

C. J. J. J. J.

ONTVANGEN

19 AUG 2021

19 AUG 2021

gemeente

tytsjerksteradiel

w g o m
g f n
t h b
s s
g
e

Spoelstra Omgevingsadviseur

De heer mr. A.J. Spoelstra

Lytse Wei 20

9289 LB DROGEHAM

Burgum, 23 juni 2021

VERZONDEN 29 JUN 2021

ons kenmerk : S2021-13910
dossier : Z2020-09398
behandeld door : [REDACTED]
telefoonnummer : (0511) 460 913
uw brief van : 16 april 2021
uw kenmerk : AJS/41
onderwerp : **Aanvullende informatie tbv vergroting bouwvlak Singel 7 te Gytsjerk**

Geachte heer Spoelstra,

Met uw brief van 16 april 2021 reageert u, namens uw cliënt, op onze brief van 5 november jl. waarin wij hebben gevraagd om aanvullingen op het principe verzoek van 20 oktober 2021. In deze brief gaan wij in op de door u aangeleverde informatie.

Standpunt

Wij hebben besloten een positief standpunt in te nemen op het verzoek, met als voorwaarde dat er wel een geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan voor de uitbreiding van het bouwperceel wordt opgesteld en die voorwaarde met een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Wij hebben de volgende motivering voor ons standpunt.

In uw reactie op onze brief geeft u aan dat u met ons van mening bent dat het voorliggende verzoek om uitbreiding van het agrarische bedrijf niet past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. U vraagt dan ook om medewerking aan het verzoek te verlenen met een herziening van het bestemmingsplan. De toetsingscriteria voor medewerking aan het verzoek via een herziening van het bestemmingsplan zijn (met uitzondering van het oppervlakte criterium) niet anders dan die voor de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Voor de toetsing van het verzoek en de aanvullende informatie verwijzen wij u naar de bijlage.

Wij wijzen u erop dat in het kader van de toetsing van de ruimtelijke/milieukundige aspecten niet enkel gekeken moet worden naar de beoogde ontwikkeling die u heeft geschetst in uw verzoek, maar dat het noodzakelijk is om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de volledige ontwikkelingsmogelijkheden die door het plan worden geboden.

Procedure

De formele procedure voor een herziening bestemmingsplan duurt ongeveer één jaar. In het bestemmingsplan dient onder andere een paragraaf Geluid, Luchtkwaliteit, Externe veiligheid, Archeologie, Flora en Fauna (inclusief Aerius berekening), bodem en een watertoets opgenomen te worden. Bij de formele aanvraag voor het in behandeling nemen van de herziening bestemmingsplan dient u de gevraagde omgevingsaspecten met uitzondering van de watertoets (deze moet de gemeente aanvragen bij Wetterskip Fryslân) in te dienen. Uit ervaring weten wij dat het Wetterskip vraagt in welke vorm compensatie van het verharde oppervlak plaats vindt. Ervan uitgaande dat 10% van het verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd in open water, vragen wij u aan te geven op welke wijze u de compensatie denkt te realiseren. Verder zal er een landschappelijk inpassingsplan voor het perceel moeten worden opgesteld. Hiervoor wordt contact met u opgenomen door de heer D. Visser van onze dienst.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Na de ter inzage termijn wordt het bestemmingsplan, eventueel gewijzigd, vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan moet ook weer zes weken ter inzage worden gelegd. Er is dan nog de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep bij de raad van State in te dienen. De kosten voor het in behandeling nemen van een bestemmingsplan bedragen €5.063,80. Wij vragen u in het formele verzoek voor het in behandeling nemen van de herziening van het bestemmingsplan aan te geven dat u akkoord gaat met het betalen van de leges.

Tegemoetkoming in schade (planschade)

Bij het herzien van het geldende bestemmingsplan wordt standaard een overeenkomst verhaal tegemoetkoming in planschade aangegaan. Door het wijzigen van een bestemming kan het voorkomen dat iemand schade lijdt, bijvoorbeeld als een onroerende zaak hierdoor in waarde daalt. Wie meent dergelijke schade te hebben geleden, kan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen bij ons college. De gemeente besluit vervolgens aan de hand van een extern deskundigenadvies of, en zo ja welk bedrag, als tegemoetkoming wordt uitgekeerd. Omdat in dit geval het wijzigen van het bestemmingsplan op verzoek plaatsvindt, zijn wij als gemeente niet bereid deze schade voor onze rekening te nemen. In de overeenkomst zal daarom opgenomen worden dat de initiatiefnemer een eventueel uit te keren schadebedrag voor zijn rekening neemt.

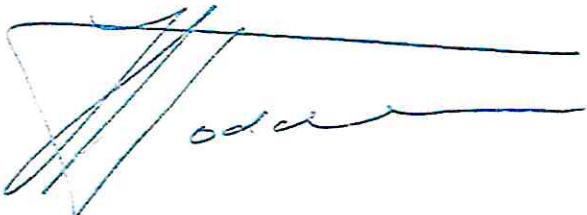
Draagvlak en geldigheid principe uitspraak

Wij wijzen u erop dat wij geen garanties kunnen geven over het verloop van een ruimtelijke procedure. Een wijzigen van het bestemmingsplan kan impact hebben op de omwonenden. Wij vragen u daarom de omwonenden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de plannen om zo veel mogelijk draagvlak voor het plan te creëren en, indien aan de orde, proberen bezwaren weg te nemen (dialoog). Uw verzoek is beoordeeld op basis van de op dit moment geldende wet- en regelgeving. Dit kan in de toekomst wijzigen. Mede om die reden vervalt deze principe uitspraak een jaar na de verzending van deze brief.

Wij vertrouwen er op u met het voorgaande voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,
teamleider Ontwikkeling en Advies Ruimte Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel




bijlagen : toetsing van het verzoek

Toetsing van het verzoek

Voor een functieverandering wordt het verzoek getoetst aan de volgende criteria.

Specifieke criteria

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;
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;

Algemene criteria

1. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
2. de bestaande verkeersafwikkeling niet onevenredig zal worden belast en het parkeren op het eigen terrein plaatsvindt;
3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de woonsituatie;
 4. de landschappelijke waarden;
 5. de cultuurhistorische waarden;
 6. de archeologische waarden;
 7. de natuurwaarden;
 8. de rust en de openheid van voor weidevogels geschikte gebieden, zoals die aangegeven zijn op bijlage 8 in de plantoelichting.
 9. de verkeersveiligheid;
 10. de ontsluitingssituatie;
 11. de parkeersituatie;
 12. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Specifieke criteria

Uit de aangeleverde bedrijfsgegevens kan worden opgemaakt dat het gaat om een volwaardig agrarisch bedrijf waarvan de initiatiefnemer zijn hoofdberoep heeft in de landbouw, met een nevenactiviteit in de zorg. Ook op langere termijn biedt het bedrijf perspectief als volwaardig bedrijf.

Het verzoek is gericht op een verdere uitbouw van de biologische boerderij, met name gelet op de voortschrijdende technieken om het bedrijf (nog) meer duurzaam te exploiteren. Dit is dan ook de noodzaak van de uitbreiding van het bouwperceel en niet een uitbreiding van de veebezetting. Het ontwikkelperspectief is hiermee voldoende aangegeven.

De gewenste uitbreiding van het bouwperceel sluit aan op het huidige bouwperceel. Voor de landschappelijke inpassing van het bouwperceel zal een door de gemeente geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan, in overleg met de initiatiefnemer, moeten worden opgesteld.

Algemene criteria

Voor de landschappelijke inpassing zal, zoals hiervoor reeds aangegeven, een door de gemeente geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan, in overleg met de initiatiefnemer, moeten worden opgesteld.

Gelet op het feit dat het plan geen betrekking heeft op een uitbreiding van de veebezetting zal er ook geen toename c.q. verandering zijn in de verkeersafwikkeling. Wij zijn dan ook van mening dat met het voorliggende plan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de ontsluitingssituatie. Daarnaast wordt in het verzoek aangegeven dat zowel cliënten van de zorgboerderij als vertegenwoordigers ten behoeve van het agrarisch bedrijf gebruik maken van het oostelijk deel van het bouwvlak om hun auto's te parkeren.

Voor het overige is voornamelijk de milieusituatie van belang. Het plan is zodanig aangepast dat de afstand van 50 meter tot aan gevoelige functies gehaald wordt. Een afstand van 50 meter is in dit geval voldoende omdat de veebezetting niet toeneemt. Hierbij merken wij op dat wanneer er wel een uitbreiding van de veebezetting plaatsvindt, er op basis van jurisprudentie een afstand van 100 meter aangehouden dient te worden.

U geeft aan dat in het kader van de Wet natuurbescherming thans nieuwe berekeningen worden uitgevoerd met inachtneming van mobiele bronnen en vervoersbewegingen. Aangetoond moet worden dat het bedrijf over een passende vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming bezit en dat het nieuwe bestemmingsplan geen significante gevolgen voor natura-2000 gebieden heeft.

Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd door Vos Ecologisch Onderzoek te Peize. Uit de onderzoek rapportage kan worden geconcludeerd dat negatieve effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen nodig.

Het plangebied is in de Verordening Romte voorzien van de aanduiding "weidevogelgebied". In artikel 7.2.2. van de verordening staat hierover het volgende in artikel 7.2.2. vermeld: een ruimtelijk plan voor landelijk gebied dat betrekking heeft op gronden die gelegen zijn in of grenzen aan gebieden die op de kaart Weidevogelbieden zijn aangewezen als weidevogel kansgebieden of weidevogelparels, voorziet in een regeling waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd, met dien verstande dat de agrarische productiefunctie inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven zijn toegestaan. Dit artikel voorziet in een vrijstelling voor agrarische grondgebonden bedrijven om, bij uitbreiding van het bedrijf, extra maatregelen te nemen ten aanzien van weidevogelgebieden.