

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2004, PARTIËLE HERZIENING 2011

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
2004, PARTIËLE HERZIENING 2011**

CODE 111805 / 27-06-12

GEMEENTE GAASTERLÂN - SLEAT 111805 / 27-06-12
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2004, PARTIËLE HERZIENING
2011

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor een partiële herziening	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. VOORGESTELDE AANPASSINGEN	2
2. 1. Omvang recreatieverblijven	2
2. 2. Hoogte agrarische bedrijfsgebouwen	2
3. RUIMTELIJKE EN BELEIDSMATIGE ASPECTEN	3
3. 1. Omvang recreatieverblijven	3
3. 2. Goothoogte agrarische bedrijfsgebouwen	3
4. JURIDISCHE REGELING	4
4. 1. Geen digitaal bestemmingsplan	4
4. 2. Juridische regeling	4
5. UITVOERBAARHEID	5
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	5
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	5
6. OVERLEG EN INSPRAAK	6
6. 1. Reacties op het voorontwerpbestemmingsplan	6
6. 2. Reactie van de provincie	6

Bijlage 1 Overlegreactie Provincie

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor een partiële herziening

Vergroten van recreatieve nachtverblijven

Het in werking treden van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* vormt aanleiding om de regeling voor recreatieve nachtverblijven in het buitengebied te heroverwegen. Voor dit thematische onderwerp kan het bestaande bestemmingsplan gedeeltelijk (partieel) worden herzien. De achtergronden van deze herziening worden in deze toelichting beschreven.

Uitspraak Raad van State

Naast de vergroting van recreatieve nachtverblijven bestaat nog een aanleiding om het bestemmingsplan buitengebied partieel te herzien. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 20 juli 2011 uitspraak gedaan over de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2004. In de uitspraak is de maximale goothoogte in twee bestemmingen ten onrechte komen te vervallen en in twee andere bestemmingen ten onrechte in stand gelaten. Met deze herziening wordt deze vergissing hersteld.

1. 2. Leeswijzer

De toelichting op deze partiële herziening is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 worden de voorgestelde aanpassingen uiteen gezet;
- hoofdstuk 3 bevat een afweging van ruimtelijke en beleidsmatige aspecten;
- in hoofdstuk 4 worden de juridische aspecten van het plan behandeld;
- hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan;
- in hoofdstuk 6 tot slot, wordt de toegezonden overlegreactie van de Provincie Fryslân besproken.

2. VOORGESTELDE AANPASSINGEN

2. 1. Omvang recreatieverblijven

Op basis van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om recreatieve nachtverblijven met een oppervlakte tot 70 m² en een hoogte van 5 meter vergunningsvrij te bouwen (Artikel 3 lid 2 uit bijlage II). Volgens artikel 17 (Verblijfsrecreatieve doeleinden 2) van het bestemmingsplan Herziening Buitengebied 2004 mogen stacaravans en daarmee gelijk te stellen nachtverblijven, zoals chalets, worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 50 m². De maximale hoogte is nu gefixeerd op 3,30 meter. Veel nieuwe stacaravans en chalets hebben echter een grotere maatvoering. Ook op deze trend wil de gemeente inspelen door de maximale hoogte (beperkt) te verruimen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt de maximale oppervlakte van recreatieverblijven te vergroten naar 70 m² en de maximale hoogte vast te leggen op 3,60 meter.

2. 2. Hoogte agrarische bedrijfsgebouwen

In de uitspraak van de Raad van State is de bij rechte toegestane maximale goothoogte in de bestemmingen 'Agrarisch dienstverlenende bedrijven' en 'Agrarisch aanverwante bedrijven' vernietigd, met de bedoeling dat de gemeente voor deze bestemmingen een nieuwe goothoogte moet vaststellen. Echter, tijdens de zitting is besproken dat dit voor de goothoogte van de bestemmingen 'Agrarisch gebied in een open landschap' en 'Agrarisch gebied in een besloten landschap' zou moeten plaatsvinden. De gemeente en LTO waren immers akkoord met een verhoging van de maximale goothoogte van 3,50 naar 5,00 meter en het nieuwe provinciale beleid staat deze hoogte ook niet meer in de weg.

Voorstel:

Voorgesteld wordt de maximale goothoogte binnen de bestemming 'Agrarisch dienstverlenende bedrijven' en 'Agrarisch aanverwante bedrijven' vast te leggen op 3,50 meter. De maximale goothoogte voor de bestemmingen 'Agrarisch gebied in een open landschap' en 'Agrarisch gebied in een besloten landschap' wordt vastgelegd op 5,00 meter.

3. RUIMTELIJKE EN BELEIDSMATIGE ASPECTEN

3. 1. Omvang recreatieverblijven

Diversiteit van het recreatieaanbod

Met het verruimen van de regeling ontstaat ruimte voor recreatieondernemers om nieuwe en grotere onderkomens te realiseren. Daarmee wordt ingespeeld op de stijgende vraag naar ruimere en meer comfortabele recreatieverblijven. Deze ontwikkeling leidt tot een grotere diversiteit van het recreatieaanbod en sluit daarmee aan bij een belangrijk uitgangspunt van de Diamant van Gaasterland (recreatiebeleid).

Ruimtelijke gevolgen

Recreatieve nachtverblijven van 70 m² kunnen op alle bestaande recreatieparken binnen de bestemming 'Verblijfsrecreatieve doeleinden - 2' goed worden ingepast. De massa van nachtverblijven wordt wel groter, maar is nog steeds ruimschoots kleiner dan de meeste woonhuizen en boerderijen in het buitengebied. Door de hoogte te beperken tot 3,60 is de landschappelijke impact van de aanpassing minimaal.

Vermindering van het aantal handhavingverzoeken

Omdat op een aantal campings en recreatieparken nu al nachtverblijven aanwezig zijn die groter zijn dan de bepalingen in het geldende bestemmingsplan, zal het aantal handhavinggevallen afnemen. Dit toont des te meer aan dat de markt behoefte heeft aan de realisatie van ruimere recreatieverblijven.

3. 2. Goothoogte agrarische bedrijfsgebouwen

Ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw

Met een goothoogte van 5,00 meter worden agrarische bedrijven in staat gesteld hun bedrijf tijdig te vernieuwen en aan te passen aan de eisen van de moderne landbouw. Stallen en schuren met een goothoogte van 5,00 meter zullen daarbij meer gangbaar worden.

Ruimtelijke gevolgen

Er is nog veel discussie over de schaalvergroting in de landbouw en de gevolgen daarvan voor het landschap. Steeds meer voorbeelden geven aan dat de realisatie van grotere bedrijfsbebouwing met een goede landschappelijke inpassing niet hoeft te leiden tot afbraak van de landschappelijke karakteristiek. Door vroegtijdig overleg met deskundige instanties kunnen ook kwaliteiten aan het landschap worden toegevoegd. Met deze benadering (de Nije Pleats) wil ook de Provincie Fryslân vorm geven aan schaalvergroting in de landbouw. Dat is ook de reden waarom zij in de Verordening Romte Fryslân een maximale goothoogte van 5,00 meter standaard toestaat. De gemeente Gaasterlân-Sleat sluit zich aan bij deze benadering.

4. JURIDISCHE REGELING

4. 1. Geen digitaal bestemmingsplan

Het voorliggende plan betreft een herziening van een bestemmingsplan uit 2005. Omdat dit bestemmingsplan nog dateert van voor het in werking treden van de huidige *Wet ruimtelijke ordening (2008)* geldt er voor (thematische) partiële herzieningen van dit plan geen digitaliseringsverplichting.

4. 2. Juridische regeling

De partiële herziening heeft in dit geval alleen betrekking op de bestemmingsplanvoorschriften. De juridische regeling van de herziening bestaat in dit geval uit een raadsbesluit, waarbij per artikel is aangegeven welke aanpassing er plaatsvindt.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Omdat het hier gaat om een bestemmingsplan met een beperkte reikwijdte en de strekking van het plan bekend is bij de betrokken partijen, wordt het bestemmingsplan meteen ter inzage gelegd als ontwerpbestemmingsplan.

Eenieder wordt in de gelegenheid gebracht zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiteindelijk door de gemeenteraad (al dan niet gewijzigd) vastgesteld.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Bij plannen waar geen of nauwelijks kosten te verhalen zijn, geeft de grondexploitatieregeling de mogelijkheid af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Deze 'kruimelgevallenregeling' is aan de orde wanneer de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000 of er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd (artikel 6.2.1a Bro).

Vaststelling van de partiële herziening kan leiden tot particuliere bouwplannen. Er zijn voor de gemeente echter geen kosten verbonden aan deze bouwplannen. Daarmee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6. OVERLEG EN INSPRAAK

6. 1. Reacties op het voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2004, partiële herziening 2011' is toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Ook heeft het voorontwerp gedurende in de periode tussen 9 maart en 6 april ter inzage gelegen voor eenieder. Binnen deze termijn is alleen door de provincie gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De reactie is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. Onderstaand wordt reactie van de provincie behandeld.

6. 2. Reactie van de provincie

Opmerking Provincie

De provincie geeft aan dat met het verruimen van de toegestane oppervlaktemaat voor stacaravans/chalets in feite ruimte wordt geboden voor het vervangen van stacaravans door recreatiewoningen. Dit is niet strijd met het provinciaal beleid, maar wel moet worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie van de gemeente:

De opmerking van de provincie is niet juist. In het bestemmingsplan Buitengebied 2004 is een onderscheid gemaakt tussen stacaravans/chalets en recreatiewoningen/verblijven. De regeling staat dus geen extra recreatieverblijven of andersoortige recreatieverblijven toe, maar biedt alleen extra mogelijkheden voor een vergroting van oppervlakte en hoogte van (planologisch bestaande) stacaravans en chalets.

===

BIJLAGE 1



IN1201789

provinsje fryslân
provincie fryslân 

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gaasterlân-Sleat
Postbus 30
8560 AA BALK

Leeuwarden, 2 april 2012
Verzonden, **6 APR 2012**

Ons kenmerk : 00997173
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : F. Jilderda / (058) 292 52 43 of f.jilderda@fryslan.nl

Onderwerp : Voorontwerp partiële herziening Buitengebied 2011.

Geacht college,

Op 8 maart 2011 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

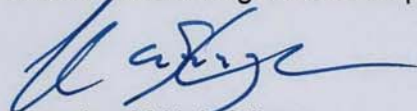
Voor de betekenis van de categorie aanduiding verwijs ik naar onze brief van 31 januari 2012, inzake "Nieuwe afspraken en werkwijze Wro per 1 februari 2012", nummer 984488.

Verantwoording omzetting standplaatsen (cat. 3)

Met het verruimen van de toegestane oppervlakte maat voor stacaravans/chalets biedt u in feite ruimte voor het vervangen van stacaravans door recreatiewoningen. Op zichzelf kan hiermee worden ingestemd. De ontwikkeling is niet strijdig met de Verordening Romte Fryslân. Wel wordt in het Streekplan Fryslân van gemeenten gevraagd om nader te motiveren dat vervanging van standplaatsen voor kampeermiddelen en stacaravans door recreatiewoningen aanvaardbaar is in het licht van de diversiteit in het (regionale) recreatieve aanbod. Deze uitspraak is niet opgenomen in de verordening, omdat Provinciale Staten van mening zijn dat de verantwoordelijkheid voor die afweging bij de gemeenten hoort te liggen. In dat licht vraag ik u om die afweging in de toelichting van het bestemmingsplan zichtbaar te maken.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Mw. drs. M.H.J. Stijnen
Hoofd afdeling Ruimte

**GEMEENTE GAASTERLÂN - SLEAT 111805 / 27-06-12
RAADBESLUIT BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2004,
PARTIËLE HERZIENING 2011**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDENDE REGELS	1
2. BESTEMMINGSREGELS	2
3. ALGEMENE REGELS	3
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	4

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- bestemmingsplan:
Bestemmingsplan Buitengebied 2004, partiële herziening 2011.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 2: Herziening

De regels van de Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004 van de gemeente Gaasterlân-Sleat, vastgesteld op 9 februari 2010, worden als volgt herzien:

Artikel 4: Agrarisch gebied in een open landschap

In lid C, sub 1, onder j wordt de goothoogte voor bedrijfsgebouwen van 3,50 m vervangen door een goothoogte voor bedrijfsgebouwen van maximaal 5,00 m;

Artikel 5: Agrarisch gebied in een besloten landschap

In lid C, sub 1, onder k wordt de goothoogte voor bedrijfsgebouwen van 3,50 m vervangen door een goothoogte voor bedrijfsgebouwen van maximaal 5,00 m;

Artikel 11: Agrarisch dienstverlenende bedrijven

In lid B, sub 1, onder g wordt een goothoogte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning opgenomen tot maximaal 3,50 m;

Artikel 12: Agrarisch aanverwante bedrijven

In lid C, sub 1, onder g wordt een goothoogte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning opgenomen tot maximaal 3,50 m;

Artikel 17: Verblijfsrecreatieve doeleinden 2

In lid B, sub 4, onder a wordt de maximale oppervlakte van een stacaravan en een naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomen, exclusief een bijgebouw, van maximaal 50 m² vervangen door een maximale oppervlakte van een stacaravan en een naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomen, exclusief een bijgebouw, van maximaal 70 m²;

In lid B, sub 4, onder c wordt de maximale hoogte van een stacaravan en een naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomen en een vrijstaand bijgebouw, van maximaal 3,30 m vervangen door de maximale hoogte van een stacaravan en een naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomen en een vrijstaand bijgebouw, van maximaal 3,60m.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 3: Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 4: Overgangsrecht

4. 1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4. 2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2004,
Partiële herziening 2011
van de gemeente Gaasterlân-Sleat.**

Behorende bij het besluit van ...

===