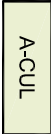


Plangebied

 Aldemiede 10 Suwâld

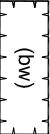
Enkelbestemmingen

-  A-AAN Agrarisch - Aanverwant bedrijf
-  A-CUL Agrarisch - Cultuurgrond

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Landschap (Open landschap)

Funcieaanduidingen

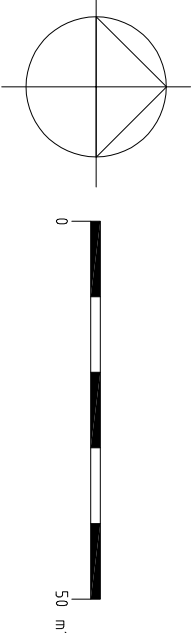
-  (bw) bedrijfswoning
-  (sb-die) specifieke vorm van bedrijf - dierenpension/-opvangcentrum

Bouwvlakken

 bouwvlak

Verklaringen

 ondergrond BGT

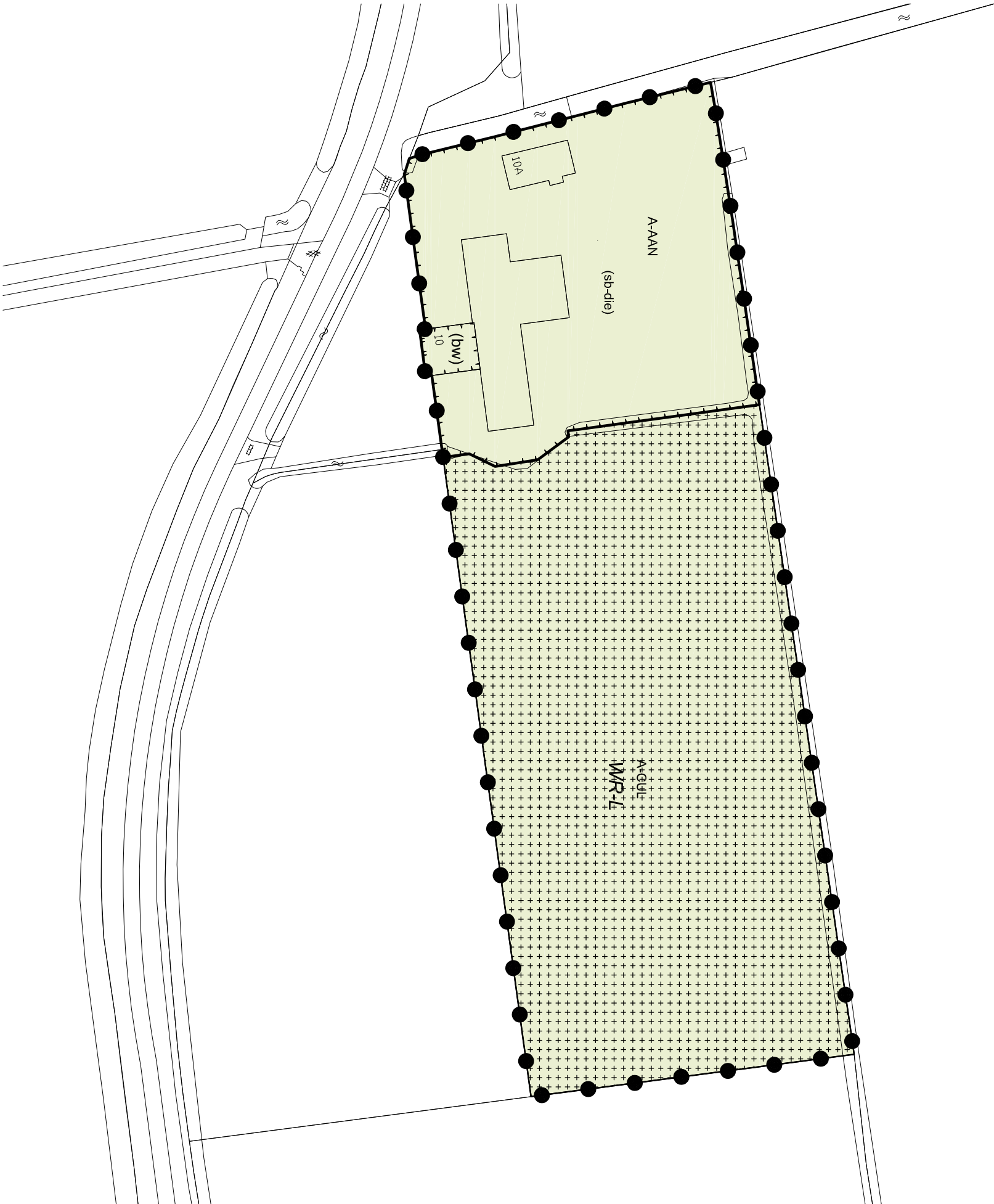


Bestemmingsplan: Aldemiede 10 Suwâld

Identificatie: NL.IMRO.0737.00BPXXI-vo01

Planstatus: voorontwerp
Datum planstatus: 05-09-2022

Schaal: 1:1000
Formaat: A3



Regels

bestemmingsplan “Aldemiede 10 Suwâld”



Planstatus: ontwerp

Datum: 2023-09-07

Plan identificatie: NL.IMRO.0737.00BPXXI-ow01

Auteur: Jouke H. Dantuma

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch - Aanverwant bedrijf	16
Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond	22
Artikel 5 Waarde - Landschap (Open Landschap)	27
3 Algemene regels	29
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 7 Algemene bouwregels	31
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	32
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	34
Artikel 11 Overige regels	36
4 Overgangs- en slotregels	36
Artikel 12 Overangsrecht	38
Artikel 13 Slotregel	39

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1 plan

het bestemmingsplan 'Aldemiede 10 Suwâld' te Noardburgum met identificatienummer NL.IMRO.0737.00BPXXI-ow01 van de gemeente Tytsjerksteradiel.

2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0737.00BPXXI-ow01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

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.

4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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;

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;

7 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;

8 bebouwing

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

9 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;

10 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

11 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar in aantoonbare relatie staat tot de bestemming van het gebouw of het terrein;

12 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

13 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in [bijlagen bij de regels bijlage 1](#) dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat:

- a. het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
 - het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
 - het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval een van de bewoners van de woning;
 - het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
 - er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

14 beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte

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;

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

16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

18 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;

19 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten;

20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

21 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;

22 bouwperceel

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

23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

24 bouwvlak

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

25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

26 cultuurhistorische waarden

waarden van een gebied en/of de daarin voorkomende bebouwing, elementen en structuren, die uitdrukking geven aan de beschavingsgeschiedenis en/of het gebruik door de mens in de loop van die geschiedenis;

27 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

28 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);

29 dienstverlenend bedrijf en of dienstverlenend instelling

een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, adviesgevend, financieel, informatietechn(olog)isch, intermediair, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, (para-/ sociaal-)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen terrein, alsmede uitzend- en/of detacheringsbedrijven, uitleen- en/of verhuurbedrijven in kleinschalige roerende goederen, zoals video- of bibliotheken, één en ander evenwel met uitzondering van een seksinrichting, uitleen- en verhuurbedrijven in grootschalige roerende goederen, zoals transportmiddelen, machines of werktuigen en reparatie- en herstelbedrijven, waaronder een garagebedrijf;

30 ecologische voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden, zoals faunapassages, faunaduikers, wildrasters, zowel in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als werken, geen bouwwerk zijnde;

31 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

32 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;

33 gebouw

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

34 gebruiksgericte paardenhouderij

een paardenhouderij die op een bedrijfsmatige schaal wordt uitgeoefend, niet zijnde een productiegerichte paardenhouderij, en waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone/menner inclusief de bijbehorende huisvesting van paarden; hiermee ligt de nadruk op het recreatieve/ sportieve aspect van paardrijden;

35 gebruiksmogelijkheden

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

36 geluidsbelasting

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

37 geluidszoneringsplichtige inrichting

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

38geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

39 geluidsgevoelige objecten

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

40 geluidszoneringsplichtige inrichting

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

41 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.);

42 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

43 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;

44 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;

45 houtsingel

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

46 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

47 kampeerterrein

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

48 kap

iedere bovenbeëindiging van een gebouw met een zekere helling;

49 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;

50 landschappelijke waarden

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

51 meetverschil

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

52 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;

53 natuurwaarden

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

54 overkapping

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

55 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, de hoogte 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 verdieping buiten beschouwing gelaten;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 1. het ter plaatse door het waterschap ten tijde van de eerste ter inzagelegging van het bestemmingsplan vastgestelde waterpeil;

56 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

57 prostitutie

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

58 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting bedoeld is voor recreatieve bewoning, niet zijnde een stacaravan of chalet;

59 Restauratieve voorziening

een voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan de medewerkers van dat bedrijf of die instelling, zoals een bedrijfskantine;

60 risicovolle functie

een risicovolle inrichting, een transportroute gevaarlijke stoffen of een buisleiding ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen;

61 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

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;

63 stacaravan

een caravan, die of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat - mede gelet op de afmetingen - niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen en bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

64 toeristische en recreatieve functies (in het kader van functieverbreiding agrarische bedrijven)

het bieden van recreatief nachtverblijf / logies (zoals béd en brochje, pension, recreatie-wo-ning (appartement), trekkershut, kampeerboerderij), het bieden van toeristische en recre-a-tieve diensten (zoals verhuur van fietsen en vaartuigen, het bieden van mogelijk-heden voor sport en spel), het verstrekken van niet-alcoholische consumpties aan fietsers, wandelaars e.d.(theetuin, etc.), het houden van exposities, het bieden van educatieve activiteiten (zoals workshops, cursussen);

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;

66 volumineuze detailhandel

detailhandel in goederen die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair;

67 voorbouwgrens

zie voorgevelrooilijn;

68 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;

69 voorkeursgrenswaarde

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;

70 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;

71 open landschap

Het landschapstype dat zich in algemene zin kenmerkt door de volgende landschappelijke waarden:

- a. grootschalig open (weide)landschap;
- b. verspreid voorkomende bebouwing met erfbeplanting;
- c. perceelsscheidingen in de vorm van sloten en andere waterlopen;
- d. verspreid voorkomende bosschages van beperkte omvang (v.m. eendenkooien, moeras-bosjes), rietvelden;
- e. relatief grofmazig netwerk van soms hoger gelegen wegen en paden, incidenteel met laanbeplanting;
- f. grofmazig netwerk van kanalen, vaarten en andere, vaak structuur bepalende water-lopen, alsmede meren;

Binnen het Open landschap in Tytsjerksteradiel zijn als deelgebieden te onderscheiden: de klei op veen landschap, het meren- en kanalenlandschap en het veenweidelandschap.

In sommige deelgebieden ontbreken bepaalde als kenmerkend voor het Open landschap genoemde landschappelijke waarden en/of zijn andere en/of bijzondere vormen van de als kenmerkend voor het Open landschap genoemde landschappelijke waarden aanwezig.

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.

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. 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;
3. 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;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. 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, en dergelijke worden niet meegeteld, mits zij niet verder uitsteken dan 0,5 meter;
6. 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);
7. het bebouwde oppervlak:
de som van de oppervlakken van alle op een bouwperceel staande gebouwen en overkappingen;
8. 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Aanverwant bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Aanverwant bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van:
 1. een hondenkennel, dierenpension en/of -opvangcentrum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension / -opvangcentrum', ten behoeve van maximaal 14 honden;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. restauratieve voorzieningen;
- 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 [artikel 3 lid 1 sub a onder 1](#), en [artikel 3 lid 1 sub c](#) genoemde bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 1000 m² bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in [artikel 3 lid 1 sub b](#) genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van [artikel 3 lid 2.1](#) van overeenkomstige toepassing;

- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in [artikel 3 lid 1 sub m](#) 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:

- 1. [artikel 3 lid 2.1 sub a](#) en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
- 2. [artikel 3 lid 2.2 sub c](#) en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
- 3. [artikel 3 lid 2.3 sub b](#) en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen, mits:
 - a. 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 [artikel 3 lid 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

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

- a. het gebruik van de in [artikel 3 lid 1](#) onder a.1., 2. en 3. genoemde gebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'bedrijfswoning' in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in [artikel 3 lid 1](#) onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een agrarisch aanverwant bedrijf;
- 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:
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing met de aanduiding 'bedrijfswoning' op het bouwperceel, of
 - 50 m²;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf, anders dan in de vorm van een aan een gebruiksgerichte paardenhouderij gerelateerde en ondergeschikte horeca met een horecavloeroppervlakte van:
 - ten hoogste 15% van het bebouwde deel van het bouwvlak van het bedrijf of de instelling, indien dat bouwvlak niet meer bedraagt dan 1500 m²;
 - ten hoogste 10% van het bebouwde deel van het bouwvlak van het bedrijf of de instelling, indien dat bouwvlak meer bedraagt dan 1500 m², met dien verstande dat de horecavloeroppervlakte ten hoogste 400 m² zal bedragen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen, 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.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

- [artikel 3 lid 4](#) onder g. 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:
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de woonsituatie;
 - d. de landschappelijke waarden;
 - e. de cultuurhistorische waarden;
 - f. de archeologische waarden;
 - g. de natuurwaarden;
 - h. de verkeersveiligheid;
 - i. de ontsluitingssituatie;
 - j. de parkeersituatie;
 - k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Functieverandering

- a. aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension/ -opvangcentrum' wordt gewijzigd in 'specifieke vorm van bedrijf - bijzondere paardenhouderij', mits:
 1. er sprake is van een volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderij in omvang en oppervlakte grond;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de gebruiksgerichte paardenhouderij;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 1 hectare zal bedragen;
 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 6. het bedrijfsperceel gelegen is in één van de gebieden die zijn weergegeven op de [bijlagen bij de regels bijlage 2](#);
 7. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;

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 - {...}' ten behoeve van niet-agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten wordt aangebracht, mits:
 1. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen het bouwperceel;
 2. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
 3. de niet agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten:
 - a. betrekking hebben op toeristische en recreatieve functies (in het kader van functieverbreding agrarische bedrijven), met dien verstande, dat:
 1. recreatiewoningen uitsluitend in (het) bestaande (hoofd)gebouw(en) mogen worden gerealiseerd;
 2. het aantal recreatiewoningen ten hoogste 15 bedraagt;
 3. trekkershutten uitsluitend mogen worden gebouwd indien het agrarisch aanverwant bedrijf is gevestigd in een voormalig agrarisch bedrijf;
 4. trekkershutten op het bouwperceel, aansluitend op bestaande bebouwing worden gebouwd;
 5. het aantal trekkershutten ten hoogste 10 bedraagt;
 6. de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste 20 m² zal bedragen;
 7. de hoogte van een trekkershut ten hoogste 4 m zal bedragen;
- b. de aanduiding 'kampeerterrein' wordt aangebracht, mits:
 1. het agrarisch aanverwant bedrijf is gevestigd in een voormalig agrarisch bedrijf;
 2. het aantal kleinschalige kampeerterreinen in de gemeente niet groter zal zijn dan 25;
 3. ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, per terrein worden geplaatst;
 4. het kamperen niet gedurende de periode van 1 november tot 15 maart zal plaatsvinden;

5. het kamperen direct aansluitend op de erven van de aanverwante agrarische bedrijven zal plaatsvinden;
6. sanitaire voorzieningen zoveel mogelijk zullen worden ondergebracht in de bestaande (agrarische) bebouwing;
7. het terrein waarop gekampeerd zal worden op een afstand van ten minste 50 meter van geluidsgevoelige objecten is gelegen;
8. het kamperen inpasbaar zal zijn in het landschap door (afhankelijk van het landschapstype, open dan wel besloten) gebruik te maken van afschermdende streekeigen erfbeplanting;
9. 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 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. vergroting ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- b. in een bouwvlak in een aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 1. bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met ten hoogste 15% kan worden vergroot;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 2000 m², mits:
 1. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- d. 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;
- e. 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.

3.6.4 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [artikel 3 lid 6.1](#), [artikel 3 lid 6.2](#) en [artikel 3 lid 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 Agrarisch - Cultuurgrond

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch – Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. sloten, bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- c. paden en kavelontsluitingswegen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water;
- g. het recreatief medegebruik;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in [artikel 4 lid 1 sub j](#) genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het opslaan van mest;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

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

[artikel 4 lid 3 sub a](#) en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor het opslaan van mest, mits:

- a. opslag van mest buiten het bouwperceel van het agrarisch bedrijf nodig is omdat opslag op het bouwperceel niet of in onvoldoende mate mogelijk is om bedrijfseconomische redenen of om milieuredenen; en/of
- b. de afstand tussen het bouwperceel van het agrarisch bedrijf en een substantieel deel van de landerijen, dat bij het bedrijf in gebruik is, groter is dan 2 km;
- c. de afstand van de mestopslag ten opzichte van een woonbestemming, waaronder bedrijfswoningen, ten minste 50 meter bedraagt;

- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
1. de milieusituatie;
 2. de woonsituatie;
 3. de landschappelijke waarden;
 4. de cultuurhistorische waarden;
 5. de archeologische waarden;
 6. de natuurwaarden;
 7. de verkeersveiligheid;
 8. de ontsluitingssituatie;
 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het verharden van perceel- en/of kavelontsluitingswegen met een grotere breedte dan 4 m;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde paden;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m², zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 0,3 m;
- e. het geheel of gedeeltelijk dempen van dobben, drinkpoelen en poelen;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

4.5.2 Uitzondering op vergunningplicht

Het bepaalde in [artikel 4 lid 5.1](#) 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;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

4.5.3 Criterium

De in [artikel 4 lid 5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden;
- de rust en de openheid van voor weidevogels geschikte gebieden, zoals die aangegeven zijn in [bijlagen bij de regels bijlage 3](#).

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 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 'Agrarisch - Bedrijf grondgebonden' ten behoeve van de verplaatsing van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:
 1. er sprake is van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf in omvang en oppervlakte grond;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de landbouw;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 2 hectare per agrarisch bedrijf zal bedragen;
 5. de verplaatsing van het bedrijf noodzakelijk is omdat het bedrijf op de bestaande vestigingslocatie niet kan worden voortgezet als gevolg van:
 - a. de uitvoering van een landinrichtingsproject;
 - b. de realisering van een dorpsuitbreiding, een bedrijventerrein of een daarmee te vergelijken ontwikkeling van enige omvang;
 - c. de realisering van een infrastructurele voorziening, zoals een weg, een vaarweg, een hoogspanningsleiding of buisleiding ten behoeve van het transport van gevaarlijke stoffen of een daarmee te vergelijken voorziening;
 6. de landschappelijke inpassing van het bouwperceel plaatsvindt conform een door het bevoegd gezag geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan;
 7. de functie van het bestaande grondgebonden agrarisch bedrijf tegelijkertijd wordt gewijzigd in een andere bestemming dan 'Agrarisch bedrijf - grondgebonden';
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Aanverwant bedrijf', 'Agrarisch - Dienstverlenend bedrijf', 'Bedrijf 2' of 'Bedrijf 3', mits:
 1. er sprake is van een bestaand volwaardig agrarisch aanverwant of dienstverlenend bedrijf of niet-agrarisch bedrijf, categorie 2 of 3;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in dat bedrijf;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. bij vergroting van het bouwperceel de noodzaak daarvan is aangetoond door middel van een bedrijfsplan, waarin ook het ontwikkelingsperspectief van het bedrijf, als bedoeld onder c. 3., voor minimaal 3 jaar is aangegeven;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwpercelen ten hoogste 150 % van de oppervlakte van het bestaande bouwperceel van het onder a.1 genoemde bedrijf zal bedragen;
 6. het nieuwe bouwperceel aansluitend op het bestaande bouwperceel van het onder a. 1. genoemde bedrijf wordt gesitueerd;
 7. de landschappelijke, milieuhygiënische en verkeerskundige inpassing van het bouwperceel plaatsvindt conform een door het bevoegd gezag geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan;
 8. rekening wordt gehouden met een eventuele eerdere of gelijktijdige toepassing van de wijziging, als bedoeld in lid 7.5.1 onder d. van artikel 7 'Agrarisch - Dienstverlenend bedrijf' of in lid 9.6.1 onder c. van artikel 9 'Bedrijf - 2' of in lid 10.6.1 onder c. van artikel 10 'Bedrijf - 3' van het bestemmingsplan Buitengebied 2013;

- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur', mits:
 - 1. de wijziging passend is binnen het rijks- en provinciale beleid aangaande de Ecologische Hoofdstructuur;
 - 2. de wijziging betrekking heeft op gronden die:
 - a. nodig zijn voor de afronding van natuurgebieden, en/of;
 - b. liggen in het traject van een ecologische verbindingszone, of
 - c. particulier worden beheerd en waarvan de natuurfunctie duurzaam is geregeld;
 - 3. rekening wordt gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerrein, zoals onder meer opgenomen in de Structuurvisie 'Finster op romte' en de Woonvisie 'Finster op wenjen';
- d. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos', mits:
 - 1. een afstand van ten minste 15 m tot naastgelegen agrarische productiegronden in acht wordt genomen, indien langs de betreffende rand geen houtsingels aanwezig zijn;
 - 2. indien het een wijziging in het open landschap betreft:
 - a. de oppervlakte van het voor 'Bos' te bestemmen gebied ten hoogste 1 ha zal bedragen;
 - b. ruime afstand zal worden gehouden ten opzichte van de voor weidevogels geschikte gebieden;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Delfstofwinning (zand)', mits:
 - 1. de gronden, waarop de wijziging betrekking heeft, onmiddellijk grenzen aan een bestaande zandwinning met de bestemming 'Bedrijf - Delfstofwinning (zand)';
 - 2. door middel van een inrichtingsplan inzicht wordt gegeven
 - a. op welke wijze, na afronding van de zandwinactiviteiten, de ontstane zandwinput landschappelijk wordt ingepast en
 - b. welke functie(s) dan aan de put kunnen worden toegekend.

4.6.2 Functieverbreiding

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

- a. de aanduiding 'ijsbaan' wordt aangebracht;
- b. de aanduiding 'volkstuin' wordt aangebracht;

4.6.3 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. er sprake is van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf in omvang en oppervlakte grond (reële agrarische bedrijfsvoering);
 - 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de landbouw;
 - 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 - 4. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen, met dien verstande dat de vergroting van het bouwvlak ten hoogste 100 m² zal bedragen;

- b. een nieuw bouwvlak wordt aangegeven, mits:
 - 1. er sprake is van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf in omvang en oppervlakte grond (reële agrarische bedrijfsvoering);
 - 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de landbouw;
 - 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 - 4. de oppervlakte ten hoogste 100 m² zal bedragen;
 - 5. een afstand van ten minste 100 m tot het agrarisch bouwperceel wordt aangehouden;
- c. een aangegeven bouwvlak wordt verwijderd.

4.6.4 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan [artikel 4 lid 6.1](#), [artikel 4 lid 6.2](#) en [artikel 4 lid 6.3](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden, mits:

- 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 in [bijlagen bij de regels bijlage 3](#);
 - 9. de verkeersveiligheid;
 - 10. de ontsluitingssituatie;
 - 11. de parkeersituatie;
 - 12. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Waarde - Landschap (Open landschap)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap (Open landschap)' 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 open landschap met in achtneming van de specifieke kenmerken van de deelgebieden binnen het open landschap.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 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 werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het wijzigen van de verkavelingsstructuur die mede wordt bepaald door het kavelpatroon en/of de verkavelings- of ontginningsrichting en/of het slotenpatroon zoals die zijn weergegeven in de [bijslagen bij de regels bijlage 4](#), met dien verstande dat:
 - a. onder wijzigen wordt begrepen het geheel of gedeeltelijk dempen of aanleggen van watergangen, indien dit een wijziging van het kavelpatroon en/of de verkavelings- of ontginningsrichting en/of het slotenpatroon tot gevolg heeft;
 - b. 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 [bijslagen bij de regels bijlage 4](#) 'landschappelijke waarden';
 2. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven en verbreden van watergangen), egaliseren en ophogen van gronden ten opzichte van het bestaande maaiveld en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur van de kwelderwal, zoals weergegeven in de [bijslagen bij de regels bijlage 4](#) 'landschappelijke waarden open landschap';
 3. het aanplanten van houtopstanden over een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of over een lengte van meer dan 50 m, met dien verstande dat:
 - a. 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 in de [bijslagen bij de regels bijlage 4](#) 'landschappelijke waarden open landschap';
- b. In afwijking van het verbod onder a.1 is een omgevingsvergunning niet vereist voor het geheel of gedeeltelijk dempen van watergangen, voorzover gelegen binnen andere bestemmingen dan 'Agrarisch - Cultuurgrond', 'Agrarisch met waarde - Cultuurgrond', 'Bos' en 'Natuur';
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (landschappelijk inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
- d. 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 te voorzien van een deskundigenadvies.

5.2.2 Uitzondering op vergunningplicht

Het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1](#) 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.

5.2.3 Criteria

De in [artikel 5 lid 2.1](#) genoemde vergunning zal slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan:

- a. de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwaarden van het gebied;
- b. de rust en de openheid van voor weidevogels geschikte gebieden, zoals die aangegeven zijn in [bijlagen bij de regels bijlage 3](#).

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

5.3.1 Wijzigen

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

de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (Open landschap)' wordt verwijderd.

5.3.2 Criterium

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in [artikel 5 lid 2.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheid, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden van het open landschap met in achtneming van de specifieke kenmerken van de deelgebieden binnen het open landschap.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Windturbines

Er zullen geen windturbines worden gebouwd.

Artikel 8 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 9 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. horecafunctie ondergeschikt is aan de bedrijfs- of woonfunctie;
- b. de oppervlakte van de horecafunctie ten hoogste 50 m² bedraagt, met dien verstande dat ten hoogste 10 m² 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 10 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:
 - 1. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 25 m zal bedragen;
- b. de bestemming 'Verkeer - Verblijf' wordt aangebracht, mits:
 - 1. de verbreding, de verlegging of de bochtafsnijding van een weg, of de kruispuntverbetering om verkeerstechnische redenen noodzakelijk is;
 - 2. de verbreding, de verlegging of de bochtafsnijding van een weg ten hoogste een gebied van 1 ha betreft;
 - 3. de aanleg of de verlegging van een utilitair fietspad om verkeerstechnische redenen nodig is;
 - 4. de aanleg van een recreatief fietspad met het oog op het bevorderen van het recreatief medegebruik van het buitengebied, o.a. in het kader van gebiedsontwikkeling, wenselijk is;
 - 5. 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;
 - 6. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten als gevolg daarvan niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- c. de bestemming 'Water' wordt aangebracht, mits:
 - 1. de verbreding, de verlegging of de bochtafsnijding van een vaarweg om nautische redenen noodzakelijk is;
 - 2. de verbreding, verlegging of de bochtafsnijding van een vaarweg ten hoogste een gebied van 1 ha betreft;
 - 3. de aanleg of de verlegging van een waterloop noodzakelijk is voor het maken van een verbinding met een andere waterloop ten behoeve van de kleine vaarrecreatie;
 - 4. de aanleg of de verlegging van een waterloop noodzakelijk is ten behoeve van een goede waterhuishouding;
 - 5. de aanleg of verlegging van een waterloop ten hoogste een gebied van 1 ha betreft;
 - 6. 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;
- d. 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;
- e. de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wordt aangebracht, indien:
 - 1. 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;
- f. 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;
- g. de dubbelbestemming 'Leiding - Water' wordt aangebracht, indien:
 1. 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;
- h. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' wordt aangebracht, indien:
 1. door onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;
- i. de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt aangebracht, indien:
 1. door onderzoek cultuurhistorische en (cultuur)landschappelijke waarden van terreinen naar voren komen;
- j. de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap (Open landschap)' wordt aangebracht, indien:
 1. door aanvullend onderzoek (cultuur)landschappelijke waarden van terreinen naar voren komen;
- k. de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap (Woudenlandschap)' wordt aangebracht, indien:
 1. door aanvullend onderzoek (cultuur)landschappelijke waarden van terreinen naar voren komen;
- l. de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' wordt aangebracht, indien:
 1. dit noodzakelijk is ten behoeve van de bescherming, ophoging en verbetering van de gronden met een waterkerende en/of waterregulerende (neven)functie;
- m. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' wordt aangebracht, indien:
 1. de hoedanigheid van een risicovolle functie is gewijzigd;
 2. de ligging van de zone moet worden afgestemd op de risicocontouren ingevolge de van toepassing zijnde wettelijke regels.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzingsregel wijzigingsbevoegdheden en/of uit te werken bestemmingen

Voorzover in de bestemmingsregels, dubbelbestemmingsregels en/of de overige regels wordt verwezen naar bestemmingen die daarin niet rechtstreeks zijn opgenomen, zijn de bestemmingsregels en/of de dubbelbestemmingsregels van toepassing als bedoeld in [bijlagen bij de regels bijlage 5](#).

11.2 Voldoende parkeergelegenheid

1. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
2. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde CROW-normen bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
3. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
2. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
3. 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.
4. 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 %.
5. 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. 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.
3. 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.
4. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Aldemiede 10 Suwâld'.

Toelichting
bestemmingsplan “Aldemiede 10
Suwâld”



Planstatus: ontwerp

Datum: 2022-09-07

Plan identificatie: NL.IMRO.0737.00BPXXI-ow01

Auteur: Dantuma Advies

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding.....	7
1.2 Ligging plangebied.....	8
1.3 Geldende bestemmingsplan.....	9
1.4 Leeswijzer	10
2 Planbeschrijving.....	11
2.1 Huidige situatie.....	12
2.2 Toekomstige situatie	14
3 Beleid	16
3.1 Rijksbeleid.....	17
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4 Omgevingsaspecten	24
4.1 Algemeen.....	25
4.2 Ecologie	26
4.3 Archeologie.....	27
4.4 Cultuurhistorie.....	29
4.5 Milieu.....	30
4.6 Waterhuishouding / watertoets.....	34
4.7 Luchtkwaliteit	35
4.8 Geluid	37
4.9 Bodem	38
4.10 Externe veiligheid	40
4.11 Verkeer en vervoer	41

5 Toelichting op de regels	42
5.1 Inleiding	43
5.2 Toelichting op de regels	44
6 Uitvoerbaarheid	46
6.1 Algemeen.....	47
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	48
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil graag op het perceel aan de Aldemiede 10 te Suwâld in de bestaande gebouwen een hondenkennel vestigen. Het voor de gronden in het plangebied geldende bestemmingsplan is het plan Buitengebied 2013. Op grond hiervan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch – Bedrijf grondgebonden'. De vestiging van een hondenkennel is op grond van deze bestemming hier niet mogelijk. Ook zijn in het plan geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen om dit mogelijk te maken.

De vestiging van een hondenkennel in het landelijk gebied past in beginsel binnen het beleid van de gemeente Tytsjerksteradiel. De gemeente staat in beginsel dan ook positief tegenover dit initiatief. Omdat het planvoornemen echter niet past binnen de vigerende bestemming is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In deze toelichting wordt het beoogde plan omschreven. Ook vindt een toetsing plaats aan wet- en regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied onder de rook van het dorp Suwâld. Het wordt aan alle zijden begrenst door weilanden. Aan de oostkant, op een afstand van ruim 250 meter, bevindt zich de boerderij Aldemiede 8. In figuur 1 is het plangebied rood omcirkeld.

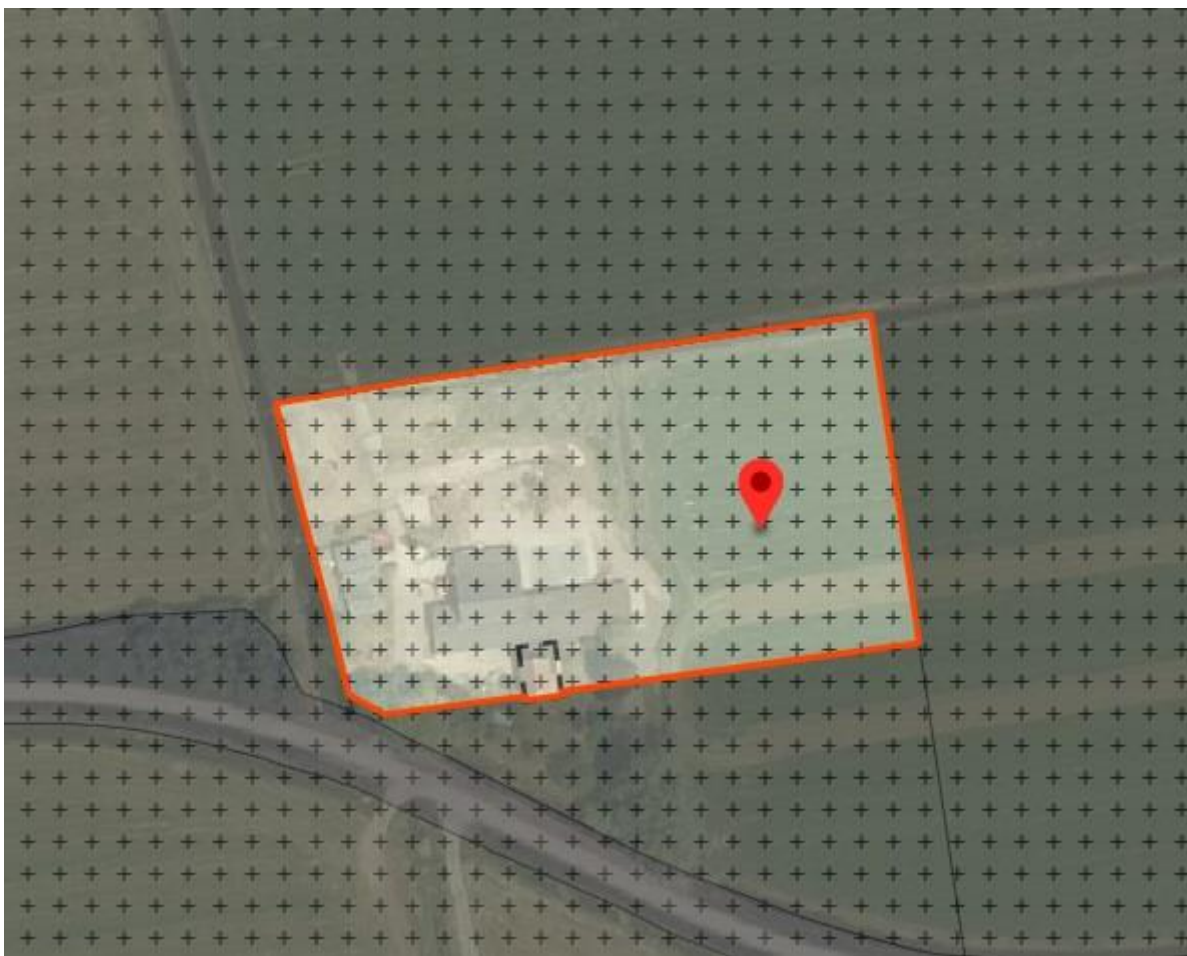


Figuur 1. Ligging plangebied (bron: google earth).

1.3 Geldende bestemmingsplan

De bestemming van het plangebied is vastgelegd in bestemmingsplan Buitengebied 2013, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch - Bedrijf grondgebonden' en de dubbelbestemming 'Waarde Landschap (Open landschap)'.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is een deel van de gronden binnen het plangebied ook aangeduid als bouwvlak. Dit is het rood omlijnd gebied in figuur 2. Binnen dit vlak is de bouw van gebouwen van een agrarisch bedrijf mogelijk. Weliswaar is dit niet in de regels van het plan bepaald maar uit de toelichting bij het plan is af te leiden dat het de bedoeling is dat binnen een bouwvlak de gebouwen van ten hoogste één agrarisch bedrijf worden gebouwd. De woning behorende bij het agrarisch bedrijf heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning'.



Figuur 2: Uitsnede van het geldende bestemmingsplan (bron: gemeente Tytsjerksteradiel).

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt een beschrijving van het plan gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 de beleidskaders die relevant zijn voor het plan. Er wordt ingegaan op het landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens volgt in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regelingen. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Aldemiede 10 te Suwâld staat de voormalige agrarische bebouwing. Deze bestaat uit een woning met een diversiteit aan stenen en houten schuren. Aan de westzijde hiervan bevindt zich een tijdelijke woonunit. Dit in verband met de verbouw van de woning.



Figuur 3: Huidige situatie, voorzijde perceel (bron: A.J. Schievink).



Figuur 4: Huidige situatie, achterzijde perceel (bron: A.J. Schievink).

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer willen bedrijfsmatig een hondenkennel starten en daarbij gebruik maken van de bestaande bebouwing. De hondenkennel moet ruimte bieden aan 14 honden, inclusief puppy's. Het betreft alleen Labrador retrievers. De initiatiefnemer is gecertificeerd om honden en katten te houden: zie [bijlagen bij toelichting bijlage 1](#).

De kennels bestaan uit een inpandig deel, af te sluiten met een schuifluik, en een uitpandig gedeelte. Daaraan grenst een plaats die wordt omgeven door een muur van 2,4 m hoogte. Buiten deze muur is een speelweide waar de honden overdag kunnen verblijven (zie figuur 5). Op het terrein zijn overigens vrij hoge bestaande gebouwen aanwezig.

Dierenverblijven

De honden zitten tussen 20.00 uur en 07.00 uur in de binnenkennels. Met een schuifluik gaan de honden 's ochtends rond 7 uur naar buiten (in het weekend rond 9 uur) en worden rond 20:00 uur weer naar binnen gelaten en gaat het schuifluik naar beneden.

Speelweiden

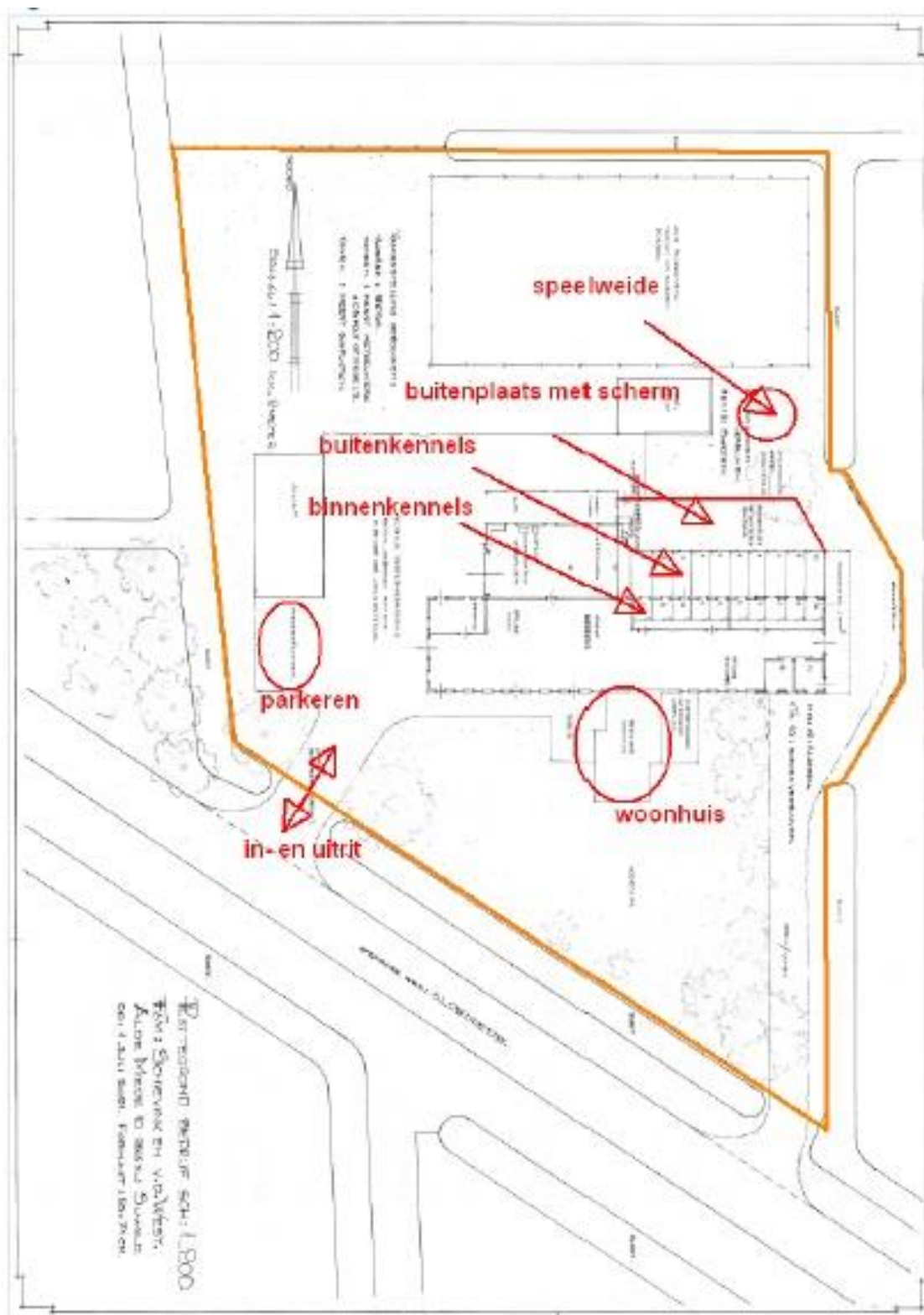
Noordelijk van de kennels bevindt zich een gebied dat zal worden ingericht als speelweide. Overdag zit een deel van de honden vanaf 10:30 uur in de speelweide en dit wordt rond 14:00 uur omgewisseld. Daarna zitten er honden tot 19 uur (in de zomer tot 20 uur) in de speelweide.

Verhard terrein

Het terrein van de buitenplaats en de buitenkennels alsmede het terrein rondom de loodsen en de inrit is grotendeels verhard. De meest gebruikte inrit is die aan de westzijde van het perceel alwaar parkeerplaatsen zijn aangelegd. Bezoekers zijn er vooral wanneer er puppymiddagen (14 tot 16 uur) worden georganiseerd in het weekend. Hier komen zo'n 10 personen op af.

Ruimtelijke kwaliteit

Er is louter sprake van hergebruik van bestaande bebouwing. Het agrarisch perceel is al op een verantwoorde wijze in het landschap ingepast. De huidige situatie is voldoende om de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te handhaven. Ook zal het agrarisch bouwvlak ten oosten van het bouwperceel Aldemiede 10, kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie E, nummer 825, worden verwijderd. Dit geeft een positieve lading aan de ruimtelijke kwaliteit. De toekomstige situatie is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5: toekomstige situatie

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Het realiseren van de hondenkennel in bestaande bebouwing is passend binnen de algemene uitgangspunten van deze NOVI. De ontwikkeling is dermate kleinschalig dat alleen de afweging op provinciaal en gemeentelijk niveau dient plaats te vinden. Door hergebruik van bestaande bebouwing is er sprake van efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Om de rechtspraak houvast te bieden, zet de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de overzichtsuitspraak [ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724](#) de hoofdlijnen van de rechtspraak over de Ladder uiteen. Blijkens deze uitspraak wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling als het voorliggende project, niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Immers als er enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft) ([ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075](#)). Bovendien wordt de hondenkennel ook in de bestaande gebouwen gerealiseerd. Een verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet noodzakelijk.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van 13 nationale belangen op ruimtelijk gebied in gemeentelijke bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het besluit is per 17 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn opgenomen:

- het Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de Werelderfgoederen

Per 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro in werking getreden. In deze wijziging zijn de volgende onderwerpen toegevoegd:

- reserveringen uitbreidingen weg en spoor;
- veiligheid vaarwegen;
- het netwerk voor elektriciteitsvoorziening;
- de buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer;
- bescherming van de (overige) primaire waterkeringen;
- reservering voor rivierverruiming Maas;
- de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het onderhavige plan is dermate kleinschalig en ligt niet in een van de aangewezen gebieden zodat het passend is binnen het Barro.

3.1.4 Conclusie

Gezien voorgaande is het niet nodig om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Daarnaast worden door het onderhavige bestemmingsplan geen nationale belangen geraakt. Het Rijksbeleid zorgt niet voor belemmering voor de ontwikkeling van een hondenkennel op het perceel Aldemiede 10 te Suwâld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

De provinciale Omgevingsvisie, De Romte Diele, is op 23 september 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking treedt. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Op deze gronden is al een agrarisch bedrijf is toegestaan. Geconstateerd wordt dat de provincie een hondenkennel hier dan ook als acceptabel acht. Temeer omdat het agrarisch bouwvlak ten oosten van het bouwperceel Aldemiede 10, kadastraal bekend gemeente Hardegarijp, sectie E, nummer 825, zal worden verwijderd.

Vitaal

Door hergebruik van de agrarische gebouwen wordt leegstand en verpaupering voorkomen. Tevens levert dit planvoornemen een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van het platteland door het toevoegen van bedrijvigheid (hondenkennel).

Veerkrachtig

Het planvoornemen levert een bescheiden bijdrage aan de veerkracht van Fryslân omdat er sprake is van de bouw van een nieuwe woning. Deze moet namelijk voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

Karakteristiek

De herkenbaar van het omliggende gebied zal niet worden aangetast door dit bestemmingsplan.

Gezond

Stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH₃) zijn schadelijk voor de natuur als er te veel van in de bodem of het water terechtkomt. Planten als bramen, brandnetels en gras gaan er harder door groeien en overwoekeren andere planten. Daardoor verdwijnen ook insecten, vlinders en vogels. Stikstofdeeltjes inademen kan bovendien slecht zijn voor de gezondheid van de mens. Ammoniak (NH₃) komt vooral vrij uit de mest en urine van dieren. Nu de agrarische bestemming verdwijnt leidt dit tot een gezondere leefomgeving.

3.2.2 Verordening Romte (2014)

In de Verordening Romte Fryslân (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit plan zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Hergebruik vrijkomende (niet-)agrarische bebouwing (artikelen 1.2.1)

Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de verordening buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen dit gebied mogen in beginsel geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor stedelijke functies, zoals bijvoorbeeld hondenkennels, worden geboden. Wel biedt de verordening ruimte voor nieuwe stedelijke functies als er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Hier vallen ook niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 onder, mits ruimtelijke en functioneel passend in

de karakteristiek van de omgeving'. Zoals opgemerkt is er in het plangebied sprake van vrijgekomen agrarische gebouwen. Daarbij is een hondenkennel een bedrijf in milieucategorie 3.

Een hondenkennel is een bedrijf voor het fokken en houden van (huis)dieren. In die zin is een hondenkennel ook te vergelijken met andere veehouderijbedrijven in het landelijk gebied. Op basis hiervan past een hondenkennel ook 'ruimtelijk en functioneel in de karakteristiek van de omgeving'. Opgemerkt dient te worden dat in het ontwerp van de Omgevingsverordening Fryslân 2021 – die de Verordening Romte Fryslân 2014 zal vervangen – overeenkomstige regels zijn opgenomen.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1.1)

Hoofdstuk 2 van de verordening houdt regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is verwoord in paragraaf [toelichting paragraaf 2.2](#). Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarden uit hoofdstuk 2 van de verordening.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 2.3.1)

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie buiten bestaand stedelijk gebied moet een verantwoording bevatten. Hieruit moet blijken dat toepassing is gegeven van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hieruit blijkt in ieder geval waarom die functie redelijkerwijs niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Met dit project wordt een hondenkennel toegevoegd in het landelijk gebied. Het is niet wenselijk, gelet op geluidsoverlast, om een hondenkennel binnenstedelijk te realiseren. Omdat er sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Weidevogelkansgebied (artikel 7.2.2)

Het plangebied ligt op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 in een gebied dat is aangeduid als 'Weidevogelkansgebieden'. Op grond van de verordening moet in een bestemmingsplan (of ander ruimtelijk instrument) voor de hiermee aangeduide gronden een regel worden opgenomen op grond waarvan 'voldoende openheid en rust van die gebieden wordt gehandhaafd'. Om deze vraag te beantwoorden is contact gezocht met de plaatselijke vogelwacht. Die verklaart dat gemiddeld rond de 10 broedparen per jaar over de laatste 5 jaar in dit gebied zijn waargenomen. Wel nemen de aantallen broedgevallen elk jaar iets toe. Op grond van deze informatie is contact gezocht met de provincie, afdeling Natuerbeheer. De provincie concludeert dat, gezien de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en de al aanwezige verstoringsbronnen, de verstoring op het weidevogelkansgebied niet zal toenemen. Voor het ruimtelijke plan ziet de provincie ten aanzien van het weidevogelkansgebied geen belemmeringen.

3.2.3 Structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte'

In Grutsk op 'e Romte worden landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren. Op deze wijze verwacht de provincie Fryslân de doorwerking van de provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie binnen Fryslân te borgen. De bij de structuurvisie behorende kaart geeft aan dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het deelgebied 'Laagveengebied'. In hoofdstuk 12 van Grutsk op 'e Romte wordt een beschrijving gegeven van dit landschapstype. In dit deel van het gebied, de zone van klei-op-veen, lagen de boerderijplaatsen onregelmatig in het landschap verspreid. Het plan respecteert de kenmerkende structuren van het gebied. Er kan worden geconcludeerd worden dat de structuurvisie Grutsk op 'e Romte zich niet verzet tegen het plan.

3.2.4 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan het provinciaal beleid zoals deze is verwoord in de provinciale omgevingsvisie en de Verordening Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2013

In de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is opgemerkt dat 'een hondenkennel onder Hurdegaryp is bestemd als 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenpension/-opvangcentrum' heeft gekregen'.

Ook is in de toelichting opgemerkt dat 'vestiging van niet-agrarische bedrijven in voormalige boerderijen in beginsel mogelijk is'. Hierbij is namelijk overwogen dat 'in het landelijk gebied verschillende niet-agrarische bedrijven zijn gevestigd en dat het aantal van deze bedrijven toeneemt, ook omdat vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen vaak geschikt (te maken) zijn voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten' en dat 'de niet-agrarische bedrijven bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied'.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 kan een hondenkennel als een agrarisch aanverwant bedrijf worden beoordeeld. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat dit een bedrijf is '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 dierenpension [. . . of] een hondenkennel'. Hieruit is af te leiden dat de vestiging van een hondenkennel in het landelijk gebied in beginsel binnen het beleid van de gemeente past.

3.3.2 Conclusie

Het realiseren van een hondenkennel op het perceel Aldemiede 10 te Suwâld is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4.2 Ecologie

De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. De Wet Natuurbescherming staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het voorziet in duidelijke en eenvoudige regels ter bescherming van waardevolle natuur en in minder administratieve lasten.

Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Het verzoek heeft betrekking op een functiewijziging van een bestaand pand. Met het oog hierop is nader ecologisch onderzoek niet nodig.

Stikstof

De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH₃ van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (2022). Er treedt bij 50 honden 0.02 depositie op. De grens ligt op zo'n 18 kg NH₃ (met 1,26 per hond, betekent dit maximaal 14 honden).

Conclusie

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht omdat er alleen sprake is van een wijziging van het gebruik. Nu het aantal personen wat op het onderhavige perceel kan verblijven met het gewijzigde gebruik niet zal toenemen, er geen sprake is van bouwactiviteiten (aan- of bouwen) en de afstand ten aanzien van de omliggende Natura 2000-gebieden dusdanig groot is (5 kilometer), het aantal honden beperkt blijft tot 14, kan worden gesteld dat het initiatief met betrekking tot het aspect ecologie inpasbaar is.

4.3 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het noodzakelijk in ruimtelijke plannen aandacht te besteden aan mogelijk aanwezige archeologische waarden in het betreffende plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra, FAMKE) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Op de FAMKE is het plangebied wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de steentijd-bronstijd aangeduid als 'geen onderzoek noodzakelijk' (zie figuur 6).

Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.



Figuur 6. Fragment van de Famke, steentijd-bronstijd (bron: provincie Fryslân).

Wat betreft mogelijke archeologische waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is het plangebied op de FAMKE aangeduid als 'karterend onderzoek 1' (zie figuur 7). In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

FAMKE Advies ijzertijd-middeleeuwen

-  streven naar behoud - beschermd
-  streven naar behoud
-  waarderend onderzoek (terpen)
-  karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)
-  karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)
-  geen onderzoek noodzakelijk
-  water



Figuur 7. Fragment van de Famke, ijzertijd - middeleeuwen (bron: provincie Fryslân).

Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan is er alleen sprake van een gewijzigd gebruik van de gebouwen en gronden. Daarbij stellen wij voor om hier ook uitdrukkelijk op te merken dat het voorliggende bestemmingsplan in vergelijking met het geldende bestemmingsplan geen 'ingrepen' mogelijk maakt waardoor de kans op versterking van archeologische waarden groter wordt.

4.4 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Volgens de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2) kent het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De structuren en kenmerken van het zogenaamd 'Laag midden' zijn ter plaatse wel herkenbaar en behoudenswaardig. Er is sprake van een opstreckende verkaveling. Een verkaveling wordt opstreckend genoemd als de lengterichting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding.

Conclusie

Het plan wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke. Aan de beleefbaarheid van de directe omgeving wordt geen afbreuk gedaan. Het is niet noodzakelijk om regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.5 Milieu

4.5.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies inhoudt. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (de afstandsstap van 100 mag naar 50 meter, van 30 naar 10 en van 10 naar 0.).

Het planvoornemen maakt de realisatie van een hondenkennel mogelijk. Onderzocht worden of deze hondenkennel binnen de invloedssfeer komen te liggen van bedrijven en voorzieningen in de directe omgeving.

Een hondenkennel is op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een bedrijf in milieucategorie 3.1 (SBI-2008-code: 0149-3, fokken en houden van overige dieren: huisdieren). Afhankelijk van wat de activiteiten van het bedrijf precies zijn kan het ook een bedrijf in milieucategorie 3.2 (SBI-2008-code 4623, groothandel in huisdieren) zijn. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) moet tussen een bedrijf in milieucategorie 3.1 en een milieugevoelige activiteit zoals wonen in beginsel een richtafstand van 50 meter gewaarborgd worden om onaanvaardbare milieuhinder te voorkomen. Voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 is dit 100 meter. De bij het plangebied dichtstbijzijnde milieugevoelige activiteit is het wonen op het perceel aan de Aldemiede 8. Dit perceel ligt op een afstand van ongeveer 250 m (de afstand tussen het

nieuwe bouwvlak bij het plangebied en het bouwvlak bij het perceel aan de Aldemiede 8). Er is dan ook geen sprake van een overschrijding van de richtafstanden.

Weliswaar is er geen overschrijding van de richtafstanden maar een hondenkennel heeft in het algemeen een ander effect op de omgeving dan een gebruikelijk (melkrund)veehouderijbedrijf. Vooral het geluid van blaffende honden is een bijzonder effect van een hondenkennel. Dit gaf aanleiding om het Noordelijk Akoestisch Adviesburo (NAA) opdracht te verstrekken om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren naar de geluiduitstraling van de hondenkennel aan de Aldemiede 10 te Suwâld naar de omgeving (zie: [bijlagen bij toelichting bijlage 3](#)).

De belangrijkste uitgangspunten die bij dit onderzoek zijn gehanteerd zijn:

- het houden van ten hoogste 50 honden;
- de tijden dat de honden maximaal op de buitenspeelweide zullen zijn;
- het gesloten houden van de deuren van de dierenverblijven;
- honden buiten de binnenkennels in de dag- en avondperiode;

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij woningen van derden bedraagt ten hoogste 40 dB(A (Aldemiede 8). De maximale geluidsniveaus bedraagt ten hoogste 53 dB(A) op de zijgevel van de woning Aldemiede 8.

Toetsing Handreiking

Aan de grenswaarden volgens de Handreiking ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan bij de onderzochte woningen worden voldaan.

Toetsing goede ruimtelijke ordening

Aan de grenswaarden voor een goede ruimtelijke ordening volgens de VNG ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan bij de onderzochte woningen worden voldaan.

Toetsing Activiteitenbesluit

Aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau kan bij de onderzochte woningen worden voldaan.

Conclusie

Boven aangehaald onderzoek is gebaseerd op het houden van 50 honden. Het planvoornemen kan met betrekking tot de aspecten Milieuzonering en Activiteitenbesluit m.b.t. het houden van 14 honden dan ook zeker als uitvoerbaar worden geacht.

4.5.2 Milieu Effect Rapportage

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het uitwerkingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of merbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen:

- belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of;
- belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt opgesteld aan de hand van de volgende criteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn (2011/92/EU) milieueffectbeoordeling:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing Besluit milieueffectrapportage

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Hiervoor geldt een drempelwaarde van 100 hectare en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². In dit geval is er sprake van het realiseren van een hondenkennel op een kavel van 5810 m² met een bedrijfsoppervlakte van 2500 m². Concreet betekent dit dat aan de bestaande agrarische functie wordt gewijzigd in een agrarisch aanverwant bedrijf. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar een groot aantal woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Er treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Toetsing EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van een dagbesteding op het perceel Aldemiede 10 te Suwâld. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5810 m² en een bedrijfsoppervlakte van 2500 m². Hiermee blijft het project ruim onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare en/ of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

Voor de ontwikkeling van de hondenkennel wordt geen relevante natuurlijke hulpbronnen

gebruikt. Er worden geen bouwmaterialen gebruikt. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen en het treffen van energiebesparende maatregelen. De bewoners van het plangebied zullen regulier huishoudelijk en bedrijfsafval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende lokale regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De hondenkennel heeft gelet de aard en schaal een geen verkeerseffect in vergelijking met de nu nog vigerende bestemming, namelijk agrarisch bedrijf. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn. In de toelichting van het bestemmingsplan zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid. In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het landelijk gebied ongeveer 1,6 kilometer ten oosten van Leeuwarden. Het perceel heeft een directe aansluiting op de Aldemiede. Het plangebied wordt omringd door weilanden en enkele boerderijen en woningen. Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Ook maakt de locatie geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch- of archeologische waardevolle elementen of structuren aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van een hondenkennel op het perceel Aldemiede 10 te Suwâld. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek naar de verscheidene milieueffecten beschreven. Hieruit blijkt dat de effecten als gevolg van het gewijzigd gebruik lokaal van aard zijn. Ook is deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. Effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Er zijn geen effecten in de aanlegfase (zoals bouwverkeer) omdat er louter sprake is van gewijzigd gebruik.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande hoeft voor het onderhavig plan geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

4.6 Waterhuishouding / watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting bij bestemmingsplannen inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. De waterbeheerder in het plangebied is Wetterskip Fryslân. Voor het overleg op grond van artikel 3.1.1. van het Bro wordt Wetterskip Fryslân gevraagd het voorliggende bestemmingsplan te beoordelen en een advies voor de watertoets te geven. Voor deze beoordeling is als format de digitale watertoets ontwikkeld. Met de digitale watertoets kunnen watertoetsen worden aangevraagd voor alle ruimtelijke plannen. De digitale Watertoets bepaalt welke procedure moet worden doorlopen voor de watertoets.

Conclusie

Voor dit planvoornemen is op 2 september 2022 een watertoets (zie [bijlagen bij toelichting bijlage 2](#)) aangevraagd. Wetterskip Fryslân heeft bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties fijnstof. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (zie figuur 8) is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Figuur 8. Nibm-tool

Conclusie

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan om deze reden achterwege blijven en het plan voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

4.8 Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidhinder (Wgh) (2012) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Het onderhavige plan is niet gelegen op een industrieterrein of binnen de 200 meter van de aanwezige spoorweg. Daarom is alleen geluidshinder als gevolg van wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidshinder moet worden besteed. De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

De huidige bedrijfswoning Aldemiede 10 is al een geluidgevoelig object. Aangezien er dus geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.

Conclusie

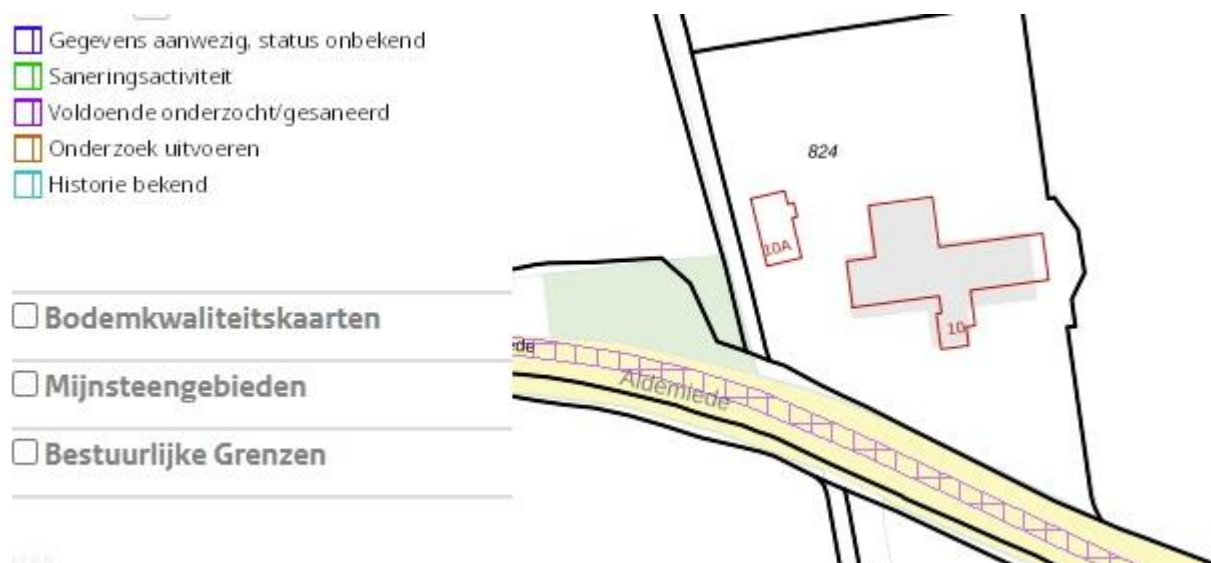
Het aspect verkeersgeluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Bodem

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Met deze regelgeving streeft men naar een duurzaam gebruik van de bodem. Uit de regelgeving vloeit voort dat indien het gaat om het realiseren van bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (langer dan twee uur per dag) mensen zullen verblijven, bodemonderzoek nodig kan zijn

Het bodemloket is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied nog nooit is onderzocht/gesaneerd.



Figuur 9. Bodemloket

Het plangebied heeft momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch - Bedrijf grondgebonden' en de dubbelbestemming 'Waarde Landschap (Open landschap)'. In voorliggend bestemmingsplan zal het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - dierenpension / -opvangcentrum' krijgen. Het gebruik in de voor bodemverontreiniging relevante periode is stalling van dieren (koeien) geweest. Ook in de toekomstige situatie zullen hier weer dieren (honden) verblijven. Er is zodoende geen sprake van een verdachte locatie.

Conclusie

Omdat in onderhavig geval sprake is van het wijzigen van het gebruik van bestaan de bebouwing waar mensen voorheen ook al langer dan twee uur per dag verbleven, kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Conclusie

Ter plekke van de projectlocatie zijn conform de professionele risicokaart geen risicobronnen aanwezig waarvan de risicocontouren of de invloedsgebieden over de projectlocatie liggen. De wet- en regelgeving betreffende de externe veiligheid heeft dan ook geen gevolgen voor dit planvoornemen.

4.11 Verkeer en vervoer

Het planvoornemen om een hondenkennel te realiseren op het perceel Aldemiede 10 te Suwâld brengt geen extra verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren kan nog steeds op eigen erf plaatsvinden. In de regels is een bepaling opgenomen op grond waarvan het parkeren op eigen terrein plaats moet vinden.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Wat is een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden gebruikt mogen worden, of er ergens gebouwd mag worden en wat voor bebouwing dat mag zijn. Het gaat om het toelaten van bepaalde gebruiksmogelijkheden (toelatingsplanologie). De grondgebruiker (zoals eigenaar, huurder) mag de functie die het bestemmingsplan geeft uitoefenen. De grondgebruiker kan niet worden verplicht om een aangewezen bestemming daadwerkelijk te realiseren, met uitzondering van een kwalitatieve rechterlijke verplichting. De grondgebruiker mag geen andere functies uitoefenen die in strijd zijn met de gegeven bestemming, of in strijd met het bestemmingsplan bouwen.

Het is belangrijk om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zo veel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient, met andere woorden, flexibel en doelmatig te zijn, en dient rechtszekerheid te bieden over de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover, dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat in de term rechtsbescherming.

Er wordt bij het onderhavige bestemmingsplan zo veel als mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het kader van het nieuwe bestemmingsplan De Westereen-kom. Echter het verschil blijft wel dat de bestemmingen in het bestemmingsplan De Westereen-kom iets ruimer zijn opgezet doordat deze zijn afgestemd op een ander schaalniveau.

Waaruit bestaat een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit:

- De verbeelding (voorheen plankaart);
- De regels (voorheen voorschriften);
- De toelichting.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin staat hoe een plan tot stand is gekomen, een beschrijving van het gebied en wat de bedoelingen van de gemeente zijn in het plangebied. In de [toelichting paragraaf 5.2](#) volgt een toelichting op de regels.

5.2 Toelichting op de regels

Toelichting op regels

In het eerste hoofdstuk zijn de inleidende regels opgenomen. De inleidende regels bevatten de begripsbepalingen en de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de regels van de verschillende bestemmingen opgenomen. Elk artikel kent de volgende opzet: eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels en daarna eventuele wijzigingsbevoegdheden. Hiermee wordt flexibiliteit geboden.

In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan, zoals algemene afwijkings- en wijzigingsregels en overige regels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangs- en slotregels opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Uitleg bestemmingen

Hieronder volgt een uitleg van de bestemmingen die het bestemmingsplan kent.

Agrarisch – Aanverwant bedrijf

Er zijn een paar typen 'Aanverwant bedrijf'. De verschillende typen worden van elkaar onderscheiden door middel van een 'aanduiding'. Het perceel Aldemiede 10 te Suwâld krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – dierenpension/ -opvangcentrum'. De bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd. Door middel van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is aangegeven welke afmetingen de gebouwen mogen hebben. Voor bedrijfswoningen geldt een aparte regeling.

Onder 'ondergeschikte horeca' wordt verstaan: Een gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair is gericht op het verstrekken van consumptieve goederen, maar slechts ter ondersteuning (ondergeschikt) is van de hoofdactiviteit. Ondergeschikt wil zeggen dat deze vorm van horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie. De consumptieve activiteiten bestaan uit het verstrekken van (klein) eetwaren en dranken voor directe consumptie ter plaatse. In een bijlage bij de plantoelichting is een en ander 'vertaald' in een aantal vuistregels voor de exploitatie, waarin het ondergeschikte karakter tot uiting komt.

Agrarisch - Cultuurgrond

Deze bestemming is toegekend aan gronden met een agrarische functie of een semi-agrarische of daarmee te vergelijken hobbymatige functie (weiland, moestuin, erf e.d.). Het beleid is erop gericht de landschappelijke en natuurwaarden van de betreffende gronden zoveel mogelijk in stand te houden. Deze doelstelling is juridisch verankerd door middel van regels voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Dit houdt in dat in bepaalde situaties een vergunning aangevraagd dient te worden voor activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de landschappelijke en/of natuurwaarden. Te denken valt aan activiteiten, zoals het aanbrengen van verhardingen of

van voorzieningen voor recreatief medegebruik. De bestemming kan worden gewijzigd in een bestemming 'Agrarisch – Bedrijf grondgebonden' of 'Bedrijf intensieve veehouderij' met het oog op een vergroting of wijziging van een bestaand agrarisch bouwperceel of de noodzakelijke verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf. De bestemming kan ook worden gewijzigd in een bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf', 'Agrarisch – Dienstverlenend bedrijf', 'Bedrijf -2' of 'Bedrijf – 3' om een bestaand niet-agrarisch bedrijf te kunnen vergroten. Verder is wijziging mogelijk naar een woonbestemming (erfvergroting), de bestemming 'Natuur' of 'Bos'. Tenslotte kan – onder voorwaarden – een kampeerterrein mogelijk worden gemaakt of een gebruik als ijsbaan of volkstuinen. Voor de diverse wijzigingsmogelijkheden gelden specifieke en algemene toetsingscriteria.

Waarde Landschap (Open landschap)

De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (open landschap)' is gelegd op de relatief open veenweidegebieden en de kleigebieden in het westelijk deel van de gemeente. Verder is deze bestemming gelegd op het merengebied (Burgumermar en aansluitende gebieden), alsmede enkele open 'enclaves' in het woudenlandschap. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming van het open karakter van deze gebieden en van de kenmerkende verkavelingstructuur. Die bescherming vindt plaats door middel van een vergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zoals het veranderen van de verkavelingstructuur en het aanbrengen van grotere oppervlakten met opgaande beplanting.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Wettelijk moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wro is de gemeente verplicht om ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de ondernemer en daartoe op basis van artikel 6.12 eerste lid Wro in beginsel een exploitatieplan vast te stellen.

In dit geval hoeft de gemeente geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het plan een particulier initiatief is. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Planschade

Een bestemmingsplan is één van de oorzaken waardoor schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan ontstaan. Door deze planschade kan de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in het geding komen.

Om de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen, zal daarom door de gemeente Tytsjerksteradiel een planschadeovereenkomst worden afgesloten met de initiatiefnemer. Op basis hiervan komt de eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

De Omgevingswet die waarschijnlijk op 1 januari 2023 in werking zal treden stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

Anticiperend op de Omgevingswet heeft de initiatiefnemer zijn voornemen om een hondenkennel te realiseren op het perceel Aldemiede 10 te Suwâld voorgelegd aan de bewoners die op het perceel Aldemiede 8 wonen. Zij kunnen instemmen met de bestemmingsplanwijziging die het realiseren van een hondenkennel mogelijk maakt.

Overleg

Volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt de gemeente m.b.t. dit bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Versnelling van besluitvormingsprocedures is één van de doelstellingen van de Wet ruimtelijke ordening. Als mogelijke vertrager in de procedure is het vooroverleg genoemd. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is.

Het plan is voor het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening verzonden aan provincie Fryslân, Brandweer Fryslân, FUMO en Wetterskip Fryslân.

Ontwerp bestemmingsplan

In het kader van de bestemmingsplanprocedure, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, heeft het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn kan eenieder zijn/haar zienswijze over het bestemmingsplan geven. Dan zal duidelijk worden hoe men tegen het plan aankijkt.

Bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens neemt het college van burgermeester en wethouder een besluit over het wel of niet vaststellen van het plan. Ook kan het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

BIJLAGE 1 Lijst met beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

BEROEPS- EN BEDRIJFSACTIVITEITEN AAN HUIS

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, lichaamsverzorging, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, alternatieve geneeswijzen enz.

Stoffeerderijbedrijven, waaronder:

(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, meubelstoffeerderij, woningstoffeerderij, *waarbij detailhandel in stoffen en stofferingen in ieder geval is uitgesloten.*

Kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een detail- of groothandelsbedrijf of een aannemersbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, computerservice- en informatietechnologiebedrijf, enz.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Horeca:

logiesverstrekking in de vorm van béd en brôchje (bieden logies- en ontbijtgelegenheid).

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder:

reclameontwerp, grafisch ontwerp, tuinontwerp- en advies, (binnenhuis)architect, (steden)bouwkundig ontwerp, juridisch advies, financieel advies, milieukundig advies, enz.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

notaris, advocaat, accountant, assurantie-/ verzekeringsbemiddeling, administratiekantoor, vertaalbureau, exploitatie en handel in onroerende zaken, enz.

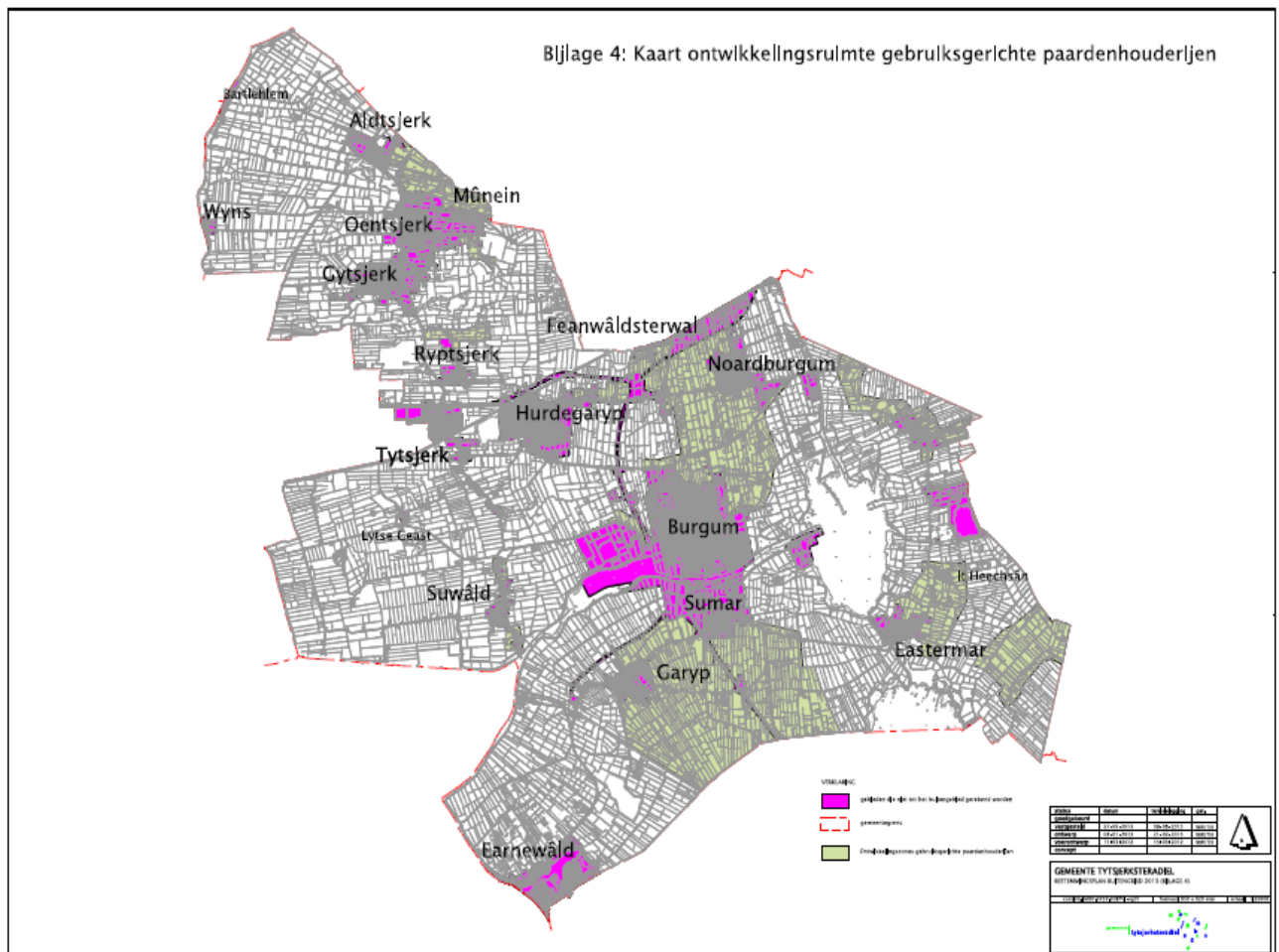
Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, kinderopvang (i.c. gastouder of kindercentrum met een capaciteit van < 10 kinderen), enz.

Onderwijs, waaronder:

autorijsschool, onderwijs, niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

Kaart ontwikkelingsruimte gebruiksgerichte paardenhouderijen



Bijlage 3 bij de Plantoelichting Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Kaart met voor weidevogels geschikte gebieden

De gebieden zijn in groen aangegeven.

Gem. Tytsjerksteradiel



BIJLAGE 4 Landschappelijke waarden open landschap

Landschappelijke waarden

Het landschapstype dat zich in algemene zin kenmerkt door de volgende landschappelijke waarden:

- grootschalig open (weide)landschap;
- verspreid voorkomende bebouwing met erfbeplanting;
- perceelsscheidingen in de vorm van sloten en andere waterlopen;
- verspreid voorkomende bosschages van beperkte omvang (v.m. eendenkooien, moerasbosjes), rietvelden;
- relatief grofmazig netwerk van soms hoger gelegen wegen en paden, incidenteel met laanbeplanting;
- grofmazig netwerk van kanalen, vaarten en andere, vaak structuur bepalende waterlopen, alsmede meren.

In sommige deelgebieden ontbreken bepaalde als kenmerkend voor het open landschap genoemde landschappelijke waarden en/of zijn andere en/of bijzondere vormen van de als kenmerkend voor het open landschap genoemde landschappelijke waarden aanwezig. Daarom worden in Tytsjerksteradiel binnen het open landschap de volgende landschappelijk deelgebieden onderscheiden:

het [klei op veen landschap](#), het [meren- en kanalenlandschap](#) en het [veenweidelandschap](#).

[klei op veen landschap](#)

Het klei op veen landschap wordt gekenmerkt door de volgende landschappelijke waarden:

- zeer grootschalig open (weide)landschap
- regelmatige en onregelmatige blokverkaveling;
- onregelmatige of ontbrekende verkavelingsrichting;
- perceelsscheidingen in de vorm van sloten en andere waterlopen;
- verspreid voorkomende bebouwing met erfbeplanting;
- kwelderwal langs de Dokkumer Ie en verspreid voorkomende terpen en terprestanten;
- grofmazig netwerk van hoofdzakelijk oost – west lopende wegen en paden;
- grofmazig netwerk van kanalen, vaarten en andere, vaak structuur bepalende waterlopen.

[Meren- en kanalenlandschap](#)

Het meren- en kanalenlandschap wordt gekenmerkt door de volgende landschappelijke waarden:

- meer met oeverbegroeiing in de vorm van rietkragen en moerasbosjes;
- grootschalige openheid, weinig opgaande beplanting;
- opstreckende verkaveling of onregelmatige verkavelingsrichting;
- perceelsgrenzen worden gevormd door sloten en door singels of dykswâlen in de overgang naar het woudenlandschap;
- incidenteel voorkomende bebouwing.

[Veenweidelandschap](#)

Het veenweidelandschap wordt gekenmerkt door de volgende landschappelijke waarden:

- grootschalig open (weide)landschap;
- hoofdzakelijk rationele verkaveling en plaatselijk opstreckende verkaveling;
- perceelsscheidingen in de vorm van sloten en andere waterlopen;
- verspreid voorkomende bebouwing met erfbeplanting;
- enkele terprestanten en een droogmakerij met ringvaart en kade;
- verspreid voorkomende bosschages en plassen / poelen van beperkte omvang (onder andere v.m. eendenkooien, moerasbosjes), rietvelden;
- relatief grofmazig netwerk van wegen en paden, incidenteel met laanbeplanting;
- grofmazig netwerk van kanalen, vaarten en andere, vaak structuur bepalende waterlopen, alsmede meren.

Op de kaart met landschappelijke waarden open landschap zijn de landschappelijke deelgebieden weergegeven.

BIJLAGE 5 Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

Artikel 61 Horeca – 1

61.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1;
 - b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - c. 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:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

61.2 Bouwregels

61.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid [61.1](#) 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

61.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid [61.1](#) onder b. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. voor in pandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid [61.2.1](#) van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-in pandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

61.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [61.1](#) onder k. 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.

61.3 Afwijken van de bouwregels

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

1. lid [61.2.1](#) onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
2. lid [61.2.2](#) onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

61.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [61.3](#) 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.

61.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [61.1](#) onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als "bedrijfswoning" in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid [61.1](#) onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan als horecabedrijven categorie 1;
- 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
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing met de aanduiding "bedrijfswoning" op het bouwperceel, of
 - 50 m²;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

61.5 Wijzigingsbevoegdheid

61.5.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - A7', alsmede de ligging van het (de) bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 - 1. ter plaatse geen horecabedrijf meer wordt uitgeoefend;
 - 2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 meter zal bedragen;
- c. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- d. 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;
- e. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt verwijderd;
- f. in een aanduiding "maximale bouwhoogte" een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- g. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- h. 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.

61.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [61.5.1](#) 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 62 Bedrijf – 1

62.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - c. 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:

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

met de daarbij behorende:

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

62.2 Bouwregels

62.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid [62.1](#) 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

62.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid [62.1](#) onder b. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. voor in pandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid [62.2.1](#) van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-in pandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

62.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [62.1](#) onder I. 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.

62.3 Afwijken van de bouwregels

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

1. lid [62.2.1](#) onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
2. lid [62.2.2](#) onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

62.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [62.3](#) 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.

62.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [62.1](#) onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid [62.1](#) onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn dan wel, indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding met een specifieke bedrijfstypering, het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan deze c.q. de in bijlage 1 onder categorie 1 genoemde bedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

62.5 Wijzigingsbevoegdheid

62.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen 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. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- b. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met ten hoogste 15% kan worden vergroot;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. 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;
- d. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt verwijderd;
- e. de aanduiding "<specifiek type bedrijvigheid {...}>" wordt verwijderd, mits:
 - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- f. in een aanduiding "maximale bouwhoogte" een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- g. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- h. 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;
- i. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A7' en/of 'Tuin', mits:
 - 1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 - 2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

62.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [62.5.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- 1. 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.

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 02-09-2022

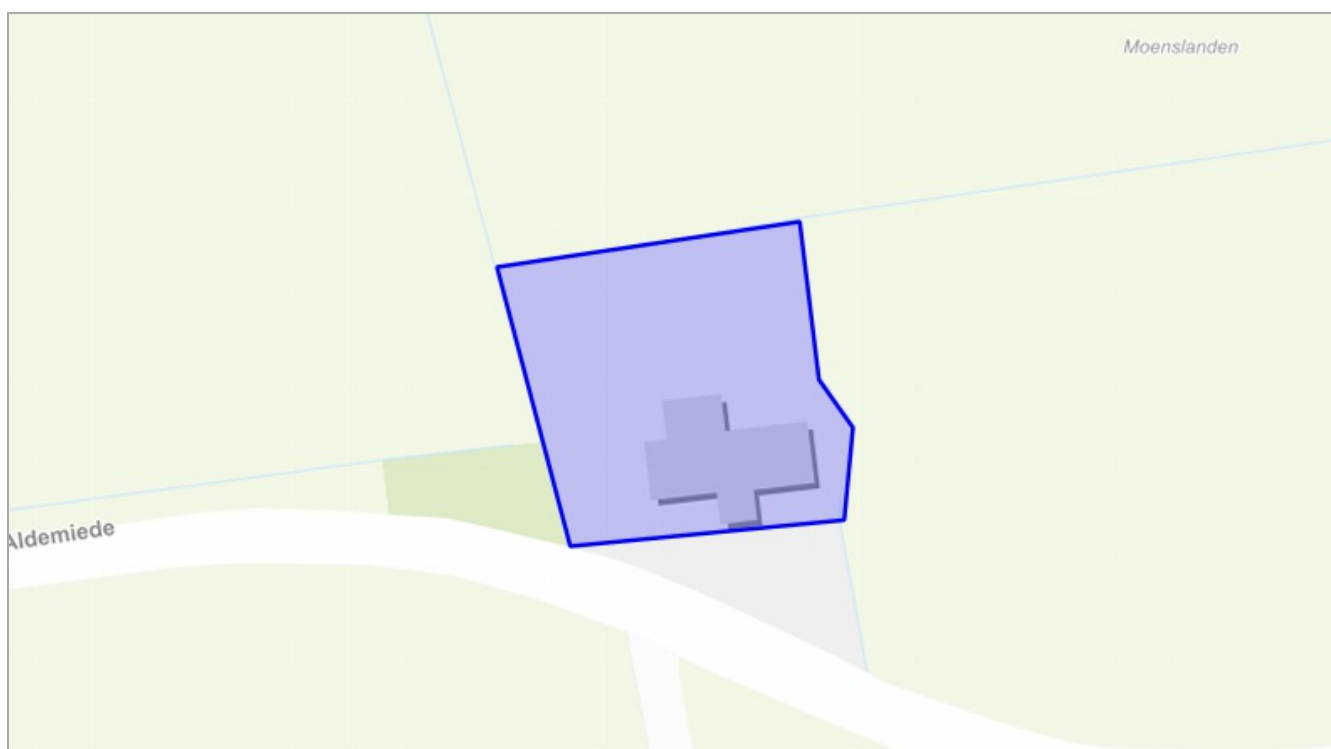
Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Digitale Watertoets

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?
 - ja

DETAILS

1. Procedure: Geen waterschapsbelang

Op basis van je locatie en gegeven antwoorden is er geen waterschapsbelang bij je ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

Je hoeft geen verdere actie te ondernemen. Uit de door jou ingevulde gegevens blijkt namelijk dat je plan geen invloed heeft op het water of de wateraspecten (zoals gemalen, stuwen of persleidingen) in de omgeving.

Waar moet ik op letten?

Voor sommige werkzaamheden heb je een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als je een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Via Omgevingsloket online www.omgevingsloket.nl kun je nagaan of je een watervergunning nodig hebt of een melding moet doen (vergunningcheck). Je kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Achtergrondinformatie

Watertoets

De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werken we met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar je rekening mee moet houden. Ook is er informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Je kunt de leidraad vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Toename verharding

Wij willen je verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven

Digitale Watertoets

van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%,
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Klimaat

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Meer informatie hierover kun je vinden op 'De Friese klimaatatlas': www.frieseklimaatatlas.nl

Privacyverklaring

Nadere informatie over de verwerking van je gegevens en je rechten vind je op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>