

Toelichting bestemmingsplan “Headyk 8 te Dronrijp”

Planstatus: vastgesteld
Datum: 2015-07-06
IMRO code: NL.IMRO.1908. BPDrpHeadyk8-0401
Auteur: Buro Hoogstraat bv

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplannen	4
1.3.1 Strijdig gebruik	4
1.4 Opzet van de toelichting	4
2 Beschrijving van de huidige situatie	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Historische ontwikkeling	5
2.3 Landschap	5
2.4 Plangebied	6
3 Planbeschrijving	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Trends en ontwikkelingen in de landbouw	9
3.3 Planbeschrijving	9
4 Beleid	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Provinciaal beleid	11
4.2.1 Streekplan Fryslan 2007	11
4.3 Gemeentelijk beleid	11
4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2007	11
5 Milieu en omgevingsaspecten	13
5.1 Inleiding	13
5.2 Milieuzonering bedrijven	13
5.3 Geurhinder	13
5.4 Watertoets	13
5.5 Overige milieuaspecten en waarden	13
5.6 Conclusie	13
6 Toelichting op de regels	14
6.1 Inleiding	14
6.2 Opzet regels	14
6.2.1 Inleidende regels	14
6.2.2 Bestemmingsregels	15
6.2.3 Algemene regels	15
6.2.4 Overgangs- en slotregels	15
6.3 Nadere toelichting op de regels	15
7 Financiële uitvoerbaarheid	17
7.1 Inleiding	17
7.2 Exploitatie	17
8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
8.1 Inleiding	18
8.2 Overleg	18
8.3 Inspraak	18
8.4 Zienswijzen	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Headyk 8 te Dronrijp is vele decennia in gebruik geweest als agrarisch bedrijf (veeteeltbedrijf). In november 2007 zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten door de toenmalige eigenaar gestaakt en is het perceel met opstallen vervolgens verkocht aan de huidige eigenaar. Deze heeft na de aankoop de bestaande stelpboerderij in zijn geheel gerenoveerd en vernieuwd. Zowel intern als extern (bijvoorbeeld nieuwe muren en deels geheel nieuw dak) is er veel geld in de boerderij geïnvesteerd.

Tevens is de eigenaar op dit perceel een rijplatenverhuurbedrijf gestart. Een ander bedrijf van de eigenaar is het bedrijf FBG. Dit bedrijf dat zich richt op betonwerkzaamheden ten behoeve van met name agrarische bedrijfsgebouwen is gevestigd op het bedrijventerrein te Sint Nicolaasga.

Het doel van dit bestemmingsplan is de bestaande agrarische bestemming om te zetten naar een gemengde bestemming in die zin dat ook niet-agrarische activiteiten zijn toegestaan op het perceel, zodat het rijplatenverhuurbedrijf hier gevestigd kan zijn.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt circa 1.200 meter ten zuidoosten van de dorpskern van Dronrijp. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Menameradiel sectie C, perceelnummer 1317.

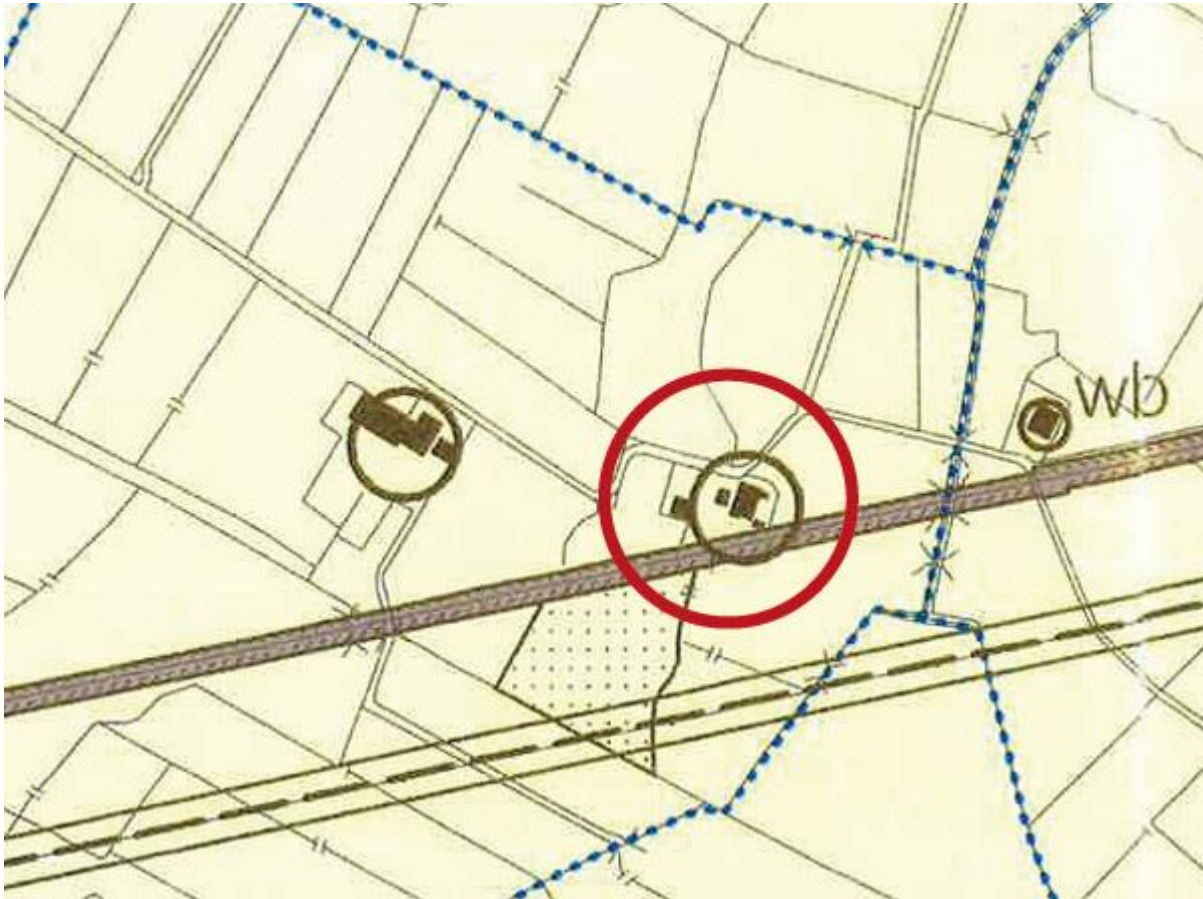


Luchtfoto van het plangebied en omgeving.

Het plangebied ligt vrij in het open buitengebied van Menameradiel aan de zuidzijde van Headyk. De zuidgrens van het plangebied grenst aan de spoorlijn Leeuwarden-Harlingen.

1.3 Geldend bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Menameradiel. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 1 februari 2007. In dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Landelijk gebied'. Voor het plangebied gelden de in deze bestemming opgenomen doeleinden 'agrarisch bedrijf' en 'openbare nutsvoorziening'.



Uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2007.

1.3.1 Strijdig gebruik

Binnen het doel 'agrarisch bedrijf' is het niet toegestaan een niet-agrarische bedrijfsactiviteit uit te oefenen, zoals het verhuur van rijplaten. Binnen deze bestemming zijn niet agrarische bedrijven slechts toegestaan wanneer de gronden op de plankaart zijn aangegeven met 'bedrijven'.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande situatie. In het derde hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

2 Beschrijving van de huidige situatie

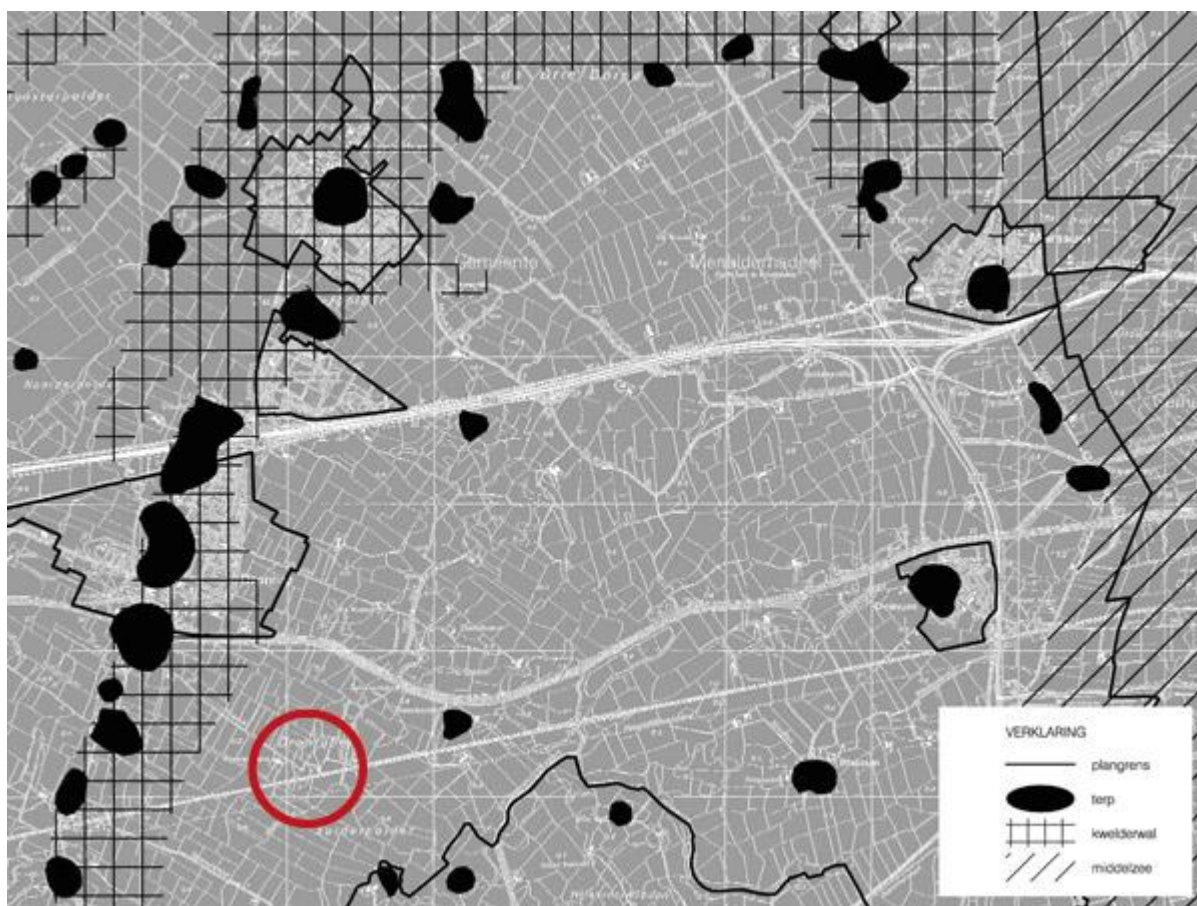
Aan de hand van een beschrijving van de ligging van het landgoed en de ontstaansgeschiedenis van het landschap wordt het plangebied beschreven.

2.1 Inleiding

Aan de hand van onder meer een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van het landschap wordt het plangebied beschreven.

2.2 Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt in een lager gelegen kweldervlakte, met ten westen daarvan een langgerekte van noord naar zuid lopende kwelderwal en ten oosten de voormalige Middelzee. In de kweldervlakte bezonk bij overstromingen van de Middelzee de klei. Deze kleigebieden vormen nu de karakteristieke Friese open landbouwgebieden. De hogergelegen kwelderwallen en de daaropgelegen terpen waren het meest geschikt voor menselijke bewoning. Hier ontstonden onder andere de dorpen Beetgem, Menaam en Dronrijp.



Uitsnede van de bodemkaart uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Het plangebied ligt in de kweldervlakte tussen de kwelderwal (west) en de voormalige Middelzee (west).

2.3 Landschap

In de kweldervlakte is sprake van een grillige blokverkaveling. De onregelmatigheid is veroorzaakt doordat bij de percelering is aangesloten bij het bestaande natuurlijke afwateringssysteem. Hoewel wegen hoofdzakelijk een recht verloop hebben wordt het grillige patroon van de blokverkaveling gevolgd. Verspreid in dit open landschap liggen de agrarische erven, veelal bestaande uit historische stelpboerderijen al dan niet met moderne bedrijfsgebouwen. Structurele beplanting langs wegen of op erven ontbreekt grotendeels.



Beeld van het open landschap ten oosten van het plangebied in noordelijke richting. (Bron: Google Earth).

In ruilverkavelingsverband is er wel het een en ander veranderd. Zo zijn verschillende percelen samengevoegd, waardoor de schaal van de percelering enigszins is gewijzigd.

2.4 Plangebied

Het plangebied ligt midden in dit open landschap ten zuidoosten van de dorpskern van Dronrijp, waarmee het via de Headyk is verbonden. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een historische stelpboerderij die wordt gebruikt als woning, een ligboxenstal en een melkruimte. De nieuwe eigenaar heeft de stelpboerderij de afgelopen jaren geheel gerenoveerd. Circa 100 meter ten noordoosten van het plangebied staat een windturbine.



Overzicht van het agrarische bedrijf vanaf de Headyk met op de voorgrond de melkruimte.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

3.2 Trends en ontwikkelingen in de landbouw

De ontwikkelingen die zich op macro niveau voordoen, zijn ook van invloed op de trends en ontwikkelingen binnen de landbouw. Beschikte Nederland in 1960 nog over circa 300.000 agrarische bedrijven, op dit moment ligt dat aantal rond de 75.000 bedrijven. Met het oog op een verantwoorde bedrijfseconomische bedrijfsvoering voor de langere termijn, moeten de agrarische ondernemers nu een keuze maken tussen de volgende opties:

1. Schaalvergroting en specialisatie;
2. Verbreding en verdieping;
3. Stoppen met het bedrijf.

Alle drie de opties hebben gevolgen voor zowel het stedenbouwkundig als planologisch ruimtelijk kader. Bovendien zijn de gevolgen van genoemde opties visueel ook waarneembaar. Schaalvergroting heeft in het algemeen tot gevolg een toename van het aantal bedrijfsgebouwen en/of het vervangen van de bestaande gebouwen door grotere, een toename van de veestapel en meer grond per bedrijf.

Wanneer een agrarische ondernemer stopt dan heeft dat consequenties voor de bestaande locatie. De bedrijfsgebouwen vertegenwoordigen een zekere waarde die op een andere manier rendabel gemaakt moet worden. Daarbij wordt in het algemeen gekeken naar een hergebruik dat past binnen de schaal en functie van het landelijk gebied en dat bovendien bijdraagt aan het behoud van de leefbaarheid en het karakteristiek van het platteland.

De initiatiefnemer heeft de stelpboerderij met agrarische bedrijfsgebouwen aangekocht met als doel de bestaande agrarische bestemming om te zetten naar een gemengde bestemming. In die zin dat er naast agrarisch gebruik ook niet-agrarisch gebruik (verhuur van rijplaten) is toegestaan.

3.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische activiteiten op het perceel te verbreden met het verhuren van rijplaten. Hiervoor wordt de huidige melkruimte geschikt gemaakt voor de opslag van de rijplaten en de stalling van een heftruck. Uitbreiding van de bestaande of de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen is hiervoor niet noodzakelijk. Verder zal het terrein achter de stelpboerderij worden verhard tot aan het spoor. De huidige ligboxen stal zal ook in de toekomst als zodanig worden gebruikt. De initiatiefnemer zal deze stal verhuren aan agrariers die tijdelijk te kampen hebben met ruimte tekort of vanwege bouwwerkzaamheden naar elders moeten uitwijken.



Toekomstige situatie, noordgericht.

Landschappelijke inpassing

Het erf wordt landschappelijke ingepast door aan de westzijde van het perceel opgaand groen te realiseren. Ter plaatse van de beide werktuigstallen wordt een groenstrook met gebiedseigen bossages aangeplant, op de tekening hierboven weergegeven. Aan de zuidkant wordt het terrein verhard tot aan het spoor. Rondom zal een muurtje worden gerealiseerd van 1.20 meter hoogte. Tegen dit muurtje zal aan de westzijde een groene wal worden aangebracht die de buitenopslag van de rijplaten landschappelijk inpast.

4 Beleid

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Gezien het voorgenomen initiatief en de beleidsvrijheid van de gemeente Menameradiel wordt het Europese beleid en het Rijksbeleid buitenbeschouwing gelaten.

Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2006 "Om de kwaliteit van de ruimte", vastgesteld op 13 december 2006.

Volgens het Streekplan is het landelijk gebied primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Met de verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten met de verhuur van rijplaten is deze relatie in de toekomst ook nog aanwezig. In het streekplan zijn door de provincie een aantal beleidsmatige uitgangspunten geformuleerd bij het hergebruik en de wijziging van het bestemmingsplan van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Deze uitgangspunten luiden als volgt:

1. Passend hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing;
2. Instandhouden van beeldbepalende gebouwen;
3. Vervangende functies in het landelijk gebied zijn met name ambachtelijke en dienstverlenende functies;
4. Milieuvriendelijke bedrijven zonder grote verkeersstromen;
5. De bedrijvigheid geen afbreuk doet aan het voorzieningenniveau in kernen;
6. Voor bebouwing wordt ruimte geboden voor gemeentelijk maatwerk.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen deze uitgangspunten, met dien verstande dat het her te gebruiken agrarische bedrijfsgebouw geen beeldbepalend gebouw. De eigenaar heeft de historische stelpboerderij, wel een beeldbepalend gebouw, de afgelopen jaren geheel gerenoveerd. De verhuur van rijplaten heeft een dienstverlenende functie voor de landbouw en de bouw ten behoeve van de landbouw. De rijplaten worden van locatie naar locatie vervoerd en worden nagenoeg nooit opgeslagen in het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen zal in de nieuwe situatie sterk zijn verminderd ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen bij een agrarisch bedrijf. Van een toename van het verkeer zal dan ook nagenoeg geen sprake zijn.

Doordat aan de voorwaarden uit het provinciale beleid wordt voldaan is het initiatief passend binnen het beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2007

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente de mogelijkheid opgenomen om een agrarisch bedrijf te wijzigen naar andere functies. De gemeente heeft dit als volgt gemotiveerd: 'Het wordt van belang geacht om het landschappelijk beeld te handhaven, kapitaalsvernietiging tegen te gaan en zo mogelijk de werkgelegenheid en de leefbaarheid te handhaven'.

De gemeente heeft aan een wijziging van de bestemming de volgende voorwaarden verbonden:

1. De omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing dient aanvaardbaar te zijn uit het oogpunt van de landbouwkundige, ecologische en landschappelijke waarden van de omgeving;
2. Landschaps-verstorende bebouwing dient te worden ingepast dan wel te worden afgebroken;
3. Erfbeplanting dient zo nodig te worden aangevuld;
4. De activiteiten dienen zoveel mogelijk binnen de gebouwen plaats te vinden;
5. Het aantal verkeersbewegingen dient in relatie met de bestaande verkeersstructuur niet onevenredig toe te nemen.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals die door de gemeente worden gesteld. Ten eerste is door de renovatie van de stelpboerderij het aanzien en de kwaliteit van de locatie opgewaardeerd, ten tweede is van beeldverstorende bebouwing geen sprake en ten derde is de impact voor de omgeving van het rijplatenverhuurbedrijf minimaal. Dit komt omdat enerzijds de rijplaten van bouwlocatie naar bouwlocatie worden vervoerd en derhalve weinig of niet op de bedrijfslocatie zelf aanwezig zijn, anderzijds omdat de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie sterk zijn verminderd ten opzichte van het aantal verkeersbewegingen bij een agrarisch bedrijf.

5 Milieu en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Milieuzonering bedrijven

De verhuur van rijplaten is een bedrijfsactiviteit uit de categorie 2. De grootste afstand tot derden die moet worden aangehouden is 30 meter.

Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

5.3 Geurhinder

Daarnaast zal de bestaande ligboxenstal ook in de toekomstige situatie als zodanig worden gebruikt. Vanwege het omgevingsaspect geur dient een afstand van 100 meter tot een woning en/of een agrarisch bedrijf voor het fokken en houden van rundvee aangehouden te worden.

Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

5.4 Watertoets

Op 5 juli 2013 is er een digitale watertoets (20130705-2-7278) afgenomen. Het Wetterskip Fryslan heeft aangegeven dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen waterschapsbelangen in het gedrang zijn. De ontwikkeling heeft geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslan is niet nodig. Wetterskip Fryslan geeft een positief wateradvies.

5.5 Overige milieuaspecten en waarden

Voor de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid geldt dat deze geen belemmering vormen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling vormt ook geen bedreiging van ecologische, archeologische en cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

5.6 Conclusie

Milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Headyk 8 in Dronrijp' wordt er aan de huidige agrarische bestemming een aanduiding bedrijven toegevoegd, zodat ook niet-agrarische activiteiten zijn toegestaan op het perceel. Dit bestemmingsplan is mede gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied 2007 van de gemeente Menameradiel en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

6.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Artikel 1 Begrippen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- Artikel 2 Wijze van meten: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de verbeelding zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In Hoofdstuk 6.3 Nadere toelichting op de regels worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Artikel 4 Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken.
- Artikel 5 Algemene gebruiksregels: in dit artikel zijn de algemene bouwregels opgenomen. Hierin is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan.
- Artikel 6 Algemene afwijkingsregels: in dit artikel wordt beschreven van welke artikelen met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In Hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In Artikel 7 Overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan en in Artikel 8 Slotregel wordt beschreven op welke wijze dit bestemmingsplan in de toekomst moet worden aangehaald.

6.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke

bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit bestemmingsplan worden de volgende enkel- en dubbelbestemmingen onderscheiden:

- Artikel 3: Agrarisch: deze bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. Om de gewenste verbreding van de bedrijfsactiviteiten wordt de agrarische bestemming uitgebreid met de aanduiding 'bedrijven'. De bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemming zal worden uitgebreid met de mogelijkheid voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijven. Voor de vloeroppervlakte, maximum goot- en bouwhoogte en maximum dakhelling gelden de vloeroppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling van de in het plangebied aanwezige bebouwing ten tijde van de in werking treding van dit bestemmingsplan. Het bouwen ten behoeve van een bestaand of nieuw agrarisch bedrijf is gebonden aan een denkbeeldige oppervlakte van maximaal 1 hectare.

7 Financiële uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

7.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Menameradiel, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

8.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

8.3 Inspraak

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.