

Nije PLeats Aldemiede 16 Tytsjerk

Naar aanleiding van de opgestelde correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is contact geweest met de Maatschap Hoekstra, Aldemiede 16 te Tytsjerk. Gebleken is, dat de door de Maatschap Hoekstra gewenste omvang/aanpassing van het bouwvlak juridisch gezien geen correctieve herziening maar een nieuwe ontwikkeling is.

De gewenste ontwikkeling is met de Maatschap Hoekstra besproken. Met het vergunnen van een nieuwe stal in 2016 is de grens van het bouwvlak bereikt. Bij het verlenen van deze vergunning bleek dat de voeropslag van het bedrijf ook al deels buiten het bouwvlak plaatsvond. Een deel van het noordelijk bouwvlak is door de aanwezige hoogspanningsleiding niet bruikbaar.

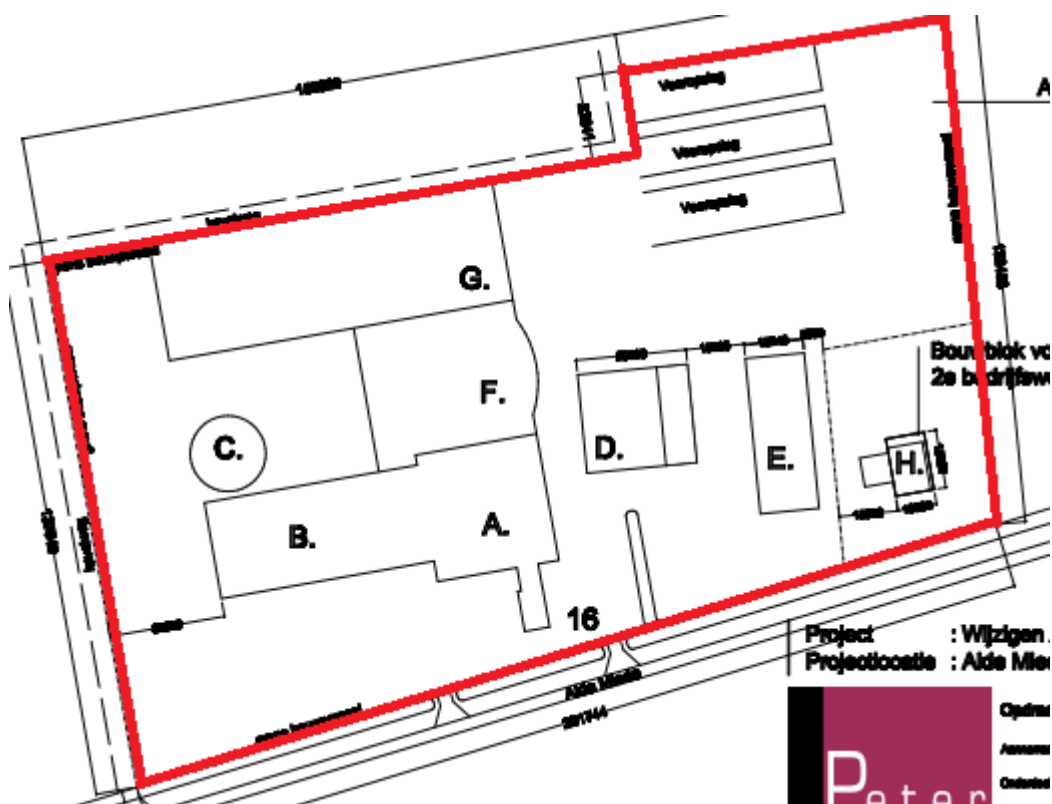


Maatschap Hoekstra heeft daarom gevraagd:

- het bouwvlak tot 3 hectare te vergroten zodat alle agrarische activiteiten weer in het bouwvlak passen;
- het noordelijk deel van het bouwvlak daarbij in te ruilen;
- een tweede bedrijfswoning op het perceel toe te staan.

Aanvankelijk heeft maatschap Hoekstra gevraagd om het bouwvlak tot 3,5 hectare te vergroten. Daarbij zou van een andere door de maatschap gebruikte boerderij aan It Alddiel 1 de agrarische bestemming worden ingeleverd. Omdat voor die gemeentelijke medewerking een ontheffing van de provinciale verordening Romte noodzakelijk is, is hierover overleg met de provincie gevoerd. De provincie heeft in dit vooroverleg aangegeven dat zij dit niet zien als een aanmerkelijke landschappelijke verbetering of een vermindering van de milieubelasting.

Op 29 oktober 2018 is namens de maatschap een aangepaste situatietekening van het bouwvlak met daarop ook de positie van de tweede bedrijfswoning ontvangen. Het bouwvlak (hieronder in rood aangegeven) is teruggebracht tot 3 hectare.



Op 29 mei 2017 heeft de maatschap een vergunning gekregen voor de onderdelen bouw, milieu en kap. Daarmee is de nieuwe bedrijfssituatie – m.u.v. de buiten het bouwperceel aanwezige vooropslag – geregeld.

Milieu:

De bedrijfssituatie is milieukundig geregeld en de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is verleend. De vergroting van het bouwvlak en het bieden van een mogelijkheid tot een bedrijfswoning heeft hiervoor geen consequenties. Na de planologische wijziging zal voor de vooropslag alsnog een milieumelding worden ingediend.

Redelijke eisen van welstand

De conceptaanvraag voor de tweede woning is getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Tytsjerksteradiel. De woning kan - behoudens de lichte kleur van de gevels – voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid

De vergroting van het agrarisch bedrijfsperceel is mogelijk op grond van artikel 6 (agrarische cultuurgrond), artikellid 6.6 (wijzigingsbevoegdheid). Het artikellid staat op de volgende bladzijde.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een functieverandering het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) "Agrarisch – grondgebonden" en/of "Agrarisch – Bedrijf intensieve veehouderij", mits:
 1. er sprake is van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf in omvang en oppervlakte grond;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de landbouw;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. bij vergroting van het bouwperceel de noodzaak daarvan is aangetoond door middel van een bedrijfsplan, waarin ook het ontwikkelingsperspectief van het agrarisch bedrijf, als bedoeld onder a. 3, voor minimaal 3 jaar is aangegeven;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwpercelen ten hoogste:
 - a. 1,5 hectare per grondgebonden of niet-grondgebonden agrarisch bedrijf zal bedragen indien het bestaande bouwperceel van het onder a. 1. genoemde bedrijf circa 1 hectare groot is;
 - b. 2 hectare per grondgebonden agrarisch bedrijf zal bedragen indien het bestaande bouwperceel van het onder a. 1. genoemde bedrijf circa 1,5 hectare groot is;
 - c. 3 hectare per grondgebonden agrarisch bedrijf zal bedragen indien het bestaande bouwperceel van het onder a.1. genoemde bedrijf meer dan 1,5 ha groot is en mits er sprake is van een grondgebonden melkveehouderijbedrijf;
 6. het nieuwe bouwperceel aansluitend op of in de onmiddellijke nabijheid van het bestaande bouwperceel van het onder a. 1. genoemde agrarische bedrijf wordt gesitueerd;
 7. de landschappelijke inpassing van het bouwperceel plaatsvindt conform een door het bevoegd gezag geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan;

Een tweede bedrijfswoning (was ook al gelegen in het huidige bouwvlak) kan worden toegestaan op grond van artikel 4, artikellid 4.6.3 (verruiming van de bestaande functie).

4.6.3 Verruiming van de bestaande functie

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een verruiming van de bestaande functie het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- c. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt aangebracht, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de realisering van een 2e bedrijfswoning;
 2. de noodzaak van een 2e bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering voor een langere periode wordt aangetoond;
 3. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;

Ruimte

Na aanpassing van de omvang van het agrarische perceel tot 3 hectare is voor de landschappelijke inpassing de Nije Pleats methode gevolgd.

Natuur en milieu

Op 27 maart 2015 is door de provincie Fryslân een Nbw-vergunning verleend voor de inrichting (inclusief de uitbreiding).

Op 29 mei 2017 heeft de gemeente de omgevingsvergunning voor de onderdelen bouwen, milieu, en vellen van houtopstand verleend.

Landschappelijke inpassing

In het kader van de hiervoor genoemde vergunningprocedures is een Mer beoordelingsprocedure gevolgd waarbij de landschappelijke inpassing is beoordeeld en is een erfbeplantingsplan opgesteld. Doel van dit beplantingsplan is om de nieuwe begrenzing van het erf duidelijk te accentueren waardoor het erf als een groen eiland in de open ruimte blijft liggen.

In het oorspronkelijke beplantingsplan komt aan de noord- en zuidzijde een royale struikenrand met bomen met op de hoekpunten verdichting van bomen om contouren van de kavel te accentueren. Aan de oostzijde van het “nieuwe erf” is een bomenrij met haag eronder aangebracht. De afstand van de bomen is groot gehouden en de haag wordt laag gehouden om ventilatie van de stal te waarborgen. Een struikenrand langs de voeropslag maakt het groene eiland volgens het oorspronkelijke beplantingsplan weer compleet en zorgt dat het erf weer past in de verkavelingsstructuur.

Het oorspronkelijke beplantingsplan is uitgangspunt geweest voor het Nije Pleats gesprek op 17 januari 2019. Afgesproken is dat het beplantingsplan op de volgende onderdelen nog wordt aangepast:

- de beplanting langs de zuidrand komt in verband met de locatie van de bedrijfswoning nog iets zuidelijker;
- de beplanting langs de zuidrand begint als houtwal / houtsingel en zal richting de weg een openheid kennen in de vorm van enkele stambomen;
- ter hoogte van de bedrijfswoning zullen ook langs de wegkant enkele stambomen komen;
- de houtwal / houtsingel aan de zuidrand loopt achter de bedrijfswoning in noordelijke richting ter hoogte van de sleufsilos door;
- de sleufsilos hoeven verder niet te worden beplant maar er zal een grondwal rondom de silos komen.

Op 13 februari 2019 hebben wij het aan bovenstaande afspraken aangepaste beplantingsplan ontvangen (zie bijlage bij dit verslag).

Bestemmingsplan / omgevingsvergunning

Op basis van de ingediende omgevingsvergunning kan een bestemmingsplanwijziging in combinatie met de omgevingsvergunning (gecoördineerd) in procedure gebracht.

Bijlage aangepast beplantingsplan

