

Bestemmingsplan “Buitengebied 2007”,
Wijzigingsplan “P.G. Otterweg 15, Tjalle-
berd”

Wijzigingsplan
"P.G. Otterweg 15, Tjalleberd"
(behorende bij het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007")
Datum: 26 april 2011
Hoort bij besluit: 11.2000668
Status: vastgesteld

GEMEENTE HEERENVEEN

Wijzigingsplan P.G. Otterweg 15, Tjalleberd

(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	3
3. OMGEVINGSFACTOREN	6
3.1. Milieuaspecten	6
3.1.1. Wegverkeerslawaaï	6
3.1.2. Milieuhinder.....	6
3.1.3. Bodem	7
3.2. Externe veiligheid.....	7
3.3. Ecologie	7
3.4. Archeologie.....	8
3.5. Water	8
3.6. Luchtkwaliteit	8
3.7. Conclusie	9
4. PLANOPZET	10

Bijlage: bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007" inzake "Agrarisch dienstverlenende bedrij-
ven" (artikel 15)

Wijzigingsbesluit

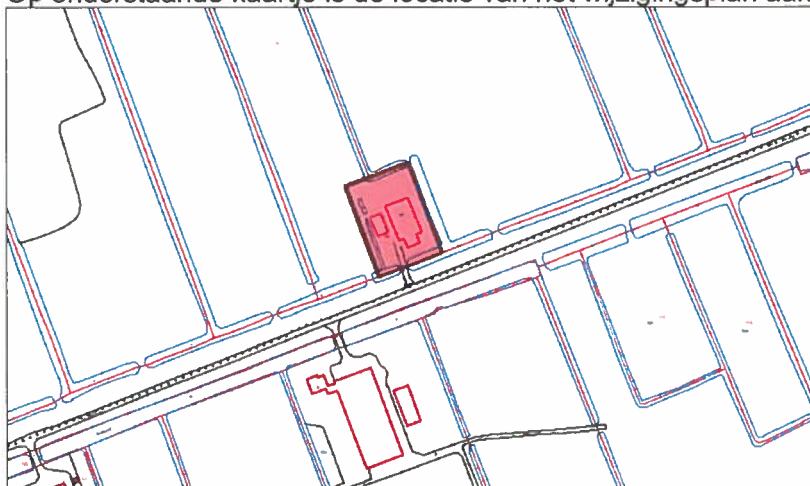


1. INLEIDING

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 de wijziging van de bestemming "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" naar de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" ten behoeve van het loonbedrijf dat gevestigd is op het perceel P.G. Otterweg 15 in Tjalleberd.

Op onderstaande kaartje is de 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 is ontvangen om de bestemming "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" betreffende het perceel P.G. Otterweg 15, 8458 ES Tjalleberd. Tevens heeft de aanvrager een bouwaanvraag ingediend voor het veranderen van de bestaande schuurgedeelte van de boerderij in een landbouwmechanisatiebedrijf.

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 voorzien van een bouwperceel met daarbij behorend bouwvlak.

De wijziging van de bestemming kan plaatsvinden met gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, te weten in artikel 4.7. lid p, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming "Agrarische gebied 1" en de gronden voorzien zijn van de aanduiding "bouwperceel" te wijzigen in de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven", 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

In de bestaande situatie is op het perceel een boerderijpand aanwezig, waarbij aan de voorzijde de dienstwoning is gesitueerd en aan de achterzijde de stal. Tevens zijn op het perceel nog enkele bedrijfsgebouwen aanwezig. Op het perceel was jarenlang een veehouderij gevestigd. Mede door economisch minder goede tijden in de agrarische sector is het bedrijf langzaam gegroeid van een veehouderij naar een landbouwmechanisatiebedrijf. In de achtergelegen schuur wordt nog enig vee gehouden. Door dit wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt om aan de bestaande stal, die verbonden is met de dienstwoning, te verbouwen tot een landbouwwerktuigenberging en magazijn.

2.2. Uitgangspunten

Dit verzoek is getoetst aan het beleidskader van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Hoewel de situatie op het perceel P.G. Otterweg historisch zo gegroeid is, is ontstane situatie vergelijkbaar met herbestemmen van een voormalig agrarische bedrijf. De agrarische activiteiten op het perceel vrijwel volledig zijn beëindigd en ondergeschikt geworden aan de nieuwe vorm van bedrijvigheid, te weten agrarisch dienstverlenend. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen voert de gemeente al jarenlang onderstaand beleid.

De afgelopen jaren heeft een aantal agrarische bedrijven in het buitengebied zijn bedrijfsvoering beëindigd. De bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen verliezen daarbij hun functie en komen vrij. Ten aanzien van het hergebruik van de vrijkomende bedrijfsgebouwen heeft de gemeente het volgende standpunt ingenomen.

Hergebruik van de bebouwing kan plaatsvinden door agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven (zoals stoeterijen of bepaalde vormen van niet-grondgebonden agrarische activiteiten als witlofteelt of het kweken van champignons), maneges of door niet-agrarische bedrijven.

In het bestemmingsplan is dan ook een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt de vrijkomende agrarische percelen te wijzigen naar bijvoorbeeld agrarische dienstverlenende bedrijven, zodat er ingespeeld kan worden op veranderingen en actuele ontwikkelingen.

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan de ingediende bouwaanvraag (kenmerk 398H-2009).

2.3. Planologisch-juridische aspecten

Op grond van artikel 4.7 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat 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 logiesverstrekkend 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.

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een agrarisch bouwperceel met inbegrip van het daarbinnen gelegen bouwvlak worden gewijzigd in de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven". Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zullen de bepalingen van artikel 15 "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" van toepassing zijn op dit perceel en zal de aanduiding "bouwperceel van de plankaart verwijderd worden.

Om toepassing te kunnen geven aan deze wijzigingsmogelijkheid dient de nieuwe functie ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen en dient de woonfunctie gehandhaafd te blijven in het voormalige boerderijpand. De nieuwe bedrijvigheid wordt ondergebracht in de voormalige agrarische stal en de woonfunctie die in de voorzijde van het boerderijpand gevestigd is blijft ongewijzigd.

De wijziging van de bestemming mag niet leiden tot onevenredige schade voor aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

In de bestaande situatie vormt de bestaande dienstwoning op het perceel reeds een beperking ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf dat gelegen is aan de overzijde van onderhavig perceel.

Met dit wijzigingsplan worden geen nieuwe milieugevoelige objecten mogelijk gemaakt. De bestaande dienstwoning blijft op de huidige plaats gehandhaafd en wordt niet uitgebreid. De wijziging zal dan ook niet tot leiden tot extra beperking voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het afgrensde agrarische bedrijf.

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

De P.G. Otterweg is een erftoegangsweg met een lage verkeersintensiteit, zodat redelijkerwijs verwacht mag worden dat er geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid.

Gelet op het voormalig agrarisch gebruik en de afstand (bijna 100 meter) tussen de bestaande dienstwoning (PG Otterweg 8) en de bedrijfsopstallen op het onderhavige perceel 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).

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de wijziging van de bestemming "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" naar de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" een juridische basis gegeven.

3. OMGEVINGSFACTOREN

Met betrekking tot de wijziging van de bestemming van het agrarisch bouwperceel dat gelegen is aan de P.G. Otterweg 15 te Tjalleberd 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. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet Geluidhinder ligt er langs de P.G. Otterweg een geluidszone waarbinnen de waarden die de Wet Geluidhinder stelt in beginsel in acht moeten worden genomen. In dit concrete geval wordt de bestemming van het betreffende perceel gewijzigd.

De afstand van de bestaande dienstwoning ten opzichte van de weg neemt niet toe. De gewijzigde bestemming zal ook geen mogelijkheid bieden nieuw geluidsgevoelige bebouwing, zoals een dienstwoning, te realiseren.

Er ontstaat daarom, akoestisch gezien, geen veranderde situatie. De afstand van de dienstwoning ten opzichte van de weg neemt niet toe. Bij bedrijfsbebouwing is er geen sprake van geluidsgevoelige bebouwing. Voor de wijziging van de bestemming "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" naar de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" is het aspect wegverkeerslawaaï niet relevant.

3.1.2. Milieuhinder

Het wijzigen van de bestemming van een perceel kan tot gevolg hebben dat de milieuhinder op omliggende percelen toeneemt. In dit concrete geval is er sprake van een wijziging van de bestemming van het perceel van agrarisch veehouderij naar agrarisch dienstverlenende bedrijven.

Om te beoordelen of er sprake is van een toename van de milieuhinder op een woonfunctie die direct gesitueerd is, is er gekeken naar de milieuhinder die op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk was en de afstand naar omliggende (dienst)woning.

De afstand tussen de dienstwoning, die gevestigd is aan de overzijde, en het bedrijfsopstallen, is ruim 100 meter.

Dit is ruim meer dan de richtafstand van 50 meter die opgenomen is in de de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering voor dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de landbouw.

Een agrarisch dienstverlenend bedrijf is, afhankelijk van de bedrijfsomvang, aangemerkt als zijnde een categorie 2 of 3.1 bedrijf. Een agrarisch dienstverlenend bedrijf bevindt zich in een lager categorie dan een agrarisch veehouderij. Dit is namelijk een categorie 3.2 bedrijf met een richtafstand van 100 meter.

Met dit wijzigingsplan vindt er dus geen verslechtering plaats van de bestaande planologische situatie. Gesteld kan worden dat het aspect 'milieuhinder' geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

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.

Het perceel P.G. Otterweg 15 te Gersloot is in gebruik voor agrarische doeleinden. Specifiek bodembedreigende activiteiten zijn voor zover bekend niet aanwezig (geweest). Er kan dan ook worden gesteld dat op het terrein slechts sprake is van een beperkt risico ten aanzien van substantiële bodemverontreiniging.

In het kader van het bestemmingsplan is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de (beoogde) functie van een perceel. Op basis van de beschikbare informatie kan gesteld worden dat hieraan wordt voldaan. 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. Met dit wijzigingsplan worden dergelijke activiteiten ook niet mogelijk gemaakt. 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). Aan de westzijde van het onderhavige perceel ligt op ongeveer 50 meter natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de EHS.

Het wijzigingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Voor hetgeen het wijzigingsplan mogelijk in vergelijking tot het geldend planolo-

gisch regiem, kan gesteld worden dat het wijzigingsplan geen negatieve invloed zal hebben op de omliggende natuurgebieden.

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. Voor het uitvoeren van een onderzoek bestaat geen aanleiding omdat de betreffende gronden reeds ten dienste stonden van een agrarische bedrijf dat voorheen gevestigd was op het perceel P.G. Otterweg 15 te Tjalleberd.

3.4. Archeologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat de FAMKE voor de periode Steentijd-Bronstijd heeft aangeduid met "Karterend onderzoek 1" en waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen heeft het plangebied de aanduiding "Karterend onderzoek 3" en waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek uit te voeren.

Met dit wijzigingsplan worden dergelijke activiteiten ook niet mogelijk gemaakt. De uitvoering van het wijzigingsplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

3.5. Water

Dit wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden vindt er geen uitbreiding plaats van het verhard oppervlak. Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemming situering van het bouwvlak van een bouwperceel.

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 bedoeld 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.

Dit wijzigingsplan slechts voorziet in een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden van bestaande opstallen en biedt slecht zeer beperkte groeimogelijkheden. 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 de bestemming van het perceel P.G. Otterweg 15 te Tjalleberd te wijzigen van de bestemming "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" naar de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven".

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 dienstverlenende
bedrijven" (artikel 15)

Artikel 15: Agrarisch dienstverlenende bedrijven**15. 1. Bestemmingsomschrijving**

15. 1. 1. De op de kaart voor Agrarisch dienstverlenende bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarisch dienstverlenende bedrijven, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. 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;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
met daaraan ondergeschikt:
- d. wegen en paden;
- e. water;
met de daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15. 2. Bouwvoorschriften

15. 2. 1. Voor het bouwen van de in lid 15.1.1. onder a tot en met c bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch dienstverlenend bedrijf al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per agrarisch dienstverlenend bedrijf bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 1,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. 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;
- g. 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 overkappingen	-	-	4,00	15	60	8,00
Bedrijfswoning	120 m ²	-	4,00*	30	60	-
Aan- en uitbou- wen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	50 m ²	4,00	-	60	-

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

15.2.2. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

15.3. Vrijstelling van de Bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 15.2.1. onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak wordt vergroot tot ten hoogste 125% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte, mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van het agrarisch dienstverlenend bedrijf;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 15.2.1. onder g en toestaan dat de goot-hoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m respectievelijk 10,00 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 15.2.1. onder g en toestaan dat de goot-hoogte van de 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;

- d. het bepaalde in lid 15.2.1. onder g en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits;
1. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n)) aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
 2. er sprake is van een goede verhouding tot de bedrijfswoning en het erf;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

15. 4. 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 gebruik van gronden en gebouwen voor recreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- d. het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning;
- e. 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 het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- g. 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;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

15. 5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 15.4. onder b juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
 1. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, met een maximum van 50 m², mag bedragen;

2. de functie vanuit de bestaande gebouwen moet worden uitgeoefend;
 3. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten 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;
- b. het bepaalde in lid 15.4. onder c juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden en bouwwerken, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor consumptieverkooppunten, mits:
1. het bestemmingsvlak 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;
- c. het bepaalde in lid 15.4. onder c juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
1. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m²;
 2. de ruimtes voor logiesverstrekking niet in de bedrijfsgebouwen en/of vrijstaande bijgebouwen worden ondergebracht;
 3. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
 4. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
 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 woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- d. het bepaalde in lid 15.4. onder h juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
 2. 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).

15. 6. Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 1" of "Agrarisch gebied 2", waarbij een bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak op de kaart wordt aangebracht, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van de artikelen 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. 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 dan wel er sprake is van een kleinschalige agrarische nevenactiviteit al dan niet ten behoeve van agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
 3. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden, tenzij het een kleinschalige agrarische nevenactiviteit betreft;
 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig of als nevenbedrijf;
 5. het bouwperceel maximaal 1,50 hectare mag bedragen. In geval van een kleinschalige agrarische nevenactiviteit mag het bouwperceel maximaal 0,50 hectare bedragen;
 6. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 7. 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;

8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 9. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden II", "Woondoeleinden III", "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, 12 en/of 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
 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. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 4. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
 5. bij wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 6 bij deze voorschriften;
 6. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm wordt gehandhaafd;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch aanverwante bedrijven" of "Bedrijfsdoeleinden" ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 16 of 19 van overeenkomstige toepassing zijn;
 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. 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;

4. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswooning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
5. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm wordt gehandhaafd;
6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wijzigingsbesluit

Wijzigingsbesluit

Onderwerp:

Wijzigingsplan P.G. Otterweg 15, Tjalleberd
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 heer B. Meester, P.G. Otterweg 15 te Tjalleberd voor het veranderen van een schuurgedeelte van een boerderij in een landbouwmechanisatiebedrijf op het perceel P.G. Otterweg 15 te Tjalleberd,

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 betreffende perceel is bestemd als "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel";

dat op grond van artikel 4.7 lid p van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" voor ons college de bevoegdheid bestaat de bestemming "Agrarisch gebied 1", uitsluitend voorzover op de kaart voorzien van de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel nietgrondgebonden agrarisch bedrijf", inclusief het daarbinnen gelegen bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch dienstverlenende bedrijven", (...), mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 15, (...) van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de aanduiding "bouwperceel" of "bouwperceel nietgrondgebonden 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. (...);
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

dat aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan;

dat geen planologische bezwaren bestaan tegen het gebruik van het perceel P.G. Otterweg 15 te Tjalleberd overeenkomstig de voorschriften, zoals opgenomen in artikel 15 "Agrarisch dienstverlenende bedrijven" van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";

dat overeenkomstig artikel 3.9a Wro het ontwerpwijzigingsbesluit met ingang van 4 maart 2011 voor een periode van vier weken ter inzage heeft gelegen;

dat van deze ter inzage legging vooraf, op donderdag 3 maart 2011, mededeling is gedaan in de Heerenveense Courant;

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 bovengenoemde termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

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 "P.G. Otterweg 15 te Tjalleberd, bestaande uit de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, voorschriften en plankaart;

Heerenveen, 26 april 2011

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

