



bestemmingsplan

Burdinewei 2 te Nes

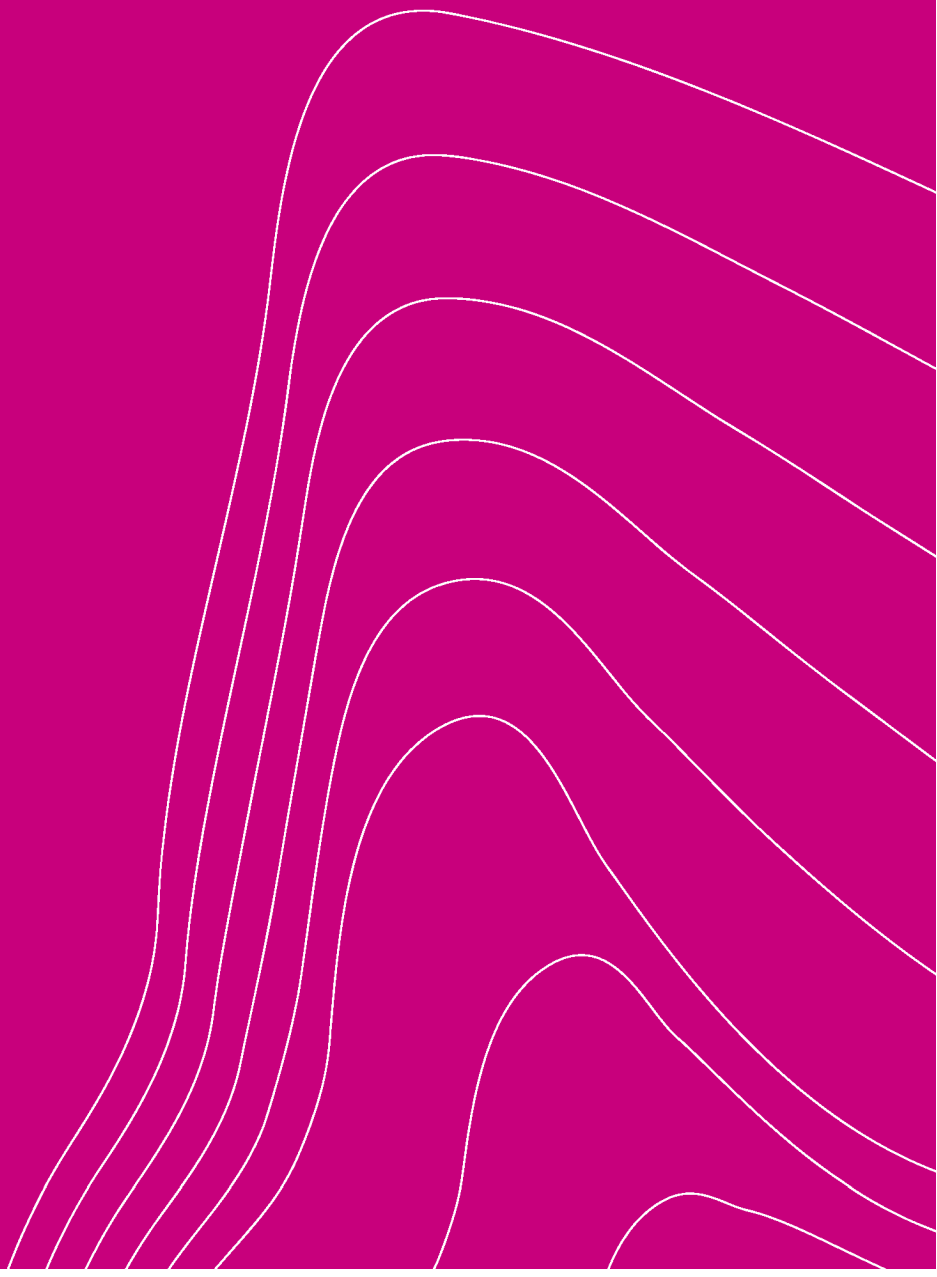
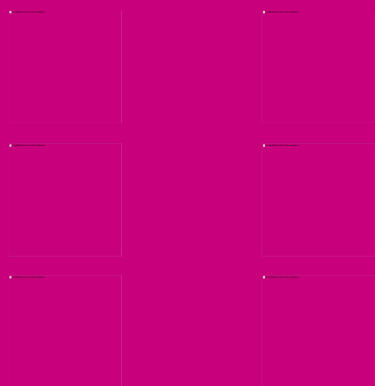
Heerenveen

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	01-12-2023
IMRO IDN	NL.IMRO.0074.BPBurdinewei2NE-OW01
PROJECT	Burdinewei 2 te Nes
PROJECTLEIDER	Gemeente Heerenveen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Heerenveen
PROJECTNUMMER	20231289
AUTEUR	Gemeente Heerenveen
STATUS	ontwerp





Inhoudsopgave

Toelichting		4
Bijlagen toelichting		31
Bijlage 1	Watertoets	33
Regels		36
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	37
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	40
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	41
Artikel 3	Agrarisch - Paardenhouderij	41
Artikel 4	Waarde - Archeologie	43
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	47
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	48
Artikel 8	Overgangsrecht	48
Artikel 9	Slotregel	49
Verbeelding		51



Toelichting

Burdinewei 2 te Nes

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving en -uitgangspunten	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
Hoofdstuk 3	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	12
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.3	Bodem	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Geluid (wegverkeerslawaaï)	20
4.6	Kabels en Leidingen	21
4.7	Lucht	21
4.8	Natuurtoets	22
4.9	Water	22
4.10	Besluit milieueffectrapportage	22
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Wijze van bestemmen	23
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

Hoofdstuk 1

Inleiding

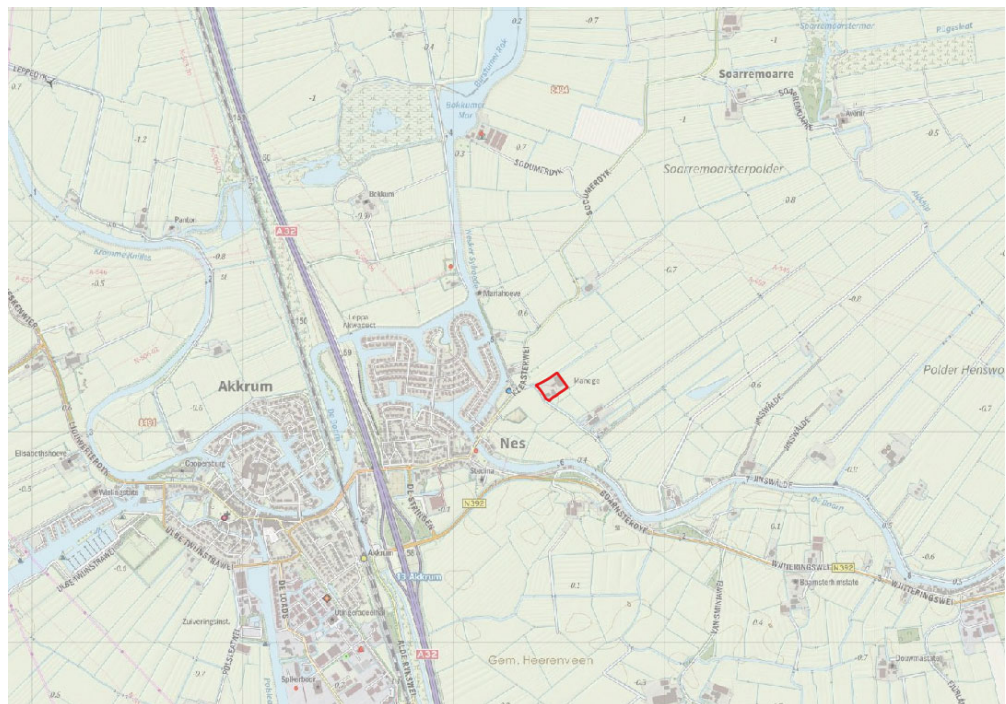
1.1

Aanleiding

Aan de Burdinewei 2 te Nes staat een voormalige manege met één bedrijfswoning. Ook mogen op grond van het bestemmingsplan campers gestald worden op het terrein. De manege, de bijbehorende stallen en de gronden daaromheen zijn los verkocht van de (voormalige) bedrijfswoning. Het is de bedoeling om op omliggende gronden een kleinschalige paardenhouderij te starten binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

De bedrijfswoning is los verkocht en zal niet langer functioneren als bedrijfswoning ten behoeve van de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten. Om de bewoning door derden mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de woning als plattelandswoning aan te merken.

Dit houdt in dat de woning voor de toepassing van de milieuwetgeving een lager beschermingsniveau heeft dan een burgerwoning. Voor de aangrenzende paardenhouderij betekent dit dat het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Dit zou wel het geval kunnen zijn geweest als de woning als 'normale' burgerwoning zou worden aangemerkt. In de plattelandswoning moet wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (rode contour)

Dit bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling om de woning als plattelandswoning te kunnen gebruiken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Nes aan de Burdinewei 2. Het plangebied bestaat uit de percelen die bekend staan als gemeente Akkrum sectie E nummer 19. Onderstaande figuur 1.2 geeft de begrenzing van het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft weer.

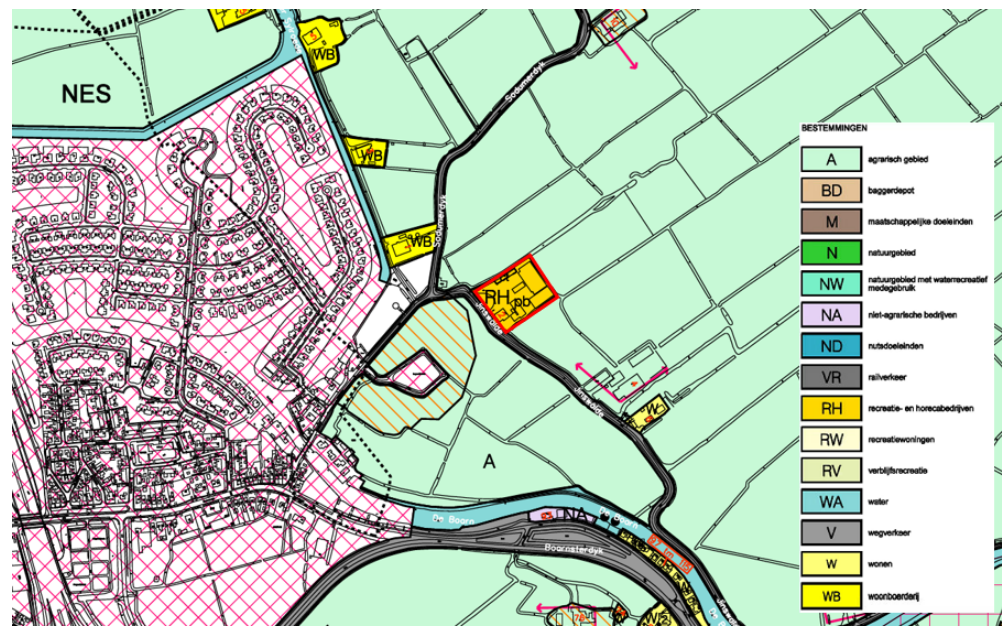


Figuur 1.2: begrenzing plangebied (rode contour)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan van dit perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" (vastgesteld door de gemeenteraad van Boarnsterhim¹ op 10 maart 2009) en de tweede partiële herziening van dit bestemmingsplan (vastgesteld door de gemeenteraad van Boarnsterhim op 21 mei 2013). In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming 'Recreatie- en horecabedrijven (RH)' met de aanduiding 'paardenbedrijf (pb)'. Ook mogen er campers gestald worden aan de noordwestkant van het perceel ter plaatse van de aanduiding. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding ingevoegd.

¹ Bij de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2014 is de gemeente Boarnsterhim opgeheven. Sindsdien maken de dorpen Akkrum, Nes en Aldeboarn deel uit van de gemeente Heerenveen.



Figuur 1.3: uitsnede verbeelding (plangebied: rode contour)

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders beschreven. De milieu- en omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving en -uitgangspunten

2.1 Huidige situatie

Het gehele terrein waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft bestaat uit een woongebouw en meerdere (grote) bedrijfsgebouwen/stallen en loodsen. Binnen het plangebied is één (voormalige) bedrijfswoning toegestaan en ook aanwezig. Op onderstaande figuur 2.1 is de betreffende (bedrijfs-)woning met een rood kader aangeduid. De woning is vanaf de Burdinewei goed zichtbaar (zie figuur 2.2). Deze woning wordt met dit bestemmingsplan aangewezen als plattelandswoning.



Figuur 2.1: Luchtfoto huidige situatie plangebied



Figuur 2.2: Zicht op bedrijfswoning in huidige situatie vanaf de Burdinewei (bron: google maps)

2.2 Toekomstige situatie

Er wordt met dit bestemmingsplan een functiewijziging mogelijk gemaakt voor de bedrijfswoning. Doordat er geen binding meer met de manege is, is er feitelijk geen sprake meer van een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan staat gebruik als burgerwoning echter niet toe. Vanuit planologisch oogpunt bestaat er echter geen bezwaar tegen dat deze ex-bedrijfswoning als burgerwoning wordt gebruikt, mits daarmee de bedrijfsvoering van de aangrenzende kleinschalige paardenhouderij niet wordt belemmerd. Daarom wordt de woning voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning' zodat er ook op grond van dit bestemmingsplan gewoond mag worden en er geen gebruiksbeperkingen ontstaan voor het agrarisch bedrijf. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen zullen er wel aanpassingen worden gedaan in de bebouwingsmogelijkheden van zowel de paardenhouderij als de plattelandswoning. Middels toepassing van bebouwingsbegrenzing in de vorm van bouwvlakken wordt dit vastgelegd in de plankaart en bijbehorende bouwregels.

Geen nieuwe of extra bedrijfswoning

Het is niet gewenst dat er bij de kleinschalige paardenhouderij een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is de bouw daarvan daarom uitgesloten.

In artikel 1 is het begrip 'plattelandswoning' opgenomen en als volgt gedefinieerd:

'Een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bestemmingsvlak welke gebruikt mag worden door een huishouden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.'

Hoofdstuk 3 **Beleid**

In dit hoofdstuk is kort en voor zover relevant het beleid beschreven dat van toepassing is voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Bij dit plan is er geen sprake van uitbreiding van bouwactiviteiten. Vanwege deze geringe impact is er geen directe relatie met beleidsdoelen van Rijk en/of provincie die specifiek voor dit gebied gelden. Onderstaand wordt kort ingegaan op de wettelijke regeling voor plattelandswoningen en de omgevingsvisie van de provincie en gemeente.

3.1 **Rijksbeleid**

Wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning'

Op 1 januari 2013 is de wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning' in werking getreden. De regeling komt erop neer dat het gemeentebestuur kan bepalen dat een bedrijfswoning behorend tot een landbouwinrichting, ondanks de agrarische bestemming door een derde (een burger) mag worden bewoond. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, blijft de rechtsfiguur plattelandswoning bestaan. Ook buiten de agrarische sector kan de regeling dan worden toegepast.

Op grond van deze regeling is het voor een gemeente mogelijk om het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat een agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Indien het gemeentebestuur de bedrijfswoning als plattelandswoning kwalificeert, blijft de woning van rechtswege beschouwd als onderdeel uitmakend van de inrichting van het bijbehorende bedrijf. Dit betekent deze woning voor de toepassing van de milieuwetgeving niet wordt gezien als burgerwoning en niet hoeft te voldoen aan de eisen ten aanzien van geur en geluid. Voorwaarde is wel dat er in een plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Betekenis voor het plan

In deze situatie wordt ter plaatse van de agrarische bedrijfswoning op het perceel de specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' toegekend. De woning is gerealiseerd voor de inwerkingtreding van de wettelijke regeling voor de 'plattelandswoning'. De Wet Milieubeheer regelt weliswaar dat voor deze woningen geen milieubescherming geldt, anders dan voor zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. In hoofdstuk 4 wordt op het woon- en leefklimaat van de plattelandswoning ingegaan. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

3.2 **Provinciaal beleid**

Omgevingsvisie "De romte diele"

Het provinciale beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie "De romte diele". Op 23 september 2020 heeft de provincie Fryslân deze omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie schetst een toekomstbeeld van de Friese leefomgeving. Alle onderwerpen uit de fysieke leefomgeving, zoals als water, natuur, landschap en infrastructuur worden met elkaar verbonden. De visie sluit aan bij de doelen van de Omgevingswet; minder regels, ruimte voor maatwerk en initiatieven, meer samenhang in beleid. De provinciale ambities en doelen van de provincie voor de komende jaren zijn als volgt:

- vitaal en veerkrachtig;
- karakteristiek en gezond;
- meebewegen en samenwerken.

Naast deze ambities voor de lange termijn, heeft de provincie ook een viertal meer urgente

opgaven benoemd, die nu om acties en keuzes vragen:

1. Fryslân houdt de leefomgeving leefbaar, vitaal en bereikbaar;
2. Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
3. Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
4. Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Betekenis voor het plan

Bij dit plan is er geen sprake van bouwactiviteiten, maar uitsluitend van een functieverruiming. De ambities en doelen vanuit de provinciale omgevingsvisie staan de ontwikkeling niet in de weg.

Omgevingsverordening

Naast de visie heeft de provincie tevens een geldende verordening (Verordening Romte) en een ontwerp omgevingsverordening 2021 (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet).

Betekenis voor het plan

In beide verordeningen is het gebied aangewezen als agrarisch gebied en gelden er geen specifieke beschermingsregimes waarmee rekening gehouden moet worden. Er is geen sprake van bouwactiviteiten, maar uitsluitend van een functieverruiming. Ook provinciaal beleid geeft geen directe kaders waar rekening mee gehouden moet worden in dit bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

De gemeente heeft op 8 juli 2021 de Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin wordt de toekomstvisie ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de gemeente.

De Omgevingsvisie bevat het integrale gemeentelijke beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. In de visie staan de ambities, kernopgaven en de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid voor de fysieke leefomgeving. Kortom; wat wil de gemeente bereiken in 2040? En wat gaat de gemeente daar voor doen tot 2030?

Kern van de visie "In 2040 is Heerenveen een gezonde, ondernemende en duurzame gemeente waar het prettig wonen, werken en recreëren is. We hebben ons onderscheidende profiel als (top)sportgemeente verder versterkt en verbreed. We koesteren de landschappelijke kwaliteit en diversiteit, de uitstekende bereikbaarheid en de (regionale) voorzieningen als reden om hier te wonen en te werken. En we zijn in 2040 een flink eind op weg om de gemeente samen met inwoners en bedrijven klimaatbestendig en klimaatneutraal te maken."

Uit het ontstaan van het landschap, de ontginning van het landschap en de ontwikkeling daarna zijn de unieke kenmerken en waarden van Heerenveen ontstaan: het DNA. Een deel daarvan wordt als de basis gezien voor verdere ontwikkeling van Heerenveen en wil de gemeente doorgeven aan volgende generaties; dit zijn de kernkwaliteiten:

1. Een landelijk onderscheidend profiel als (top)sportgemeente
2. De uitstekende (boven)regionale bereikbaarheid en daarbij behorend vestigingsklimaat
3. De nabijheid van regionale voorzieningen
4. Landschappelijke diversiteit
5. De historie van de (veen)ontginningsgeschiedenis
6. Een robuust groen- en blauw netwerk

Vaak spelen meerdere opgaven in hetzelfde gebied en heeft het voordelen om deze in samenhang aan te pakken. De gemeente richt daarom de komende jaren op een aantal kernopgaven, waarin meerdere opgaven met elkaar samenhangen. Om de ambities in 2040 te kunnen verwezenlijken, kiest de gemeente ervoor om zich tot 2030 te richten op vier kernopgaven:

Kernopgave 1: Werken aan Heerenveen als (boven)regionaal centrum voor (top)sport, werk

en voorzieningen

We willen banenmotor voor de regio zijn en blijven. Niet groeien om het groeien, maar omdat we willen zorgen voor toekomstbestendige werkgelegenheid op basis van onze kracht. Om het (top)sportprofiel en de bijbehorende economische spin-off op lange termijn vast te houden, is het belangrijk dat (de gebieden rondom) Sportstad en Thialf aantrekkelijk zijn en goed blijven functioneren.

Kernopgave 2: Bouwen aan toekomstbestendige woningen

De kwaliteit van bestaande woningen wordt steeds belangrijker. Woningen die al zijn gebouwd moeten aan nieuwe behoeftes worden aangepast om langer mee te kunnen. Daarvoor moet worden geïnvesteerd in de verduurzaming van woningen, maar er kunnen ook aanpassingen nodig zijn om ze geschikt te maken voor zorg of voor andere doelgroepen. De komende jaren ligt de focus op vernieuwen, transformeren en verbeteren van het bestaande woningaanbod. Deze opgave pakken we samen met woningbouwcorporaties, particuliere verhuurders en particulieren op.

Kernopgave 3: Zorgen voor gezonde, klimaatbestendige en leefbare wijken en dorpen

De inrichting en het gebruik van de openbare ruimte draagt bij aan de gezondheid van onze inwoners en de leefbaarheid van onze dorpen. Dat is ons doel. Dit doen we door bestaande milieuknelpunten op te lossen en door de mogelijkheden voor spelen, bewegen en ontmoeten nadrukkelijker mee te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door te investeren in een kwalitatief hoogwaardig fietsnetwerk, bieden we een gezond en milieuvriendelijk alternatief voor de auto.

Kernopgave 4: Versterken van de kwaliteit en veerkracht van het landelijk gebied

De kwaliteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen rondom Heerenveen vormt een belangrijke kwaliteit van de gemeente. Die wil de gemeente behouden en versterken. Tegelijkertijd kan het landschap niet bevrozen. Nieuwe maatschappelijke behoeftes op het gebied van landbouw, recreatie, energietransitie en de gevolgen van klimaatverandering zullen een plek in het landschap krijgen.

Betekenis voor het plan

Het plan betreft enkel een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning, binnen het bestaande ruimtebeslag. Hier is geen sprake van bouwactiviteiten. Het initiatief sluit aan bij kernopgave 4. Het plan voorziet in een verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied. De bedrijfswoning heeft namelijk al enige tijd geen binding meer met de bedrijfsvoering. De aanduiding als plattelandswoning zal ervoor zorgen dat de bedrijfswoning bewoond kan worden door derden.

Harmonisatie bestemmingsplannen Buitengebied (gemeentelijke herindeling 2014)

In de beleidsnotitie Harmonisatie bestemmingsplannen buitengebied (gemeentelijke herindeling 2014) wordt onder andere het beleid ten aanzien de oppervlakte van woningen en bijgebouwen hierbij in het buitengebied herzien. Voor zowel woningen als de bijgebouwen hierbij geldt een maximale oppervlakte van 150 m². Voorwaarde is dat bij toepassing hiervan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden.

Betekenis voor het plan

Het plan betreft enkel een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning welke groter is dan 150 m², waarbij een bouwvlak strak om deze bestaande bedrijfswoning wordt geprojecteerd. De plattelandswoning kan hiermee niet worden uitgebreid ten opzichte van de huidige omvang en past hiermee binnen het harmonisatiebeleid van de gemeente.

Woonvisie gemeente Heerenveen 2015-2020

Het in werking treden van de gewijzigde Woningwet per 1 juli 2015 en ontwikkelingen op de woningmarkt vormden aanleiding voor het vaststellen van een woonvisie voor de periode tot 2020. In 2020 heeft de gemeenteraad besloten de woonvisie nog ten minste twee jaar te verlengen. In de visie staan vier thema's centraal:

- De match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad;
- Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen;
- Kwaliteit en verduurzaming: naar een duurzame woningvoorraad;
- Wonen, zorg en welzijn: aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen.

Betekenis voor het plan

Het plan betreft enkel een functieverruiming van een bestaande bedrijfswoning, binnen het bestaande ruimtebeslag. Hier is geen sprake van bouwactiviteiten. De aanduiding als plattelandswoning zal ervoor zorgen dat de bedrijfswoning bewoond kan worden door derden. De kwaliteit van de woning zal hierdoor een boost krijgen. Inzetten op kwaliteit is een belangrijke strategie om wonen in Heerenveen aantrekkelijk te laten zijn.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Bij het omzetten van een bestemming dient onderbouwd te worden aan de hand van een aantal omgevingsaspecten dat het plan inpasbaar is in de omgeving. Aan de hand van een aantal onderwerpen wordt in dit hoofdstuk onderbouwd dat dat het geval is.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem.

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente Heerenveen voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Archeologie in Erfgoedverordening

De gemeente is het bevoegd gezag voor beschermen van archeologische waarden. De bescherming kan worden neergelegd in een bestemmingsplan en in een (erfgoed)verordening. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat voor zover het archeologisch beleid niet is verankerd in een bestemmingsplan, de vereiste bescherming wordt geregeld in de Erfgoedverordening. De Erfgoedverordening treedt terug indien een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld dat volgens de Nota archeologiebeleid voorziet in de vereiste bescherming.

Zoals aangegeven in figuur 4.1 is de locatie vanuit de archeologische verwachtingskaart gelegen voor de IJzertijd-middeleeuwen in een gebied dat is aangemerkt als "karterend onderzoek 1 (middeleeuwen)".

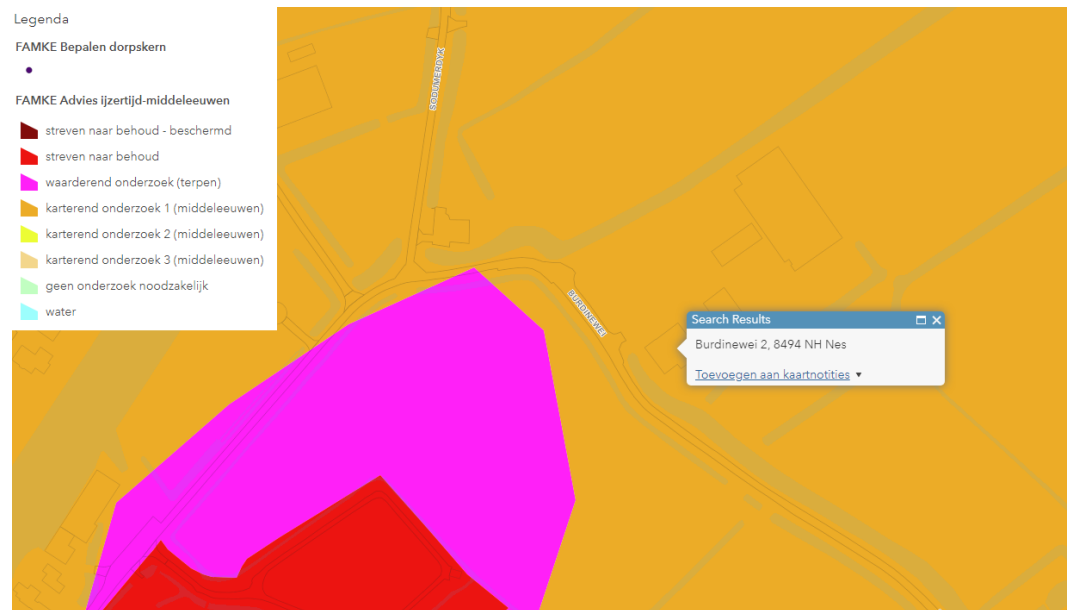


Fig. 4.1: Uitsnede kaart FAMKE IJzertijd - Middeleeuwen (bron: Provincie Fryslân)

Het beleid van de provincie is hierin als volgt:

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Worden er een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats.

Zoals aangegeven in figuur 4.2 is de locatie vanuit de archeologische verwachtingskaart voor de steentijd-bronstijd gelegen in een gebied dat is aangemerkt als "karterend onderzoek 3 (steentijd)".

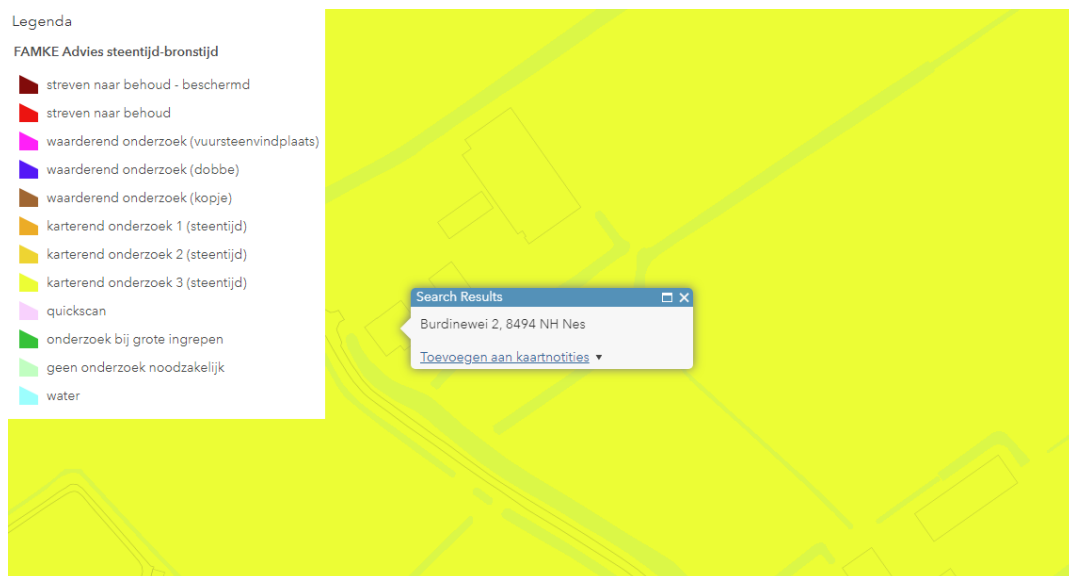


Fig. 4.2: Uitsnede kaart FAMKE Steentijd – Bronstijd (bron: Provincie Fryslân)

Het beleid van de provincie is hierin als volgt:

In deze gebieden kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5000m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal drie boringen per hectare worden gezet, met een minimum van drie boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op de aanwezigheid van podzol, de diepte en het reliëf van de zandlagen in de bodem. Bij aanwezigheid van een podzolbodem, bevelen wij aan het boorgrid te verdichten tot zes boringen per hectare (zie advies 'karterend onderzoek 2'). De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. Zoals te zien in de volgende figuur zijn nabij de locatie (zwarte punt) wel cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. De locatie is aangemerkt als "boerderijplaats".

De kenmerkende onderdelen van de boerderijplaats zijn:

- het erf met de boerderij, de bijgebouwen, de omgrachting, de groenaanplant en de functioneel erbij horende aangrenzende (kleine) terreinen: boomgaard, moestuin en kalverenweide. De opbouw van het erf geeft informatie over de vorm en structuur van de plaats en zijn ontwikkeling in de tijd.

- de bodem waarop het erf gelegen is. Ze vormt het archeologische archief en biedt kennis over de geschiedenis van de boerderijplaatsen.
- de ligging van de boerderijplaats. Deze die is ontstaan in een nauwe relatie met de omliggende verkaveling en infrastructuur in de ruimtelijke omgeving en verschaft ons kennis over de ontwikkeling van het cultuurlandschap.

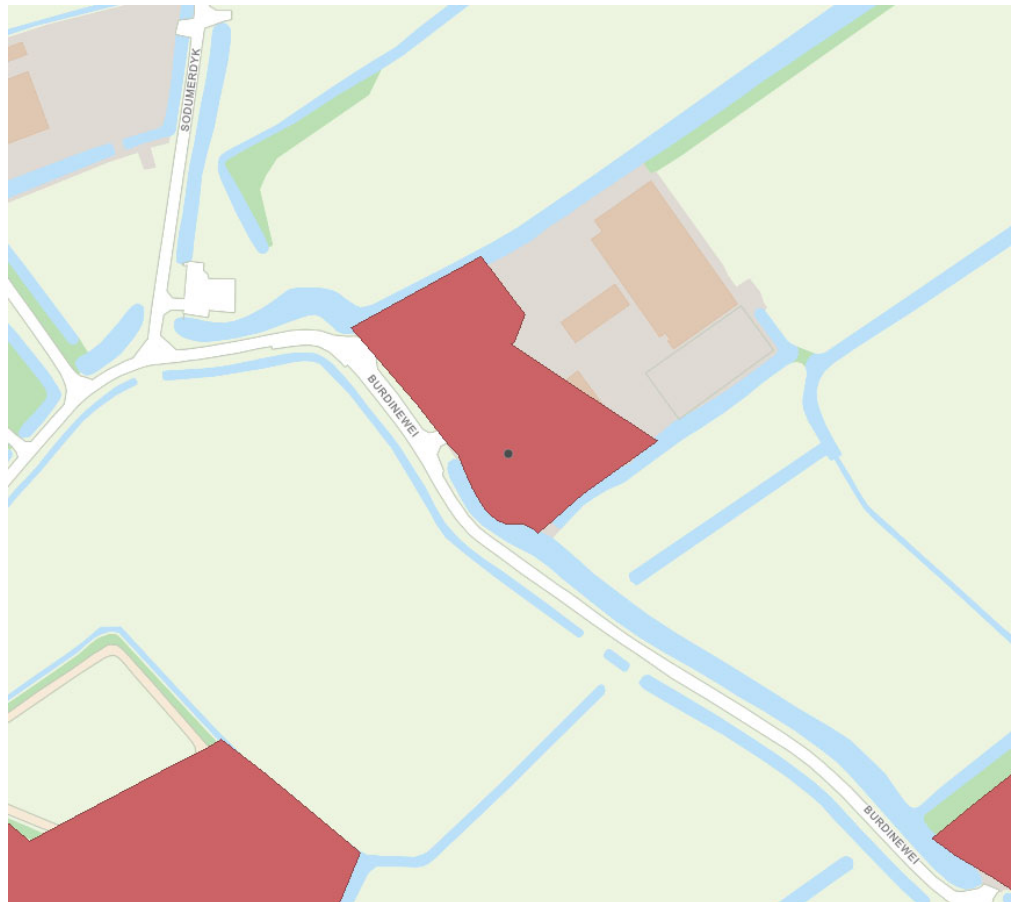


Fig. 4.3: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Fryslân)

Gezien de locatie wel nabij cultuurhistorisch waardevolle elementen is gelegen mag de ontwikkeling niet van invloed zijn op de boerderij zelf. Het plan betreft uitsluitend een functiewijziging. Hiermee zullen er aan de boerderij geen wijzingen plaats vinden. Daarbij moet er voor bewerkingen in de bodem eerst een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hiermee is voldoende geborgd dat de boerderijplaatsen in stand blijven.

Dit plan heeft geen effecten op eventuele archeologische en/of cultuurhistorische waarden ter plaatse of in de omgeving. Het plan leidt immers niet tot het toevoegen of slopen van bebouwing. Het betreft uitsluitend de toevoeging van een functieaanduiding. Om de archeologische waarden te verwerken in het bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming “waarde-archeologie” toegevoegd. Hier wordt het advies van de provincie Fryslân verwerkt om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren.

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Wanneer bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, moet hiervan direct melding gemaakt worden bij de bevoegde overheid (gemeente Heerenveen).

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

De woonfunctie doet geen onevenredige afbreuk aan de bedrijfsfuncties in de nabijheid van de woning. De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit betreft de paardenhouderij op het perceel Burdinewei 2. De woning heeft in het verleden gefungeerd als bedrijfswoning bij deze inrichting. Op basis van de milieuwetgeving behoort de woning als plattelandswoning nog steeds tot de inrichting.

De Wet Milieubeheer regelt dat voor plattelandswoningen op basis van het Activiteitenbesluit geen milieubescherming geldt, anders dan voor de zover deze voor de agrarische bedrijfswoning van toepassing is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het voorts van belang om te motiveren of er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat wat betreft hinder ten opzichte van geluid, geur, lucht en gevaar van de paardenhouderij. Derhalve wordt hier een beoordeling gegeven.

Een paardenhouderij valt onder milieucategorie 3.1, waarbij, ten aanzien van geur, een richtafstand van 50 meter geldt. Voor stof en geluid geldt een afstand van 30 meter. In dit geval bedraagt de afstand tussen de woning en de grens van de inrichting van het bedrijf circa 13 meter. De afstand van de woning tot de gevel van de bestaande schuur bedraagt circa 15 meter. De afstand van het woongedeelte(bijkeuken) tot de gevel van de schuur is 23 meter. Hiertussen in bevindt zich een inpandige schuur. De afstand tussen de woning en het pad waarlangs het bedrijfsverkeer langs komt bedraagt minimaal 25 meter. Aan de richtafstanden wordt derhalve niet voldaan.

Belangrijk hierbij is op te merken dat de milieuzonering uitgaat van de gemiddelde omvang van een gebruikelijke paardenhouderij. In dit geval gaat het om een zeer kleinschalige paardenhouderij met beperkte stalruimte. De systematiek van de VNG-basisbrochure biedt de ruimte om bij kleinschalige bedrijven die sterk afwijken van een gemiddelde omvang, één afstandscategorie lager aan te houden. In plaats van de afstanden die horen bij een bedrijf in categorie 3.1, mag dan worden uitgegaan van de afstanden die horen bij een bedrijf van categorie 2. Voor geur geldt dan een afstandsmaat van 30 meter en voor stof en geluid een afstand van 10 meter.

In dit geval zou dan een afstand van 30 m aanvaardbaar zijn. De bestaande stalruimte, waartoe de afstand 15 meter bedraagt, wordt binnen twee jaar gesloopt. Dit vanwege de zeer slechte staat, maar ook vanwege de aanwezigheid van asbest. De bouw mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van de manege worden middels inperking van het oorspronkelijke bouwvlak teruggebracht. Hierdoor kan de betreffende stal na sloop niet meer worden teruggebouwd op dezelfde locatie. Er is dus sprake van een tijdelijke situatie waarbij niet aan de afstanden kan worden voldaan. In de nieuwe situatie wordt de stalruimte dichter bij het manegegebouw voorzien op een afstand waarbij voldaan kan worden aan een richtafstand van 30 m.

De beoordeling gaat uit van de planologisch maximaal mogelijke bedrijfssituatie. Dit houdt in dat er een beoordeling wordt gedaan op basis van de maximale omvang van de paardenhouderij op het perceel binnen de kaders van het bestemmingsplan. Eventuele toekomstige bedrijven die zich op het perceel willen vestigen en (mogelijk) uitbreiden dienen tevens te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Indien in deze situatie sprake is van een onaanvaardbare milieusituatie kan bevoegd gezag in maatwerkvoorschriften aanvullende eisen stellen. Hierdoor zal er ook in eventuele toekomstige bedrijfssituaties sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning. Tot slot is bepaald dat de planologische status de basis is voor de milieutechnische toetsing.

In artikel 1.3c van het Activiteitenbesluit staat dat een bedrijfswoning, waar op grond van het bestemmingsplan bewoning door derden wordt toegelaten, op grond van het Activiteitenbesluit blijvend beschouwd wordt als onderdeel van de inrichting waartoe de bedrijfswoning behoort of ooit behoorde. Tevens regelt dit bestemmingsplan immers dat de bouwmogelijkheden van de paardenhouderij zijn ingeperkt, waardoor de bedrijfsfuncties niet verder kunnen worden uitgebreid in de richting van de woning dan in de huidige situatie het geval is. Hiermee zal er op basis van de planologische mogelijkheden geen verslechtering kunnen plaatsvinden ten opzichte van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Geluid

De akoestisch relevante activiteiten zijn de transportbewegingen van en naar de inrichting. Op het perceel is de snelheid van de transportbewegingen, lager dan 15 km-uur en daarmee zeer laag. Het geluid die deze bewegingen veroorzaken is passend in het karakter van de omgeving en gebeurt slechts enkele malen per dag. De daadwerkelijke activiteiten van de paardenhouderij bevinden zich op een afstand van meer dan 30 meter van de woning. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er zowel voldaan wordt aan de richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in categorie 3.1 als de gereduceerde afstand van 10 meter voor een bedrijf uit categorie 2. Hiermee wordt derhalve in voldoende mate aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten van de paardenhouderij niet zodanig van aard en omvang zijn dat in de plattelandswoning onaanvaardbare geluidoverlast wordt ondervonden.

Geur

Het perceel van de toekomstige paardenhouderij zal enkele belangrijke wijzigingen van het perceel met zich meebrengen. Dit vanwege het feit dat de bestaande stallen, met uitzondering van het manege gebouw, vanwege de slechte staat waarin zij verkeren niet te behouden zijn. De twee kleine stallen worden daarom binnen twee jaar afgebroken en vervangen. Het is dan de bedoeling om een nieuwe stallingsruimte dichterbij het manegegebouw te realiseren op een afstand van meer dan 30 meter tot het woonhuis, hetgeen is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Aan de richtafstand wordt daarmee voldaan, waardoor geen sprake zal zijn van onaanvaardbare geuroverlast. De plattelandswoning dient echter wel beschermd te worden tegen geur afkomstig van andere agrarische bedrijven. Hier gaat het kopje *Bedrijvigheid in de omgeving* nader op in.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de opslag van mest. Op basis van het Activiteitenbesluit geldt een afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object dat buiten de bebouwde kom is gelegen, indien het een opslag van meer dan 3 kubieke meter betreft. De opslag van mest bevindt zich in de bestaande situatie al op een plaats die op ruim voldoende afstand is gelegen van de woning. Dat wijzigt in de toekomst niet.

Lucht

In paragraaf 4.7 wordt uitvoerig ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Geconcludeerd wordt dat er ter plekke sprake is van een goede luchtkwaliteit. Voor de beoogde paardenhouderij geldt dat er geen sprake is van grote aantallen vervoersbewegingen. Bovendien is de lucht in het plangebied en omgeving schoon te noemen. Ook ten aanzien van dit aspect is in voldoende mate een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

Bedrijvigheid in de omgeving

Overige (agrarische) bedrijvigheid ligt op voldoende afstand van de beoogde plattelandswoning. De ligging van deze bedrijven werkt daarom eveneens niet belemmerend voor het plan. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid ligt op minimaal 175 meter afstand. Hier zijn bedrijven toegestaan tot hoogstens milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt. Aan de richtafstand wordt derhalve voldaan.

4.3 Bodem

Het betreft hier een verblijfsruimte voor mensen, de bestemming wijzigt, echter er wordt niets veranderd aan de bestaande “woning” (geen bouw activiteiten), zodat mede op grond hiervan geen sprake is van een onderzoeksplicht.

Wel is het bekend dat het hier vroeger, begin 20-eeuw agrarisch activiteiten hebben plaatsgevonden en later een manege gehuisvest is. Daarnaast blijkt uit het milieudossier dat er asbest is afgevoerd waarvan de exacte locatie niet geheel duidelijk is. Ook is het buitenterrein verhard met puin- en asfaltgranulaat. Het is niet bekend wat hiervan de kwaliteit is. Door dit alles is het voor het aspect bodem een “verdachte” locatie.

Mocht er n.a.v. de bestemmingswijziging bouwactiviteiten gaan plaatsvinden (ook intern), dan zal er bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Dit onderzoek moet ter plaatse van eventuele geplande nieuwbouw én ter plaatse van het terrein waarvan de functie wijzigt naar een meer gevoelige gebruik worden uitgevoerd (in pandige bestaande schuren/buitenterrein etc.).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering is voor de bestemmingswijziging van bedrijfswoning naar ‘plattelandswoning’.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Voor inrichtingen (bedrijven) en transportroutes is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. In onderstaande alinea's worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft voor een bepaalde plaats de kans om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald voor het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1%-letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten zoals risico reducerende maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid van het incident.

Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval

Naast de grenswaarden genoemd in het Bevi en de daarbij behorende Revi dient ook rekening gehouden te worden met de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval (hierna: de circulaire).

Per 28 juni 2016 is de Circulaire in werking getreden. In deze circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om naast het toepassen van het Bevi en de Revi aanvullend effectgericht beleid te voeren, waarmee voor belangrijke ongevalsscenario's de gevolgen van een ongeval bij een LPG-tankstation worden beperkt. Met de effectgerichte benadering wordt aangesloten bij de modernisering van het omgevingsveiligheidsbeleid, waarbij de effecten van ongevallen een rol zullen innemen naast de nu in het Bevi gehanteerde risicobenadering.

Uit de risicokaart en het geldende bestemmingsplan blijkt dat in de omgeving op circa 230 meter ten zuidwesten van het plangebied een gasleiding gelegen is. Het plan ligt niet binnen de persoonsgebondenrisicocontour van deze leiding. De inventarisatieafstand van deze gasleiding bedraagt 70 meter. Er is geen overlap met het plangebied.

Met dit plan wordt geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. Het plan bestaat uit het toekennen van een specifieke functieaanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning. Hierdoor is geen toename van het groepsrisico te verwachten, omdat zowel op basis van het vigerende bestemmingsplan als op basis van dit plan de woning bestemd is voor bewoning.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) 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. Voor het onderhavige plan is alleen geluidshinder als gevolg van weg verkeerslawaaï 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. De Wgh stelt dat op de gevels van geluidsgevoelige objecten voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plangebied ligt in de geluidzone van de Burdinewei. Hiervoor geldt een maximum snelheid van 60 km/uur. De weg heeft dus een geluidzone (250 meter) en het projectgebied ligt hier binnen.

Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. Aangezien er geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd, de bedrijfswoning niet wordt verbouwd en omdat zowel de Wet geluidshinder als de Wet milieubeheer geen bepalingen bevatten over het 'omzetten' van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is er sprake van een bestaande situatie in de zin van de Wgh.

Geconcludeerd wordt dat aspect geluid geen belemmering is voor de vaststelling van voorliggend plan.

4.6 Kabels en Leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In het projectgebied is geen sprake van kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Omdat het plan voorziet in functiewijziging wordt geconcludeerd dat het Besluit NIBM van toepassing is. Het aantal verkeersbewegingen neemt hierdoor niet of nauwelijks toe. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling in een landelijke omgeving. Uit de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland blijkt dat in de omgeving van het beoogde initiatief de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor zwevende deeltjes (Pm10) in 2016 onder de 18 ug/m3 lag. Hierbij wordt de grenswaarde van 40 ug/m3 als jaargemiddelde concentratie niet overschreden. Er is hier sprake van een goede luchtkwaliteit.

De Raad van State heeft bij uitspraak van 4 februari 2015 (201306630/5/R3) bepaald dat de luchtkwaliteitseisen ook gelden bij plattelandswoningen. Dit volgt uit de Europese Richtlijn voor luchtkwaliteit 2008/50/EG. De regels van titel 5.2 Wet milieubeheer zijn van toepassing en moeten getoetst worden. Dit betekent dat voor alle type woningen hetzelfde beschermingsniveau geldt en voor wat betreft luchtkwaliteit moet de plattelandswoning wel als reguliere woning worden beoordeeld. Vooral als het gaat om intensieve veehouderijbedrijven kan de luchtkwaliteit mogelijk problematisch zijn. Het agrarische bedrijf waar deze woning bij hoort betreft een paardenhouderij. In de landbouwsector is voornamelijk de emissie van fijn stof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. Emissies van de overige stoffen, waaraan volgens de Wet luchtkwaliteit getoetst moet worden, zijn verwaarloosbaar en voldoen aan de Wet luchtkwaliteit. Fijnstof komt voornamelijk vrij bij grootschalige verbrandingsprocessen of grote aantallen vervoersbewegingen. In onderhavige situatie is hier geen sprake van. Voor wat betreft de transportbewegingen van de paardenhouderij kan gesteld worden dat deze aantallen te verwaarlozen zijn. Van aantasting van de luchtkwaliteit door de paardenhouderij is geen sprake. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Natuurtoets

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Gezien de functiewijziging kan worden gesteld dat dit project geen (significante) effecten op de natuurwaarden in de omgeving heeft. Er is feitelijk geen sprake van een wijziging in de praktijk. In de huidige - en gewenste situatie is sprake van het gebruiken van de woning ten behoeve van wonen. Deze functie wijzigt met dit project niet.

Aangezien het gaat om de voortzetting van een paardenhouderij, dat is gevestigd op een locatie die is bestemd voor een paardenhouderij, en het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning zijn significante gevolgen voor beschermde natuurwaarden als gevolg van een toename in stikstofdepositie ook uitgesloten. Het project is daarom uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

De gewenste situatie die de initiatiefnemers voor ogen hebben voorziet niet in het kappen van bomen, het dempen van sloten, en/of het slopen van gebouwen. De functie van de bedrijfswoning verandert niet door het toevoegen van de mogelijkheid om deze te gebruiken als plattelandswoning. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wet natuurbescherming wordt daardoor uitgesloten.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

Het project is via <http://www.dewatertoets.nl/> aangemeld bij Wetterskip Fryslân (20191121-2-21856). Uitkomst van de watertoets (zie bijlage 1) is dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering is voor het bestemmingsplan.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hierin de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten dienen ook bij kleine bouwprojecten te beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

De m.e.r.-beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten als genoemd bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject. Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend toeziet op de planologische transformatie van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, en er geen bebouwing toegevoegd, gewijzigd of uitgebreid wordt, is deze beoordelingsplicht niet aan de orde.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmering is voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de bestaande toestand en de beoogde ontwikkelingen zijn vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Deze SVBP maakt deel uit van een set Standaarden en Regels die ontwikkeld is voor bestemmingsplannen en hebben betrekking op zowel de verschijningsvorm als de technische uitvoering van het plan. De SVBP schrijft voor op welke wijze de verbeelding moet worden vervaardigd en aan welke eisen de regels moeten voldoen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard is opgenomen. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

5.1.1 Indeling van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bevat 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.

In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de afwijkmogelijkheden en algemene gebruiksregels.

In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.2 Wijze van bestemmen

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsbepaling

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Wijze van meten

In het artikel 'wijze van meten' is een regeling opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Het is gewenst om de bestaande bestemmingen en aanduidingen in stand te houden en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning aan Burdinewei 2 te verruimen, door deze woning tevens de aanduiding 'plattelandswoning' te geven. Dit zodat bewoning door derden (burgers), die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse, mogelijk is. Hierdoor ontstaat flexibiliteit qua gebruik van de woning. Er is in dit bestemmingsplan sprake van één bestemming.

Artikel 3 Agrarisch – Paardenhouderij

Het gehele perceel aan de Burdinewei 2 heeft deze bestemming gekregen. Daarbij is een paardenhouderij mogelijk gemaakt. Alle bouw- en gebruiksregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan voor zover ze betrekking hebben op dit perceel.

In dit bestemmingsplan is een functieaanduiding 'plattelandswoning' ter plaatse van de Burdinewei 2 toegevoegd zodat planologisch is geborgd dat de bedrijfswoning bewoond mag worden door personen die geen functionele binding meer hebben bij de paardenhouderij. Aan de begripsbepalingen is het begrip 'plattelandswoning' toegevoegd. Hiermee is duidelijk dat aangesloten wordt op de landelijke wet- en regelgeving omtrent plattelandswoningen.

In de regels is tevens aangegeven dat er maximaal één plattelandswoning aanwezig mag zijn. Deze plattelandswoning kan uiteraard nog steeds gebruikt worden als bedrijfswoning. Dat wil dus zeggen dat het in de toekomst niet mogelijk is om een bedrijfswoning te realiseren bij de paardenhouderij.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

Het gehele perceel aan de Burdinewei 2 heeft deze bestemming gekregen.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

Het artikel 'Anti-dubbeltelregel' bevat bepalingen om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Een aantal vormen van gebruik wordt in het algemeen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Welke dat zijn en hoe hiermee omgegaan wordt, staat opgenomen in dit artikel.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsrechtregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. De redactie is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen.

In de 'slotregel' is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende woning en de gronden is, fungeert als financiële drager. Eventuele planschade komt eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het plan gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Het kostenverhaal vindt immers plaats via leges.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt getoetst met het opsturen van het plan naar de verschillende overlegpartners. Naast de overlegpartners is een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te beoordelen.

Onderstaand is aangegeven op welke manier de maatschappelijke uitvoerbaarheid precies getoetst is en op welke wijze dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro aangeboden aan Rijk, provincie en Wetterskip Fryslan.

6.2.2 Inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan geen inspraak verleend (geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd).

6.2.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

PM

6.2.4 Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Burdinewei 2 te Nes is op PM vastgesteld.



Heerenveen

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0074.BPBurdinewei2NE-OW01

projectnummer:

20231289

opdrachtleider:

planstatus

datum:

29-11-2023

01-12-2023

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld



Bijlagen toelichting



Bijlage 1 Watertoets

datum 21-11-2019
dossiercode 20191121-2-21856

Wateradvies geen waterschapsbelang

Project: Nes - Burdinewei 2
Gemeente: Heerenveen
Aanvrager: Jan - Jacob Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan - Jacob Posthumus,

Voor het plan Nes - Burdinewei 2 heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Deze uitkomst kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via onderstaande contactgegevens.

Toename verharding

Wij willen u 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 verboden 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 van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande 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.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. 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. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Procedure

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

Privacyverklaring

Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op <https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring>

Met vriendelijke groet,

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

www.dewatertoets.nl



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Burdinewei 2 te Nes met identificatienummer NL.IMRO.0074.BPBurdinewei2NE-OW01 van de gemeente Heerenveen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.5 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan (niet zijnde het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan) of het gebruik krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen zoals aanwezig op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.6 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.7 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.8 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.



1.9 bouwperceel

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

1.10 bouwvlak

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

1.11 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.12 camperterrein

een terrein of een deel van een terrein met toeristische standplaatsen, waarop kan worden overnacht in kampeerauto's.

1.13 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.14 erfafscheiding

een bouwwerk geplaatst om de grens met de naburige percelen aan te geven en niet zijnde een natuurlijk gewas, zoals een haag.

1.15 gebouw

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

1.16 hoofdgebouw

gebouw of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.17 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.

1.18 overkapping

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

1.19 paardenhouderij

een niet-agrarisch bedrijf dat gericht is op het houden, stallen of africhten van paarden en/of pony's, alsmede de handel in paarden en/of pony's, niet zijnde paardenfokkerij.

1.20 peil

hieronder wordt verstaan:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;

- 
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
 - c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
 - d. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.21 perceel

afgedeeld stuk land of water, kavel.

1.22 perceelsgrens

een grens tussen twee percelen.

1.23 plattelandswoning

een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak welke gebruikt mag worden door een huishouden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf.



Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling;

Lang het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens;

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.7 de breedte van een gebouw;

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

Bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffen de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (oppervlakten) en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden) bepalend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een paardenhouderij;
- b. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- c. standplaatsen voor campers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperterrein';
- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor de onder c genoemde standplaatsen voor campers;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a en d genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen mogen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen vermeerderd met 10%;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 9 m;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de dakhelling bedraagt ten minste 15° en ten hoogste 60°;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals bedoeld in lid 3.1, onder d, bedraagt ten hoogste 50 m².

3.2.2 Plattelandswoning

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

- a. een plattelandswoning wordt uitsluitend gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- b. er wordt ten hoogste één plattelandswoning gebouwd;
- c. de oppervlakte van een plattelandswoning bedraagt ten hoogste 325 m²;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van hijswerktuigen mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 meter bedragen;

- 
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, zódanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en seksinrichtingen;
- c. het gebruik van een plattelandswoning voor meer dan één huishouden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- het behoud van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voor bouwwerken welke een oppervlakte van 500 m² te boven gaan, moet alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.2.2 De in lid 4.2.1 genoemde verplichting geldt niet voor bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of meer, indien het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

4.2.3 Indien uit het in 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.4 Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van het omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 en een omgevingsvergunning verlenen zonder dat door aanvrager een rapport is overlegd, mits:

- op basis van ander aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld en/of de archeologische waarden kunnen worden behouden of gedocumenteerd.

4.3 Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Voor de volgende werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

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

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,3 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 500 m².

4.3.3 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.3.4 Indien uit het in lid 4.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.5 De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. het gebruiken van gronden voor de opslag van schroot, afbraak en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruiken van gronden voor het storten van puin en/of afvalstoffen;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- f. het gebruik van een bouwperceel voor meer dan één woning.



Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

afwijken van:

- a. de bij recht, in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings-, of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- danwel een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in lid 7.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het onder a bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

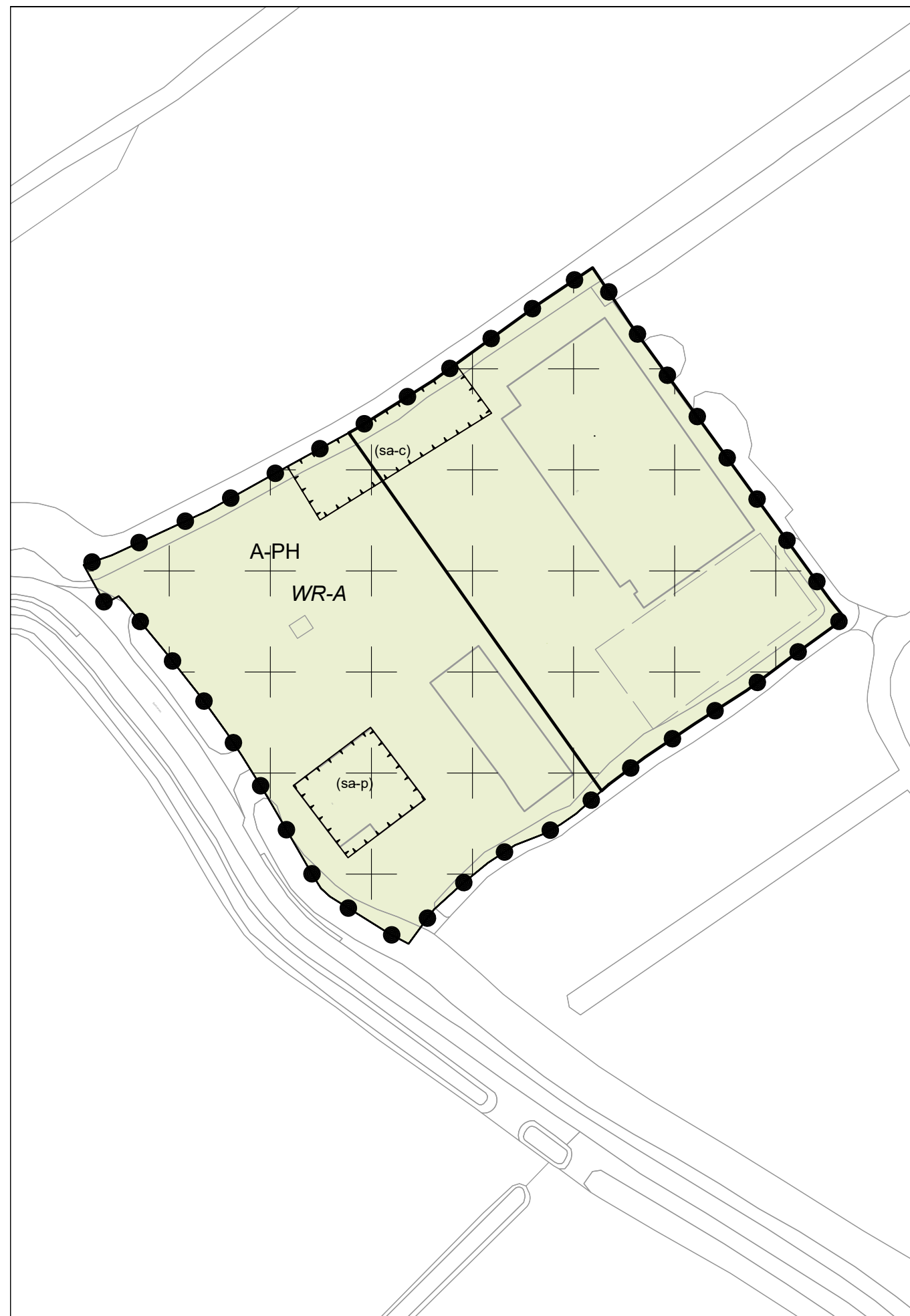


Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Burdinewei 2 te Nes.



Verbeelding

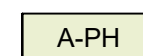


Plangebied



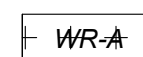
Burdinewei 2 te Nes

Enkelbestemmingen



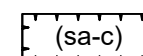
Agrarisch - Paardenhouderij

Dubbelbestemmingen

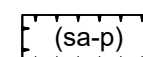


Waarde - Archeologie

Functieaanduidingen

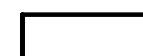


specifieke vorm van agrarisch - camperterrein



specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

Bouwvlakken



bouwvlak

Gemeente Heerenveen
Burdinewei 2 te Nes

Bestemmingsplan

PROJECT 20231289
FORMAAT A3
SCHAAL 1:1000
KAART 1/1
GETEKEND R.A.M
IDN NL.IMRO.0074.BPBurdinewei2NE-OW01

Vastgesteld
Ontwerp 01-12-2023
Voorontwerp
Concept 29-11-2023

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

