

**Wijzigingsplan
Bûtefjild 3 Feanwâlden**

Juli 2016



GEWOAN BYSÛNDER

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	5
2	<i>Planologische situatie</i>	7
2.1	Algemene wijzigingsbevoegdheid	7
2.2	Het afwegingskader	8
2.3	Uitvoerbaarheid	8
2.3.1	Zienswijze Wetterskip Fryslân	9
2.4	Conclusie	9

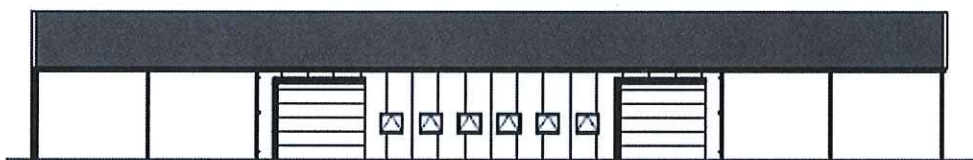
Bijlage 1: Wateradvies

1 Inleiding

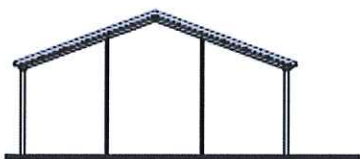
In april 2015 is een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het plaatsen van een machineberging / opslagloods bij het Bûtefjild 3 te Feanwâlden. De nieuw te bouwen loods zal worden gebruikt voor de opslag van voer en materiaal. Op 14 juli 2015 (kenmerk R-rom / 15007117) heeft ons college van B en W besloten in principe bereid te zijn de procedure op te starten zodat medewerking kan worden verleend aan de bouw van de machineberging / opslagloods.

Vervolgens is op 7 september 2015 het verzoek om wijziging van het bouwblok ontvangen en op 18 september 2015 de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de machineberging / opslagloods. De nieuwe loods heeft een oppervlak van 40 x 12 meter en een hoogte van circa 6 meter.

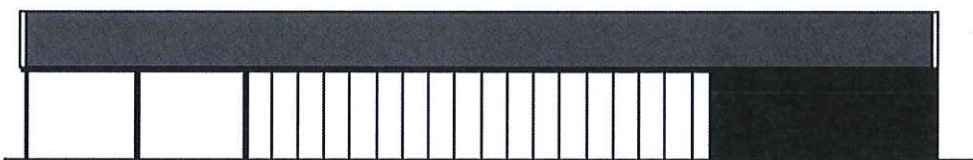
Op 18 december 2015 is het verzoek tot toepassing van de coördinatieprocedure (als bedoeld in artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening) ontvangen. Via de coördinatieprocedure kunnen het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningaanvraag die nodig zijn de bouw van de machineberging / opslagloods in één procedure worden doorlopen. Hierna is het ontwerp van het nieuwbouwplan weergegeven.



VOORGEVEL



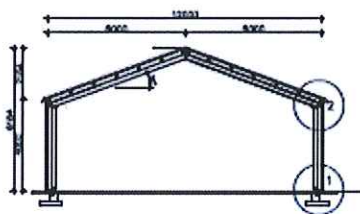
R. ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



L. ZIJGEVEL

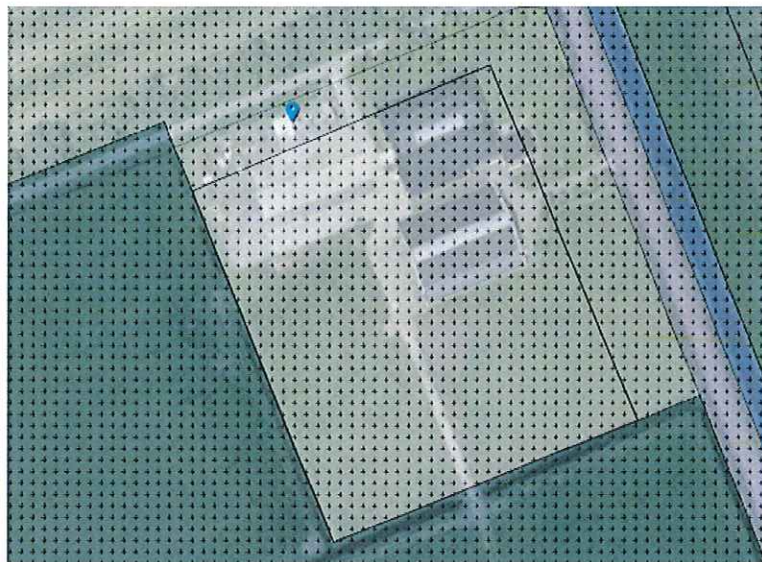


DOORSNED

De nieuwe machineberging / opslagschuur is noord westelijk op het bouwperceel geprojecteerd en westelijk van de bestaande bebouwing. Het bouwplan is in strijd met de bouwregels van de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" omdat hierin is bepaald dat alle bouwwerken, met uitzondering van erfafscheidingen, binnen het bouwblok dienen te worden gesitueerd. De nieuwe machineberging / opslagschuur is voor een deel geprojecteerd buiten het bouwblok. In de onderstaande figuren 1 en 2 is de locatie van het bouwplan aangegeven ter plekke van de blauwe bullet.



Figuur 1 Bûtefjild 3 (projectlocatie)



Figuur 2 Bûtefjild 3: fragment bestemmingsplan huidige verbeelding

2 Planologische situatie

Het perceel Bûtefjild 3 te Feanwâlden valt binnen het bestemmingsplan “Bûtengebiet Dantumadiel” (vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2013). Het perceel is voorzien van de bestemmingen “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” (artikel 3) en “Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3” (artikel 36).

Gronden voorzien van de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor:

- o het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden zoals deze zijn bestemd in de aangrenzende bestemming “Agrarisch – Veenlandschap” (artikel 7);
- o landschappelijke inpassing en / of erfbeplanting;
- o kleinschalige nevenactiviteiten in de vorm van:
 - detailhandel in streekelijke producten op een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
 - zorgactiviteiten;
 - natuur- en landschapsbeheer;
 - bedrijfsactiviteiten behorende tot de categorieën 1 en 2 als bedoeld in Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede agrarische hulpactiviteiten;
 - het africhten, onderbrengen en verzorgen van dieren;
 - kleinschalige daghoreca, béd en brochje, in pandige recreatieappartementen met een vloeroppervlakte van ten hoogste 80 m² per appartement, een groepsaccommodatie of een theeschenkerij, mits de agrarische functie de belangrijkste gebruiksfunctie blijft, ten hoogste 1/3 deel van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt voor de nevenactiviteiten en de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan in bestaande bedrijfsgebouwen;
- o de waterhuishouding

met daarbij behorende gebouwen / bouwwerken geen gebouwen zijnde / werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden en met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dat het bestaande aantal bedrijfswoningen, voeropslagvoorzieningen en mestopslagvoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan in het bouwvlak, per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan voor eigen gebruik en windturbines uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van bestaande windturbines.

De voor “Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 3” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van:

- a. a. de bestemming “Leiding - Gas” van ondergeschikte betekenis is;
- b. b. andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

De bestemming “Leiding – Gas” is niet aanwezig in onderhavig plangebied.

2.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan “Bûtengebiet Dantumadiel” geeft in artikel 47, lid 47.1.1 onder b een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen zodanig kunnen worden gewijzigd, dat de oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven.

Het afwegingskader, zoals opgenomen in artikellid 47.1.2 geeft aan dat ter beoordeling van de toelaatbaarheid van een wijziging een evenredige belangenafweging plaats vindt, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeertechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

In de volgende paragraaf is hierop een verantwoording gegeven.

2.2 Het afwegingskader

Alhoewel het aanwezige bouwblok in het onderhavige geval nog voldoende ruimte biedt om de gewenste machineberging / opslagschuur binnen het bouwblok te realiseren, kan een aanpassing van de grenzen van het bouwblok plaatsvinden zonder dat dit ten koste gaat van een goede ruimtelijke ordening. Hierna is ingegaan op het afwegingskader bij de wijzigingsbevoegdheid.

- *De mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad*

Met onderhavig wijzigingsplan is het aanwezige bouwblok bij het agrarisch bedrijf aan de Bûtefjild 3 te Feanwâlden 7 meter in noordelijke richting verschoven. Het oppervlak van het bouwblok is in stand gelaten. De nieuwe locatie van het bouwblok is, net als voor verschuiving daarvan, gelegen op het erf bij het agrarisch bedrijf binnen de bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Als gevolg hiervan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waarden die het bestemmingsplan beoogt te beschermen en die zijn opgenomen in de doeleinden omschrijving van de bestemmingen "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" (artikel 3 lid 3.1) en "Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 3" (artikel 36 lid 36.1).

- *De mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad*

De aanliggende gronden voorzover dit de weilanden betreffen zijn in eigendom bij de aanvrager. Het eigendom van de weg Bûtefjild ligt bij de gemeente. De weg noordelijk van de projectlocatie is private eigendom.

In het bestemmingsplan "Bûtengebiet Dantumadiel" is voor alle bouwwerken met uitzondering van erfafscheidingen bij de verplichte situering onder andere de eis opgenomen dat deze moeten worden gebouwd met in acht neming van een minimale afstand van 10 meter tot de as van overige wegen. Met de verschuiving van het bouwblok is bij dit bestemmingsplan voorschrift aangesloten als gevolg waarvan voldoende afstand tot de wegen wordt aangehouden. De belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden staan niet in de weg aan het wijzigingsplan.

- *De mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.*

De bouwblok verschuiving blijft binnen het aanwezige erf van het agrarisch bedrijf en binnen de bestaande bestemming "Agrarisch – Agrarisch bedrijf". Het bouwblok is niet vergroot. Als gevolg daarvan vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de milieutechnische- en waterhuishoudkundige aspecten.

Uit de toets aan de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) volgt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 2.500 m². Onderhavige bestemmingsplan wijziging komt hieraan niet toe. Bovendien is in de FAMKE bepaald dat agrarische bouwvlakken die uitgebreid worden middels een wijziging ex artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, uitgezonderd worden van archeologisch onderzoek, tenzij er binnen de uitbreiding sprake is van bekende archeologische waarden. Dit laatste doet zich hier niet voor, zodat het aspect archeologie niet in de weg staat aan het wijzigingsplan.

Ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk voor onderhavig bestemmingsplan wijziging aangezien de nieuwe locatie van het bouwblok gesitueerd is op een intensief onderhouden deel van het perceel.

Ook de verkeerstechnische belangen staan niet in de weg aan het wijzigingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande alinea onder het tweede punt, waarin is aangegeven dat is aangesloten bij het bestemmingsplan voorschrift dat is opgenomen voor aan te houden afstanden tot wegen. Stedenbouwkundig is op te merken dat de gewenste machineberging / opslagschuur achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning en achter de aanwezige bedrijfsgebouwen is geprojecteerd wat leidt tot functionele benutting van de ruimte.

2.3 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan / wijzigingsplan. Wat dat betreft wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure. Vooroverleg met relevante overlegpartners leek niet aan de orde. Aan de overlegpartners, in dit geval de provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân is wel per mail melding gemaakt van de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan vanaf 19 mei 2016 tot en met 30 juni 2016. Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Het Wetterskip Fryslân heeft per mail van 25 mei 2016 aangegeven om voor de volledigheid de watertoets nog in te vullen. In de volgende paragraaf is deze zienswijze beantwoord. De provincie Fryslân heeft niet gereageerd. Voor het overige zijn er geen zienswijzen ingediend.

Economische uitvoerbaarheid

In het onderhavige geval zijn de kosten samenhangend met de uitvoering van het verzoek voor rekening van de aanvrager. Het plan heeft dan ook geen financiële gevolgen voor de gemeente.

2.3.1 Zienswijze Wetterskip Fryslân

Naar aanleiding van de zienswijze van het Wetterskip Fryslân van 25 mei 2016 is de watertoets doorlopen. Hieruit is voortgekomen dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen waardoor de korte procedure kan worden gevolgd. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn in Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Op deze manier is tegemoet gekomen aan de zienswijze van het Wetterskip Fryslân.

2.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan de situering van het bouwblok worden gewijzigd overeenkomstig de aanvraag.

Bijlage 1: Wateradvies

datum 8-7-2016
dossiercode 20160708-2-13309

Project: Wijzigingsplan Bûtefjild 3 te Feanwâlden
Gemeente: Dantumadiel
Aanvrager: L. Sijsma
Organisatie: Gemeente Dantumadiel

Geachte heer/mevrouw L. Sijsma,

Voor het plan *Wijzigingsplan Bûtefjild 3 te Feanwâlden* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@weterskipfryslan.nl

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Wijzigingsplan Bûtefjild 3 te Feanwâlden* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Wijzigingsplan Bûtefjild 3 te Feanwâlden*.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlopende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op www.wetterskipfryslan.nl bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

De WaterToets 2014