

Bestemmingsplan "Buitengebied 2007",
Wijzigingsplan
"Tijnjeweg 19, Gersloot"



Wijzigingsplan

"Tijnjeweg 19, Gersloot"

(behorende bij het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007")

Datum: 4 december 2012

Status: vastgesteld

Behoort bij besluitnummer: 12.2001030

GEMEENTE HEERENVEEN

Wijzigingsplan Tijnjeweg 19, 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. Beleidskaders/uitgangspunten	4
2.3. Planologisch-juridische aspecten	4
2.4. Planologische afweging	5
3. OMGEVINGSFACTOREN	5
3.1. Milieuaspecten	7
3.1.1. Wegverkeerslawaaï	7
3.1.2. Milieuhinder	7
3.1.3. Bodem	8
3.2. Externe veiligheid	9
3.3. Ecologie	9
3.4. Archeologie	10
3.5. Water	10
3.6. Luchtkwaliteit	11
3.7. Conclusie	11
4. PLANOPZET	12

Bijlagen

Bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" inzake "Agrarisch gebied 1" (artikel 4) en "Woondoel-einden II" (artikel 9)

Milieuadvies

Wateradvies

Wijzigingsbesluit

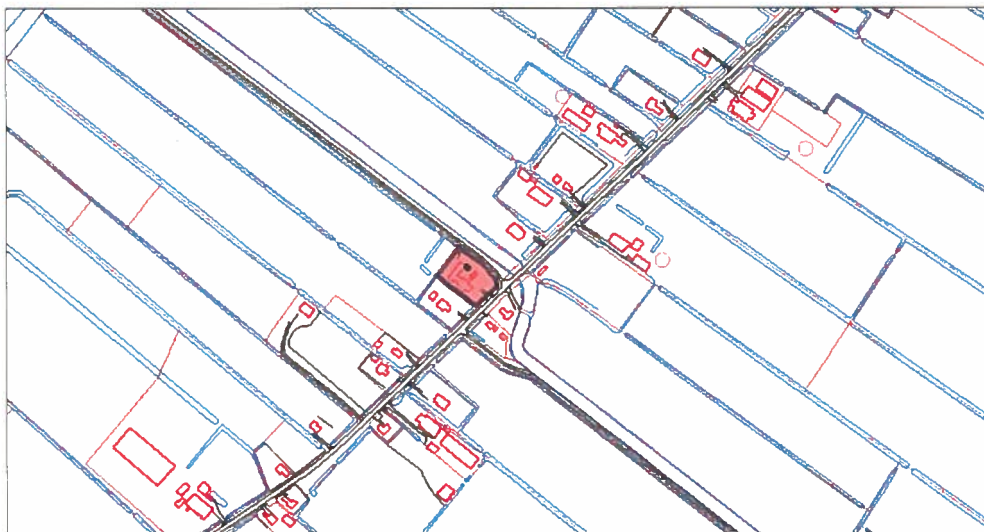


1. INLEIDING

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 wijzigen van de bestemming van het perceel Tijnjeweg 19 te Gersloot. De bestemming wordt gewijzigd van "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" naar "Woondoeleinden II" en "Agrarische gebied 1" zonder de aanduiding "bouwperceel".

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

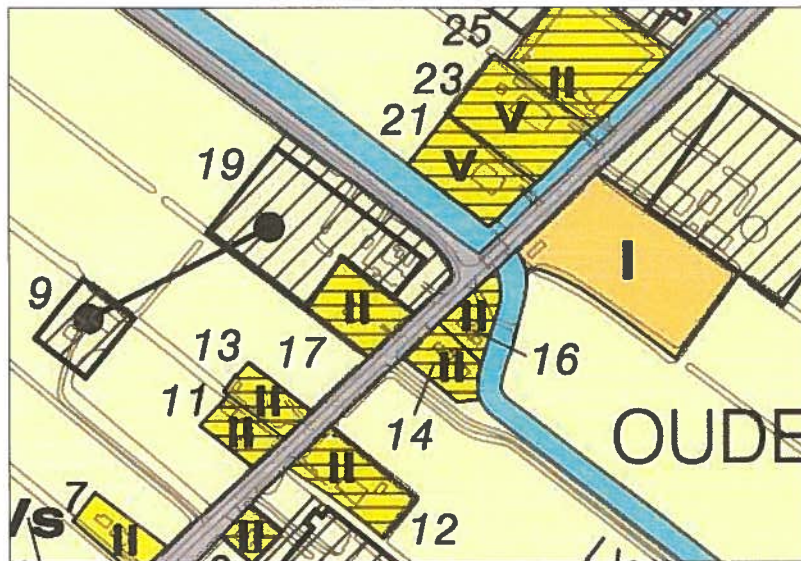


Globale ligging van het plangebied

Aanleiding voor het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is het schriftelijk verzoek, dat door de gemeente op 19 januari 2012 is ontvangen, om het agrarische bouwperceel van het perceel Tijnjeweg 19 te Gersloot te wijzigen naar een woonbestemming. Hiervoor wordt een deel van de gronden die nu voorzien zijn van de aanduiding "bouwperceel" in de bestemming "Agrarisch gebied 1" gewijzigd naar de bestemming "Woondoeleinden II". Het resterende deel van de aanduiding "bouwperceel" op het perceel Tijnjeweg 19 wordt van de plankaart verwijderd.

De betrokken gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", vastgesteld op 25 juni 2007 en zijn ingevolge dit bestemmingsplan bestemd voor "Agrarisch gebied 1" voorzien van de aanduiding "bouwperceel".

Het perceel Tijnjeweg 19 is middels een koppelteken verbonden aan het perceel Tijnjeweg 9 te Gersloot. Ook dit deel van het agrarische bouwperceel heeft haar functie verloren. Voor de herontwikkeling van het perceel Tijnjeweg 9 wordt een separate procedure gevoerd.



Fragment plankaart 2 behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007"

Het wijzigen naar de bestemming "Woondoeleinden II" kan plaatsvinden met gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, te weten artikel 4.7. lid I van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

Op grond van dit artikel 4.7. lid I zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden II" ten behoeve van een functieverandering van het bouwperceel.

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 waarop dit wijzigingsbesluit betrekking op heeft, staat een boerderijpand, voorzijde woning en achterzijde stallen. Achter het boerderijpand is een veestalling gesitueerd die via een tussenlid verbonden aan het boerderijpand. Verder staan op het perceel twee vrijstaande bijgebouwen, te weten een kleedkamer met een vergaderlokaal (1941) en een berging. In 1950 is het betreffende verenigingslokaal vergroot. Op het perceel bevindt zich verder een voedingscabine en een nutsvoorziening.

Het bestaande agrarische bouwperceel Tijnjeweg 19 heeft een oppervlakte van ongeveer 9480 m².



Luchtfoto Tijnjeweg 19, Gersloot

Met dit wijzigingsplan wordt het bestemmingsvlak "Woondoeleinden II" gecreëerd met een oppervlakte van ongeveer 3650 m². De restende grond, ongeveer 5830 m² wordt bestemd als "Agrarisch gebied 1" zonder de aanduiding "bouwperceel".

Aanvragers hebben aangegeven dat zij voornemens zijn de bestaande bebouwing in zijn geheel te slopen en dat op het perceel een nieuwe woning zal worden gebouwd met een vrijstaand bijgebouw.

Een nieuw te bouwen woning mag een oppervlakte hebben van maximaal 100 m². Bij een woning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² bij recht en 150 m² met vrijstelling/afwijking. In de overgangsbepalingen over bouwwerken is tevens geregeld dat het college vrijstelling kan verlenen voor het eenmalig geheel vernieuwen van bebouwing, die onder de overgangsbepaling valt, mits de oppervlakte van de nieuwe bouwwerken niet meer bedraagt dan

50% van de gezamenlijke bebouwde oppervlakte die op grond van de overgangsbepaling op een perceel aanwezig mogen zijn.

2.2. Beleidskaders/uitgangspunten

Dit verzoek is getoetst aan het beleidskader van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

Bij de opstelling van het bestemmingsplan zijn alle in bedrijfzijnde agrarische bedrijven inbestemd, waarbij een volwaardig agrarisch bedrijf een bouwperceel/-vlak heeft van ongeveer 1.5 ha.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan was reeds sprake van het afnemen van het aantal agrarisch bedrijven in het buitengebied. De verwachting is dat dit aantal in de toekomst verder zal toenemen. 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 beleid.

Hergebruik van de bebouwing kan plaatsvinden door agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven, maneges of door niet-agrarische bedrijven. Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen bovendien worden benut voor de broedstooffunctie voor startende bedrijven. Daarnaast kan het vrijkomende bedrijfsgebouwen gebruikt worden als burgerwoning.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2007 biedt de mogelijkheid vrijkomende agrarische percelen te hergebruiken voor de bovengenoemde functies. In het bestemmingsplan zijn daarvoor diverse flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Eén van deze opgenomen bepalingen (artikel 4.7. lid I) maakt het mogelijk een agrarisch bouwperceel te wijzigen naar een woonbestemming. Door het opnemen van deze flexibiliteitsbepaling kan ingespeeld worden op veranderingen en actuele ontwikkelingen.

De wijzigingsbevoegdheid waarborgt dat de belangen, die zich in de directe omgeving van een perceel voordoen, daarbij goed kunnen worden afgewogen.

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan het hergebruik van het perceel Tijnjeweg 19 te Gersloot.

2.3. Planologisch-juridische aspecten

Op grond van artikel 4.7 lid I van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" kunnen burgemeester en wethouders dit 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 "Woondoeleinden II" ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de bepalingen van de artikelen 8, 9, 11 en 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.

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van een vrijkomende agrarische bebouwing gewijzigd worden naar een woonbestemming, zodat de voormalige agrarische bebouwing gebruikt kan worden als een reguliere woning. Bij de wijziging naar een woonbestemming wordt de aanduiding "bouwperceel" van de kaart verwijderd.

De wijziging mag niet leiden tot onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand. Het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen worden als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm gehandhaafd. Bij een wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" vindt tevens een aanvulling plaats van bijlage 6 bij deze voorschriften. Tenslotte mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de wijziging van een agrarische bouwperceel naar de bestemming "Woondoeleinden II" betreffende het perceel Tijnjeweg 19 in Gersloot een juridische basis gegeven.

2.4. Planologische afweging

Met dit wijzigingsbesluit wordt een voormalig agrarisch bouwperceel gewijzigd naar een woonbestemming. Het nieuwe woonbestemmingsvlak zal een oppervlakte krijgen van ongeveer 3650 m². Op het perceel Tijnjeweg 19 zijn na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 9 "Woondoeleinden II" van toepassing. Het perceel is nu voorzien van de aanduiding "bouwperceel". Deze aanduiding wordt voor dit perceel verwijderd van de kaart.

Het voormalig agrarisch bedrijf dat gevestigd was op de Tijnjeweg 19 had een deel van haar agrarisch bebouwing staan op het perceel Tijnjeweg 9. Door de bedrijfsbeëindiging heeft ook dit perceel de agrarische functie verloren. Voor het hergebruik van het perceel Tijnjeweg 9 wordt een separate procedure gevoerd.

Langs de Tijnjeweg zijn nog diverse andere agrarische bouwpercelen gelegen. De afstand tussen het nieuwe woonperceel en het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bedraagt circa 147 meter. Dit is ruim meer dan de grootste richtafstand (100 meter voor het aspect geur) die voor een

runderveebedrijf wordt gehanteerd. De overige agrarische bedrijven liggen op nog grotere afstand en het agrarische bouwperceel op de Tijnjeweg 9 kan, om bovengenoemde reden, buiten beschouwing worden gelaten. Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat in de nabijheid van het perceel Tijnjeweg 19 geen (agrarische) bedrijven gevestigd zijn die schade kunnen ondervinden van het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid.

Op dit moment heeft het agrarische bedrijf haar activiteiten reeds beëindigd en wordt op het perceel uitsluitend nog gewoond, waarbij de woonfunctie is ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning cq het voormalige boederijpand. Aanvrager heeft reeds aangegeven dat, mede gelet op de bouwkundige staat van de bebouwing, de bestaande bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. De aanvrager wil vervolgens op het perceel een nieuwe woning met een vrijstaand bijgebouw realiseren. De nieuw op te richten bebouwing zal moeten voldoen aan de gestelde bouwregels in artikel 9 "Woondoeleinden II" van het bestemmingsplan "buitengebied 2007".

Op dit moment heeft de aanvrager nog geen vergunningaanvraag ingediend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van de nieuwe bebouwing.

Bij nieuwvestiging van een milieugevoelige functie, in dit geval een woning, dient er op gelet te worden dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in functioneren worden beperkt. Daar de afstand tussen het nieuwe woonperceel en de omliggende agrarische bedrijven minimaal 147 meter is kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woning en dat de omliggende bedrijven niet worden belemmerd door het nieuwe woonperceel. Van een onevenredige aantasting van de milieusituatie is dan ook geen sprake.

Ten aanzien van de woonsituatie dient er rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy. Het nieuwe perceel is gelegen op gronden die eerst deel uitmaakten van een agrarische bouwperceel. Binnen een agrarisch bouwperceel was het oprichten van bedrijfsbebouwing reeds mogelijk. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen een woonbestemming zijn aanzienlijk beperkter dan bij een agrarisch bouwperceel. Van een onevenredige aantasting van de woonsituatie is dan ook geen sprake.

Tenslotte dient er rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed. De toelaatbaarheid van een bouwwerk, werk of ander gebruik mag niet ten koste gaan van toelaatbare gebruiksvormen binnen andere bestemmingen. De omliggende percelen hebben een agrarische, woon- of verkeersbestemming. Lettende op de omliggende bestemmingen en de toe te voegen woonbestemming kan gesteld worden dat de vestiging van een woonbestemming op het onderhavige perceel geen invloed heeft op de gebruiksmogelijk van de omliggende percelen.

3. OMGEVINGSFACTOREN

Met betrekking tot het wijzigen van de bestemming naar "Woondoeleinden III" 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 Kanaalsweg en Tijnjeweg een geluidszone waarbinnen de waarden die de Wet Geluidhinder stelt in beginsel in acht moeten worden genomen. In dit concrete geval wordt het bestaande agrarisch bouwperceel gewijzigd naar de woonbestemming "Woondoeleinden II".

De bestaande dienstwoning is reeds in gebruik worden genomen als reguliere burgerwoning. De afstand van de bestaande (dienst)woning ten opzichte van de weg wijzigt daarmee niet. Per woonbestemmingsvlak is een woning toegestaan met bijbehorende bijgebouwen e.d.. Omdat de woning reeds op het perceel aanwezig is, ontstaat er, akoestisch gezien, geen veranderde situatie. De afstand van de woning ten opzichte van de weg neemt niet af.

Ook bij nieuwbouw van de woning wordt er geen probleem voorzien ten aanzien van het aspect geluid. Reden hiervan is dat de verkeersintensiteit laag is waardoor de invloed van het wegverkeersgeluid op de woning ook laag is.

Tenslotte is in de regels/voorschriften van behorende bij de bestemming "Woondoeleinden II" geregeld dat de afstand tussen hoofdgebouwen en de weg tenminste de bestaande afstand moet blijven. Er ontstaat daarom, akoestisch gezien, ook bij nieuwbouw geen veranderde situatie. Voor het wijzigen van een agrarisch bouwperceel naar de woonbestemming vormt het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen.

3.1.2. Milieuhinder

Een wijziging van het bestemmingsplan kan tot gevolg hebben dat de milieuhinder op omliggende percelen toeneemt. In dit concrete geval is er echter sprake van een bestemmingswijziging van een agrarisch bouwperceel naar de woonbestemming "Woondoeleinden II". De milieuhinder die wordt veroorzaakt door een agrarisch bedrijf zal hierdoor juist afnemen.

In de nabijheid van het perceel zijn geen hinderveroorzakende bedrijven gevestigd die van invloed kunnen zijn op de nieuwe woonbestemming. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat op het nieuwe woonperceel en het nieuwe woonperceel vormt geen belemmeringen voor de omliggende bedrijven.

Voor het wijzigen van het agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming 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 (beoogde) functie. De Wet Milieubeheer, de Wabo/bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) vormen direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen het-zij saneren van bodemverontreiniging.

In het kader van de beoogde nieuwbouwplannen en de hiermee samenhangende bestemmingsplanprocedure zijn binnen het bouwvlak op het perceel Tijnjeweg 19 te Gersloot de volgende milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd:

- verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Tijnjeweg 19 Gersloot (Eco Reest BV, rapportnummer ER101008 d.d. 23 december 2010);
- verkennend asbestonderzoek ter plaatse van Tijnjeweg 19 Gersloot (Eco Reest BV, rapportnummer ER101008-A d.d. 23 december 2010);
- aanvullend bodemonderzoek Tijnjeweg 19 te Gersloot (Enviso Ingenieursbureau, rapportnummer 120819 d.d. 4 oktober 2012).

Zowel de bodemonderzoeken als het asbestonderzoek zijn uitgevoerd conform de vigerende onderzoeksprotocollen en Kwalibo-richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit (Bbk). Het asbestonderzoek in de bodem is uitgevoerd naar aanleiding van de constatering in het historisch vooronderzoek dat in het verleden asbesthoudende materialen in de bebouwing zijn toegepast. Uit de resultaten van de verkennende bodemonderzoeken blijkt het volgende:

- in de bovengrond zijn op enkele plaatsen matig (overschrijding tussenwaarde) tot sterk (overschrijding interventiewaarde) verhoogde gehalten aan lood en PAK(10) gemeten. De gehalten aan enkele overige onderzochte stoffen zijn licht verhoogd gemeten;
- de ondergrond en het grondwater is in lichte mate verontreinigd met enkele stoffen;
- uit het asbestonderzoek is gebleken dat in de bodem geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen en in overeenstemming hiermee geen verhoogd asbestgehalte in de bodem is gemeten.

Het aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de verhoogd gemeten gehalten aan lood en PAK(10) in enkele mengmonsters van de bovengrond. Ter plaatse van de betreffende individuele boorpunten heeft opnieuw grondmonstername plaatsgevonden. Uit de resultaten blijkt dat ter plaatse slechts licht verhoogde gehalten aan lood en PAK(10) zijn gemeten. De matig tot sterk verhoogde gehalten zijn derhalve niet reproduceerbaar gebleken. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens kan gesteld worden dat sprake is van een geroerde grondslag met enige bijmengingen, welke alleen (zeer) plaatselijk geleid heeft tot substantieel verhoogde gehalten aan zware metalen en/of PAK(10). Middels het aanvullende bodemonderzoek is dan ook aangetoond dat er binnen de bouwlocatie geen concrete aanwijzingen zijn op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming.

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de (beoogde)

woonfunctie. Op basis van de resultaten van bovenvermelde bodemonderzoeken kan gesteld worden dat hieraan wordt voldaan. Gesteld kan worden dat het aspect 'bodem' dan ook geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

Tenslotte wordt opgemerkt dat ten aanzien van toekomstig grondverzet en hergebruik/toepassing van grondstromen de bepalingen uit het (Bbk) van toepassing zijn, zoals deze zijn uitgewerkt in het gemeentelijk bodembeheerplan. De mogelijkheden voor hergebruik/toepassing van vrijkomende grond zal bepaald dienen te worden op basis van een milieuhygiënische verklaring. Deze verklaring bestaat voor deze locatie uit een partijkeuring (AP04) volgens het Bbk, aangezien de bodemkwaliteitskaart uit het gemeentelijk bodembeheerplan niet volstaat.

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 wordt ook niet een dergelijke activiteit 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 of nabij 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 wijzigingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen of functieveranderingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op de natuurbeschermingsgebieden. Ten opzichte van de staande planologische situatie biedt het wijzigingsbesluit ruimte voor een omzetting van een agrarisch bouwperceel naar een woonbestemming. Voor hetgeen het wijzigingsplan mogelijk in vergelijking tot het geldend planologisch regiem, kan geteld 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 ten dienste staan aan het voormalig agrarisch bedrijf.

Mogelijk dat voor de sloop van de bebouwing op het perceel een inventariserend onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit zal echter in het kader van de Wabo-procedure bepaald moeten worden. Volledigheids halve merken wij op dat onder de Wabo vergunningaanvragers zijn verplicht om het bevoegd gezag te informeren wanneer er beschermde soorten aanwezig zijn rond een te slopen gebouw of de kap van een boom.

3.4. Archeologie

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

Het totaal oppervlak van het bestemmingsvlak na de wijziging bedraagt ongeveer 3650 m². Binnen het bestemmingsvlak kan bij benadering 325 m² aan bebouwing opgericht worden. In het gebied zijn geen ingrepen van meer dan 2500 m² in de bodem voorzien. De ingreep die op het perceel plaatsvindt is archeologisch niet bezwaarlijk, zodat afgezien kan worden van het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van archeologie. De uitvoering van het wijzigingsplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

3.5. Water

Voor het wijzigingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd. Uit de watertoets is gebleken dat het wijzigingsplan geen significante gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het betreffende perceel was reeds voorzien van terreinverharding en bebouwing. Ten opzichte van de vigerende bouw mogelijkheden vindt er geen uitbreiding plaats van bebouwing mogelijkheden. Het ontvangen wateradvies is als bijlage toegevoegd bij dit wijzigingsplan.

3.6. Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* 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 betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 , 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.

Gezien de aard en omvang van het wijzigingsplan hoeft er, overeenkomstig het Besluit niet betekenende mate, 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 de bestemming van het perceel Tijnjeweg 19 te Gersloot te wijzigen van de bestemming "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel" naar "Woondoeleinden II" en "Agrarisch gebied 1" zonder de aanduiding "bouwperceel".

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.

Bijlagen

Bestemmingsplanbepalingen van
het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007" inzake
"Agrarisch gebied 1" (artikel 4) en
"Woondoeleinden II" (artikel 9)
Milieuadvies
Wateradvies

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 m²	-	4,00*	30	60	-
Aan- en uitbou- wen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100 m²	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 I 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 land-
schappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de ge-
bruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2. onder a en toestaan dat mestlo's en
-bassins buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de mestlo of het mestbassin direct aansluitend op het
bouwvlak wordt gesitueerd;
 2. de oppervlakte van een mestlo ten hoogste 750 m² zal
bedragen;
 3. de hoogte van een mestlo ten hoogste 3,50 m, exclusief
afdekking, zal bedragen;
 4. tevens de in lid 4.6. onder b genoemde vrijstelling is ver-
leend;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de
milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden
en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gron-
den.

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 werk- zaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van houtgewas;
- b. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitings-
wegen 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 be-
staande 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";

Niet goedgekeurd
door Gedeputeerde
Staten

- 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 vloeroppervlakte:
 - 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 invloedszone De Deelen";~~
- o. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

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)productvergisting, 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)productvergisting 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;
- l. 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 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.

Artikel 9: Woondoeleinden II**9.1. Bestemmingsomschrijving**

9.1.1. De op de kaart voor Woondoeleinden II aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in bijlage 1;
 - 2. kleinschalige bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 3, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "kleinschalige bedrijven toegestaan";
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
- d. water;
- met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften

9.2.1. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "geen milieuhindergevoelige gebouwen toegestaan", mag geen milieuhindergevoelige bebouwing worden opgericht.

9.2.2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen, tenzij de bestaande voorgevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande voorgevelbreedte zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;

- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

9. 2. 3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal, met inachtneming van het gestelde onder c, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

9. 2. 4. 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 5,00 m bedragen.

9. 3. Vrijstelling van de Bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1. en toestaan dat binnen de gebieden, die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen milieuhindergevoelige gebouwen toegestaan", milieuhindergevoelige bebouwing wordt gebouwd, mits:
 - er in vergelijking met de aanwezige bestaande bebouwing niet dichter naar de milieubelastende bedrijvigheid wordt toe gebouwd en/of de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd en/of er zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid is afgenomen;

- b. het bepaalde in lid 9.2.3. onder c en toestaan dat, met behoud van het bepaalde in lid 9.2.3. onder d, de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw 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 het hoofdgebouw en het erf;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. het bepaalde in lid 9.2.3. onder f en toestaan dat de dakhelling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen wordt verlaagd dan wel dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping wordt voorzien van een plat dak, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

9. 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 woonhuizen 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;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een kleinschalig bedrijf;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning, de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

9. 5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 9.4. onder e 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 9.4. onder f 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 10,00 m²;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 9.4. onder f 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 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 9.4. onder i 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).

9. 6. Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding "geen milieuhindergevoelige gebouwen toestaan" van de kaart wordt verwijderd, mits:
 - er sprake is van beëindiging of verplaatsing van de milieubelastende bedrijfsactiviteit, dan wel dat er zodanige technische voorzieningen zijn getroffen, dat er geen sprake meer is van milieuhinder;
- b. de bestemming "Woondoeleinden II" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 1", 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 artikel 4 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;
- c. de bestemming "Woondoeleinden II" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 1" ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in de betreffende agrarische gebiedsbestemming 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 50 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. 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;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Wijzigingsbesluit

Wijzigingsbesluit

Onderwerp:

Wijzigingsplan "Tijnjeweg 19, Gersloot"
ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen,

gezien het verzoek van mevrouw _____, wonende Tijnjeweg 19 te Gersloot voor het wijzigen van de bestemming van het voormalige agrarische bedrijf naar een reguliere woonbestemming op het onderhavige perceel,

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 deel van het perceel in het bestemmingsplan bestemd is als "Agrarisch gebied 1" voorzien van de aanduiding "bouwperceel";

dat aanvrager heeft aangegeven dat de agrarische activiteiten op het perceel zijn beëindigd;

dat de aanvrager een woning (vervanging) met een vrijstaand bijgebouw op het perceel wil realiseren;

dat het initiatief van de aanvrager niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", omdat het perceel in het bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft;

dat op grond van artikel 4.7. onder I van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening) de mogelijkheid bestaat gronden die voorzien zijn van de aanduiding "bouwperceel" in de bestemming "Agrarisch gebied 1" te wijzigen in de bestemming "Woon-doeleinden II" ten behoeve van een functieverandering van het perceel;

dat het woonbestemmingsvlak een oppervlakte zal hebben van ongeveer 3650 m²;

dat in de nabijheid geen (agrarische) bedrijven gevestigd zijn die geschaad kunnen worden door de wijziging naar het woonbestemming;

dat de woonfunctie is ondergebracht in het voormalige boerderijpand;

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

dat uit de watertoets is gebleken dat het wijzigingsplan geen significante gevolgen heeft voor de waterhuishouding;

dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zich evenmin onaanvaardbare 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 27 september 2012 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van deze terinzagelegging vooraf, op woensdag 26 september 2012, mededeling is gedaan in de Heerenveense Courant;

dat vooraf de terinzagelegging een elektronische kennisgeving is verzonden naar de provincie en waterschap;

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 geen zienswijzen zijn ontvangen;

gelet op artikel 3.6 en artikel 3.9a 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 "Tijnjeweg 19, Gersloot", bestaande uit de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels/voorschriften en plankaart;

Heerenveen, 4 december 2012.

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

