

**BESTEMMINGSPLAN
FLIETERPSTERDYK 41 REITSUM**

**Bestemmingsplan Flieterpsterdyk 41
Reitsum**

Code 091602.01 / 08-07-10

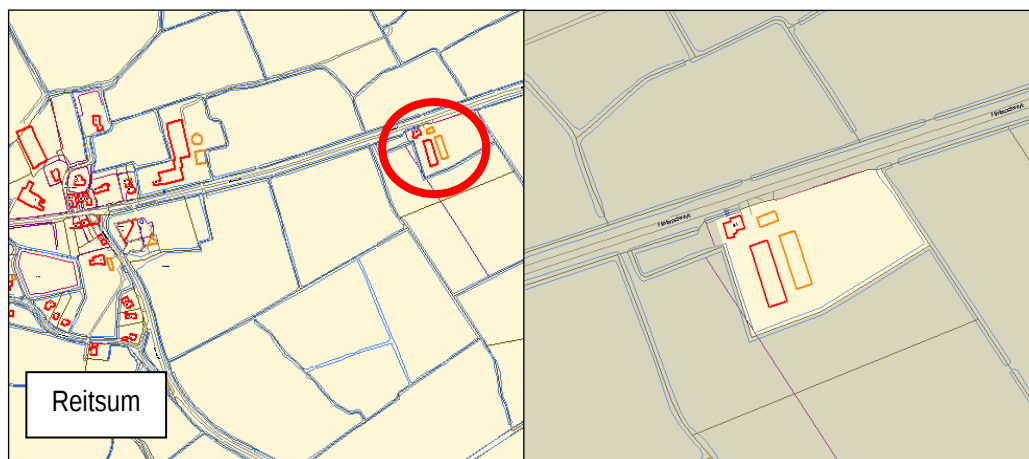
TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Vigerend bestemmingsplan	1
1. 3. Wet ruimtelijke ordening (Wro).	2
2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	3
2. 1. Het landschap	3
2. 2. Huidige situatie	3
2. 3. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Milieu	8
4. 2. Water	8
4. 3. Ecologie	10
4. 4. Archeologie	10
4. 5. Bodem	11
4. 6. Luchtkwaliteit	11
4. 7. Externe veiligheid	11
4. 8. Kabels en leidingen	12
5. PLANUITGANGSPUNTEN	13
5. 1. Ruimtelijke structuur	13
5. 2. Functionele structuur	14
6. JURIDISCHE SYSTEEM	15
6. 1. Het juridische systeem	15
6. 2. Digitaal bestemmingsplan	15
6. 3. Bestemmingen	15
7. UITVOERBAARHEID	17
7. 1. Grondexploitatie	17
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
7. 3. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	17
8. OVERLEG	19

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

Op 6 mei 2009 is een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel aan Flieterpsterdyk 41 te Reitsum. Op onderhavig perceel is een bedrijfswoning aanwezig. Met aanvrager is overeengekomen dat de bestaande bedrijfswoning binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zal worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning werd ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan bewoond door de ouders van aanvrager. Deze runnen geen volwaardig agrarisch bedrijf meer. Wel worden door hen nog kleinschalig paarden en schapen gehouden/gefokt. Aanvrager beoogt deze kleinschalige activiteit voort te zetten. De ouders van aanvrager zullen met de sloop van de huidige bedrijfswoning elders hun onderkomen zoeken.



Figuur 1. Locatie en begrenzing plangebied

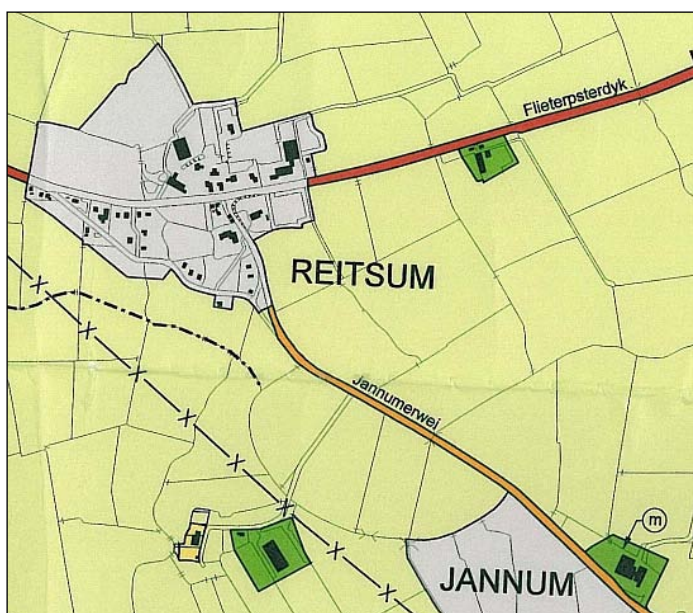
1. 2. Vigerend bestemmingsplan

De planologische mogelijkheden van het perceel zijn geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied 2000 van de gemeente Ferwerderadiel. In dat bestemmingsplan ligt het plangebied in de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. In deze bestemming is de maximale inhoud van de woning geregeld met een aanduiding op de verbeelding. Omdat de inhoud van de bedrijfswoning groter is dan deze 600 m³ en een binnenplanse ontheffing niet tot de mogelijkheden behoort, dient voor de realisatie van deze grotere bedrijfswoning een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Bovendien is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf meer, inhoudende dat de 9 paarden en de 15 schapen geen volwaardige arbeidskracht opleveren die in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden.

De gemeente heeft echter aangegeven mee te willen werken aan dit nieuwe bestemmingsplan om zodoende de gewenste bedrijfswoning en de nieuwe bestemming: 'Agrarisch - Bedrijf' met een beperktere bouwmogelijkheid ten opzichte van de huidige situatie te realiseren.

1. 3. Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het voorliggende bestemmingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening opgesteld. Dit betekent kort gezegd dat er, in plaats van voorschriften, sprake is van (plan)regels en in plaats van een plankaart sprake is van een (ruimtelijke) verbeelding van het plan.



Figuur 2. Fragment vigerend bestemmingsplan

2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een nader beeld gegeven van het landschap rond het plangebied en de bestaande en gewenste ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied.

2. 1. Het landschap

Bodemopbouw en landbouw

Het plangebied ligt aan de oostzijde van het dorp Reitsum. Het gebied maakt deel uit van het knipkleigebied. Dit is over het algemeen een open gebied waar nauwelijks beplanting voorkomt. Van de talrijke terpen is een aantal geheel of gedeeltelijk afgegraven. Het plangebied behoort tot de knippoldervaaggronden. Deze gronden worden gekenmerkt door een zware knipkleilaag die in dikte varieert van 40 tot 100 cm. Deze gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt.

Verkaveling

Het plangebied ligt in een gebied met een onregelmatige blokverkaveling aangepast aan voormalige kreken en het voorkomen van talrijke terpen. De percelen in dit deel van Friesland zijn vaak dicht begreppeld. Op veel plaatsen is destijds het veen uit de ondergrond weggegraven. Hier ligt het maai-veld duidelijk lager dan dat van de omringende gronden of het oppervlak vertoont een zeer onregelmatige reliëf zoals in de omgeving van Lichtaard. De wegen en waterlopen lopen sterk kronkelend door het landschap.

2. 2. Huidige situatie

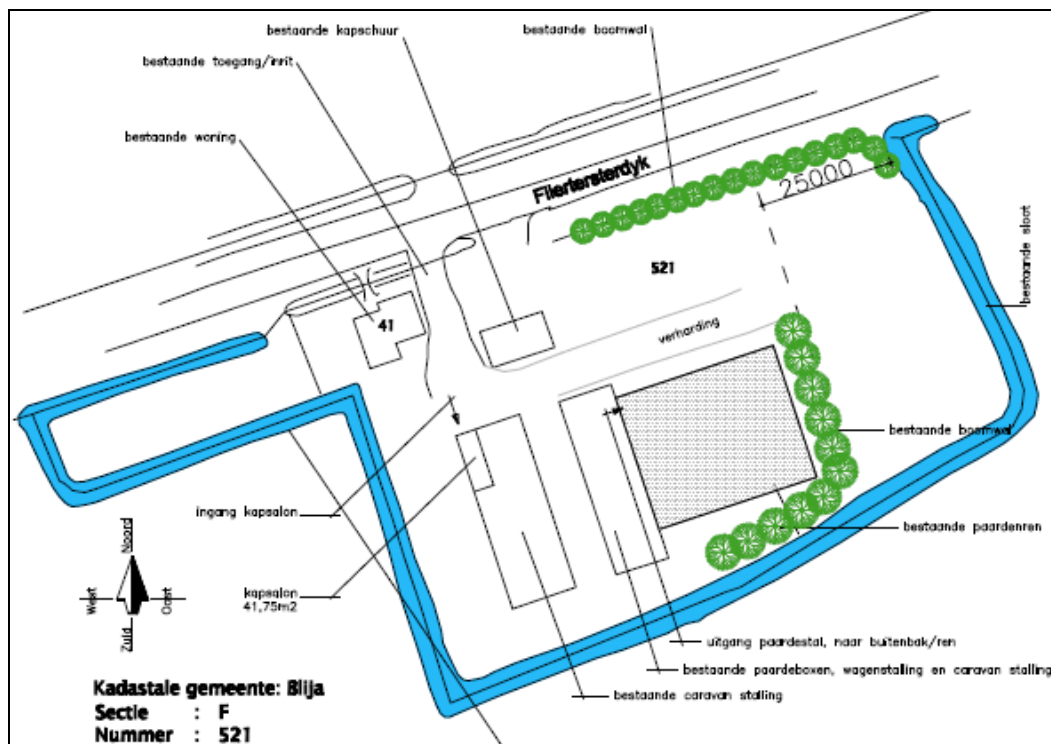
In het plangebied is sprake van een agrarisch bouwperceel, met daarop een bedrijfswoning, en twee loodsen waarvan de westelijke loods in gebruik wordt genomen als caravanstalling en een kapsalon en de oostelijke loods in gebruik wordt genomen als caravan -en wagenstalling. Ten noorden van de oostelijke loods bevindt zich een kapschuur. Tussen de bestaande boomwal en de kapschuur bevindt zich een unit die voor een periode van 3 jaar woonruimte biedt aan aanvrager. Zie figuur 3 voor de huidige situatie van het plangebied.

2. 3. Gewenste situatie

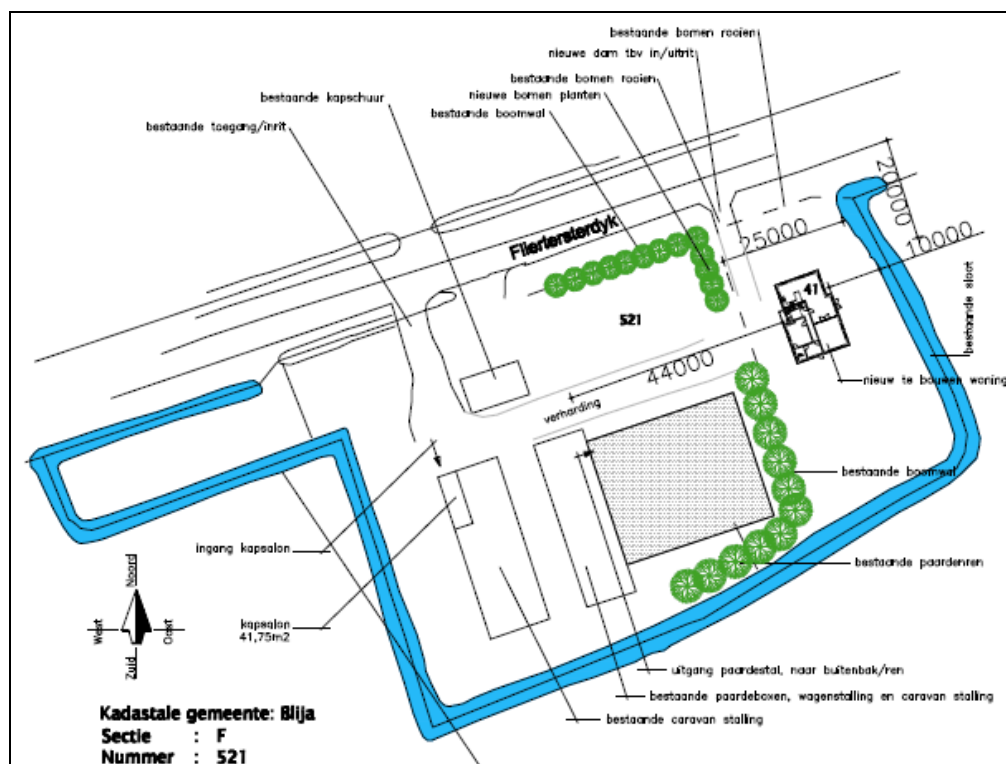
Aanvrager runt een metselbedrijfje en oefent de daarbij behorende bedrijfsactiviteiten buitenshuis uit. Naast genoemde activiteiten zullen op onderhavig perceel en de aangrenzende gronden paarden en schapen worden gehouden. Het hobbymatig fokken en verhandelen van paarden bij een woning is mogelijk mits niet meer dan 5 paarden worden gehouden. Bij meer dan 5 paarden is geen sprake meer van een hobbymatige activiteit c.q. kleinschaligheid ten opzichte van de woonfunctie.

Van een volwaardige paardenfokkerij is echter evenmin sprake waardoor de activiteit ook niet binnen de bestaande agrarische bedrijfsbestemming past. Ingevolge de geldende milieuwetgeving en de bestaande jurisprudentie is sprake van een bedrijfsmatige activiteit als 10 of meer paarden binnen worden gestald en meer dan 10 m³ mest wordt opgeslagen.

Daar is in onderhavig geval geen sprake van. Bovendien zullen de extra bouwmogelijkheden die een agrarische bedrijfsbestemming biedt, uitnodigen tot strijdig gebruik. Gelet op het voorgaande is sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf waarbij een agrarische bedrijfsbestemming met de aanduiding 'agrarisch - bedrijf' en een beperkte bouwmogelijkheid geldt, het beste past. In figuur 4 is de inrichtingsschets van de gewenste situatie opgenomen.



Figuur 3. Huidige situatie



Figuur 4. Inrichtingsschets

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen de - voor het plan - relevante beleidsstukken aan de orde. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan, daarom wordt alleen aandacht besteed aan provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Het landelijke gebied is, zoals aangegeven in dit Streekplan, primair bedoeld voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Omdat de landbouw een primaire functie in het buitengebied is en juist daardoor de agrarische karakteristiek zo kenmerkend is voor dit gebied, heeft ook onderhavig plan er een duidelijke relatie mee. Bovendien voldoet het plan aan de algemene richtlijnen uit het Streekplan waaronder de zorg voor een goede landschappelijke inpassing. Zo wordt het plan voorzien van erfbeplanting.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Gemeente Ferwerderadiel Structuurvisie (2002)

Eén van de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie is het vasthouden van de eigen identiteit. Binnen de gemeente zijn 3 landschapstypen te onderscheiden: het knipkleigebied, de oude kweldergronden met de kwelderrug en de jonge kweldergronden. Zoals aangegeven maakt onderhavig plangebied deel uit van het knipkleigebied. Deze gronden zijn voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt. Onderhavig plan sluit aan bij deze karakteristiek. De eigen identiteit van de streek blijft daardoor gehandhaafd waardoor voldaan wordt aan de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie.

Startnotitie Integrale gebiedsontwikkeling Ferwerderadiel

De aanleiding om binnen Ferwerderadiel van start te gaan met een integrale gebiedsontwikkeling is enerzijds het realiseren van een duurzame instandhouding van een gezonde en sterke landbouw. Anderzijds moet bekeken worden in hoeverre hierbij wensen op het vlak van infrastructuur, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie, water, milieu en plattelandsontwikkeling kunnen worden meegenomen. De veronderstelling is dat door een dergelijke integrale aanpak op een efficiënte en effectieve wijze invulling kan worden gegeven aan de realisatie van wensen en het oplossen van bestaande knelpunten. Uitgangspunt hierbij is te werken op basis van een breed draagvlak in de streek (bottom-up proces) en in een open communicatie met alle betrokkenen en belangstellenden. Overigens moet hierbij in het oog worden gehouden dat er een spanningsveld aanwezig kan zijn tussen enerzijds het economische landbouwbelang en anderzijds wonen, recreatie, toerisme en/of natuur.

Voor het onderhavige, relatief kleine bestemmingsplan spelen deze zaken slechts een geringe rol. Wel kan worden gezegd dat het plan de doelen van het IGO dienen doordat, hoewel er op onderhavig perceel geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is, er op kleinschalig niveau nog wel agrarische activiteiten zullen worden uitgeoefend.

Welstandsnota Ferwerderadiel

Voor het grondgebied van de gemeente Ferwerderadiel is in 2004 de Welstandsnota Ferwerderadiel vastgesteld. Deze nota bevat gebiedsbeschrijvingen en toetsingscriteria van de verschillende gebieden de gemeente. Het is bedoeld als toetsingskader voor Welstandscommissie Hûs en Hiem voor nieuwe (bouw)plannen die zich in de gemeente voordoen. Het plangebied ligt in het gebied aangeduid met Buitengebied. Bij dit deelgebied wordt onderscheid gemaakt in verschillende landschapstypen: knipkleigebied, oud kweldergebied en jong kweldergebied. Het welstandsbeleid is gericht op behoud van de relatie tussen de bebouwing en het landschap, met als doel de verschillen in bebouwingskenmerken per landschapstype te handhaven.

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft een advies gegeven op het voorgenomen bouwplan en stelde daarbij voor een duidelijke scheiding aan te brengen tussen woning en schuren. Deze scheiding wordt conform het welstandsadvies gerealiseerd door een boomwal aan te planten die aanvullend op de inrichtingschets zal worden aangebracht.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieu

Het plaatsen van de bedrijfswoning raakt in geen opzicht de milieuwetgeving. Het plangebied ligt in het buitengebied, op grote afstand van het dorp en overige functies, waardoor geen milieuhygiënisch nadelige effecten op de omgeving worden veroorzaakt. Het plangebied ligt aan de Flieterpsterdyk, waardoor aandacht moet worden besteedt aan wegverkeerslawaaï. Gezien de functie van de weg, wordt geen overlast van wegverkeerslawaaï voor het plangebied verwacht.

4. 2. Water

Provinciaal beleid

In het 2^e Waterhuishoudingsplan van Fryslân, Dreaun troch it wetter (2000), zijn de hoofdlijnen van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid neergelegd. Hierin staat de watersysteembenadering centraal, wat inhoudt dat bij nieuw te ontwikkelen plannen het watersysteem wordt beschouwd waarbinnen het betreffende (plan)gebied ligt. Daarnaast richt het 2e Waterhuishoudingsplan zich primair op de realisatie van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting.

Beleid van het waterschap

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de Watertoets. Het doel hiervan is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De “winst”, die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en de informatievoorziening. Om het proces van de watertoets te bevorderen is door de provincie en het waterschap een handreiking watertoets opgesteld, beschikbaar via de website van provincie en waterschap.

In het provinciale waterhuishoudingsplan (WHP3) en het waterbeheerplan (WBP3) van het waterschap is het regionale waterbeleid voor de provincie Fryslân opgenomen. De hoofddoelstelling van beide waterplannen is “het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, zodat een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd” Het beleid wordt in beide plannen verder uitgewerkt in de thema’s waterveiligheid, schoon water en voldoende water.

Voor de ruimtelijke aspecten is het WHP3 een structuurvisie, zoals bedoeld in artikel 4.4, eerste lid van de Waterwet en artikel 2.2, tweede lid van de Wet op de ruimtelijke ordening. Onderdelen van het WHP3 zijn aan te merken als een aanvulling op het Streekplan. In hoofdstuk 6 van het WHP3 wordt ingegaan op de betekenis van het plan voor de watertoets. Het thema waterveiligheid heeft betrekking op de primaire waterkeringen en de boezemkaden.

Het ruimtelijk relevante beleid betreft de ligging van de zee- en IJsselmeerdijken met reserveringszones, de ligging van de boezemkaden en het bouwen ten opzichte van het maatgevende boezempeil.

In het thema schoon water gaat het over de waterkwaliteit. Onder dit thema valt het beleid voor de afvalwaterketen (de inzameling, het transport en de zuivering van afvalwater) en de ecologische inrichting van watersystemen. Ten aanzien van dit laatste onderwerp zijn de afspraken die in Fryslân over de Kader Richtlijn Water zijn gemaakt opgenomen. Bijzondere aandacht gaat uit naar de Natura2000-gebieden, die een belangrijke Europese status hebben ten aanzien van de natuurwaarden. Ruimtelijk relevant is het beleid voor de extra uitbreiding van waterberging in de deelsystemen door middel van natuurvriendelijker oevers en de ruimtelijke bescherming van grondwaterwinningsgebieden voor drinkwater.

Het thema voldoende water heeft vooral betrekking op het peilbeheer. Voldoende water betekent niet te veel water maar ook niet te weinig water en zorgen voor een goede verdeling van het beschikbare water over de verschillende functies. Het ruimtelijk relevante beleid betreft onder andere de ruimte die voor boezemuitbreiding en waterbergingsgebieden wordt gevraagd. In dit thema is ook het beleid voor de winning van grondwater (met name drinkwater) beschreven.

In alle drie de thema's is het voldoen aan de (inter)nationale waterwetgeving en landelijke afspraken tussen overheden een belangrijk uitgangspunt. De klimaatontwikkeling, zeespiegelrijzing en bodemdaling zijn tevens een terugkerend onderwerp in de thema's. Naast de thematische hoofdstukken kennen de beide plannen ook een hoofdstuk waarin wordt ingegaan op de samenwerking met andere overheden.

Watertoets

Omdat de bebouwde oppervlakte met de realisatie van het bouwplan nauwelijks toeneemt, immers, de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt, is er in dit opzicht nauwelijks sprake van een toename van oppervlakteverhardingen. De op te richten woning wordt iets groter dan de bestaande en er wordt een inrit aangelegd. Wel is er de mogelijkheid om in de toekomst nog een schuur van 200 m² op te richten. Bouwplannen kleiner dan 400m² kunnen echter met de versnelde watertoets worden afgedaan, inhoudende dat compensatie niet noodzakelijk is.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Uitgangspunt is om afvalwater en regenwater gescheiden te houden. Het hemelwater (ook wel regenwater genoemd) moet via een regenwaterriool naar het oppervlaktewater geleid worden. Water dat op vervuilde verharding neerkomt, moet worden geloosd in een vuilwateropslag. Bij de bouwactiviteiten moet rekening gehouden worden met bouwmaterialen die niet milieubezwaarlijk zijn.

Procedures en vergunningen

Omdat de aan te leggen dam geen sloot kruist hoeft geen ontheffing van de Keur te worden aangevraagd.

Wel dient aanvrager nog een clickmelding te doen. Er wordt vanuit gegaan dat aanvrager zelf zorg draagt voor een goede aansluiting van de inrit op de openbare weg.

4. 3. Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met de wetgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming (gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, ecologische hoofdstructuur) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura2000-gebied en ligt op een afstand van meer dan 6 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied; de Waddenzee. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde in het onderhavige plangebied.

Soortenbescherming

De 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, vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Onderzoek

Onderhavig plangebied is onderdeel van het huidige agrarische bouwblok. Dit deel is dan ook altijd intensief in gebruik geweest. Van beschermenswaardige biotoopvorming is dan ook geen sprake.

4. 4. Archeologie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De provincie Fryslân geeft op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) de waardevolle archeologische gebieden en een advies omtrent een al dan niet uit te voeren archeologisch onderzoek aan. Op basis van deze kaart kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch worden beschermd. Vanuit de FAMKE kaart wordt gericht op twee tijdvakken, namelijk Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen.

Steentijd Bronstijd

Volgens de advieskaart Steentijd - Bronstijd is karterend onderzoek noodzakelijk de ingreep meer dan 500 m² omvat. De ingreep is echter veel kleiner. Ook als nog 200 m² bijgebouwen wordt opgericht. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

IJzertijd Middeleeuwen

Volgens de advieskaart IJzertijd Middeleeuwen is bij ingrepen van meer 2500 m² een karterend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Zoals aangegeven is het plan van minder grote omvang.

4. 5. Bodem

Er is een bodemonderzoek gedaan. De gemeten overschrijding is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er naar het oordeel van het onderzoeksbureau geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4. 6. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als deel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Met de inwerkingtreding van deze wet, is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) vervallen. Onder het voorheen geldende Blk dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen. Met de invoering van het criterium 'niet in betekenende mate' (= artikel 5.16 lid 4 WM) hoeven besluiten die onder dat criterium vallen niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden. Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere begrenzingen, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% grens (of tijdelijke 1% grens) overschrijdt. Wat betreft de luchtkwaliteit ten aanzien van het plangebied wijst het algemene luchtkwaliteitsbeeld en de regeling, op basis van de achtergrondwaarde via landelijke metingen, niet op knelpunten. Het voorgenomen plan draagt "niet in betekenende mate" bij aan vermindering van de luchtkwaliteit. Van een verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkeling in het plangebied is geen sprake. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangenomen dat dit plan geen significante gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is voor dit onderdeel daarom niet noodzakelijk.

4. 7. Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, daarbij hoort de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Het Revi is in 2007 herzien, de afstanden met betrekking tot bestaande situaties zijn hierin verkleind ten opzichte van nieuwe situaties. Het besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het Bevi op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting. Op grond van het besluit gelden bepaalde normeringafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan onder meer gebruik worden gemaakt van de Risicokaart van de provincie Fryslân. Het plangebied betreft geen risicovolle inrichting. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Dit levert geen belemmeringen op voor het plan.

4. 8. Kabels en leidingen

Ter plaatse van de dam ligt een persleiding. Ter breedte van de ter plaatse aanwezige kabels en leidingen dient halfverharding te worden aangebracht zodat bij eventueel noodzakelijke reparaties aan de kabels en leidingen een en ander weer makkelijk kan worden verwijderd. Eveneens dient aanvrager rekening te houden met eventuele kabels en leidingen op het perceel zelf. Hiervoor kan aanvrager een clickmelding laten uitvoeren.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Naast de eerder naar voren gekomen planuitgangspunten met betrekking tot beleid, milieu- en omgevingsaspecten, zijn er ook ruimtelijke -en functionele planuitgangspunten te formuleren. Hieraan wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed.

5. 1. Ruimtelijke structuur

Situering

De bestaande bedrijfswoning aan de westzijde van het perceel zal binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan worden gesloopt. De nieuwe bedrijfswoning is aan de oostzijde van het perceel geprojecteerd. Omdat de geprojecteerde bedrijfswoning vooralsnog niet direct aansluit op de bestaande bebouwing en daardoor een enigszins versnipperd beeld zou ontstaan, heeft de welstandscommissie geadviseerd om de woning juist op een eigen kavel binnen het bouwblok te situeren en de eigen kavel te benadrukken door een boomwal tussen bedrijfsgebouwen en woning aan te brengen.

Bebouwing en ruimtelijke aanvaardbaarheid

Naast de op te richten bedrijfswoning is er binnen het plangebied nog de mogelijkheid om de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen te vergroten. De oppervlakte van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en de geprojecteerde bedrijfswoning bedraagt 11,5% van het plangebied (de tijdelijke woonunit is hier niet in meegerekend omdat deze conform de verstrekte ontheffing, dient te worden verwijderd). Deze oppervlakte mag worden vergroot tot 12,7% van het plangebied. De oppervlakte van het plangebied bedraagt plusminus 9813 m². Van de extra bouwmogelijkheid die ook voor kleinschalige agrarische bedrijven in het geldende Bestemmingsplan Buitengebied 2000 geldt, kan gebruik worden gemaakt als bijvoorbeeld de wens bestaat om meer paarden (maar niet meer dan 10) binnen te stallen. Van de extra bouwmogelijkheid mag volgens de voorschriften 75 m² aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erfbebouwing toegestaan', bij de bedrijfswoning worden opgericht. Het resterende aantal vierkante meters (plusminus 121 m²) mag dan nog in het bouwblok voor agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht. Door het toepassen van deze verdeelsleutel wordt voorkomen dat achter de bedrijfswoning nog een fors agrarisch bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd en vanaf de wegzijde een te groot aangesloten geheel van bebouwing zichtbaar is. Op de plek waar nu een paardenbak aanwezig is, kan met het resterende aantal vierkante meters nog wel een agrarisch bedrijfsgebouw worden gerealiseerd welke door de bomenrij vanaf de weg dan nauwelijks zichtbaar zal zijn maar waardoor wel meer een relatie met de bedrijfswoning zal ontstaan. Het aanleggen van erfbeplanting wordt door middel van een overeenkomst gewaarborgd.

De kleinschaligheid van onderhavig bedrijf is gelet op het voorgaande doorvertaald in een passende bestemming met een samenhang tussen (beperkte) bouwmogelijkheden en geldende Milieuwetgeving.

Zolang ingevolge de geldende Wet Milieubeheer geen sprake is van een bedrijf (ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan indien niet meer dan 10 paarden binnen worden gestald en niet meer dan 10 m³ op het perceel wordt opgeslagen) en geen hoofdkomen uit de agrarische activiteit wordt gehaald, is sprake van een kleinschalige agrarische activiteit.

5. 2. Functionele structuur

Het plangebied heeft in zijn geheel een agrarische bedrijfsfunctie en wordt met dit bestemmingsplan omgezet in een kleinschalige agrarische bedrijfsfunctie waarvoor beperktere bouwmogelijkheden gelden. De sloten zijn van belang voor de afwatering van de omgeving en hebben een belangrijke waterhuishoudkundige functie. De functie van de wegen langs het plangebied blijven gehandhaafd.

6. JURIDISCHE SYSTEEM

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de (eventuele) ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan. Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 verplicht.

6. 3. Bestemmingen

Op de bestemmingen In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Agrarisch - Bedrijf

De bestemming 'agrarisch - bedrijf' is gelegd op het grootste deel van het plangebied. Deze bestemming is met de beperkte bouwbaarheid bedoeld voor de uitoefening van een kleinschalige agrarisch bedrijf, gericht op het kleinschalig houden en fokken van vee zoals paarden, runderen, kippen, varkens en schapen met daaraan ondergeschikt de exploitatie van een kapsalon en een caravan en wagenstelling. Zolang ingevolge de geldende Wet milieubeheer geen sprake is van een bedrijf (ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan indien meer dan 10 paarden binnen worden gestald en niet meer dan 10 m³ op het perceel wordt opgeslagen) en geen hoofdkomen uit de agrarische activiteit wordt gehaald, is sprake van een kleinschalige agrarische activiteit.

Water

Deze bestemming is gelegd op de van belang zijnde bestaande sloten in het plangebied. Deze sloten hebben een opvangfunctie voor de bebouwing en verharding of zijn tochtsloot van het waterschap (voor de ontwatering van de polder). De bestemming is bedoeld voor waterlopen, waterpartijen, bermen en beplanting. Er zijn beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk, waaronder duikers en/of dammen.

Overige regels

In de inleidende regels staat de uitleg van de in de planregels gehanteerde begrippen en staat een uitleg over de wijze van meten.

In de algemene regels (na de bestemmingsregels) zijn verschillende regels opgenomen, namelijk een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks- en ontheffingsregels. Tot slot zijn overgangs- en slotregels opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening, beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal. Bovendien hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (bijvoorbeeld overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Overeenkomst / exploitatieplan

Bij dit plan gaat het om een nieuwe ontwikkeling die valt onder de bouwplannen zoals genoemd in de Wro. De grondexploitatieregeling uit die wet is dus van toepassing, het opstellen van een exploitatieplan is daarom verplicht wanneer het niet anders is geregeld.

Voor dit plan heeft de gemeente een anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, een exploitatieplan is daarom niet meer verplicht. In deze anterieure overeenkomst zijn, van zowel de gemeente als van de initiatiefnemer, bepaalde prestatieafspraken gemaakt. Er is overeengekomen dat de initiatiefnemer naast de gebruikelijke bouwleges en de leges voor het opstellen van een bestemmingsplan, het voeren van de bestemmingsplanprocedure en kosten voor externe adviezen en eventuele onderzoeken, ook de kosten voor het treffen van voorzieningen zoals bedoeld in afdeling 6.4 van de WRO en afdeling 6.2 van de BRO) , al dan niet van openbaar nut.

Kosten van planschade worden voor rekening gesteld van de veroorzaker. Hiervoor is een aparte overeenkomst met aanvrager afgesloten. Het (bestemmings)plan wordt gelet op het voorgaande financieel haalbaar geacht.

Overige kosten

Naast het eerder genoemde voorschot en eventuele planschadekosten, zijn de kosten voor de daadwerkelijke realisatie van het (gewenste) bouwplan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het plan wordt gefinancierd door de initiatiefnemer. Er wordt vanuit gegaan dat de initiatiefnemer het plan kan financieren en dat het daarom economisch uitvoerbaar is.

7. 3. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Overleg

Met betrekking tot het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgehad met een aantal instanties. De resultaten uit het overleg zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Het ontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Wetterskip Fryslân heeft aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan heeft. Er zijn geen wijzigingen voor het bestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 8 juli 2010. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

8. OVERLEG

In het kader van het Overleg artikel 3.1. (van het) Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het bestemmingsplan aan de volgende instanties toegezonden:

1. het Ministerie van VROM (VROM Inspectie);
2. Wetterskip Fryslân;
3. Rijksdienst voor Archeologie;
4. Provincie Friesland Hoofdgroep maatschappij en Omgeving;
5. Hûs en Hiem Welstandsadvisering en Monumentenzorg;
6. Nuon Infra Friesland;
7. NV Nederlandse Gasunie;
8. het Ministerie van LNV;
9. KPN telecom BV;
10. Eneco Energie;
11. het Ministerie van Economische zaken;
12. het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

De onder 1, 2, 4 en 9 genoemde instanties hebben een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan gegeven. De overige instanties en/of personen hebben niet gereageerd. Er wordt vanuit gegaan dat zij geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan hebben. De reacties van de hiervoor genoemde instanties zijn in het kort samengevat en van commentaar voorzien. De volledige reacties zijn in te zien op het gemeentekantoor.

Ad. 1 Het ministerie van VROM (Vrom Inspectie)

De VROM Inspectie heeft per brief op 17 maart 2010 (ontvangen op 18 maart 2010) gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Ad. 2 Wetterskip Fryslân

Het waterschap heeft op 8 maart 2010 per mail gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

Inhoud reactie:

Er wordt in het bestemmingsplan verwezen naar verouderd beleid. Een paragraaf over nieuw beleid is daarom bijgevoegd. Een standaard wateradvies is bijgevoegd. Verder heeft het waterschap geen op- of aanmerkingen.

Gemeentelijke reactie:

De paragraaf over het beleid van het waterschap is aangepast. De aspecten zoals vermeld in het bijgevoegde wateradvies zullen worden opgenomen in de bouwvergunning.

Ad. 4 Provincie Fryslan, Afdeling Ruimtelijke Plannen van de Hoofdgroep Maatschappij en Omgeving Leeuwarden.

De provincie heeft op 23 maart 2010 (ontvangen op 24 maart 2010) per brief gereageerd op voorontwerp bestemmingsplan Flieterpsterdyk 41 te Reitsum.

Inhoud reactie:

Het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in het bestemmingsplan vindt zijn grondslag niet in de regels en verbeelding waardoor realisatie van de erfbeplanting niet juridisch gewaarborgd is.

Gemeentelijke reactie:

Na overleg met de provincie over de provinciale overlegreactie is besloten om in de uitvoeringsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen dat de erfbeplanting middels een overeenkomst zal worden gewaarborgd. In de overeenkomst wordt opgenomen dat initiatiefnemer ook garant staat voor de financiële dekking.

Ad. 9 KPN

Op 26 februari 2010 (ingekomen 2 maart 2010) heeft de KPN per brief gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Het plan heeft geen consequenties voor de infrastructuur van KPN.

===