

GEMEENTE LEMSTERLAND

bestemmingsplan

Buitengebied, wijzigingsplan Bandsloot 20

Toelichting

februari 2004

Algemeen

Met het voorliggende wijzigingsplan, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), beoogt de gemeente Lemsterland medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het perceel Bandsloot 20 te Bantega van "agrarische bedrijfsdoeleinden" naar "woondoeleinden". Het perceel Bandsloot 20 ligt ten oosten van de kern Bantega, in 'de bocht' van de Meester Wijmaweg. Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven en tevens een fragment van de vigerende plankaart.

Reden voor de bestemmingswijziging is het gegeven dat het agrarisch bedrijf op het perceel Bandsloot 20 geruime tijd geleden beëindigd is. Het perceel heeft momenteel uitsluitend een woonfunctie.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Bandsloot 20 is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (1990) bestemd als "agrarische bedrijfsdoeleinden". Deze bestemming is bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, indien het agrarisch bedrijf is beëindigd, met toepassing van artikel 11 van de WRO, de bestemming te wijzigen in onder andere de bestemming "woondoeleinden", zoals benoemd in artikel 3, lid G van de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient aan de voorwaarde te worden voldaan, dat de karakteristiek van het gebouw, de complexiteit van het boerenerf en de landschappelijke kenmerken behouden dienen te blijven. Tevens dient er een belangenafweging plaats te vinden.

Bij de belangenafweging dient betrokken te worden:

- ♦ de (milieutechnische) uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid;
- ♦ de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden, welke het plan beoogt te beschermen, door de gebruiksveranderingen worden geschaad;
- ♦ de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad.

Afweging

Karakteristiek gebouw, complexiteit boerenerf en landschappelijke kenmerken

Aan de bestaande bebouwing en het erf vinden geen wijzigingen plaats. De huidige kenmerken van de bebouwing en van het landschap blijven behouden. Voor wat betreft de complexiteit van het (voormalige) boerenerf kan opgemerkt worden dat deze geen bijzondere indeling kent, die in voorliggend wijzigingsplan tot specifieke regelgeving zou moeten leiden.

Indirect heeft dit wijzigingsplan positieve gevolgen voor het landschap, omdat ter plaatse geen ruimte meer is voor extra bebouwing, die op basis van de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbestemming nog mogelijk zou zijn en een verdere verstening van het landelijk gebied tot gevolg zou kunnen hebben.

(Milieutechnische) uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid

Geluid - Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij de voorbereiding van de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek ingesteld worden naar geluidbelastingen op de gevels van woningen, afkomstig van het wegverkeerslawaai. Omdat het in dit geval gaat om een bedrijfswoning die nu een uitgesproken woonfunctie krijgt is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bodem - Met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwatervervuiling kan worden opgemerkt dat, gezien de gebruikssituatie zoals die tot op heden is geweest (agrarisch bedrijf), er geen aanleiding bestaat de locatie als 'verdacht' te beschouwen.

Water - Er vinden geen veranderingen plaats op het perceel. De bebouwing krijgt alleen een andere functie. Het wijzigingsplan heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Archeologie - Omdat er met dit wijzigingsplan niet gebouwd wordt en het bestemmingsvlak beperkt blijft tot het bestaande erf, is het niet zinvol in te gaan op de archeologische waarde van het perceel.

Waarden en functies betrokken gronden

De functieverandering van "agrarische bedrijfsdoeleinden" naar "woondoeleinden" zal geen schade toebrengen aan de waarden en de functies van de betrokken gronden. Voor de waarden en functies van de gronden heeft dit wijzigingsplan uitsluitend positieve gevolgen, omdat de in de oorspronkelijke situatie nog te bebouwen gronden nu een agrarische (bebouwingwerende) bestemming is gegeven.

Belangen van aangrenzende grondgebruikers / nabijgelegen agrarische bedrijven

Ten westen van het plangebied is sprake van een bebouwd perceel met een agrarische bedrijfsbestemming (Bandsloot 18). Echter, er is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. De afstand van de stal tot de woning op het perceel Bandsloot 20 bedraagt meer dan 150 meter. Deze afstand is voldoende.

De functieverandering van agrarisch naar wonen heeft evenmin nadelige gevolgen voor het gebruik van de aangrenzende gronden. Het huidige gebruik kan gewoon gehandhaafd blijven.

Planopzet

De bestemming "agrarische bedrijfsdoeleinden" van het perceel Bandsloot 20 wordt conform het bepaalde in artikel 3, lid G gewijzigd in de bestemming "woondoeleinden" (artikel 8) en "agrarisch gebied II" (artikel 5). Beide artikelen zijn in de bijlage van de voorschriften opgenomen. Teneinde duidelijkheid te hebben over de bouwvoorschriften het volgende. De oppervlakte van de woning, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan (in dit geval wijzigingsplan) bedraagt 52 m². De oppervlakte aan aan- en bijgebouwen bedraagt op dat moment 303 m².

Op deze wijziging, ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn de algemene regels van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Lemsterland

van toepassing. De plankaart (schaal 1:5.000, tek. no. LM0068AA) bevindt zich achterin dit boekwerkje.

Procedure

Op basis van de procedurebepalingen uit het bestemmingsplan "Buitengebied" is het wijzigingsplan twee weken - van 15 januari tot en met 28 januari 2004 - ter gemeentesecretarie ter inzage gelegd. Bij de gemeente zijn geen zienswijzen ingediend. Daarna gaan Burgemeester en wethouders (in principe) tot vaststelling over, waarna het vastgestelde wijzigingsplan aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring wordt toegezonden.

december 2003,
gew.: februari 2004.

Voorschriften

februari 2004

Artikel 1.

Het bestemmingsplan "**Buitengebied**", vastgesteld bij raadsbesluit van 27 augustus 1990, grotendeels goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 22 april 1991 en waarover de Kroon heeft beslist bij besluit van 11 november 1992 en zoals dat plan sindsdien is herzien, wordt gewijzigd ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 3 lid G sub 1 van de voorschriften, zulks met inachtneming van het bepaalde in de navolgende artikelen 2, 3 en 4.

Artikel 2.

De onderhavige wijziging heeft betrekking op het gebied dat als zodanig is aangegeven op de plankaart met tekeningnummer LM0068AA.

Artikel 3.

De voorschriften welke deel uitmaken van de in artikel 1 genoemde bestemmingsplan "**Buitengebied**" zijn op deze wijziging van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

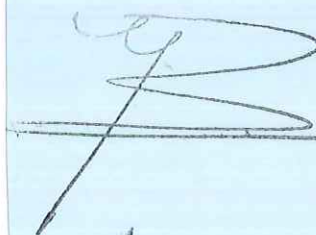
**"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED, WIJZIGINGSPLAN
BANDSLOOT 20"**

december 2003,
gew.: februari 2004.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders in de vergadering d.d.

3 februari 2004

Goedgekeurd, 551504
Leeuwarden, 25-3-2004
namens Gedeputeerde Staten van Fryslân,
drs. M.H.J. Stijnen,
teamleider Ruimtelijke Plannen



, Voorzitter

Secretaris



Bijlage

Bij de voorschriften

1.

**voorschriften zoals deze van toepassing zijn op het
bestemmingsplan "Buitengebied wijzigingsplan Bandsloot 20"**

Artikel 5. Agrarisch gebied II

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**agrarisch gebied II**" zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- het behoud van de landschappelijke waarden, tot uitdrukking komend in de openheid van het gebied en de opstreckende verkaveling, zoals die tot uitdrukking komt door de aanwezige sloten;

alsmede voor:

- de realisering en instandhouding van ecologische verbindingzones, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**ecologische verbindingzone**";

met de daarbij behorende bebouwing, waaronder begrepen voorzieningen voor het keren en beheersen van water.

De agrarische functie is - in samenhang met de waterkering- en beheersing - primair behoudens voor de gebieden die op de kaart zijn aangeduid met "**bebouwingsvrij gebied**" waar de agrarische functie nevenschikkend is aan de landschappelijke

B. Bouwvoorschriften

1. Op de tot "**agrarisch gebied II**" bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
2. In afwijking van het bepaalde **onder 1** geldt dat de hoogte van voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest ten hoogste 1,50 m mag bedragen, met dien verstande dat de inhoud ten hoogste 1.000 m³ mag bedragen.

B2.Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de bouwvoorschriften, mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad ter bescherming van de landschappelijke waarden als genoemd **onder A** nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op de situering van voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van deze voorzieningen te bewerkstelligen.

C. Vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, uitsluitend indien dit noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in **lid B**:
 - a. ten behoeve van de overschrijding met bebouwing van de op de

en/of de inhoud meer bedraagt dan

1.000 m³

2. Het bepaalde **onder 1** is niet van toepassing indien het andere-
werken en/of werkzaamheden betreft die in uitvoering zijn op het tijd-
stip van het van rechtskracht worden van het plan.
3. De andere-werken en/of werkzaamheden als genoemd **onder 1** zijn
slechts toelaatbaar indien door die andere-werken en/of werkzaamhe-
den, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevol-
gen de agrarische waarde en functie de landschappelijke en/of na-
tuurlijke waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kun-
nen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van
deze waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

E. Gebruiksbepalingen

1. Onder strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 28 lid A** wordt in ieder ge-
val verstaan het gebruik:
 - a. van de gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;
 - b. van de gronden voor de opslag van voer- en vaartuigen;
 - c. van de gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het
gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens
voor zover deze opslag geschiedt in het kader van de normale
agrarische bedrijfsvoering.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van
het bepaalde in **sub 1 onder a** ten behoeve van een kampeerterrein
als bedoeld in artikel 8 lid 2 sub a respectievelijk artikel 8 lid 3 van de
Wet op de Openlucht recreatie, met dien verstande dat:
 - a. het kamperen plaatsvindt in directe ruimtelijke relatie met de be-
stemming "**agrarische bedrijfsdoeleinden**";
 - b. de landschappelijke inpasbaarheid van deze activiteit is aange-
toond.

F. Ontwikkelingsregeling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van ar-
tikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming "**agra-
risch gebied II**" te wijzigen:
 - a. in de bestemming "**agrarische bedrijfsdoeleinden**" ten behoeve
van vestiging van nieuwe volwaardige of verplaatsing van be-
staande agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste bedraagt
 2. deze bevoegdheid niet van toepassing is voor de gronden die
op de kaart zijn aangeduid met "**bebouwingsvrij gebied**";
 - b. ten behoeve van het treffen van voorzieningen voor de mestop-
slag van afzonderlijke agrarische bedrijven, die om reden van (mi-
lieu-)hinder en/ of -belasting, dan wel gevaar voor de omgeving
niet binnen de bestemming "**agrarische bedrijfsdoeleinden**"
kunnen worden verwezenlijkt en waarin niet kan worden voorzien

1,5 ha

Artikel 8. Woondoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woondoeleinden**" zijn bestemd voor:

- bewoning;
- bewoning in combinatie met het bieden van onderdak aan en verzorging van dieren, respectievelijk het geven van cursussen ten behoeve van de training van honden, respectievelijk de bouw van boten, respectievelijk de uitoefening van het viskwekerijbedrijf, respectievelijk het uitoefenen van een praktijk voor natuurgeneeskunde, respectievelijk voor de uitoefening van het hoveniersbedrijf, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**dierenpension**", respectievelijk "**hondenschool**", respectievelijk "**botenbouw**"¹, respectievelijk "**viskwekerij**", respectievelijk "**praktijk natuurgeneeskunde**", respectievelijk "**hoveniersbedrijf**";
- het behoud, het herstel en/of het versterken van de cultuurhistorische waarden van de hoofdgebouwen indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "**bebouwingstype**";
- het behoud van de bestaande bebouwingsstructuur, tot uitdrukking komend in overwegend kleinschalige bebouwing waarbij de oppervlakte van een aangebouwd bijgebouw in het algemeen geringer is dan die van het hoofdgebouw en de bijgebouwen qua situering zijn gelegen achter de naar de weg gelegen gevel van het hoofdgebouw i.c. woning;

met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "**woondoeleinden**" bestemde gronden mogen met inachtneming van het bepaalde in **artikel 25 (Bebouwingsgrenzen)**, uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **hoofdgebouwen i.c. woningen** geldt dat:

- a. per bestemmingsonderdeel ten hoogste
hoofdgebouw mag worden gebouwd, tenzij anders op de kaart is aangegeven;
- b. de hoofdgebouwen vrijstaand dienen te worden gebouwd, tenzij anders op de kaart is aangegeven;
- c. de oppervlakte ten hoogste bedraagt
dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging

1

80 m²

¹ Niet zijnde een bedrijf als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging het ontwerp-plan.

- | | |
|--|--------|
| 3. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt | 2,50 m |
| tenzij de andere-bouwwerken, voor de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, in welk geval de hoogte ten hoogste bedraagt | 1 m |

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de bouwvoorschriften, mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad ter bescherming van de cultuurhistorische waarden als genoemd in **lid A**, nadere eisen te stellen.

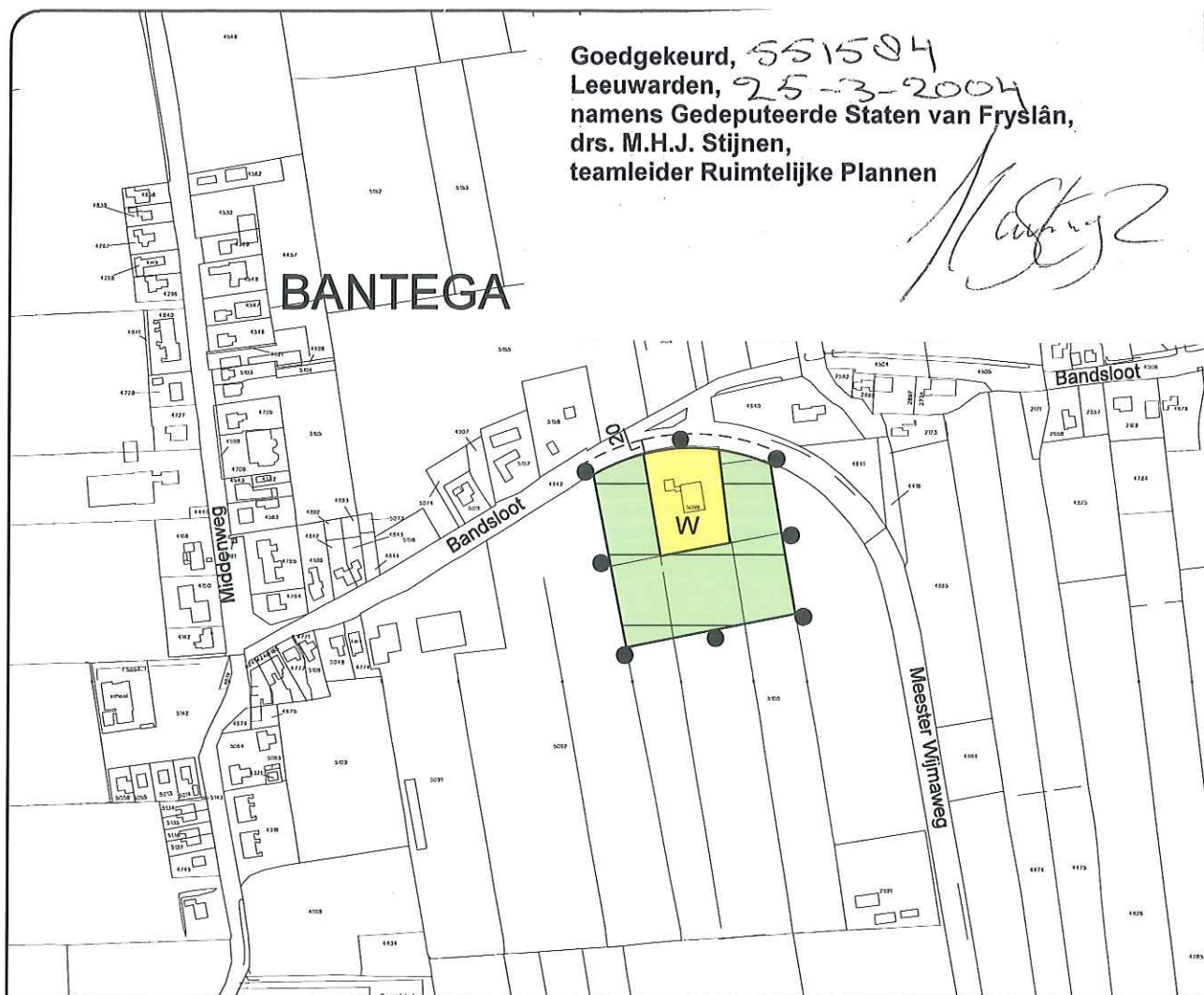
Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op de situering (waaronder begrepen de nokrichting) en de omvang (lengte-/breedte-verhouding) teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing onderling te verzekeren.

D. Vrijstellingsbevoegdheden

- | | |
|--|----------------------|
| 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, uitsluitend indien dit noodzakelijk is, uit een oogpunt van doelmatige bewoning, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B : | |
| a. sub 1 onder c en toestaan dat de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste | 100 m ² |
| b. sub 1 onder e voor wat betreft de minimale dakhelling van een hoofdgebouw en toestaan dat deze wordt verlaagd tot | 15 ° |
| c. sub 1 onder g en toestaan dat, indien tengevolge van de slechte bouwkundige staat, dan wel tengevolge van een calamiteit vervangende nieuwbouw nodig is, wordt afgeweken van het aangegeven bebouwingstype en de hierbij behorende maatvoering, met dien verstande dat het bepaalde in lid B sub 1 onder c, d en e van overeenkomstige toepassing is; | |
| d. sub 2 onder a voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte tot ten hoogste | 75 m ² |
| e. sub 2 onder a voor vermeerdering van de toegestane oppervlakte ten behoeve van een agrarisch hobbybedrijf tot ten hoogste mits het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden, een (gezamenlijke) oppervlakte heeft van ten minste | 100 m ² |
| f. sub 2 onder d voor wat betreft de minimale dakhelling van een bijgebouw en toestaan dat deze wordt verlaagd tot | 2.000 m ² |
| g. sub 2 onder e en toestaan dat deze afstand wordt verkleind, respectievelijk bijgebouwen voor de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd. | 0 ° |
| 2. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 1 dient mede betrokken te worden de mate waarin de waarden van de betrokken gronden zoals weergegeven in lid A , kunnen worden geschaad. | |

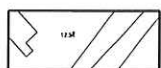
Goedgekeurd, 551584
Leeuwarden, 25-3-2004
namens Gedeputeerde Staten van Fryslân,
drs. M.H.J. Stijnen,
teamleider Ruimtelijke Plannen

[Handwritten signature]



verklaring

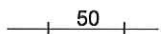
aanduidingen



kadastrale gegevens

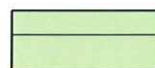


grens van het plan



maten in meter:

bestemmingen



agrarisch gebied II



woondoeleinden

Behoort bij besluit van 3 februari 2004 van het college van B en W van Lemsterland

Mij bekend

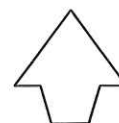
[Handwritten signature]
de secretaris van Lemsterland

GEMEENTE LEMSTERLAND bestemmingsplan Buitengebied

wijzigingsplan Bandsloot 20

tek. no. LM0068AA (dec.'03)

postbus 1158 - 8001 BD zwolle - tel. 038 4216800



schaal 1 : 5000
stedebouwkundig
adviesbureau
witpaard
partners

