

**Gemeente Heerenveen**

**WIJZIGINGSPLAN HEGEDYK 85 GERSLOOT**

vastgesteld door burgemeester en  
wethouders van Heerenveen  
op 24 augustus 2021



## INHOUD

### TOELICHTING

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende bestemmingsplannen	5
1.3	Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Algemeen	7
2.2	Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid	7
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>10</b>
4.1	Algemeen	10
4.2	Bedrijven en milieuzonering	10
4.3	Geluid	11
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>13</b>
5.1	Inleiding	13
5.2	Overgangs- en slotregels	13
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>14</b>
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>15</b>



## TOELICHTING



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Het perceel Hegedyk 85 in Gersloot ligt ten noorden van de Aengwirderweg. In het bestemmingsplan Buitengebied 2007 hebben deze gronden (hierna: planlocatie) de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze bestemming is toegekend nadat de gemeente in 1977 toestemming heeft gegeven voor het exploiteren van een expositieruimte. Deze expositieruimte is in de praktijk altijd 'hobbymatig' gebleven en een bedrijfsbestemming is daarmee niet overeenkomstig het werkelijke gebruik. Sinds 2005 is er geen sprake meer van een expositieruimte



*Figuur 1: globale ligging planlocatie Hegedyk 85.*

De eigenaren van het perceel hebben daarom gevraagd om de bedrijfsbestemming weer terug te brengen naar de bestemming 'Wonen', zodat het werkelijke gebruik weer overeenkomstig het bestemmingsplan is. De gemeente staat hier achter omdat er feitelijk ook altijd gewoond is. Dit wijzigingsplan zorgt ervoor dat er weer een woonbestemming aan het perceel wordt toegekend

### 1.2 Geldende bestemmingsplannen

De planlocatie is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2007. Hierin hebben de gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Daarnaast is met een aanduiding ('Or') aangegeven dat er een speciale oppervlakteregeling van toepassing is. Deze bepaling is toegekend voor de bedrijfsgebouwen die gebouwd kunnen worden op het perceel. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' kan wijzigen naar een woonbestemming. Dit wijzigingsplan voorziet hierin.

#### Facet bestemmingsplannen

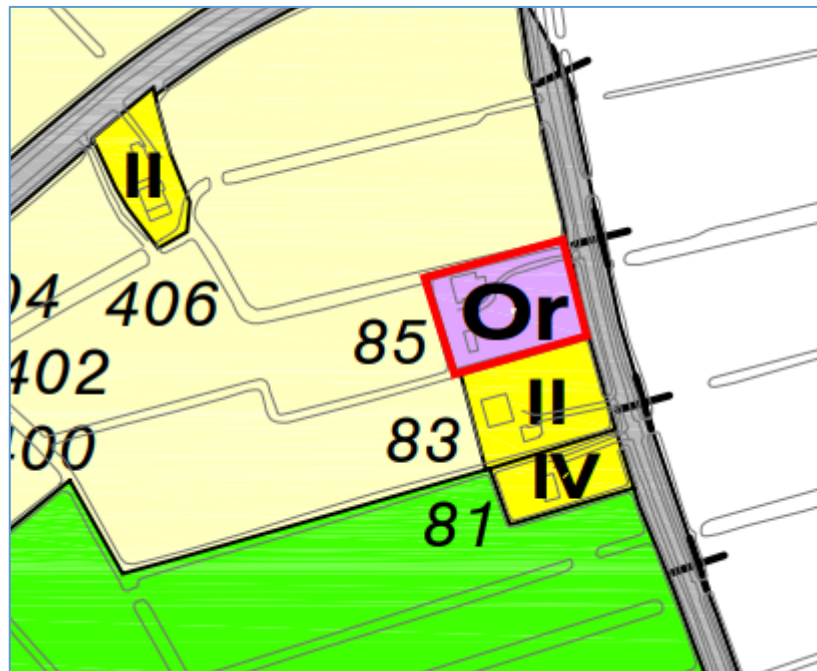
Naast het bestemmingsplan Buitengebied 2007 zijn en blijven de volgende facetbestemmingsplannen van toepassing op de planlocatie.

- **Partiele herziening diverse bestemmingsplannen (opheffing oneffenheden ca).**

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de mogelijkheden van kleinschalig kamperen.

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

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



*Figuur 2: fragment geldende bestemmingsplan (nr. 85 in het rood is de planlocatie).*

### **1.3 Leeswijzer**

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



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Algemeen

Zoals in de inleiding al is aangegeven, is er op de planlocatie altijd sprake geweest van permanente bewoning. Door het toekennen van de bedrijfsbestemming in het geldende bestemmingsplan is dit legale gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied 2007 komen te vallen. Dat is een onwenselijke situatie voor de huidige eigenaren van het perceel. Zij hebben gevraagd om de woonbestemming opnieuw toe te kennen zodat het legale en feitelijke gebruik in overeenstemming is met de bestemming. Daarom wordt met dit wijzigingsplan de woonbestemming weer toegekend aan het perceel.

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

### 2.2 Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

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

*De bestemming "Bedrijfsdoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden II", "Woondoeleinden III", "Woondoeleinden IV", "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" en/of "Agrarisch gebied 1" of "Agrarisch gebied 2" ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:*

- 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 8, 9, 10, 11, 12 en/of 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- 2. de wijziging, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan", uitsluitend betrekking heeft op een wijziging in de bestemming "Agrarisch gebied 1" of "Agrarisch gebied 2";*
- 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 geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;*
- 5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;*
- 6. bij wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 6 bij deze voorschriften;*
- 7. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;*

8. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Voor dit perceel zijn de onderdelen 1, 3, 4, 5, 7 en 8 van toepassing. De overige toetsingskaders hebben geen betrekking op deze kavel. Onderstaand wordt ingegaan op de eisen die gelden:

1. ***Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van artikel 8, 9, 10, 11, 12 en/of 4 of 5 van overeenkomstige toepassing.***

De regels van artikel 9 zijn overgenomen in dit wijzigingsplan.

3. ***Er is geen sprake 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 de Hegedyk 85 geen agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt zuidelijk op circa 450 meter (in de gemeente Opsterland). Hiertussen liggen een aantal andere woningen die bepalend zijn voor de (on-)mogelijkheden van dit agrarisch bedrijf. Verder liggen er geen agrarische bedrijven die kunnen worden benadeeld door deze woning.

4. ***De geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen zal niet hoger zal dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;***

Omdat er nu planologisch al sprake is van een (bedrijfs-)woning en het pand in de nieuwe situatie ook als woning gebruikt blijft worden is het plan vanuit het aspect geluid passend en is het niet nodig specifiek akoestisch onderzoek uit te voeren.

5. ***De woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;***

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

7. ***Een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;***

Er zijn geen bouwactiviteiten aangevraagd en er is bovendien altijd al gewoond in het gebouw. Hieraan zal niets veranderen.

8. ***Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie 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. Gesteld wordt dat de situatie verbetert voor omliggende woningen omdat de bedrijfsbestemming, die diverse bedrijfsvormen mogelijk maakt, verdwijnt.

### **Hoofdstuk 3   Beleidskader**

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

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

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

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

## Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

### 4.1 Algemeen

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

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

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

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Algemeen

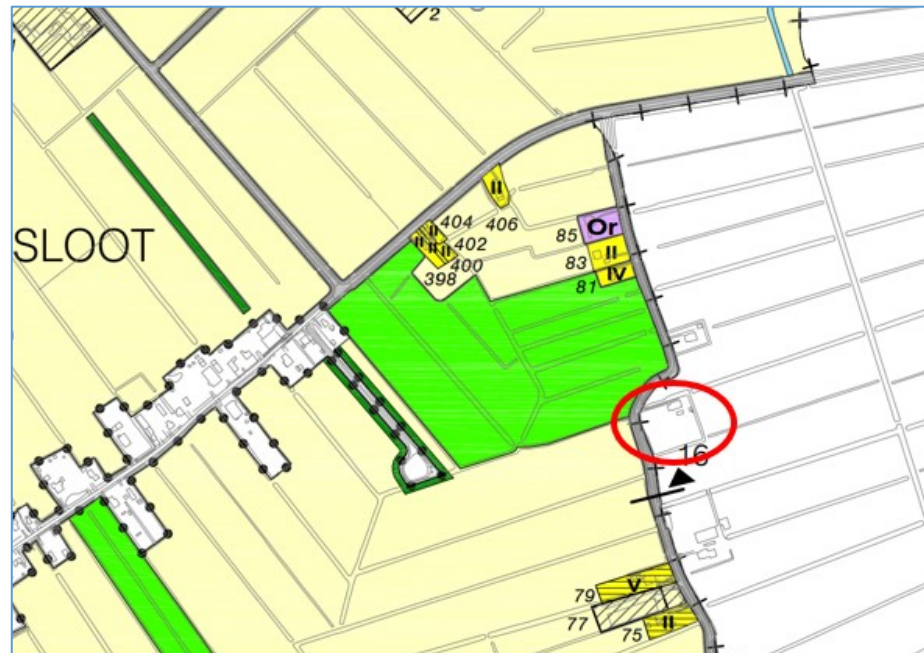
Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand 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.



*Figuur 3: Ligging dichtstbijzijnde bedrijf (in de rode cirkel, paarse bestemming met nr. 85 is de planlocatie van dit wijzigingsplan)*

#### **Onderzoek**

Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt aan de Hegedyk 56/58 in de gemeente Opsterland. Hemelsbreed is er een afstand van ca. 270 meter tot aan de planlocatie van dit wijzigingsplan. Op grond van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Opsterland zijn er bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. De minimale afstanden tot dergelijke bedrijven is op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' 30 meter in een rustig buitengebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Verder liggen er in de directe omgeving vooral woningen die niet beperkt worden door deze ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect bedrijfshinder uitvoerbaar.

### **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 gehele plangebied sprake van een 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 plan worden de regels van het moederplan van toepassing verklaard op de bestemming 'Woondoeleinden II'. Alleen de verbeelding wordt aangepast door de woonbestemming opnieuw toe te kennen overeenkomstig het feitelijke gebruik. Daarmee wordt ook artikel 9 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' van toepassing. Voor het overige blijven alle regels hetzelfde.

### **5.2 Overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

#### **Artikel 3 Overgangsrecht**

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

#### **Artikel 3 Slotregel**

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

## **Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid**

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



## **Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Zoals ook in het hoofdstuk beleidskader beschreven is dit wijzigingsplan passend binnen de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie en/of waterschap. Bovendien worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet ook nu al toegestaan zijn. Het gaat om een bestaande woning die de passende bestemming terug krijgt. Daarom is er geen vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro gevoerd. Dit plan zal als ontwerp aangeboden worden aan genoemde instanties. Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd worden zodat zienswijzen ingediend kunnen worden. Ingekomen zienswijzen worden door het college betrokken bij de vaststelling van het wijzigingsplan.

**Wijzigingsbesluit**

## **Wijzigingsbesluit**

### **Onderwerp:**

Wijzigingsplan "Hegedyk 85, Gersloot"  
ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen,

gezien de aanvraag van eigenaren van het perceel voor het wijzigen van de bestemming van het perceel van "Bedrijfsdoeleinden" naar "Woondoeleinden 2" waarbij de bestemming op het gehele perceel wordt aangebracht,

### **overwegende,**

dat het betrokken perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", aldus vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân bij besluit van 5 februari 2008;

dat het perceel in het bestemmingsplan bestemd is als "Bedrijfsdoeleinden";

dat op grond van artikel 19.6. onder b van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening) de mogelijkheid bestaat om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden 2";

dat de bestemming "bedrijfsdoeleinden" van de verbeelding wordt verwijderd en aan het perceel de bestemming "Woondoeleinden 2" wordt toegekend;

dat er vanuit landschappelijke overwegingen geen bezwaren bestaan tegen deze wijziging;

dat in de nabijheid geen (agrarische) bedrijven gevestigd zijn die geschaad kunnen worden door de functieverandering;

dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van in de nabijheid gelegen (recreatie)woningen van derden;

dat hiermee door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen onaanvaardbare hinder voor derden zal optreden;

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

dat een ontwerp-besluit met ingang van vrijdag 4 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van deze terinzagelegging vooraf, op donderdag 3 juni 2021, mededeling is gedaan in de Heerenveense Courant en digitaal in het Gemeentebled;

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

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 "Hegedyk 85, Gersloot" (met kenmerk: NL.IMRO.00740000WPhegedyk85GS-VG01), bestaande uit de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding;

Heerenveen, 24 augustus 2021.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.  
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan