven is, mag er geen bebouwing op het betreffende perceel opgericht worden. Door dit wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op de kaart een bouwperceel aan te brengen, zodat een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf zich kan vestigen. Op het betreffende perceel zal de familie [] uit Donkerbroek hun agrarisch bedrijf voortzetten. De familie [] heeft op dit moment een melkveehouderij in Donkerbroek. Het nieuwe tracé van de N381 doorkruist de huidige boerderijkavel op twee plaatsen, waardoor het agrarisch bedrijf verplaatst moet worden.

Het nieuwe agrarische bedrijf huisvesting zal ruimte bieden aan maximaal 200 melkkoeien met bijbehorend jongvee.

Met dit wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt op het betreffende perceel een dienstwoning, ligboxenstal met melkstal, machineberging/jongveestal op te richten alsmede 4 sleufsilos en 4 voersilos.

2.2. Uitgangspunten

Dit verzoek is getoetst aan het beleidskader van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Bij de opstelling van het bestemmingsplan zijn de agrarische bouwpercelen gebaseerd op de feitelijke situatie in 2005. In het bestemmingsplan is echter ook een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt op de kaart een nieuw bouwperceel met bijbehorend bouwvlak aan te brengen, zodat er ingespeeld kan worden op veranderingen en actuele ontwikkelingen. Verplaatsing en nieuwvestiging van een grondgebonden agrarische bedrijven wordt in het hele buitengebied toegestaan, met uitzondering van de EHS-gebieden en de invloedzone van het Natura 2000-gebied. Tevens zal het wijzigingsplan moeten plaatsvinden binnen de randvoorwaarden van landschap, natuur en milieu.

Landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het perceel ligt in het grootschalige open veenpolder landschap. Het gemeentelijk landschapsbeleid is gericht op behoud en herstel van de kenmerkende openheid van het landschap. Hoewel het plaatsen van een nieuw agrarisch bedrijf op de betreffende locatie de karakteristiek van de grootschalige openheid aantast, past een nieuw agrarisch bedrijf wel in het beeld van de weg. Langs de zuidzijde van de Haudmare bevinden zich meerdere agrarische bedrijven en bosjes, die op regelmatige afstand van elkaar gelegen. Door het agrarisch bedrijf landschappelijk in te passen wordt de aantasting van het landschap beperkt en wordt het bedrijf een duidelijke plaats in het landschap gegeven.

De landschappelijke inpassing wordt vormgegeven door een stevige erfbeplanting aan te brengen in de vorm van houtsingels. Deze houtsingels die-

nen aan drie zijden (achter en beide zijkanten) langs de grenzen van het bouwblok aangeplant te worden. Door de erfbeplanting op deze wijze aan te brengen wordt tevens eventuele lichtvervuiling vanuit de stallen voorkomen.

Bij het bepalen van de bebouwingsrichting is gekeken naar verkaveling van de omliggende percelen. Het perceel ligt op de grens van twee verkavelingsrichtingen: de verkaveling die strekt op vanaf de Haudmare. De verkaveling aan de Haudmare ligt haaks op de verkaveling van de Hegedyk. De bedrijfsbebouwing dient in de lengte richting van de verkaveling van de Haudmare geplaatst te worden, zodat de bebouwing de verkavelingsrichting van de Haudmare wordt geaccentueerd.

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan de ingediende bouwaanvraag (kenmerk 438-2009).

2.3. Planologisch-juridische aspecten

Op grond van artikel 4.7 lid d van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" kunnen burgemeester en wethouders dit bestemmingsplan wijzigen in die zin dat op de kaart een nieuw bouwperceel ten behoeve van een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

1. de aanduiding "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", met inbegrip van het daarbinnen gelegen bouwvlak van de kaart wordt verwijderd, indien de bedrijfsactiviteiten van het niet-grondgebonden agrarisch bedrijf op het bestaande bouwperceel zijn beëindigd, dan wel vestiging op een bestaand bouwperceel niet mogelijk is, in welk geval een nieuw bouwperceel wordt gelegd;
2. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduidingen "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" of "externe invloedszone De Deelen";
3. de omvang van het te vestigen bedrijf zódanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
4. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
5. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
6. het bouwperceel maximaal 1,50 hectare zal bedragen;
7. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
8. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
9. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

11. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Het voornemen past binnen deze uitgangspunten.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt het aanbrengen van een nieuw bouwperceel met bijbehorende bouwvlak op de kaart een juridische basis gegeven.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Op de kaart kan een nieuw bouwperceel aangebracht worden indien vestiging op een bestaand bouwperceel niet mogelijk is. Het grondgebied van het nieuw agrarisch bedrijf is een samenvoeging van grond van diverse eigenaren/bedrijven. Doordat diverse gronden samengevoegd zijn is het bestaand bouwperceel, Hededyk 67 Gersloot, decentaal komen te liggen. Een centrale ligging van het bouwperceel binnen het grondgebied is gewenst omdat hierdoor de landwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden vanaf de boerderijkavel. Tevens zijn op korte afstand, ongeveer 60 meter, van het bestaande bouwperceel woningen van derden gelegen, hierdoor zou het agrarisch bedrijf (in de toekomst) beperkt kunnen worden in haar ontwikkeling.

Een van de gestelde voorwaarden is dat de gronden niet gelegen mogen zijn in gebieden die voorzien zijn van de aanduidingen "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" of "externe invloedzone De Deelen". De betreffende gronden zijn niet gelegen in een van deze gebieden.

Tevens wordt gesteld dat de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf verbonden is, er sprake moet zijn van een bedrijf met een zodanige omvang dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht en dat de bedrijfsopzet zodanig is dat het bedrijf ook op langere termijn voldoende perspectief heeft om als zelfstandig bedrijf te kunnen functioneren.

Er is hier sprake van verplaatsing van een bestaand melkveebedrijf dat op dit moment bestaat uit ongeveer 130 melkkoeien met bijbehorend jongvee (bedrijfsomvang > 156 nge) en het nieuw op te richten bedrijf biedt een groeimogelijkheid tot 200 melkkoeien met bijbehorend jongvee (bedrijfsomvang > 240 nge). In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" is aangegeven dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf indien een melkveebedrijf een omvang heeft van minimaal 80 nge.

Gelet op de omvang van het bestaande melkveebedrijf en de groeimogelijkheid die het bedrijf nog heeft kan gesteld worden dat er sprake is van een volwaardig melkveebedrijf met voldoende toekomstperspectief.

Verder maakt de milieu- en mestwetgeving nieuwvesting op deze locatie mogelijk.

Op de betreffende percelen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevel van de te bouwen dienstwoning lager is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

Bij Wetterskip Fryslân is een wateradvies gevraagd voor het nieuw op te richten agrarische bedrijf. In het wateradvies is aangegeven dat de toena-

me van verharding gecompenseerd dient te worden. De aanvrager dient de compensatie met het Wetterskip te regelen door middel van een ontheffing Keur. Deze ontheffing kan aangevraagd worden op het moment dat het wijzigingsbesluit inwerking is getreden. Het Wetterskip heeft aangegeven dat zij geen problemen verwachten ten aanzien van de compensatie.

De laatste voorwaarde die gesteld is aan de wijzigingsbevoegdheid is dat de wijziging geen onevenredig afbreuk mag worden gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijk waarden, de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In het plangebied is een ecologisch onderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat in het gebied met aan zekerheid grenzende waarschijnlijk de Poelkikker en de Waterspitsmuis voorkomen. De te verleggen sloot fungeert voor beide diersoorten als leefgebied. Zowel de Poelkikker als de Waterspitsmuis zijn op basis van de Flora en Faunawetgeving beschermde diersoorten. Door mitigerende maatregelen kan het leefgebied van de Poelkikker en de Waterspitsmuis behouden blijven. De mitigerende maatregelen bestaan onder andere uit het graven van de nieuwe sloot voordat de bestaande sloot wordt gedempt. Tevens dient de te dempen sloot gemaaid te worden voordat hij wordt gedempt, zodat hij niet meer geschikt is als leefgebied voor de Poelkikker en de Waterspitsmuis. Het activiteitenplan, waarin de mitigerende maatregelen zijn beschreven, is ter goedkeuring verzonden aan Dienst Regelingen. De verwachting is dat de Dienst zal instemmen met de maatregelen. In dat geval is er geen ontheffing van de Flora en Faunawet meer noodzakelijk.

Het nieuw agrarisch bouwperceel komt te liggen in het open landschap. Hoewel het plaatsen van een nieuw agrarisch bedrijf op de treffende locatie de karakteristiek van de grootschalige openheid aantast, past een nieuw agrarisch bedrijf wel in het beeld van de weg. Langs de zuidzijde van de Haudmare bevinden zich meerdere agrarische bedrijven en bosjes, die op regelmatige afstand van elkaar gelegen. Door het agrarisch bedrijf landschappelijk in te passen wordt de aantasting van het landschap beperkt en wordt het bedrijf een duidelijke plaats in het landschap gegeven (puntelement). Landschapsbeheer Friesland heeft een inpassingplan opgesteld voor het nieuwe bouwperceel.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wordt met dit wijzigingsbesluit niet beperkt.

Gelet op de ruime afstand (meer dan 300 meter) tussen de bestaande (dienst)woningen en het nieuwe agrarische bouwperceel kan gesteld worden dat met dit wijzigingsbesluit geen onevenredig afbreuk wordt gedaan de woonsituatie (redelijke lichttoetreding, redelijk uitzicht en de aanwezigheid van voldoende privacy) en milieusituatie (hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking).

3. OMGEVINGSFACTOREN

Met betrekking tot het op de kaart aanbrengen van een nieuw bouwperceel op het perceel dat gelegen is tussen Haudmare 4 Tjalleberd en Hegedyk 67 Gersloot is het van belang om inzicht te krijgen in de (milieu)situatie in en om het plangebied. Een aantal aspecten is hierbij van belang: milieuaspecten, externe veiligheid, ecologie, archeologie en water.

3.1. Milieuaspecten

3.1.1. Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet Geluidhinder ligt er langs Haudmare een geluidzone waarbinnen de waarden die de Wet Geluidhinder stelt in beginsel in acht moeten worden genomen. In dit concrete geval wordt een nieuw agrarisch bouwperceel met bijbehorend bouwvlak op de kaart getekend. Binnen het bouwvlak zal onder andere een dienstwoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf opgericht worden. Voor deze dienstwoning zal een voorkeursgrenswaarde van 48 db(A) gelden.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevel van de dienstwoning lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A), namelijk 47 dB(A).

Voor het op de kaart aanbrengen van een agrarisch bouwperceel in de bestemming "Agrarisch gebied 1" is het aspect wegverkeerslawaai niet relevant.

3.1.2. Milieuhinder

Het op de kaart aanbrengen van een agrarisch bouwperceel kan tot gevolg hebben dat de milieuhinder op omliggende percelen toeneemt. In dit concrete geval is er echter geen sprake van een woonfunctie die direct gesitueerd is naast het toekomstig agrarische bedrijf. De dichtstbijliggende woningen zijn de woningen aan De Weech in Luxwoude. De afstand tussen het nieuwe bouwperceel en deze woningen bedraagt meer dan 300 meter. Dit is ruim meer dan de richtafstand van 100 meter die opgenomen is in de de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering.

Gelet op de afstand tussen het nieuwe agrarische bedrijf en de bestaande bebouwing vindt er geen verslechtering plaats van de bestaande planologische situatie. Voor het op de kaart aanbrengen van een agrarisch bouwperceel in de bestemming "Agrarisch gebied 1" is het aspect van milieuhinder niet relevant.

3.1.3. Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een wijzigingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. De Wet Milieubeheer, de Woningwet/bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) vormen direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen hetzij saneren van bodemverontreiniging.

Over de bodemkwaliteit omtrent het perceel aan de Haudmare te Tjalleberd is geen informatie beschikbaar. In het Historisch Bodembestand staat ver-

meld dat op het perceel in het verleden sloten zijn gedempt. Bij het dempen van sloten wordt vaak gebruik gemaakt van gebiedseigen grond. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat bij het dempen van de sloot verontreinigde grond is toegepast.

In het kader van het voorkomen van bodemverontreiniging zijn de bepalingen uit relevante milieuwetgeving van toepassing. Bij het oprichten van de bebouwing, welke binnen de kaders van dit wijzigingsplan mogelijk is, wordt bij de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit. Gesteld kan worden dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

3.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen. In en in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van activiteiten met gevaarlijke stoffen in bijvoorbeeld de vorm van opslag of vervoer. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

3.3. Ecologie

In het plan dient rekening worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (sinds 1 oktober 2005 de *gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998*).

Het plangebied ligt niet in een van de gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin in een gebied die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden). Het plangebied valt niet binnen de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebied De Deelen ligt op ongeveer 4 kilometer afstand. Vermesting door stikstofdepositie kan een mogelijk negatief extern effect hebben op het gebied. Natura-2000 De Deelen is echter aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn. De beschermde natuurwaarden van het gebied zijn niet gevoelig voor stikstofdepositie. Negatieve effecten worden daarom ook niet verwacht.

Soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten, zijn deze voorwaarden zeer streng.

Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat in de sloot die gedempt moet worden plant- en diersoorten voorkomen of verwacht worden die bescherming genieten vanuit de Flora en faunawet. Uit het uitgevoerde ecologische onderzoek is gebleken dat zowel de poelkikker als de waterspitsmuis met een aanzekerheid grenzende waarschijnlijkheid voorkomen in het plangebied, en dat de te dempen sloot fungeert als leefgebied voor beide soorten. Zowel de Poelkikker als de Waterspitsmuis zijn op basis van de Flora- en Faunawetgeving beschermde diersoorten. Door mitigerende maatregelen kan het leefgebied van de Poelkikker en de Waterspitsmuis behouden blijven. De mitigerende maatregelen bestaan onder andere uit graven van de nieuwe sloot uitgevoerd voordat de bestaande sloot wordt gedempt. Tevens dient de te dempen sloot gemaaid te worden voordat hij wordt gedempt zodat hij niet meer geschikt is als leefgebied voor de Poelkikker en de Waterspitsmuis.

De mitigerende maatregelen dienen goedgekeurd te worden door Dienst Regelingen. De verwachting is dat zij kunnen instemmen met de maatregelen, zodat een ontheffing van de Flora en Faunawet niet meer noodzakelijk is.

3.4. Archeologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat de FAMKE voor de periode Steentijd-Bronstijd heeft aangeduid met "Karternd onderzoek 2" en waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 2500 m² archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen heeft het plangebied de aanduiding "Geen onderzoek noodzakelijk".

Met dit wijzigingsplan wordt een nieuw agrarisch bouwvlak van anderhalf hectare op de kaart aangebracht. Daar de ingreep meer dan 2500 m² betreft en niet sprake is van een bestaand agrarisch bedrijf is er een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het archeologische onderzoek is aangegeven dat in het plangebied en de directe omgeving geen meldingen van archeologische vondsten of terreinen bekend zijn. In het plangebied is een inventariserend booronderzoek uitgevoerd. Er zijn negen boringen in het plangebied uitgevoerd. Uit het veldwerk is gebleken dat de bodem in het plangebied verstoord is en zijn er geen archeologische indicatoren of archeologische cultuurlagen aangetroffen. Beperkende of beschermende maatregelen zijn voor plan gebied niet noodzakelijk. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van archeologie.

3.5. Water

Voor het wijzigingsplan is een wateradvies aangevraagd bij de Wetterskip Fryslân. In het wateradvies is aangegeven dat er gecompenseerd dient te worden voor de nieuwe verharding die mogelijk wordt gemaakt door het wijzigingsplan. Het gehele verharde oppervlakte dient gecompenseerd te worden door 10% van het verharde oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Met dit wijzigingsplan wordt een nieuw agrarisch bouwvlak van 1,5 ha mogelijk gemaakt. Dit heeft tot gevolg dat de aanvrager 1500 m² nieuw oppervlaktewater moeten realiseren in hetzelfde peilgebied. De

compensatie wordt geregeld met een keurontheffing van het Wetterskip Fryslân. Een keurontheffing kan aangevraagd worden op het moment dat de planologische procedure afgerond is. Vanuit het Wetterskip is aangegeven dat de uit te voeren compensatie geen probleem zal zijn. Gelet op het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van water.

3.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

De wet is enerzijds bedoelt om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM_{10} als NO_2 . Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak en bepaalde inrichtingen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Hoewel veehouderijen zijn niet opgenomen in de Regeling NIBM kan er nog wel sprake zijn van een ontwikkeling die in overeenstemming is met de Regeling NIBM. Veehouderijbedrijven dragen hoofdzakelijk alleen toe aan de concentratie fijn stof en niet bij aan stikstof. Bij het bepalen of nieuwvesting van een veehouderij bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wordt daarom alleen toegespitst op fijn stof. Aan de hand van een berekening kan bepaald worden een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt. Bij de berekening wordt uitgegaan van een maximale invulling van het agrarische bedrijf (200 melkkoeien met bijbehorend jongvee (140 stuks)) Met behulp van de emissiefactorenlijst van het ministerie van VROM wordt uitgerekend of de totale toename in emissie onder de NIBM grens blijft.

Aan de hand van onderstaande tabel, die gebaseerd is op de 3% NIBM grens, kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie afgelezen worden zodat bepaald kan worden of de uitbreiding/oprichting van een veehouderij niet in betekende mate bijdraagt.

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

Uitgaande hoogste emissiefactor (melkkoeien die permanent opstal zijn) zal het nieuwe bedrijf leiden tot een toename in fijn stof van:

200 x 430 = 86000

140 x 98 = 13720

Totaal = 99720

De totale emissie van nieuw melkveebedrijf blijft ruim onder norm die geldt voor een afstand van 70 meter.

In principe zou overal buiten de inrichtingsrens getoetst moeten worden, behalve op de plekken die uitgezonderd worden op basis van toegankelijkheid (vb gebieden die niet openbaar toegankelijk zijn voor het publiek) en blootstelling. De dichtstbijzijnde plek waar getoetst moet worden zijn de woningen. De afstand tot deze woningen bedraagt meer dan 300 meter.

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwe melkveebedrijf niet in betekende mate bijdraagt en hoeft er niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit.

De vaststelling van dit wijzigingsplan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.7. Conclusie

Gelet op het bovenstaande heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek om een nieuw agrarisch bouwperceel met bijbehorend bouwvlak op de kaart aan te brengen op een perceel gelegen tussen Haudmare 4 te Tjalleberd en Hegedijk 67 te Gersloot.

4. PLANOPZET

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting en een besluit met het daarbijbehorende kaartfragment. Op dit kaartfragment is dat deel van de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" weergegeven dat wordt gewijzigd ten opzichte van de geldende regeling. De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" zijn van overeenkomstige toepassing op het op de plankaart aangegeven gebied.



Bijlage

bestemmingsplanbepalingen
van het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007" inzake
"Agrarisch gebied 1" (artikel 4)

GEBIEDSBESTEMMINGEN

Artikel 4: Agrarisch gebied 1

4. 1. Doeleindenomschrijving

4. 1. 1. De op de kaart voor Agrarisch gebied 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde de teelt van hout en/of andere vormen van opgaande teelt;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, de natuurlijke en de cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtwallen en houtsingels, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "houtwal / houtsingel";
- f. cultuurgrond;
met daaraan ondergeschikt:
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. infrastructurele voorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- l. een renbaan, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "renbaan";
met de daarbijbehorende:
- m. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- n. veldschuren, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "veldschuur";
- o. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in bijlage 1;
- p. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. 2. Bouwvoorschriften

4. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
- c. per gebied, dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering als ondergeschikte tweede tak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van het houden van dieren of het telen van gewassen, zal ten hoogste 1500 m² bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt geen maximale oppervlakte voor gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van de niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren of het telen van gewassen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
- f. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan", "tweede bedrijfswoning toegestaan" of "derde bedrijfswoning toegestaan";
- g. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- h. er zullen geen torensilo's, tunnelkassen en kassen worden gebouwd;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen tenminste 1,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- j. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- k. de bedrijfsgebouwen zullen worden voorzien van een kap;
- l. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goot-hoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per bouw-werk	geza-menlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw, waaronder overkapping	-	-	3,50	-	-	15,00
Veldschuur	bestaand	-	3,00	15	60	-
Bedrijfswoning	120 m ²	-	4,00*	30	60	-
Aan- en uitbou- wen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m ²	4,00	-	60	-
Torensilo's	bestaand	-	-	-	-	bestaand

* tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen.

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

- a. silo's en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- b. de hoogte van een silo of een bassin zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 15,00 m bedragen;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel ten hoogste 5,00 m bedragen.

4. 3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1. onder d en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt vergroot tot ten hoogste 2500 m² (afhankelijk van de veesoort), mits:
 1. deze vrijstelling niet wordt toegepast binnen zones van 250 m rondom dorpen en verblijfsrecreatieve terreinen;
 2. de noodzaak tot vergroting voortvloeit uit het realiseren van een volwaardige neventak dan wel uit gewijzigde wet- en regelgeving;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, waaronder mede de verzuring, verstoring en vermessing en andere invloeden op het natuurlijke milieu worden verstaan, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- b. het bepaalde in lid 4.2.1. onder l en toestaan dat de goot-hoogte van bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en bedrijfswoningen wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2. onder a en toestaan dat mestsilos en -bassins buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de mestsilo of het mestbassin direct aansluitend op het bouwvlak wordt gesitueerd;
 2. de oppervlakte van een mestsilo ten hoogste 750 m² zal bedragen;
 3. de hoogte van een mestsilo ten hoogste 3,50 m, exclusief afdekking, zal bedragen;
 4. tevens de in lid 4.6. onder b genoemde vrijstelling is verleend;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. 4. Aanlegvergunning

4. 4. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van houtgewas;
- b. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4,00 m;
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 50 cm;
- e. het bezanden, egaliseren, diepploegen en mengwoelen van gronden en/of het op een andere wijze ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur en/of de bodemsamenstelling dan wel de bodemopbouw, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied";
- f. het scheuren en frezen van de zode ten behoeve van graslandverbetering en/of herinzaai, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied";

Niet goedgekeurd
door Gedeputeerde
Staten

- g. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. het graven en/of dempen ~~(niet begrepen de gronden bedoeld in lid 4.5. onder n)~~, verdiepen en/of verbreden van sloten, poelen, en daarmee gelijk te stellen waterlopen en/of -partijen.

4. 4. 2. Het in lid 4.4.1. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4. 4. 3. De in lid 4.4.1. genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landschap. Bij de afweging van de toelaatbaarheid van vergunningplichtige werken en werkzaamheden zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan 2004, zoals opgenomen in bijlage 4 van de toelichting, onderdeel van het toetsingskader zijn.

4. 5. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 44 lid 44.1., wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een ondergeschikte tweede tak, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
- c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas anders dan ten behoeve van erfbeplanting, wegbeplanting of schuilgelegenheid voor vee;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de permanente teelt van bloembollen;
- e. het gebruik van gronden ten behoeve van de wisselteelt van bloembollen, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" dan wel de gronden gelegen zijn binnen 30 m vanaf de bestemmingsgrenzen van de bestemmingen "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden II", "Woondoeleinden III", "Woondoeleinden IV", "Woondoeleinden V", "Woondoeleinden VI" en "Verblijfsrecreatieve doeleinden 2";
- f. het verwijderen, vernielen en/of aantasten van houtwallen en/of houtsingels, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "houtwal / houtsingel";

- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- i. het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning;
- j. het gebruik van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zódanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van de bedrijfswoning, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- k. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- l. het gebruik van gronden als erf behorende bij de bedrijfswoningen, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- m. het scheuren en frezen van de zode anders dan ten behoeve van graslandverbetering en/of herinzaai, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied";
- ~~n. het graven en/of dempen van sloten indien de gronden zijn gelegen binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "externe invloedzone De Deelen";~~
- o. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

**Niet goedgekeurd
door Gedeputeerde
Staten**

4. 6. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 4.1.1. juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergistings, mits:
 1. de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf";
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. er in hoofdzaak sprake is van mest en/of organische (bij)producten van het eigen bedrijf, al dan niet aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergistings ten hoogste 2500 m² zal bedragen;

5. de hoogte van een mest- en/of organische (bij)product-vergistingsinstallatie ten hoogste 10,00 m zal bedragen;
 6. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.5. onder a juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest, mits:
1. dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
 2. de opslag van de mest direct aansluitend aan het bouwvlak plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk en natuurlijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 4.5. onder g juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:
1. de exploitatie van de logiesverstrekking alleen plaats mag vinden in de vorm van een ondergeschikte tweede tak bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
 2. per agrarisch bedrijf ten behoeve van de logiesverstrekking niet meer dan 5 appartementen of kamers zijn toegestaan;
 3. de ruimtes voor logiesverstrekking niet in de bedrijfsgebouwen en/of vrijstaande bijgebouwen worden ondergebracht;
 4. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt is;
 5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waarbij een minimale afstand van 30 m tot de grens van een naastgelegen bestemmingsvlak "Woondoeleinden" moet worden aangehouden;
- d. het bepaalde in lid 4.5. onder g juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden en bouwwerken, voorzover gelegen binnen het bouwvlak, worden gebruikt voor consumptieverkoop-punten, mits:
1. het bouwperceel niet met twee of meer zijden grenst aan de bestemmingen "Natuurgebied" en/of "Bosgebied";

2. er voldoende gelegenheid is voor het stallen van fietsen en/of auto's;
 3. het verkooppunt wordt gevestigd in een bestaand gebouw en de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in lid 4.5. onder h juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
1. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met een maximum van 100 m², mag bedragen;
 2. de functie vanuit de bestaande gebouwen moet worden uitgeoefend;
 3. er sprake is van verkoop van bedrijfs-/streekeigen producten, die ter plaatse of in de streek worden bereid, verwerkt en/of toegepast met een lokaal verzorgingsgebied;
 4. de functie geen onevenredige invloed heeft op het winkelapparaat in de diverse kernen;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het bepaalde in lid 4.5. onder o juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak bij een agrarisch bedrijf op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik wordt aangelegd;
 2. de paardrijdbak anders dan bij een agrarisch bedrijf wordt aangelegd op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning of het woonhuis, ten behoeve waarvan de paardrijdbak voor het eigen hobbymatige gebruik wordt aangelegd;
 3. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
 4. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 30 m tot de woonbestemmingsgrens).

4. 7. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "bouwperceel", met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
1. de oppervlakte van het bouwperceel wordt vergroot:
 - met ten hoogste 5000 m², indien het bouwperceel groter is dan 1,00 hectare;
 - tot ten hoogste 1,50 hectare, indien het bouwperceel kleiner is dan 1,00 hectare;
 2. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering / verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
 3. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
 4. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. een op de kaart aangegeven bouwperceel, met inbegrip van een wijziging of verwijdering van het daarbinnen gelegen bouwvlak, geheel of gedeeltelijk van de kaart wordt verwijderd, mits:
- de bedrijfsvoering geheel of gedeeltelijk is beëindigd;
- c. een op de kaart aangegeven bouwperceel, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
1. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwperceel/-vlak te wijzigen;
 2. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- d. op de kaart een nieuw bouwperceel ten behoeve van een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
1. de aanduiding "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf", met inbegrip van het daarbinnen gelegen bouwvlak van de kaart wordt verwijderd, indien de bedrijfsactiviteiten van het niet-grondgebonden agrarisch bedrijf op het bestaande bouwperceel zijn beëindigd, dan wel vestiging op een bestaand bouwperceel niet mogelijk is, in welk geval een nieuw bouwperceel wordt gelegd;
 2. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduidingen "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" of "externe invloedzone De Deelen";
 3. de omvang van het te vestigen bedrijf zódanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
 4. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 5. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
 6. het bouwperceel maximaal 1,50 hectare zal bedragen;
 7. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 8. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 9. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 11. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- e. de aanduiding "bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf" op de kaart wordt aangebracht, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
1. de aanduiding "bouwperceel" van de kaart wordt verwijderd, indien de bedrijfsactiviteiten van het grondgebonden agrarisch bedrijf op het bestaande bouwperceel zijn beëindigd, dan wel vestiging op een bestaand bouwperceel niet mogelijk is, in welk geval een nieuw bouwperceel wordt gelegd;

2. deze wijzigingsbevoegdheid bij hoge uitzondering en uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een noodzakelijke verplaatsing van een bestaand, volwaardig bedrijf. Het bedrijf moet in de bestaande situatie in de directe omgeving een onaanvaardbare milieuoverlast veroorzaken en de verplaatsing moet ten opzichte van de bestaande situatie een gunstig effect voor het milieu met zich meebrengen;
 3. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduidingen "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" of "externe invloedzone De Deelen";
 4. de omvang van het te vestigen bedrijf zódanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
 5. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
 7. het bouwperceel maximaal 1,50 hectare zal bedragen;
 8. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 9. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 10. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 11. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 12. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- f. de gronden buiten het bouwperceel op de kaart worden voorzien van de aanduiding "mestopslag toegestaan", mits:
1. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduidingen "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" of "externe invloedzone De Deelen";
 2. de oppervlakte van een mestsilo ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
 3. de hoogte van een mestsilo, inclusief afdekking, ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
 4. er sprake is van een goede en verkeersveilige ontsluiting;

5. er een bedrijfstechnische noodzaak is voor het opslaan van de mest op grotere afstand van het bouwperceel;
 6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de aanduiding "houtwal / houtsingel" op de kaart wordt aangebracht, mits:
1. door herstel- en/of ontwikkelingswerkzaamheden, dan wel door middel van natuurlijke aanwas, een houtwal of houtsingel in omvang en natuurlijke en/of landschappelijke betekenis toeneemt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landschap. Bij de afweging zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan 2004, zoals opgenomen in bijlage 4 van de toelichting, onderdeel van het toetsingskader zijn;
- h. de aanduiding "houtwal / houtsingel" van de kaart wordt verwijderd, mits:
1. een houtwal of houtsingel vanwege natuurlijke omstandigheden, vanwege een noodzakelijke landbouwkundige ingreep, dan wel vanwege landinrichtingswerkzaamheden niet is te handhaven. Indien sprake is van een landbouwkundige ingreep of landinrichtingswerkzaamheden, dient de te verwijderen houtwal in de directe omgeving te worden gecompenseerd door middel van de aanleg van een nieuwe houtwal, waarbij tevens de wijziging van lid 4.7. onder g wordt toegepast;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landschap. Bij de afweging zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan 2004, zoals opgenomen in bijlage 4 van de toelichting, onderdeel van het toetsingskader zijn;
- i. de bestemming "Agrarisch gebied 1" wordt gewijzigd in de bestemming "Natuurgebied", mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 6 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied";

3. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor gebieden die zijn aangewezen in het kader van het Programma Beheer;
 4. de wijzigingsbevoegdheid past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
 5. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. de bestemming "Agrarisch gebied 1" wordt gewijzigd in de bestemming "Natuurgebied" en/of "Water", mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 6 en/of 31 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer of het waterhuishoudingsbeleid ten behoeve van de verbreding van waterlopen, het creëren van vooroevers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen ingrepen;
 4. rekening wordt gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen;
 5. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- k. de bestemming "Agrarisch gebied 1" wordt gewijzigd in de bestemming "Bosgebied", mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijziging niet wordt toegepast op gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduidingen "wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" of "externe invloedzone De Deelen";
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. er, indien langs de rand van naastgelegen agrarische productiegronden geen houtwallen of -singels aanwezig zijn, een afstand van ten minste 15,00 m wordt aangehouden tot aangrenzende agrarische productiegronden in verband met schaduwwerking;
 5. de bosaanplant plaatsvindt in aansluiting op bestaande bosgebieden en/of bestaande opgaande landschapselementen;
 6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. 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;
- m. de bestemming "Agrarisch gebied 1" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden II", "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, 9, 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;
- n. de bestemming "Agrarisch gebied 1" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden II", "Woondoeleinden IV", "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" of "Woondoeleinden VI" ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 8, 9, 11, 12 of 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in de betreffende woonbestemming wordt toegepast;
 3. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak van de kaart wordt verwijderd;
 4. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
 5. het bestemmingsvlak over een afstand van ten hoogste 100 m vanaf het bestaande bestemmingsvlak wordt verplaatst;
 6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 7. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- o. de bestemming "Agrarisch gebied 1" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I" ten behoeve van een invullocatie, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 3. voor het overige wordt voldaan aan de toetsingscriteria gesteld in bijlage 7;
- p. 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 bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven", "Agrarisch aanverwante bedrijven", "Bedrijfsdoeleinden", "Horecadoeleinden" of "Manege", mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 15, 16, 19, 20 of 24 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 functie ondergebracht wordt in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging, waarbij de woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd moet blijven;
 5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
 6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
 7. de wijziging naar een logiesverstrekking bedrijf binnen de bestemming "Horecadoeleinden" betrekking heeft op een bedrijf met ten hoogste 5 appartementen of kamers;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Wijzigingsbesluit

Wijzigingsbesluit

Onderwerp:

Wijzigingsplan "Haudmare, Gersloot"
ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen,

gezien de aanvraag om bouwvergunning van de familie
te Donkerbroek voor het oprichten van een dienstwoning, een ligboxenstal,
4 sleufsilos, 4 voersilos en een werktuigenberging op een perceel aan de
Haudmare te Gersloot,

overwegende,
dat het betrokken perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitenge-
bied 2007", aldus vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 2007 en goedge-
keurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân bij besluit van 5
februari 2008;

dat het betreffende perceel is bestemd als "Agrarisch gebied 1" zonder de
aanduiding "bouwperceel";

dat het bouwplan van de familie _____ voor het oprichten van een nieuw
agrarisch bedrijf niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Bui-
tengebied 2007", omdat op de betreffende gronden geen bouwperceel met
bijbehorend bouwvlak zijn aangegeven op de plankaart;

dat op grond van artikel 4.7. onder d van de voorschriften van het bestem-
mingsplan "Buitengebied 2007" (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eer-
ste lid onder a Wet ruimtelijke ordening) de mogelijkheid bestaat op de
kaart een nieuw bouwperceel ten behoeve van een in hoofdzaak grondge-
bonden agrarische bedrijfsvoering aan te brengen, met inbegrip van een
daarbinnen gelegen bouwvlak;

dat het bestaande agrarische bedrijf van de familie _____ verplaatst moe-
ten in verband met de aanleg van de N381;

dat het bestaande bouwperceel niet geschikt is door de decentrale ligging
binnen het grondgebied en de korte afstand naar woningen van derden;

dat de betreffende gronden niet voorzien zijn van de aanduidingen "wijzi-
gingsbevoegdheid in bestemming Natuurgebied" of "externe invloedzone
De Deelen";

dat de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;

dat de omvang van het te vestigen bedrijf zódanig is dat het werk en inko-
men biedt aan tenminste één arbeidskracht;

dat er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op lan-
gere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;

dat het nieuwe bouwperceel een maximale oppervlakte heeft van 1.5 ha;

dat de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maakt;

dat de geluidbelasting op de gevel van de dienstwoning lager is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde,

dat uit er archeologisch onderzoek blijkt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;

dat een ecologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat in het gebied beschermde soorten te verwachten zijn, namelijk de waterspitsmuis en de poelkikker;

dat door mitigerende maatregelen de functionaliteit van het leefgebied voor de waterspitsmuis en poelkikker behouden kan blijven;

dat verwacht wordt dat de Dienst Regelingen zal instemmen met de mitigerende maatregelen, zodat er geen ontheffing noodzakelijk is;

dat er vanuit landschappelijke overwegingen geen bezwaren bestaan tegen deze wijziging doordat het bouwperceel landschappelijk wordt ingepast;

dat landschapsbeheer Friesland een landschappelijk inpassingplan opgesteld heeft;

dat voor het wijzigingsplan een wateradvies bij Wetterskip Fryslân is ingewonnen;

dat in het wateradvies is aangegeven dat voor de toename van verharding gecompenseerd moet worden;

dat de compensatie geregeld wordt door de ontheffing Keur, die door het Wetterskip wordt verleend;

dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zich evenmin onaantoonbare hinder voor derden zal optreden;

dat er verder geen sprake is van belangen die door het geven van toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid onevenredig worden geschaad;

dat aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan;

dat een ontwerp-besluit met ingang van 8 januari 2010 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van deze terinzagelegging vooraf, op donderdag 7 januari 2009, mededeling is gedaan in de Heerenveense Courant en de Woudklank;

dat daarbij tevens mededeling is gedaan van de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen het ontwerp-besluit zienswijzen in te dienen bij burgemeester en wethouders;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging twee zienswijzen zijn ontvangen;

dat reactie op deze zienswijzen verwoord is in de antwoordnota die aan dit besluit is gehecht en deel uitmaakt van dit besluit;

gelet op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 43 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";

Besluiten:

Vast te stellen het bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" behorende wijzigingsplan "Haudmare, Gersloot", bestaande uit de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, voorschriften en plankaart;

Heerenveen, 30 maart 2010.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen;
De secretaris, de burgemeester,

A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the printed text of the signatories. The signature is cursive and spans across the names of both the secretary and the mayor.

Antwoordnota
Zienswijzen wijzigingsplan "Haudmare, Gersloot"

Behoort bij besluit van Burgemeester
en Wethouders van Heerenveen

d.d. 30-3-2010 No. 10.2001131

de gemeentesecretaris



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 januari 2010 heeft ons college ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan waarmee een nieuw agrarisch bouwperceel met bijbehorend bouwblok op de plankkaart wordt aangebracht op een perceel aan de Haudmare te Gersloot. Aanleiding voor het wijzigingsplan is de verplaatsing van een bestaand melkveehouderijbedrijf van de familie _____ naar de Haudmare te Gersloot. Reden voor de verplaatsing van het agrarische bedrijf is de aanleg van de provinciale weg, de N381.

1.2 Procedure

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 8 januari 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden zienswijzen op het ontwerpbesluit worden ingediend. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Op 4 maart 2010 is een hoorzitting georganiseerd. Tijdens de hoorzitting zijn de indieners van de zienswijzen in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting te geven op hun zienswijze. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze antwoordnota gevoegd.

Voorliggend document bevat de ontvangen zienswijzen en het antwoord van burgemeester en wethouders.

2. Zienswijzen

2.1 Ontvangen zienswijzen

De ontvangen zienswijzen zijn vrijwel identiek aan elkaar. In beide zienswijzen wordt aangehaald dat het stichten van een nieuw agrarische bedrijf op een korte afstand van de woonbebouwing in strijd is met de maatschappelijk betamende zorgvuldigheid. De indieners verwachten dat zij hinder in de vorm van lawaai, geur, het voorkomen van insecten, lichtvervuiling, vermindering van landschapsschoon en zwaar verkeer, gevoelen in de woonomgeving van de woningen aan de Weech te Luxwoude en de Hegedyk te Gersloot. Tevens geven ze aan dat het bouwperceel op grotere afstand van de woonbebouwing geplaatst kan worden.

Tevens zijn indieners van mening dat niet voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden die gekoppeld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid. Ze stellen dat als voorwaarde is gesteld dat het agrarisch bedrijf, naast de eigenaar-melkveehouderij, werkgelegenheid moet bieden aan een arbeidskracht. Ze geven aan dat zij van mening dat er geen sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf. Ze geven aan dat een melkveehouderijbedrijf onder de huidige omstandigheden economisch onrendabel is en op termijn de zaak eerder zal verslechteren (beëindigen melkquotering) dan verbeteren. Verder zijn de indieners van mening dat met het wijzigingsplan onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, in het open landschap dient bebouwing geclusterd te worden, en de woonsituatie.

Tevens is één van indieners van mening dat het wijzigingsplan in strijd is met het milieubeleidsplan "Stap nu over" en de welstandsnota.

2.2 Reactie zienswijzen

Bovenstaande zienswijzen geven ons aanleiding tot de onderstaande reactie.

Hinder nieuw agrarisch bouwperceel tov woningen

In tegenstelling tot bestaande situaties kan bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht worden genomen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals woningen. Het houden van voldoende afstand kan hinder bij gevoelige functies (woningen) voorkomen worden en biedt het voldoende zekerheid dat een bedrijf haar activiteiten duurzaam kunnen uitvoeren. Aan de hand van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering en de hierin opgenomen richtlijnen kan beoordeeld worden of een bepaalde activiteit op een specifieke locatie toelaatbaar is. De richtlijn geeft aan bij welke afstand nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de gevoelige functie en het bedrijf goed kan functioneren. De richtafstand die gegeven wordt bij een melkveehouderij is 100 meter. De richtafstand wordt bepaald door het grootste milieuaspect, bij een melkveehouderij is dat het milieuaspect geur.

Het nieuw agrarisch bouwperceel is zodanig gepositioneerd dat de afstand tussen het nieuw agrarisch bouwperceel en de dichtstbijzijnde tuinen van omliggende woningen is minimaal 300 meter. Er wordt daarmee ruim voldaan aan de bovengenoemde richtafstand.

Tevens wordt het aantal verkeersbeweging over de openbare weg beperkt doordat het bouwperceel centraal gelegen is in de landbouwgronden van het bedrijf, zodat een groot deel van gronden bereikt worden vanaf het bouwperceel. Verder is in het gebied reeds zwaar verkeer aanwezig doordat in het gebied ook andere agrarische bedrijven gevestigd zijn.

Ten aanzien van de verwachte lichthinder merken wij het volgende op. De ligboxenstal zal voorzien worden van van witlicht. Stallen zullen gemiddeld zo'n 16 uur per dag verlicht worden. Gedurende nachtelijke uren zullen de stallen dan ook niet verlicht zijn. Doordat de verlichting in de nachtelijke uren niet brandt, wordt de mogelijk hinder voor de omgeving reeds beperkt. Verder zal de groene buffer die rondom het bouwperceel aangelegd wordt de uitstraling verder beperken. Ook zullen de groene ventilatiegordijnen bijdragen aan het dempen van de lichtuitstraling.

Verder is in het gemeentelijk beleid aangegeven bij conflicterende belangen tussen hoofdfuncties (zoals agrarisch gebruik) en toegevoegde functies (zoals wonen) het belang van de hoofdfunctie te laten prefereren boven het belang van de toegevoegde functie.

Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat de komst van een nieuw agrarisch bouwperceel niet tot gevolg heeft dat er geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen.

Situering nieuw agrarisch bouwperceel wijzigen

De gronden die deel uit maken van het nieuw agrarisch bedrijf zijn grotendeels gesitueerd aan de Haudmare en deels aan de Hegedyk. Omdat langs de Hegedyk lintbebouwing aanwezig is, is het niet wenselijk om hier een agrarisch bouwperceel op te richten. Woningen van derden op korte afstand (<100 meter) van een agrarische bedrijf levert immers beperkingen op voor het agrarisch bedrijf en overlast voor aangrenzende woningen.

Langs de Haudmare bevinden zich meerdere agrarische bedrijven en bosjes. Deze liggen direct aan de Haudmare, op regelmatige afstand van elkaar, langs de weg. Een nieuw agrarisch bedrijf aan de zuidzijde van de Haudmare sluit aan op het beeld van de weg en de aanwezige regelmaat van agrarische bedrijven.

Het nieuwe bouwperceel ligt op het draaipunt van de twee verkavelingsrichtingen. Doordat het bouwperceel gesitueerd is op de laatste kavel die op strekt vanaf de Haudmare wordt het draaipunt in het landschap geaccentueerd. Een verdere verplaatsing van het bouwperceel in westelijke richting is niet wenselijk, omdat het nieuw bouwperceel dan de karakteristieke verkavelingsloten zou doorbreken.

Tevens is het voor de aanvrager van belang dat zijn bouwvlak centraal gelegen is binnen zijn gronden.

Gelet op het bovenstaande is het college van menig dat het verplaatsen van het bouwperceel naar een ander perceel aan de Haudmare niet gewenst is, omdat hierdoor landschappelijk karakteristieke elementen verloren gaan, waar juist gestreefd wordt om deze elementen zoveel mogelijk te behouden.

Omvang agrarisch bedrijf

Eén van de voorwaarden die gekoppeld is aan de wijzigingsbevoegdheid is dat het agrarische bedrijf werk en inkomen moet bieden aan ten minste één arbeidskracht.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" is aangegeven dat sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf indien een agrarisch bedrijf een omvang heeft van minimaal 80 Nederlandse grootte-eenheden (nge).

Er is hier sprake van verplaatsing van een bestaand melkveebedrijf dat op dit moment bestaat uit ongeveer 130 melkkoeien met bijbehorend jongvee (bedrijfsomvang > 156 nge) en het nieuw op te richten bedrijf biedt een groeiomgelegenheid tot 180 melkkoeien met bijbehorend jongvee (bedrijfsomvang > 216 nge). Gelet op het bovenstaande is het college van mening dat er hier sprake is van een volwaardig agrarische bedrijf. Een volwaardig agrarisch bedrijf biedt werkgelegenheid aan tenminste één arbeidskracht. Deze arbeidskracht kan ook de eigenaar zijn van het bedrijf.

Duurzaam agrarisch bedrijf

Tevens is als voorwaarde gesteld dat er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf.

Het nieuw agrarische bouwperceel wordt opgericht voor de bestaande melkveehouderij van de familie _____ die reeds jaren het bedrijf succesvol runnen in Donkerbroek. De omvang van het bedrijf is dusdanig dat het het bedrijf een goed toekomstperspectief biedt.

Door de financieel adviseur van de familie _____ is aangegeven dat het agrarisch bedrijf van de familie _____ jaren achtereen behoort bij de top van de groep melkveehouderijen. Bedrijven die behoren tot de top kunnen melk tegen een dusdanige kostprijs produceren dat ook bij een melkprijs, die lager is dan het gemiddelde van de afgelopen jaren, sprake blijft van een bedrijf met een economisch perspectief.

Gelet op de aangedragen argumenten en het bovenstaande is het college van menig dat er sprake is van een volwaardig melkveebedrijf met voldoende toekomstperspectief.

Landschappelijke inpassing

Het agrarisch bedrijf wordt opgericht in het open veenpolder landschap en daarom is het noodzakelijk dat het bedrijf landschappelijk wordt ingepast. De landschappelijke inpassing wordt vorm gegeven door een stevige erfbeplanting in de vorm van struweel met boomvormers aan te brengen langs de grenzen van het bouwperceel (achter en beide zijanten). Aan de oost- en zuidzijde van het bouwperceel zal de erfbeplanting 7 meter breed zijn.

Het bedrijf wordt hiermee een duidelijke plaats in het landschap gegeven in de vorm van een punt-

element.

Deze punt-elementen zijn kenmerkend in het open landschap en met het nieuwe bouwperceel ontstaat regelmaat van deze elementen aan de Haudmare. Door de regelmaat van deze puntelementen ontstaat een evenwichtig en rustig beeld dat een positieve bijdrage levert aan het landschap.

Het college is van mening dat door de landschappelijke inpassing van het nieuw agrarische bouwperceel het perceel een duidelijke plaats krijgt in het landschap en er geen sprake is van een onevenredige afbreuk van landschappelijke waarden.

Woonsituatie

Het wijzigingsplan mag niet tot gevolg hebben dat aan de woonsituatie geen onevenredig afbreuk mag worden gedaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat over het aspect woonsituatie aangegeven dat binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Gelet op de afstand van minimaal 300 meter tussen het agrarische bouwperceel en dichtstbijzijnde woonpercelen is het college van oordeel dat het nieuwe bouwperceel en de bebouwing die opgericht kan worden op dit perceel niet tot gevolg heeft dat aan de woonsituatie onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Welstand

In een van de zienswijzen wordt geciteerd uit de welstandsnota. Dit citaat is echter niet van toepassing op het op dit gebied. Het perceel is namelijk gelegen in het deelgebied "Buitengebied" en niet in het deelgebied "Agrarische bebouwingslinten".

Het bouwplan reeds is voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft een positief advies uitgebracht aangaande het bouwplan van de familie

Leefbaarheid

In de bestaande situatie is het agrarisch bouwperceel gelegen op het perceel Hegedyk 67 te Gesloot. Dit bouwperceel is op korte afstand van de woning van indiener gelegen.

De bestemming van dit agrarisch bouwperceel zal gewijzigd worden op het moment dat dit wijzigingsplan onherroepelijk is geworden. Omdat het agrarische bouwperceel aan de Hegedyk op kortere afstand ligt van de indiener dan het nieuwe bouwperceel is het college van oordeel dat er sprake zal zijn van een verbetering leefbaarheid voor de indiener.