mr. A.J. Spoelstra
Lytse Wei 20
9289 LB Drogeham

telefoon 0512 36 99 00
fax 0512 36 99 01
info@spoelstra-advies.nl

Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied Tytsjerksteradiel

Gytsjerk, Singel 7

Gemeente Tytsjerksteradiel

Colofon:

Opdrachtgever:	N.N.
Contactpersoon:	N.N.
Uitgevoerd door:	mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur
Contactpersoon:	N.N.
Telefoon:	0512-369900
Email:	info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer:	AJS/202204
Datum:	Drogeham, maart 2024

Op al onze diensten zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel, van toepassing.

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE pagina

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 Aanleiding voor het plan 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Leeswijzer 6

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 7

2.1 Ruimtelijke structuur/Cultuurhistorie Gytsjerk 7
2.2 Huidige erfsituatie 7
2.3 Beoogde situatie 9

HOOFDSTUK 3 BELEID 11

3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid 11
3.3 Gemeentelijk beleid 12

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN 16

4.1 Milieuzonering 16
4.2 Geluid 16
4.3 Geur 17
4.4 Luchtkwaliteit 17
4.5 Externe veiligheid 17
4.6 Bodem 18
4.7 Ecologie 18
4.8 Archeologie 19
4.9 Water 20
4.10 Landschappelijke inpassing 21
4.11 Kabels en leidingen 21
4.12 Conclusie 21

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 22
5.1 Toelichting juridisch systeem 22
5.2 Toelichting bestemming 22

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID 23

6.1 Economische uitvoerbaarheid 23
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 23

Bijlage 1.	Brief gemeente Tytsjerksteradiel d.d. 23 juni 2021
Bijlage 2.	Bedrijfsplan (vertrouwelijk)
Bijlage 3.	Landschappelijk inrichtingsplan
Bijlage 4.	Watertoets
Bijlage 5.	Ecologisch onderzoek
Bijlage 6.	Aeriusberekening
Bijlage 7.	Vergunning 13 januari 2017 Wet Natuurbescherming

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Initiatiefnemers exploiteren een biologisch agrarisch veebedrijf en runnen ter plaatse tevens een zorgboerderij. Het bestaande agrarisch bouwperceel wordt ten behoeve van deze functies ten volle benut. Aan het perceel is ingevolge het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming “Agrarisch bedrijf – grondgebonden” met de dubbelbestemming “Waarde Landschap” (Woudenlandschap) toegekend. Daarnaast is aan dit perceel de nadere aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-zorgfunctie” en de bouwaanduiding “karakteristiek” toegekend. Initiatiefnemers zijn echter voornemens ten behoeve van het biologische agrarische bedrijf een droogloods te bouwen. Dit om het gras zo efficient mogelijk te drogen met het doel de meeste van nature aanwezige stoffen in het gras te behouden waardoor kuilvoer, krachtvoer en het toevoegen van eiwitten aan het voer niet meer noodzakelijk is. Voor dit doel en tevens om een mestopslag en jongveestal op de eigen bedrijfskavel te realiseren dient het bouwvlak echter te worden uitgebreid. De mestopslag is thans reeds aanwezig in de vorm van een (tijdelijke vergunde) voeropslag. In het vigerende bestemmingsplan zijn echter geen toereikende flexibiliteitsbepalingen voor dit doel opgenomen. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is daarvoor noodzakelijk. Bij brief d.d. 23 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel meegedeeld in principe te kunnen instemmen met de voorgestane uitbreiding van het bouwvlak door middel van een partiele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan beoogt daarin te voorzien.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied onderhavige perceel Singel 7 te Gytsjerk. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied (Google Maps)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

HOOFDSTUK 2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling/Cultuurhistorie Gytsjerk

Kernbebouwing
De Canterlandseweg en de Rinia van Nautaweg zijn met de oorspronkelijke wegdorpbebouwing (lintbebouwing) bepalend voor de ruimtelijke opbouw van Gytsjerk. Rondom deze lintbebouwing is een aantal planmatige uitbreidingen gerealiseerd, met als gevolg dat het dorp een compactere bebouwingsstructuur heeft gekregen. De eerste grote planmatige uitbreidingen hebben met name in de periode 1960-1980 plaatsgevonden. Het betreft de bebouwing rondom de Nieuwe Straatweg, de Sjoerdastrjitte en de Master Sannesstrjitte. Daarna is in het gebied tussen de Rinia van Nautaweg en de Gytsjerkerhoeke woningbouw in combinatie met enkele gebouwen met een bijzondere functie gerealiseerd. Vervolgens heeft in de jaren 1985-1987 de uitbreiding rond de Eliza Posthumastrjitte plaatsgevonden. De meest recente uitbreidingen zijn Oer de Feart I en II.

Door de planmatige uitbreiding ten zuiden van de Canterlandseweg en ten westen van de Rinia van Nautaweg is woonbebouwing het plangebied tot relatief korte afstand genaderd. Ten zuiden en westen van het plangebied is sprake van grootschalige openheid met een afwisseling tussen overwegend water, natuur en grasland en wordt gekenschetst als “Merengebied”.

De centrumvoorzieningen zijn geconcentreerd in het gebied ter hoogte van de kruising Rinia van Nautaweg-Canterlandseweg ten zuiden van de ijsbaan.

Bebouwingsconcentraties
In de bebouwingsconcentratie langs de Nieuwe Straatweg zijn naast de woonfunctie ook enkele vormen van bedrijvigheid aanwezig. Het patroon van de oorspronkelijke lintbebouwing in de bebouwingsconcentraties heeft zich in de loop van de tijd verder verdicht en/of richting het buitengebied doorgezet. Daardoor zijn deze concentraties minder agrarisch van karakter en hebben veel panden geen functionele relatie met het buitengebied.

Kleine Industriehoek
Aan de zuidoostkant van Gytsjerk bevindt zich aan de Rinia van Nautaweg de Kleine industriehoek. Dit terrein heeft zich in de loop der tijd verder ontwikkeld als een terrein met streekgebonden, veelal ambachtelijke bedrijven.

Landschappelijk ligt de locatie in de coulisselandschappen van de Trynwâlden, op een uitlopende zandkop van Gytsjerk. Ter plaatse is omstreeks 1700 de buitenplaats (landgoed) ‘Buitenrust’ gebouwd. Buitenrust was ten tijde van dr. Franciscus Frisius (1722-1744) een fraai gebouw met een aangebouwde boerderij, erf, bos, boomgaard en bouw- en weilanden met een totale oppervlakte van 135 pondemaat (ca 45 hectare). De tuinen en landschapsstructuren sloten historisch (en nog steeds enigszins) aan op het meer oostelijk gelegen Poelzicht. De buitenplaats is volgens onze informatie voor 1858 afgebroken, veel cultuurhistorische elementen zijn bewaard gebleven: met name de singels zoals die rondom het huidige bedrijf aanwezig zijn, zijn voor veel Gytsjerksters een vertrouwd gegeven. Ook de bomenrijen rondom de boerderij zijn deels uit de 19e eeuw of ouder. De nog aanwezige cultuurhistorische elementen worden met het onderhavige initiatief niet aangetast. In het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan zijn meer cultuurhistorische kenmerken/kwaliteiten benoemd waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

2.2 Huidige situatie

De bestemming van het onderhavige perceel is reeds in paragraaf 1.1. weergegeven. Op dit perceel is de oorspronkelijke boerderij met de ruimtes ten behoeve van de zorgboerderij, een wagenberging een overkapping, een ligboxstal en is ruimte gereserveerd ten behoeve van het parkeren voor de zorgboerderij aanwezig. Deze voorzieningen/faciliteiten zijn planologisch reeds toegestaan en vergund en wijzigen qua bebouwing en gebruik met het voorliggende initiatief niet. De zorgfunctie moet ondergeschikt aan de agrarische functie worden geacht gelet op het ruimtebeslag van de bebouwing en activiteiten. Gelet daarop is het ook correct dat bij de agrarische bestemming de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf -zorgfunctie” is opgenomen. De agrarische functie is echter tegelijkertijd wel ondersteunend aan de zorgactiviteiten nu dagbesteding activiteiten in het kader van de zorgfunctie ook agrarische activiteiten betreffen ten behoeve van het agrarische bedrijf. Ten oosten van het plangebied is woonbebouwing langs de Fedde Schurerstrjiite aanwezig en ten noorden is woonbebouwing langs de Singel/Ulbe van Houtenstrjitte aanwezig. Ten westen en ten zuiden van het plangebied is sprake van agrarisch (open) gebied. Het agrarisch erf en de zuidelijke kavelafsluiting is met groene opgaande singels begrensd. Aan deze kavelafsluitingen is de enkelbestemming “Bos” toegekend.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplankaart



Figuur 3: Vooraanzicht boerderij (Google Maps)

2.3 Beoogde situatie

Zoals in paragraaf 1.1. reeds is beschreven bestaat de wens om het bouwvlak te vergroten om aanvullend ruimte bieden aan een jongveestalling, mestplaat en droogloods. De mestplaat is thans reeds aanwezig in de vorm van een voersilo.

Zoals gezegd is de droogloods gewenst om het gras zo efficient mogelijk te drogen met het doel de meeste van nature reeds aanwezige stoffen in het gras te behouden waardoor kuilvoer, krachtvoer en het toevoegen van eiwitten aan het voer niet meer noodzakelijk is. Kort samengevat betekent dit er geen gras/hooi meer buiten behoeft te worden opgeslagen, geen plastic voor het afdekken van het gras/hooi meer noodzakelijk is, geen kuilvoer meer behoeft te worden opgeslagen, minder ammoniak wordt uitgestoten, minder geur uitstoot plaatsvindt en het voer veel rijker is. Kortheidshalve wordt op deze plaats verwezen naar www.lasco.at voor meer technische informatie en over de voordelen van deze wijze van hooidroging.

Een droogschuur maakt gebruik van zonnewarmte om de ventilatielucht op te warmen. De schuur is onderkelderd met ventilatie-compartimenten vergelijkbaar met aardappelschuren. De lucht voor de ventilatie wordt via dubbele wanden en het dubbele dak aangezogen. De buitenkant van die wanden zijn donker om de warmte goed te absorberen, de binnenkant is geïsoleerd om de warmte niet verloren te laten gaan en condensvorming te voorkomen. Door voldoende beluchting is hooibroei uitgesloten. Deze droogschuur heeft ongeveer dezelfde afmetingen als de reeds bestaande ligboxstal. Voor de eventuele akoestische effecten wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

Het bovenstaande betekent dat op het uit te breiden agrarisch bouwperceel ruimte moet bestaan voor deze droogloods. Voorts is een mest(sleuf)silo met voldoende omvang noodzakelijk om de potstalbodem van de melkveestal in op te kunnen slaan. Deze mestplaat is thans reeds aanwezig in de vorm van een tijdelijke vergunde voersilo. Deze mest wordt nu nog buiten het bouwperceel opgeslagen. Tenslotte wenst cliënt nog een

jongveestal te bouwen ten behoeve van de huisvesting van het jongvee dat thans nog wordt gestald in de ligboxstal. De vrijkomende ruimte wordt benut voor een ruimere huisvesting van de volwassen dieren en mogelijk te voorzien in groepshuisvesting.

Met deze voorzieningen is geen sprake van uitbreiding van het bedrijf of bedrijfsvoering. Voorts wordt de veestapel niet uitgebreid. Wel is met deze voorzieningen sprake van meer efficiency in de bedrijfsvoering en wordt het bedrijf duurzamer gemaakt. Gelet op de aanwezige ruimte, de logistiek en de aanwezigheid van woonbebouwing op voldoende afstand is deze uitbreiding van het bouwvlak voorzien aan de westzijde van het bestaande bouwperceel. Realisatie van de droogloods op het huidige agrarische bedrijfsperceel is niet wenselijk vanwege het feit dat hiervoor te weinig ruimte is, dit ten koste gaat van noodzakelijke manoeuvreerbewegingen voor het agrarische bedrijf, parkeerfaciliteiten voor het zorgbedrijf en de noodzakelijke rust voor de zorgcliënten (prikkels). Bijgaande tekening maakt één en ander inzichtelijk. In verband met de leesbaarheid van onderstaande tekening is deze ook op een groter formaat afzonderlijk bijgevoegd. Hieruit blijkt dat het nieuwe bestemmingsvlak 2,7 ha bedraagt. Op de planverbeelding is dit eveneens aangegeven. Het erf westelijk van de droogloods is noodzakelijk voor het eventueel stallen van materieel en ruwvoer. Uit oogpunt van veiligheid voor de zorgbehoevenden is de situering van deze opslag/stallingsplaats zo ver mogelijk bij de zorgverblijven in de oorspronkelijke boerderij weggehouden.

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). (Vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het platteland.

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in de Omgevingsvisie 2020 Fryslân. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. De Omgevingswet is echter nog niet inwerking getreden waarmee ook de daarop gebaseerde ontwerpverordening nog niet in werking is getreden. Gelet daarop is onderhavig initiatief getoetst aan de thans nog in werking zijnde provinciale omgevingsverordening Romte 2014. In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Ingevolge artikel 6.1.2, tweede lid van genoemde verordening kan een groter bouwperceel dan 1,5 ha. worden toegestaan mits het agrarische bedrijf grondgebonden blijft en de nieuwe oppervlakte van het agrarisch perceel niet meer bedraagt dan 3 ha. Het agrarische bedrijf blijft grondgebonden en de totale oppervlakte bedraagt na uitbreiding van het bouwperceel niet meer dan 2.7 ha. Daarnaast is het van belang te onderkennen dat de voorgestane uitbreiding niet een gevolg is van de uitbreiding van de bedrijfsvoering maar uitsluitend is gericht op het meer duurzaam maken van dit biologische melkveehouderijbedrijf naast de zorgfunctie (acht verblijfseenheden) die op dit perceel is ondergebracht en waarvoor de nodige ruimte aanwezig moet zijn (zie ook paragraaf 2.3.).

Een deel van het plangebied is gelet op de kaart "Natuur" behorende bij de provinciale omgevingsverordening aangewezen als ecologische hoofdstructuur. In artikel 7.1.1. eerste lid is bepaald dat als zodanig aangewezen gronden worden voorzien van een passende bestemming met gebruiksregels gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gronden. In het tweede lid is bepaald dat ter plaatse geen activiteiten en ontwikkelingen mogen plaatsvinden die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van die gronden of tot significante aantasting van de samenhang tussen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur.

Ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling wordt de bestaande ecologische hoofdstructuur (zie kaart Natuur behorende bij de Verordening Romte en tevens in het vigerende bestemmingsplan bestemd als "Bos") gehandhaafd en wordt niet aangetast. Strijd met het artikel 7.1.1. doet zich dan ook niet voor. Zie ook paragraaf 3.3.

Het plangebied is in de Verordening Romte voorzien van de aanduiding "weidevogelgebied".
In artikel 7.2.2. staat hierover het volgende in artikel 7.2.2. vermeld:

Een ruimtelijk plan voor landelijk gebied dat betrekking heeft op gronden die gelegen zijn in of grenzen aan gebieden die op de kaart Weidevogelbieden zijn aangewezen als weidevogelkansgebieden of weidevogelparels, voorziet in een regeling waarmee voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd, met dien verstande dat de agrarische productiefunctie inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven zijn toegestaan.

Dit artikel voorziet derhalve in een vrijstelling voor agrarische grondgebonden bedrijven om, bij uitbreiding van het agrarisch bedrijf, extra maatregelen te nemen ten aanzien van weidevogelgebieden. Een nadere beschouwing op de eventuele effecten van het verstoringsgebied is dan ook niet noodzakelijk.

Ingevolge de Omgevingsvisie “De Romte Diele” bevordert de provincie het natuur-inclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Dit vooralsnog door middel van een vrijblijvend advies. In dat kader zal initiatiefnemer bij de ontwerp-opgave inspiratie opdoen bij de zgn. “40 punten uit checklist van de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging” en als biologisch veeteeltbedrijf zeker enkele zaken daaruit overnemen.

Geconcludeerd moet dan ook worden dat het initiatief niet in strijd is met de bepalingen van het vigerende provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Zoals in paragraaf 1.1. reeds is gesteld geldt voor het onderhavige plangebied het bestemmingsplan “Buitengebied (vastgesteld 27 juni 2013). Aan het perceel is ingevolge het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming “Agrarisch bedrijf – grondgebonden” met de dubbelbestemming “Waarde Landschap (Woudenlandschap)” toegekend. Daarnaast is aan dit perceel de nadere aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-zorgfunctie”, de bouwaanduiding “karakteristiek” en de functieaanduiding “bedrijfswoning” toegekend. De gronden waarop de uitbreiding van het bouwvlak is voorzien zijn bestemd als “Agrarisch-Cultuurgrond” en deels de enkelbestemming “Bos”. Beide met de dubbelbestemming “Waarde-Landschap (Woudenlandschap)”.

Het gaat hier om een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf. Dit bedrijf wijzigt qua omvang niet. Er is geen sprake van een toename van dierbezetting en ook het aantal hectares landbouwgrond wijzigt niet. Er treedt derhalve ook geen wijziging op in de mate van grondgebondenheid. De voorgestane uitbreiding van het bouwvlak raakt ook niet de zorgfunctie op het perceel en evenmin de aanduiding “karakteristiek” die aan de oorspronkelijke boerderij (inclusief bedrijfswoning) is toegekend. De voorgestane uitbreiding vindt echter plaats op grond met de bestemming “Agrarische-Cultuurgrond” met de dubbelbestemming “Waarde-Landschap”.

“Agrarisch-Cultuurgrond” (artikel 6)

Als zodanig aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor cultuurgrond met daaraan ondergeschikte voorzieningen als paden en kavelontsluitingswegen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak is ter plaatse echter niet aanwezig. De aan burgemeester en wethouders in het bestemmingsplan toegekende wijzigingsbevoegdheden zijn echter niet toereikend. Geconcludeerd moet dan ook worden dat het initiatief in strijd is met het vigerende bestemmingsplan. In het principe-standpunt van burgemeester en wethouders zoals bekend gemaakt bij brief d.d. 23 juni 2021 is echter aangegeven dat de in principe toegezegde medewerking met uitzondering van het oppervlaktecriterium wordt getoetst aan de criteria die zijn gehecht aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6.6 van het vigerende bestemmingsplan. Hoewel de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 6.6.1. van het vigerende bestemmingsplan niet wordt toegepast en hier sprake is van een partiele herziening van het bestemmingsplan is dit initiatief hier wel getoetst aan de specifieke en algemene criteria van bedoelde wijzigingsbevoegdheid met inbegrip van het oppervlakte criterium als beschreven in de provinciale omgevingsverordening Romte maar met uitzondering van de oppervlakte criteria zoals beschreven in bedoelde wijzigingsbevoegdheid. Eén en ander overeenkomstig het principebesluit d.d. 23 juni 2021 en het Landschappelijk inpassingsplan d.d. december 2021 van het bevoegd gezag;

Specifieke criteria

1. Er is sprake van een volwaardig bedrijf;
2. De aanvrager heeft zijn hoofdberoep in de landbouw;
3. Het bedrijf biedt ook op langere perspectief als volwaardig bedrijf;
4. De noodzaak en ontwikkelingsperspectief dient voor minimaal 3 jaar in een bedrijfsplan te worden aangegeven;
5. Het nieuwe bouwperceel (in dit geval uitbreiding) dient aansluitend op het bestaande bouwperceel van het agrarische bedrijf te zijn gesitueerd;
6. Een landschappelijk inpassingsplan dient door het bevoegd gezag te worden geaccordeerd.

Ad 1. Er is thans reeds sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en de omvang daarvan wijzigt met dit initiatief niet. Er wordt louter geïnvesteerd ten behoeve van de duurzaamheid van het biologisch agrarisch bedrijf waarbij de uitbreiding van het bestemmings- en bouwvlak noodzakelijk is. De omvang van de bedrijfsvoering qua veebezetting wijzigt daardoor niet. Er blijft derhalve sprake van een volwaardig bedrijf.

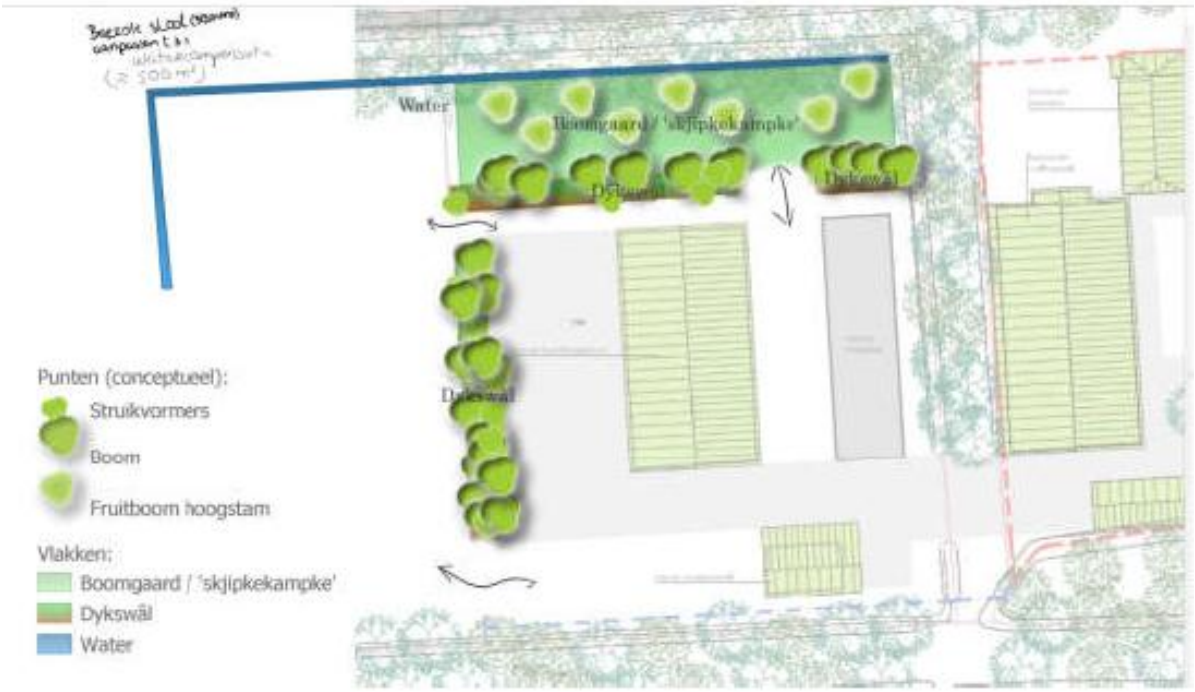
Ad 2. Vader en zoon die gezamenlijk de maatschap vormen hebben beide hun hoofdberoep in het agrarisch bedrijf.

Ad 3/4 Het is thans reeds een volwaardig bedrijf en de omvang daarvan wijzigt met dit initiatief niet. Er wordt louter geïnvesteerd in de duurzaamheid van het bedrijf hetgeen een groter bouwvlak vraagt (zie ad 1).

Ad 5 De uitbreiding van het bouwvlak sluit direct aan op het bestaande bouwvlak slechts gescheiden door een bosstrook.

Ad 6 Het bevoegd gezag heeft reeds een landschappelijk inpassingsplan geconcipieerd waaraan initiatiefnemers uitvoering zullen geven hetgeen eveneens geborgd zal worden in de planregels.

Aan de specifieke criteria wordt derhalve voldaan.



Figuur 4: LIP

Algemene criteria
De navolgende algemene criteria zijn gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 6.6 van het vigerende bestemmingsplan:

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

ad a. Een landschappelijk inrichtingsplan is reeds ontwikkeld (zie hiervoor onder “ad 6” en bijlage 3).
ad b. Er is geen sprake van uitbreiding van de bedrijfsomvang qua veebezetting. De gewenste droogschuur komt in de plaats van de reguliere hooiopslag op het erf. Er is derhalve ook geen toename in het aantal verkeersbewegingen. Parkeren vindt op eigen erf plaats net zoals dat thans het geval is.
ad c. Wederom dient hier te worden gewezen op het feit dat de bedrijfsomvang qua veebezetting ter plaatse niet toeneemt. Voorts is tussen geluidgevoelige bebouwing van derden en het uit te breiden bouwvlak een afstand van 50 meter in acht genomen. Geluidoverlast wordt derhalve niet verwacht.
ad d. Op deze zaken zal hierna in hoofdstuk 4 “Omgevingsaspecten” nader worden ingegaan. Daar blijkt dat aan de hier genoemde omgevingsaspecten geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Wel wordt hier reeds opgemerkt dat op de voorgestane uitbreiding van het bouwvlak binnen een afstand van 100 meter van gevoelige bebouwing van derden geen vee zal worden gehouden. In de planregels is dit geborgd. Dit ingevolge de thans geldende vaste jurisprudentie inzake de Wet geurhinder (zie ook paragraaf 4.1.). Wel is een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen dat het houden van vee ter plaatse kan worden toegestaan mits de milieusituatie zich daartegen niet verzet.

Ook aan de algemene criteria kan worden voldaan waarbij aanvullend wordt opgemerkt dat met in achtneming van de instandhouding van de ecologische hoofdstructuur en de bestemming “Bos” het gebruikelijke principe van bebouwingsconcentratie maximaal in acht is genomen.

Waarde-Landschap (Woudenlandschap artikel 50)

Kort samengevat beoogt deze dubbelstemming het behoud en herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het Woudenlandschap te bewerkstelligen. Echter mede gelet op de bijbehorende gebruiksregels (artikel 50.2.) kan worden gesteld dat met de voorgestane uitbreiding van het bestaande bouwperceel het Woudenlandschap niet in onevenredige mate zal worden aangetast. Er worden immers geen wijzigingen aangebracht in de verkavelingsstructuur, en/of de houtsingels. Wel dient ingevolge het advies van het bevoegd gezag inzake een goede landschappelijke inpassing een slootverbreding plaats te vinden aan de

noordzijde van het plangebied. Deze slootverbreding zal het Woudenlandschap niet in onevenredige wijze aantasten.
De ontsluiting van het bestaande bouwperceel naar het uit te breiden bouwperceel is reeds sinds jaar en dag aanwezig in de vorm van een dam/ontsluiting (ca. 25 meter breed). Deze dam/ontsluiting behoeft als verbinding tussen het oude en uit te breiden bouwvlak niet te worden verbreed en is toereikend.

Met het leggen van een bouwvlak op onderhavige bestemming wordt de bestemming “Waarde-Landschap (Woudenlandschap)” niet in onevenredige mate aangetast. Zowel het bestaande bouwvlak als de uitbreiding daarvan behouden de dubbelbestemming “Waarde-Landschap (Woudenlandschap)”.

“Bos” (artikel 17)

Het bestaande bouwvlak wordt van het uit te breiden bouwvlak gescheiden door een bosstrook met een breedte van ca. 15 meter. Aan deze bosstrook is de bestemming “Bos” toegekend. Deze bestemming wordt gehandhaafd. De voor “Bos” aangewezen gronden zijn bestemd voor bos en bebossing, waaronder houtsingels en dykswallen, groenvoorzieningen en het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege een industrieterrein met daaraan ondergeschikt o.a. paden en wegen.

Zoals hiervoor reeds is omschreven bevindt zich over deze bosstrook in de huidige en toekomstige situatie een ontsluiting met een breedte van ca. 25 meter. Deze ontsluiting voor het uit te breiden bouwvlak behoeft niet te worden verbreed en is niet in strijd met de te handhaven bestemming “Bos”. Binnen de bosstrook is een watergang aanwezig die een waterafvoerfunctie heeft. Deze watergang blijft intact. Ook in de nieuwe bestemming “Bos” wordt water opgenomen om de watergang te waarborgen.

Conclusie
Kort samengevat is het uit te breiden bouwvlak in strijd met de bestemming “Agrarisch-cultuurgrond”. Het leggen van een bouwvlak op deze grond kan voldoen aan de specifieke en algemene criteria voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 6.6 van het vigerende bestemmingsplan. Dit echter met uitzondering van de oppervlakte-bepalingen waardoor de wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast waardoor gekozen is voor een partiele herziening van het vigerende bestemmingsplan. Aan de overige criteria wordt voldaan. Daarnaast worden de bestemmingen “Waarde-Landschap (Woudenlandschap)” en “Bos” niet in onevenredige mate aangetast. Mede gelet op het door het bevoegd gezag ingenomen standpunt is er geen strijd met de goede ruimtelijke ordening.

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan. Nu de bedrijfsvoering als gevolg van onderhavig initiatief niet wordt uitgebreid worden ingrijpende effecten op de omgeving niet verwacht.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het perceel milieugevoelige functies aanwezig zijn en in welke mate de bedrijfsactiviteiten op het uit te breiden agrarisch perceel hinderlijk zijn voor deze (gevoelige) functies.

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn de meest voorkomende vormen van bedrijvigheid beoordeeld op grond van hun hinderlijkheid en aan de hand daarvan verdeeld in een zestal milieucategorieën. Op grond van de mate van milieuhinderlijkheid wordt geadviseerd een bepaalde afstand ten opzichte van gevoelige functies aan te houden, zoals woningen, scholen, e.d. Deze afstandsnormen zijn indicatief van aard.

Voor het fokken en houden van rundvee wordt in de betreffende brochure een indicatieve afstand van minimaal 100 meter genoemd. Deze afstand heeft te maken met de geur die van dergelijke bedrijven afkomstig is. Ten gevolge van de parameters stof en geluid wordt een minimale afstand van 30 meter geïndiceerd. De geuremissie zal in het algemeen hoofdzakelijk vanuit de stallen plaatsvinden. In de nieuwe situatie gaat het in dit geval voornamelijk om de bouw van een droogloods. Ten aanzien van de droogloods is een werkelijke afstand van ca. 65 meter tot gevoelige bebouwing van derden dan ook voldoende te achten. De bestaande en te handhaven stal is eveneens op een afstand van ca. 65 meter tot gevoelige bebouwing gesitueerd. De voorziene mestplaat ten behoeve van de opslag van vaste mest is op eenzelfde afstand gesitueerd. Voor de opslag van vaste mest zijn in genoemde VNG-brochure geen specifieke richtafstanden opgenomen. Wel geldt een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige bebouwing (Activiteitenbesluit). Deze afstand wordt in acht genomen. Mede gelet op het voorkomen van geurhinder wordt deze mestsilo bovendien voorzien van een automatische mestafdekking. Aan de planologische en milieuhygienische afstandsnormen wordt voldaan. Tenslotte wensen initiatiefnemers nog een jongveestal te bouwen op een afstand van meer dan 100 meter van gevoelige bebouwing van derden. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand als bedoeld in de genoemde VNG-brochure. Ten gevolge van de verplaatsing van het jongvee vanuit de bestaande ligboxstal naar de nieuw te bouwen jongveestal zal er geen toename plaatsvinden van de totale veebezetting en zal de vrijgekomen ruimte in de ligboxstal worden benut voor meer ruimte voor de volwassen dieren en groepshuisvesting. Dit overeenkomstig de principes van een biologisch melkveebedrijf. Een toename van het aantal dieren in de ligboxstal is overigens in strijd met het artikel 4, lid 3 van de Wet geurhinder veehouderij waarvoor geen milieuvergunning of toestemming kan worden verleend. Overigens doen er zich voor het huidige agrarische bouwperceel in planologische zin geen wijzigen voor en blijft de inpassing van het bestaande onveranderd. Met verplaatsing van een aantal jonge dieren uit de ligboxstal naar een jongvee stal op grotere afstand van gevoelige woonbebouwing is derhalve sprake van een verbetering van de huidige situatie.

Het initiatief zal daarmee niet hinderlijk zijn voor de belendende gevoelige bebouwing van derden. Om te voorkomen dat de droogloods in de toekomst in gebruik zal worden genomen voor het stallen van vee wordt de droogloods specifiek benoemd in de planregels en op de planverbeelding. Ook daardoor kan er in de toekomst geen verslechtering van de milieusituatie ontstaan.

4.2 Geluid

In paragraaf 4.1. is de milieuzonering reeds nader beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van de belendende woonbebouwing. Voor geluid is een richtafstand tot gevoelige bebouwing van derden van 30 meter geïndiceerd. Het uit te breiden bouwvlak is op een afstand van 50 meter van deze gevoelige bebouwing gesitueerd. Geluidoverlast wordt derhalve niet verwacht. Na onherroepelijke vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan en bij indiening van de omgevingsvergunningaanvraag voor de droogloods zal desalniettemin een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd waarvan de resultaten zullen worden gevoegd bij de in te dienen milieumelding en omgevingsvergunningaanvraag. Immers op dat moment is de toe te passen installatie (ventilatoren) naar de van dan van toepassing zijnde stand van de techniek bekend en is ook het brongeluid daarvan bekend. Aanlevering van een adequaat akoestisch rapport is dan pas mogelijk ook al wordt er geen overschrijding van de (voorkeurs)grenswaarden verwacht gelet op de ruime afstand tot gevoelige bebouwing van derden en indicatieve afstandsnormen uit de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering.

4.3 Geur

De parameter is reeds in paragraaf 4.1 beschreven.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM_{10} en $PM_{2.5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL-deel uit maken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst.

Onderhavig project maakt geen deel uit van NSL. Aangetoond zal moeten worden dat het onderhavige plan geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit in en rondom het projectgebied en of als gevolg daarvan een overschrijding van de in de wet opgenomen grenswaarden plaatsvindt.

Hoewel het agrarisch bedrijf wordt uitgebreid met een droogloods, jongveestal en mestplaat zal dit niet gepaard gaan met een toename van het aantal te houden dieren en/of verkeersbewegingen. In dit opzicht vindt dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats.

Onderhavige ontwikkeling draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen
Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Met de voorgestane functiewijziging is er geen sprake van een inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van onderhavige percelen zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig die van invloed op het plangebied zijn. Bovendien is in het onderhavige plan geen sprake van de oprichting van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen
De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het plangebied is gelegen aan de Singel en Ulbe van Houtenstrjitte. Deze wegen zijn niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Bovendien geldt ook hier dat het onderhavige plan niet voorziet in de oprichting van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Ten zuiden en ten westen van de aanwezige gevoelige bebouwing ligt op een afstand van respectievelijk ca. 300 en 350 meter een aardgas-transportleiding. De afstand ten opzichte van de gevoelige bebouwing wordt met de voorgestane uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van agrarische bedrijfsbebouwing niet gewijzigd zodat zowel het groepsrisico als het plaatsgebonden risico niet toeneemt.

4.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Aangezien het hier agrarische grond betreft en het derhalve niet gaat om een verdachte locatie en de grond in het verleden fors is afgegraven ten behoeve van zandsuppletie voor de aanleg van de vliegbasis in Leeuwarden wordt bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. Daarnaast wordt in het uit te bereiden bestemmingsperceel geen gevoelige bebouwing opgericht maar is louter sprake van de realisatie van een droogloods, mestplaat en jongveestal. Hier zullen geen mensen gedurende langer dan twee uren per dag verblijven.

4.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb).* Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000
Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

De onderhavige uitbreiding van het bestemmingsvlak is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben. De bedrijfsvoering wordt niet uitgebreid. Wel worden voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van de biologische veeteelt waardoor o.a. minder stikstof wordt uitgestoten. In 2017 is voor het onderhavige agrarische bedrijf een vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming verleend. Uit bijgaande Aeriusberekeningen volgt dat geen sprake is van een toename van de uitstoot van stikstof. De betreffende Aeriusberekeningen met een toelichting daarop zijn bijgevoegd waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Een aanvraag voor een nieuwe Wet natuurbeschermingsvergunning is niet noodzakelijk. Het bestemmingsvlak ten westen van de projecteerde bedrijfsloods is noodzakelijk voor de stalling van materieel en opslag van ruwvoer. Hier zal niet worden gebouwd ten behoeve van het stallen van vee hetgeen is gewaarborgd in de planregels en plankaart.

Natuurnetwerk Nederland/Ecologische Hoofdstructuur
Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of in de directe nabijheid daarvan. Bovendien is van de wijziging van de bestemming geen nadelig effect te verwachten (zie ook hetgeen daarover is vermeld in paragraaf 3.2. en 3.3. waarnaar kortheidshalve wordt verwezen)

Flora- en fauna
De Wet natuurbescherming biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. In het daartoe verrichte onderzoeksrapport d.d. 19 april 2021 (Vos, ecologische onderzoek) wordt de navolgende conclusie getrokken:

Vleermuizen
Negatieve effecten op foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen kunnen worden voorkomen door de volgende maatregelen te treffen:
- Buitenverlichting 's nachts niet permanent aan, maar alleen tijdens gebruik en aanwezigheid;
- Buitenverlichting zo richten dat sloten, oevers en singels niet belicht worden. Dit kan door het licht op het erf te richten;

Broedvogels niet verstoren
De werkzaamheden kunnen broedende vogels verstoren. Dit is verboden en daarvoor is ook geen ontheffing mogelijk. Om negatieve effecten op broedende vogels te voorkomen, is het meest zekere om te wachten tot na het broedseizoen. De kans dat er vogels gaan broeden wordt ingeschat als klein. Als vastgesteld is dat er geen vogels broeden, kan er ook tijdens het broedseizoen worden gewerkt.

Zorgplicht
Daarnaast geldt een algemene zorgplicht. Het verstoren, verwonden of doden van dieren (en planten) moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Wanneer er bijvoorbeeld amfibieën worden aangetroffen op de bouwplaats kunnen deze het beste worden opgepakt en verplaatst naar een plek in de omgeving, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Beschermde natuurgebieden
Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen nodig.

Initiatiefnemer zal het bovenstaande opvolgen waardoor er geen negatieve effecten voor de flora- en fauna zijn te verwachten. Overigens is van lichtuitstraling geen sprake nu 's avond en 's nachts geen gebruik wordt gemaakt van kunstmatige verlichting in de gebouwen of het terrein. De (nood) verlichting in de bestaande ligboxstal is aangebracht hoog in de nok waarmee directe lichtuitstraling wordt voorkomen.

4.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen.

De Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) is ene belangrijk toetsingskader om de verwachtingswaarde van archeologische resten te duiden. Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen wordt aanbevolen bij ingrepen groter dan 5000 m2 karterend onderzoek uit te voeren. Voor de periode Steentijd-Bronstijd wordt aanbevolen bij ingrepen groter dan 2,5 ha archeologisch onderzoek uit te voeren.

Zoals in paragraaf 4.6 reeds is aangegeven is het betreffende plangebied fors afgegraven (> 0,5 m) ten behoeve van de aanleg van de vliegbasis Leeuwarden. Deze afgraving is nog steeds zichtbaar in het terrein als het peil van het plangebied wordt vergeleken met de bosstrook. Eventuele archeologische resten zijn daardoor reeds verstoord. In dit geval wordt archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor de cultuurhistorie/ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied wordt hier kortheidshalve verwezen naar paragraaf 2.1.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Daartoe is op 7 april jl. een digitale watertoets uitgevoerd waarvan de resultaten als bijlage zijn bijgevoegd. Hierin is aangegeven dat een oppervlakte van ca. 4814 m2 extra wordt verhard door de nieuwe bebouwing (droogschuur en jongveestal; de mestplaat is reeds als sleufsilo vergund) en (half)verharding. Als compensatie van deze verharding dient 10% oppervlaktewater te worden toegevoegd (bij halverharding is de compensatienorm 5%). Aangegeven is dat daarvoor een slootverbreding plaatsvindt aan de noordzijde van het plangebied met een oppervlakte van 500 m2. It Wetterskip heeft daarop aangegeven dat de normale procedure van toepassing is en heeft verder geen opmerkingen kenbaar gemaakt. De goede waterhuishouding is hiermee geborgd. Wel is abusievelijk bij de watertoets geen rekening gehouden met demping (met aanbrengen van een duiker) van een sloot over een lengte van 20 meter en breedte van 2,5 m ter plaatse van de ontsluiting tussen het bestaande en nieuwe deel van het erf. Bij het graven van een nieuwe watergang zal hiermee rekening worden gehouden door de oppervlakte daarvan te vergroten tot 550 m2.

Anderzijds zal initiatiefnemer ervoor zorgdragen dat hij bij de bouw rekening zal houden met het grondwaterpeil (drooglegging). De reeds bestaande gebouwen hebben een peil van ca. -0,1 - -0,4 NAP. Het peil van het grondwater bedraagt ter plaatse ca. -1,5 NAP. Initiatiefnemer zal het peil van de nieuwe gebouwen dan ook afstemmen op het peil van de reeds bestaande gebouwen.

4.10 Landschappelijke inpassing

Nieuwe ingrepen in landelijk gebied worden meestal voorzien van een landschappelijke inpassing. Gelet hierop is het bevoegd verzocht aan te geven hoe deze landschappelijke inpassing het beste vorm kan worden gegeven. Op 27 november 2023 heeft het bevoegd gezag hier gevolg aan gegeven door een landschapsinpassingsplan op te stellen met een toelichting waarbij eveneens aandacht wordt besteed aan cultuurhistorische aspecten. Dit plan wordt door initiatiefnemer opgevolgd. Het plan is als bijlage bijgevoegd waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

4.12 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 Tytsjerksteradiel ten behoeve van de uitbreiding van het agrarische bouwperceel De Singel 7 te Gytsjerk.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Toelichting op het juridische systeem

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 Tytsjerksteradiel regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

5.2 Toelichting op de bestemming

Aan het plangebied is de bestemming “Agrarisch-Cultuurgrond” toegekend met de dubbelbestemming Waarde – Landschap (Woudenlandschap). Aan het plangebied zal door middel van een aanpassing op de planverbeelding de bestemming Agrarisch-Bedrijf grondgebonden met bouwvlak en de dubbelbestemming “Waarde-Landschap (Woudenlandschap)” worden toegekend waarop de regels overeenkomstig artikel 4 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 20213 Tytsjerksteradiel toepassing zullen zijn. Aanvullend zal de droogloods specifiek worden geduid inplanregels en planverbeelding ter voorkoming dat daarin in toekomst vee wordt gestald. Daarbij zal op de verbeelding een relatie worden aangebracht met het planologische perceel Singel 7 te Gytsjerk waarop dezelfde bestemming rust. Voorts zal uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing overeenkomstig het bijgevoegde landschappelijk inpassingsplan worden geborgd in de planregels. De planregels zijn verder voor zover relevant gelijkluidend aan die van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 Tytsjerksteradiel.

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economisch

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer, die hiervoor de financiële middelen heeft.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiele haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan word louter het gebruik van een eigen planologisch perceel gewijzigd. Een reden voor een grondexploitieregeling is derhalve niet aanwezig. Wel is een planschade overeenkomst overeengekomen tussen bevoegd gezag en initiatefnemer.

6.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure inclusief voorontwerpprocedure waarmee omwonenden kennis kunnen nemen van het initiatief. Daarnaast zal initiatiefnemer met de voorzitter van de buurtvereniging contact zoeken inzake onderhavige plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten van Fyslân is opgevolgd en is in dit plan (en/of bijlagen) verwerkt.

Gytsjerk, Singel 7

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch - Bedrijf grondgebonden	13
Artikel 4	Waarde - Landschap (Woudenlandschap)	19
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 6	Algemene bouwregels	22
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 10	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**27**
Artikel 11	Overgangsrecht	27
Artikel 12	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingaplan "Gytsjerk, Singel 7" met imrocode NL.IMRO.0737.08BPV-ow01 van de gemeente Tytsjerksteradiel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6 Agrarisch aanverwant bedrijf

1.5 Agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verlenen van diensten aan derden in de vorm van het houden, verzorgen en/of trainen van dieren zoals een gebruiksgerichte paardenhouderij, een dierenpension, een k.i.-station, een hondenkennel;

1.6 Agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van vee en pluimvee;

1.7 Agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met grondverzet- en weg- en waterbouwwerkzaamheden ten behoeve van niet agrarische bedrijven of instellingen;

1.8 archeologische waarden

de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn;

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.11 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in Bijlage 2 dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woning wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat:

a. de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
   1. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
   2. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
   3. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
   4. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale (bruto) vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestaand

a. bij bouwwerken:

   bouwwerken die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaand, in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

b. bij het overige gebruik:

   het gebruik dat bestaand was ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindende hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met dak;

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang;

1.24 café

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen gespreide bezoekersfrequentie gedurende de dag en een hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

1.25 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Met bedrijfsmatige activiteiten worden gelijkgesteld structureel hobbymatige activiteiten, zoals meer dan incidentele / min of meer permanente detailhandel door particulieren (bijvoorbeeld in gebruikte goederen);

1.27 dykswâl (houtwal)

een door de mens (oorspronkelijk) als perceelsscheiding opgeworpen, langgerekte aarden wal (wallichaam) met een aaneengesloten beplanting, bestaande uit bomen, struiken en een kruidenlaag.

Onder dykswâl wordt tevens verstaan een langerekte aarden wal, of een gedeelte daarvan, met een aaneengesloten beplanting, die is gerealiseerd als vervanging en/of compensatie van een legaal of gelegaliseerd verwijderde dykswâl of gedeelte daarvan;

1.28 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erker

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woning op de eerste bouwlaag, bouwkundig bestaande uit een “lichte” constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten geheel vormt;

1.32 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.33 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.34 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.35 geluidszoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.36 "hiem"

het binnen de (woon)bestemming en tuinbestemming gelegen gedeelte van het bouwperceel, met uitzondering van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel;

1.37 hoekerker

een erker die aan twee gevels van een woning is gebouwd;

1.38 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.39 horecabedrijf

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.40 horecabedrijf categorie 1

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet- of licht- alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit- restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.41 horecabedrijf categorie 2

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;

1.42 horecabedrijf categorie 3

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het ’s avonds en/of ‘s nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-/dancing, discotheek, nachtclub, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.43 horecabedrijf categorie 4

een horecabedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies, zoals een hotel, motel, pension, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met een restaurant of een caférestaurant;

1.44 horecavloeroppervlakte

de oppervlakte van de ruimte binnen een horecabedrijf, die wordt gebruikt voor de verstrekking van dranken, etenswaren of logies, waaronder terrassen (exclusief toilet-, keuken-, entree-, opslag- en administratieruimten, e.d.);

1.45 houtsingel

langgerekte aaneengesloten opgaande beplanting in de vorm van bomen en struiken;

1.46 houtwal

zie dykswâl;

1.47 kap

iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;

1.48 kunstobject

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.49 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.50 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.51 landschappelijk inpassingsplan

een plan dat, volgens het procedé 'Nije Pleats', weergeeft op welke wijze een vergroting van een bouwperceel van een bestaand agrarisch bedrijf, een bestaand niet-agrarisch bedrijf of de realisering van een nieuw agrarisch bouwperceel landschappelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig wordt ingepast, rekening houdend met de volgende aspecten:

- de historisch gegroeide landschapstructuur;
- de landschappelijke waarden die kenmerkend zijn voor het landschapstype, waarbinnen het bouwperceel is/wordt gesitueerd;
- het bebouwingspatroon;
- een goede infrastructurele ontsluiting;
- de milieuhygiënische situatie;
- de lichtuitstoot;
- de mogelijke invloed op voor stikstofdepositie zeer kwetsbare gebieden.

Een landschappelijk inpassingsplan bestaat uit een verbeelding en een toelichting;

1.52 landschappelijk inrichtingsplan

een plan dat weergeeft op welke wijze veranderingen in houtsingels en/of dykswâlen (houtwallen)en andere landschapselementen in het Woudenlandschap en veranderingen in verkavelings-patronen en verkavelingsrichting in het Open landschap, o.a. in het kader van perceelsver-grotingen, landschappelijk worden ingepast, rekening houdend met de volgende aspecten:

- de historisch gegroeide landschapstructuur;
- de landschappelijke waarden die kenmerkend zijn voor het landschapstype, waarbinnen het perceel/de percelen is/zijn gesitueerd;
- de gemiddelde grootte van de percelen binnen het deelgebied van het landschapstype Woudenlandschap, waarbinnen de te veranderen singels, dykswâlen (houtwallen)en andere landschapselementen liggen;
- het bebouwingspatroon;
- een goede infrastructurele ontsluiting.

Een landschappelijk inrichtingsplan bestaat uit een verbeelding en een toelichting;

1.53 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.54 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.55 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.56 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.57 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.58 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.59 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.60 peil

a. indien op of in het land wordt gebouwd:
    1. de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk, met dien verstande dat, indien het bouwwerk zal worden gebouwd op een nog onbebouwd perceel, deze hoogte ten hoogste 0,5 m ligt boven of beneden de hoogte van de kruin van de weg waarop het perceel wordt ontsloten, eventueel natuurlijk aanwezige reliëfverschillen buiten beschouwing gelaten;
    2. indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend vanaf het laagste punt van het omliggende afgewerkte terrein, incidenteel aangebrachte en ondergeschikte ophogingen en verdiepingen buiten beschouwing gelaten;
b. indien op of in het water wordt gebouwd, het ter plaatse door het waterschap ten tijde van de eerste ter inzage legging van het bestemmingsplan vastgestelde waterpeil;

1.61 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.62 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.63 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken;

1.64 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.65 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.66 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van detailhandel;

1.67 voorbouwgrens

zie voorgevelrooilijn;

1.68 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.69 voorgevelrooilijn

de grens van een bouwvlak die naar een weg is gekeerd, met dien verstande dat, indien een bouwvlak grenst aan meerdere wegen of niet grenst aan een weg, de grens van het bouwvlak die door de ligging, de situatie ter plaatse als zodanig moet worden aangemerkt;

1.70 voorkeurgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.71 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen kunstwerken, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.72 windturbine

een bouwwerk dat is bedoeld om met een draailichaam (rotor) door middel van windvang elektrische energie op te wekken en waarvan de rotor om een horizontale dan wel om een verticale as draait (horizontale respectievelijk verticale windturbine);

1.73 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen;

1.74 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.75 woonhuis

een gebouw dat één woning of meerdere naast elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.76 woonperceel

een aaneengesloten stuk grond dat functioneel hoort bij één woning, waarop bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.77 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Methodiek

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

(Ten aanzien van de wijze van meten op de digitale verbeelding geldt dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.)

a. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

b. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

c. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

d. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

e. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Onderdelen van het bouwwerk gemeten op meer dan 1 m boven het peil, worden meegerekend. Dakoverstekken, luifels, balkons, e.d. worden niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;

f. de lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren);

g. het bebouwde oppervlak:

de som van de oppervlakken van alle op een bouwperceel staande gebouwen en overkappingen;

h. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt tot de zijdelingse bouwperceelgrens;

2.2 Meetverschillen

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf grondgebonden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Bedrijf grondgebonden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf (al dan niet in combinatie met natuur- en landschaps-beheer), met inbegrip van kassen en torensilo's, al dan niet in combinatie met:
    1. een niet-agrarisch bedrijf als neventak in de vorm van een zorgfunctie, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – zorgfunctie";
b. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. een droogloods ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - droogloods';
d. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. wegen, straten en paden;
i. water;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. productiegebonden detailhandel;

met de daarbij behorende:

l. tuinen, erven en terreinen;
m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a. en onder c. genoemde bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    1. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 5 m bedragen;
    2. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 12 m bedragen;
    3. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw, met uitzondering van een kas en een torensilo, ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw, met uitzondering van een kas en een torensilo, ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen;
    4. het aantal torensilo's zal ten hoogste 2 per bouwperceel bedragen;
    5. de bouwhoogte van een torensilo zal ten hoogste 15 m bedragen;
    6. de oppervlakte van een torensilo zal ten hoogste 80 m² bedragen;
    7. de goothoogte van een kas zal ten hoogste 4 m bedragen;
    8. de bouwhoogte van een kas zal ten hoogste 7 m bedragen;
    9. de gezamenlijke oppervlakte van kassen zal ten hoogste 1.000 m² bedragen.
b. In afwijking van het gestelde in lid 3.2.1. onder a. mogen bestaande gebouwen met een grotere goot- en / of bouwhoogte dan genoemd onder sub 2. en 3. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
    1. de goot- en / of bouwhoogte niet meer bedraagt dan die van het te herstellen, verbouwen of vervangen bestaande gebouw.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder b. genoemde bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. een bedrijfswoning zal worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid 4.2.1 van overeenkomstige toepassing;
    1. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
    2. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
    3. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder l. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
    2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.1 onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
    2. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
    3. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen ;
b. lid 3.2.1 onder b. en toestaan dat van een bedrijfsgebouw de goothoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
c. lid 3.2.1 onder a.3. en toestaan dat van een bedrijfsgebouw de bouwhoogte ten hoogste 15 m zal bedragen;
d. lid 3.2.1 onder a.6. en toestaan dat van een torensilo de bouwhoogte ten hoogste 30 m zal bedragen;
e. lid 3.2.2 onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
f. lid 3.2.3 onder b. en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen, mits:
g. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten hoogste 50 m² zal bedragen.

3.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid 3.3 bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de in lid 3.1 onder a. genoemde gebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
b. het gebruik van de in lid 3.1 onder c. genoemde gebouwen voor het stallen van vee;
c. het gebruik van de in lid 3.1 onder c. en d. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
    1. 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing met de aanduiding "bedrijfswoning" op het bouwperceel, of
    2. 50 m²;
e. het gebruik van andere bouwlagen dan de eerste bouwlaag in de in lid 3.1 onder a. genoemde gebouwen voor het stallen, huisvesten of anderszins onderbrengen van vee;
f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - niet-grondgebonden agrarische neventak”, in welk geval niet-grond-gebon-den agrarische neventakken zijn toegestaan met een omvang van ten hoogste 300 NGE (2007) en tot een maximale oppervlakte van:
    1. 40% van de oppervlakte van het bouwvlak van het grondgebonden agrarisch bedrijf, of
    2. 5000 m²;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van biomassavergisting;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf, tenzij de gronden zijn voorzien van een aanduiding “specifieke vorm van bedrijf - zorgfunctie", in welk geval de niet agrarische bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de aanduiding, zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 40% van het bouwvlak van het grond-gebonden agrarisch bedrijf;
i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 10 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 25 m²;

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken, overeenkomstig de in de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf grondgebonden' opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, conform het in Bijlage 3 opgenomen Landschapsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing, waarbij geldt dat:

a. bij in gebruikname van de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing zoals omschreven in Bijlage 3 de landschappelijke inpassing moet zijn afgerond.

3.5 Afwijking van specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

lid 3.4.1 onder i. en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 250 m², mits:

1. de productiegebonden detailhandel betrekking heeft op volumineuze producten;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan
3. de milieusituatie;
4. de woonsituatie;
5. de landschappelijke waarden;
6. de cultuurhistorische waarden;
7. de archeologische waarden;
8. de natuurwaarden;

9. de verkeersveiligheid;
10. de ontsluitingssituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een functieverandering het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3, 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - A7', 'Wonen - B7', 'Tuin' en/of 'Agrarisch – Cultuurgrond', ten behoeve van de functieverandering van agrarische bedrijfsbebouwing en het daarbij behorende bouwperceel, mits:
    1. ter plaatse geen agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend;
    2. de woonfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande oppervlakte van de op het perceel aanwezige bebouwing en, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de karakteristieke hoofdvorm van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing behouden blijft;
    3. ten hoogste 1 woning is toegestaan, indien de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing niet voorzien is van de aanduiding "karakteristiek";
    4. het bouwvlak van de onder 3. bedoelde woning wordt gelegd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" van het agrarisch bedrijf;
    5. ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan, indien en voor zover de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing is voorzien van de aanduiding "karakteristiek";
    6. de realisering van de onder 5. bedoelde woningen in overeenstemming is met het, door de provincie geaccordeerde, gemeentelijk woonplan;
    7. het bouwvlak van de onder 5. bedoelde woningen wordt gelegd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" van het agrarisch bedrijf en ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek";
    8. erfbebouwing in de vorm van silo's, mestopslag, kassen, en dergelijke is gesloopt;
    9. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Bedrijf – 1', 'Bedrijf – 2', 'Tuin' en/of 'Agrarisch – Cultuurgrond', mits:
    1. de uitoefening van de betreffende bedrijfsfunctie plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen en het bijbehorende erf;
    2. erfbebouwing in de vorm van silo's, mestopslag, kassen, en dergelijke is gesloopt;
    3. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
    4. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
    5. het geen industriële bedrijven, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

3.6.2 Functieverbreding

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een functieverbreding het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - biomassavergistingsinstallatie" wordt aangebracht, mits:
    1. ten minste 50% van het gewicht van de in de vergistingsinstallatie toegepaste stoffen (zoals mest, co-producten) afkomstig is van het agrarisch bedrijf, waarvan de installatie deel uitmaakt;
    2. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
    met dien verstande, dat bij ten hoogste 5 agrarische bedrijven in het plangebied deze aanduiding mag worden aangebracht;
b. de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - {...}" ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt aangebracht, mits:
    1. de niet agrarische bedrijfsactiviteiten ten hoogste 40% van de oppervlakte van het bouwvlak van het grondgebonden agrarisch bedrijf bedragen;
    2. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen het bouwperceel;

3. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
4. de niet agrarische bedrijfsactiviteiten:
   - overeenkomen met die van bedrijven die zijn genoemd in Bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
   - betrekking hebben op zorgfuncties (in het kader van functieverbreding agra-ri-sche bedrijven) met dien verstande dat:
     - woonzorgeenheden uitsluitend in (het) bestaande (hoofd)gebouw(en) mogen worden gerealiseerd;
     - binnen de invloedsgebieden van risicovolle functies het aspect externe veiligheid voldoende wordt gegarandeerd;
   - betrekking hebben op toeristische en recreatieve functies (in het kader van functieverbreding agrarische bedrijven), met dien verstande, dat:
     - recreatiewoningen uitsluitend in (het) bestaande (hoofd)gebouw(en) mogen worden gerealiseerd;
     - het aantal recreatiewoningen ten hoogste 15 bedraagt;
     - een pension uitsluitend in (het) bestaande (hoofd)gebouw(en) mag worden gerealiseerd;
     - trekkershutten op het bouwperceel, aansluitend op bestaande bebouwing wor-den gebouwd;
     - het aantal trekkershutten ten hoogste 10 bedraagt;
     - de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste 20m² zal bedragen;
     - de hoogte van een trekkershut ten hoogste 4 m zal bedragen;
   - het geen industriële bedrijven, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;

c. de aanduiding “kampeerterrein” wordt aangebracht, mits:
   1. het aantal kleinschalige kampeerterreinen in de gemeente niet groter zal zijn dan 25;
   2. ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, per terrein worden geplaatst;
   3. het kamperen niet gedurende de periode van 1 november tot 15 maart zal plaatsvinden;
   4. het kamperen direct aansluitend op de erven van de agrarische bedrijven zal plaatsvinden;
   5. sanitaire voorzieningen zoveel mogelijk zullen worden ondergebracht in de bestaande (agrarische) bebouwing;
   6. het terrein waarop gekampeerd zal worden op een afstand van ten minste 50 meter van geluidsgevoelige objecten is gelegen;
   7. het kamperen inpasbaar zal zijn in het landschap door (afhankelijk van het landschapstype, open dan wel besloten) gebruik te maken van afschermende streekeigen erfbeplanting;
   8. de situering, de omvang en het gebruik de kleinschaligheid van het kamperen beogen;

3.6.3 Verruiming van de bestaande functie

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een verruiming van de bestaande functie het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de uitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
   2. de vergroting ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
b. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
   1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
   2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
c. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt aangebracht, mits:
   1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de realisering van een 2e bedrijfswoning;
   2. de noodzaak van een 2e bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering voor een langere periode wordt aange-toond;

3. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;

d. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
   1. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;

e. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;

f. de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
   1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
   2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

3.6.4 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in de leden 3.6.1, 3.6.2 en 3.6.3 bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde - Landschap (Woudenlandschap)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Landschap (Woudenlandschap)’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het woudenlandschap met in achtneming van de specifieke kenmerken van de deelgebieden binnen het woudenlandschap.

4.2 Specifeke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

het wijzigen van de verkavelingstructuur, die mede wordt bepaald door het slotenpatroon en door houtsingels, zoals die met “houtsingel of haag bestaand (niet vergunbaar)” en “houtsingel bestaand (wel vergunbaar)” zijn weergegeven en dykswâlen (houtwallen), zoals die met “houtwal (dykswâl) bestaand (niet vergunbaar)” zijn weergegeven op de bij deze regels behorende bijlage 7 “houtsingelkaart”, met dien verstande dat:

1. onder wijzigen wordt begrepen het geheel of gedeeltelijk verwijderen van dykswâlen (houtwallen);
2. onder wijzigen wordt tevens begrepen het geheel of gedeeltelijk verwijderen van houtsingels en het al dan niet in samenhang daarmee dempen, verbreden, verdiepen of aanleggen van watergangen langs houtsingels;
3. binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf grondgebonden', 'Agrarisch - Bedrijf intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Cultuurgrond' en 'Natuur' het gestelde onder 1 en 2 is niet van toepassing is met het oog op het realiseren van ten hoogste twee dammen in iedere lange zijde van een perceel, met een breedte van ten hoogste 10 meter per dam, mits na verwijdering van de dykswâl (houtwal) of houtsingel ter plaatse van de nieuwe dam of dammen ten minste 75% van de oorspronkelijke lengte van de dykswâl (houtwal) of houtsingel resteert;
4. binnen de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf grondgebonden', 'Agrarisch - Bedrijf intensieve veehouderij', 'Agrarisch - Cultuurgrond' en 'Natuur' het gestelde onder 1 en 2 eveneens niet van toepassing is met het oog op het realiseren van ten hoogste één dam in iedere korte zijde van een perceel, met een breedte van ten hoogste 10 meter per dam, mits na verwijdering van de dykswâl (houtwal) of houtsingel ter plaatse van de nieuwe dam ten minste 75% van de oorspronkelijke lengte van de dykswâl (houtwal) of houtsingel resteert.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunningplicht

a. Het is, in het gebied waarop deze bestemming betrekking heeft, verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende wer-ken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoe-ren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toe-pas-sing zijnde bestemmingen:
    1. het wijzigen van de verkavelingsstructuur die mede wordt bepaald door het sloten-pa-troon en door de houtsingels, zoals die met “houtsingel of haag bestaand (wel vergunbaar)” zijn weergegeven op de bij deze regels horende bijlage 7, "houtsingelkaart" met dien verstande dat:
        - onder wijzigen wordt begrepen het geheel of gedeeltelijk verwijderen van dyks-wâlen (houtwallen) en houtsingels;
        - onder wijzigen wordt eveneens begrepen het geheel of gedeeltelijk dempen, verbreden, verdiepen of aanleggen van watergangen;
        - een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend op basis van een landschappelijk inrichtingsplan dat in overeenstemming is met:
          1. de uitgangspunten voor het betreffende landschapstype zoals die zijn beschreven in de bij deze regels opgenomen Bijlage 4 “landschappelijke waarden woudenlandschap”
          2. de bij deze regels in Bijlage 5 opgenomen “Richtlijnen voor het verwijderen van houtsingels en dykswâlen”
          3. de bij deze regels in Bijlage 5 opgenomen “Richtlijnen voor de inrichting van houtsingels”;

4. de bij deze regels in Bijlage 5 opgenomen “Richtlijnen voor de inrichting van dykswâlen”.

b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen wor-den gevraagd en deze in één (landschappelijk inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
c. Indien het verlenen van de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het bevoegde waterschap met het verzoek de aanvraag ter voorzien van een deskundigen-ad-vies.

4.3.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering of vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4.3.3 Criterium

De in lid 4.3.1 genoemde vergunning zal slechts worden verleend, indien:

geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding “houtsingel” wordt aangebracht mits
   1. de houtsingel een structuurbepalend karakter krijgt;
b. de aanduiding “houtwal” (dykswâl) wordt aangebracht mits
   1. de dykswâl (houtwal) is aangelegd ter compensatie van een te verwijderen of verwijderde dykswâl;
   2. uit onderzoek blijkt, dat een dykswâl (houtwal) alsnog als structuurbepalend, cultuurhistorisch waardevol en / of ecologisch waardevol moet worden aangemerkt;
c. de dubbelbestemming ‘Waarde – Landschap (Woudenlandschap)’ wordt verwijderd.

4.4.2 Criterium

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid 4.4.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het woudenlandschap met in achtneming van de specifieke kenmerken van de deelgebieden binnen het wouden-land-schap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Welstandscriteria

De door het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken, kan nader worden ingevuld door de in artikel 12a van de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

6.2 Windturbines

Er zullen geen windturbines worden gebouwd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming(en) toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming(en) toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels en toestaan dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor een lichte horecafunctie, mits:

a. de horecafunctie ondergeschikt is aan de bedrijfs- of woonfunctie;
b. de de oppervlakte van de horecafunctie ten hoogste 50 m^2 bedraagt, met dien verstande dat ten hoogste 10 m^2 van de horecafunctie binnen een gebouw mag worden uitgeoefend;
c. het aantal zitplaatsen maximaal 20 bedraagt;
d. uitsluitend niet - alcoholische dranken en geringe etenswaren worden verstrekt;
e. de locatie ligt aan of in de onmiddellijke nabijheid van een toeristische wandel-, fiets-, auto- en/of vaarroute.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van antennemasten wordt aangegeven, mits:
    - de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 25 m zal bedragen;
b. de dubbelbestemming ‘Leiding - Gas’ wordt aangebracht, indien:
    1. wordt voldaan aan de regels uit de van toepassing zijnde wettelijke regels;
    2. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
c. de dubbelbestemming ‘Leiding - Hoogspanningsverbinding’ wordt aangebracht, indien:
    - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. de dubbelbestemming ‘Leiding - Riool’ wordt aangebracht, indien:
    1. wordt voldaan aan de regels uit de van toepassing zijnde wettelijke regels;
    2. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid, de ontsluitingssituatie, de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de dubbelbestemming ‘Leiding - Water' wordt aangebracht, indien:
    - hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ wordt aangebracht, indien:
    - door onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;

Artikel 10 Overige regels

Voorzover in de bestemmingsregels, dubbelbestemmingsregels en/of de overige regels wordt verwezen naar bestemmingen en/of aanduidingen die daarin niet rechtstreeks zijn opgenomen, zijn de bestemmingsregels en/of de dubbelbestemmingsregels en/of de overige regels van toepassing als bedoeld in de bijlage 9.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het 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.

11.2 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.

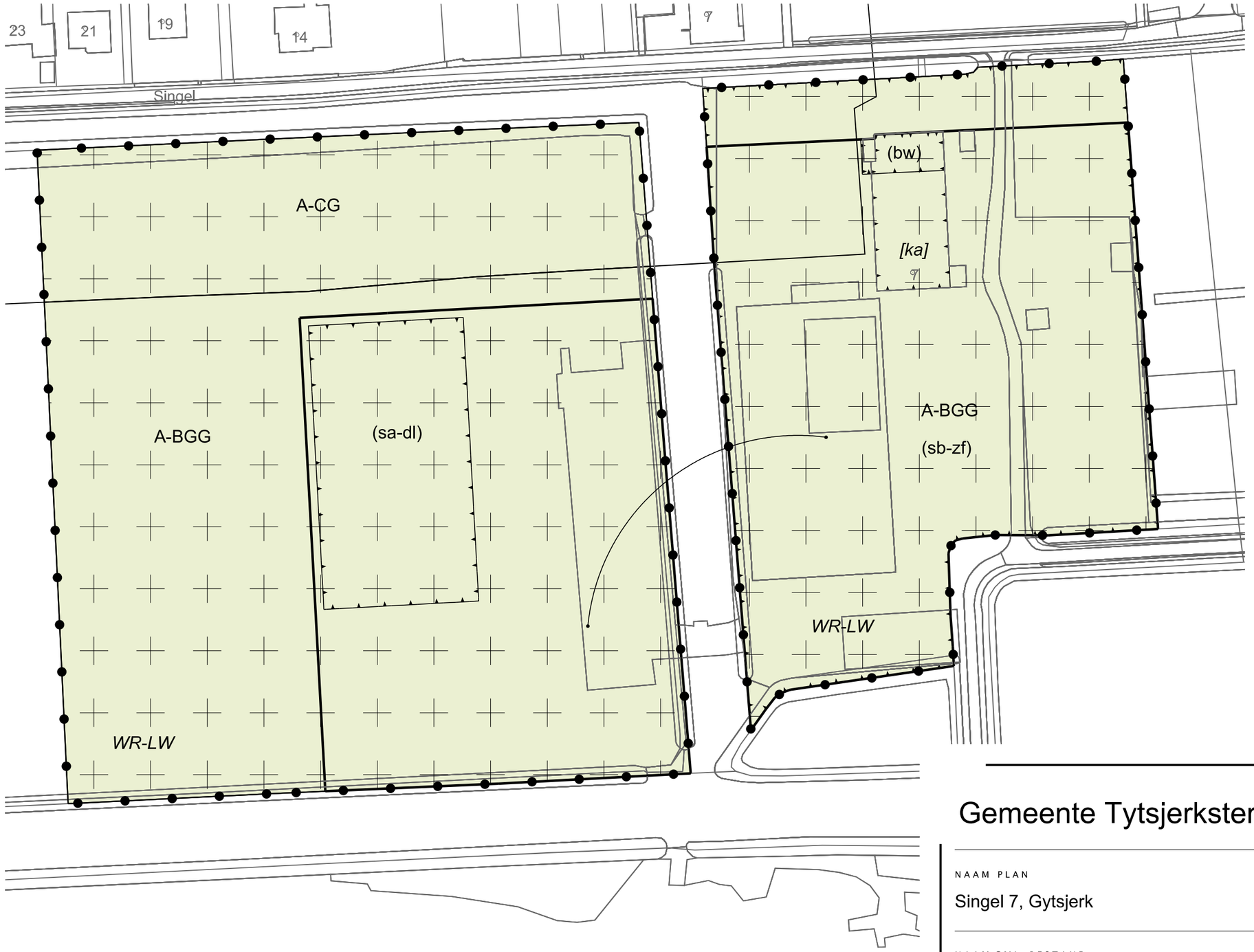
c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan 'Gytsjerk, Singel 7' van de gemeente Tytsjerksteradiel.



LEGENDA

Plangebied

Plangrens

Bestemmingen

A-BGG — Agrarisch - Bedrijf grondgebonden

A-CG — Agrarisch - cultuurgrond

Dubbelbestemmingen

WR-LW — Waarde - Landschap (Woudenlandschap)

Functieaanduidingen

(bw) — bedrijfswoning

(sa-dl) — specifieke vorm van agrarisch - droogloods

(sb-zf) — specifieke vorm van bedrijf - zorgfunctie

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

Figuren

relatie

Verklaring

Ondergrond

Gemeente Tytsjerksteradiel

NAAM PLAN

Singel 7, Gytsjerk

NAAM GML-BESTAND	DATUM	BLAD VAN BLADEN	FORMAAT
NL.IMRO.0737.08BPV-ow01	31-8-2023	1 VAN 1	A3

Best M ingenieursbureau
Molenweg 107 1436 BS AALSMEERDERBRUG
06 13300041 Info@bestm.nl

BJZ.nu ruimtelijke plannen en advies
Twentepoort Oost 16A 7609 RG Almelo
0546 454466 www.bjz.nu

TEKENAAR	SCHAAL
MvL	1 :1000