

GEMEENTE FERWERDERADIEL

**BESTEMMINGSPLAN
HOGE HERENWEG 2 HALLUM**

**Gemeente Ferwerderadiel
Bestemmingsplan Hoge Herenweg 2
Hallum**

Code 071604.01 / 25-06-09

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding en doel	1
1. 2. Vigerende bestemmingsplan	3
1. 3. Wet ruimtelijke ordening (Wro)	3
1. 4. Leeswijzer	4
2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	5
2. 1. Het landschap	5
2. 2. Huidige situatie	5
2. 3. Gewenste situatie	6
3. BELEIDSKADER	10
3. 1. Provinciaal beleid	10
3. 2. Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4. 1. Milieuaspecten	15
4. 2. Water	17
4. 3. Ecologie	19
4. 4. Archeologie	20
4. 5. Luchtkwaliteit	24
4. 6. Externe veiligheid	25
4. 7. Kabels en leidingen	25
5. PLANUITGANGSPUNTEN	26
5. 1. Ruimtelijke structuur	26
5. 2. Functionele structuur	27
6. JURIDISCHE SYSTEEM	28
6. 1. Het juridische systeem	28
6. 2. Digitaal bestemmingsplan	28
6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	28
6. 4. De bestemmingen	29
7. UITVOERBAARHEID	31
7. 1. Grondexploitatie	31
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	31
7. 3. Maatschappelijk uitvoerbaarheid	31
8. OVERLEG	33

Bijlagen

Bijlage 1 Ecologische verkenning

Bijlage 2 Archeologisch inventariserend veldonderzoek

Bijlage 3 Programma van eisen Archeologie

Bijlage 4 Overlegreacties

Bijlage 5 Vaststellingsbesluit

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding en doel

De familie Wassenaar exploiteert een melkveehouderij aan de Hoge Herenweg 2 bij Hallum (zie figuur 1).



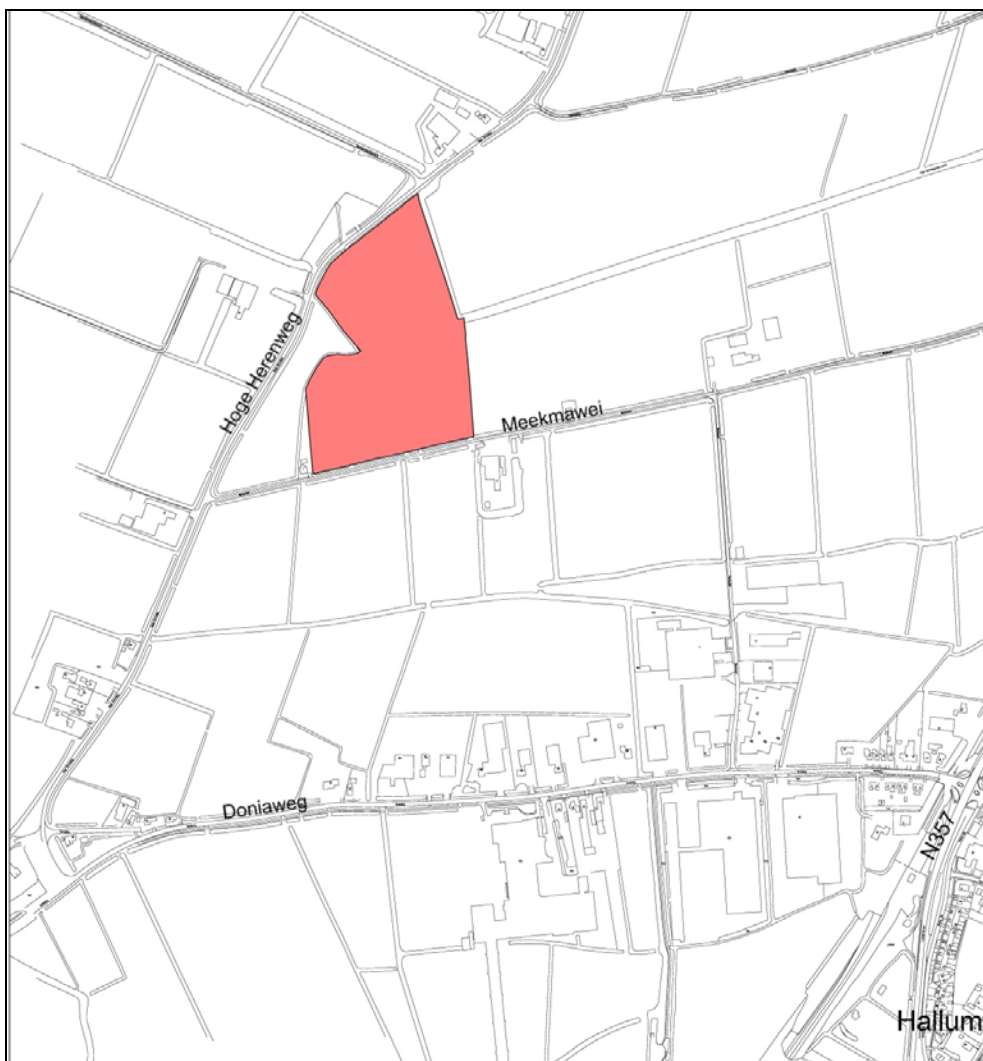
Figuur 1. locatie plangebied

Sinds het begin heeft de bedrijfsvoering van Wassenaar in het teken gestaan van groei in omzet. Het doel van de groei was en is om naast continuïteit, de mogelijkheid te scheppen voor modernisering van het bedrijf. Nieuwbouw is daarbij een voorwaarde. Door, samen met een naburige agrariër (B. Hannema) uit Hantum, het bedrijf te laten groeien van 260 naar circa 400 koeien, neemt het melkquotum dusdanig toe dat het bedrijf ook in de toekomst financieel gezond kan blijven.

In verband met de samenwerking en de verwachte groei is het de bedoeling het bestaande bedrijf aan de Hoge Herenweg (gefaseerd) uit te breiden met drie nieuwe ligboxstallen (zie figuur 2). Daarvoor is aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing een uitbreiding van het agrarisch bouwperceel noodzakelijk. Het bedrijfsperceel moet met 1,8 hectare groeien naar circa 4,5 ha in totaal. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen ruimte meer voor de gewenste uitbreiding.



Figuur 2. Gewenste situatie nieuwe stallen



Figuur 3. Begrenzing plangebied

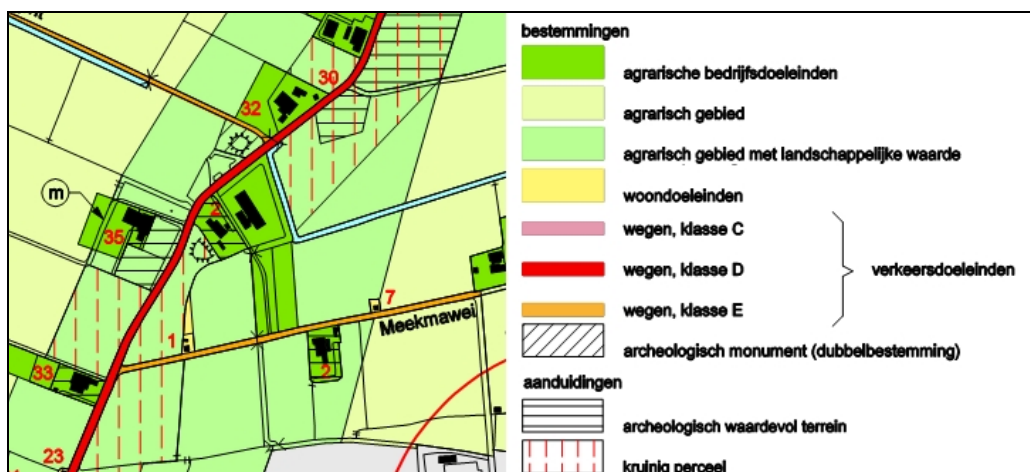
Het voorliggende bestemmingsplan biedt de juridisch planologische regeling voor de door de familie Wassenaar gewenste situatie. De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan is weergegeven op figuur 3.

1. 2. Vigerende bestemmingsplan

De planologische mogelijkheden van het perceel Hoge Herenweg 2 (en omgeving) zijn geregeld in het *bestemmingsplan Buitengebied* (2000) van de gemeente Ferwerderadiel (zie figuur 4). In dat bestemmingsplan ligt het gehele plangebied in de bestemming “Agrarische Bedrijfsdoeleinden” en “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde”. Over het huiskavel van de woonboerderij ligt een aanduiding “archeologisch waardevol terrein”.

In de bestemming “Agrarische Bedrijfsdoeleinden” is geregeld dat de gezamenlijke oppervlakte van een bouwperceel niet meer bedraagt dan 3.500 m², dan wel de oppervlakte indien die meer bedraagt op het tijdstip van ter inzage legging van het plan. Met een binnenplanse vrijstelling is, onder voorwaarden, de realisatie van 7.000 m² bedrijfsgebouwen mogelijk. In de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde” is bebouwing geheel niet mogelijk. Het gewenste bouwperceel past niet binnen deze bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan een bestemmingsplan(herziening) voor de gewenste vergroting van het agrarisch bouwperceel bij Hoge Herenweg 2 te Hallum.



Figuur 4. Fragment vigerend bestemmingsplan

1. 3. Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Het voorliggende bestemmingsplan is conform de Wet ruimtelijke ordening opgesteld. Dit betekent kort gezegd dat er, in plaats van voorschriften, sprake is van (plan)regels en in plaats van een plankaart sprake is van een (ruimtelijke) verbeelding van het plan.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige kenmerken van het plangebied en zijn omgeving en geeft inzicht in de gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het provinciaal en het gemeentelijk beleid;
- Hoofdstuk 4: gaat in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten, zoals water, ecologie, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en archeologie;
- Hoofdstuk 5: beschrijft de uitgangspunten van het plan;
- Hoofdstuk 6: geeft een toelichting op het juridische systeem;
- Hoofdstuk 7: geeft inzicht in de grondexploitatie, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: gaat inhoudelijk in op het Overleg volgens artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een nader beeld gegeven van het landschap rond het plangebied en de bestaande en gewenste ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied.

2. 1. Het landschap

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van het dorp Hallum. Het gebied maakt deel uit van het Oostelijk Fries Terpenlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door kwelderwallen met tussenliggende laagten en terpen. Het plangebied ligt op een oude kwelderwal.

Kruinige percelen

Het plangebied ligt op een kwelderwal met zogenaamde kruinige percelen. Van oorsprong zijn het akkers die vanaf de randen van de percelen bolrond rondom en naar het midden van de akker zijn geploegd. Het doel was de afwatering te verbeteren en de eventuele verstuiwing van de bodem tegen te gaan. Kruinige percelen komen voor in samenhang met de lichte of zavelige ¹⁾ kleigronden.

Landbouw

Het gebied is voornamelijk in gebruik ten behoeve van de landbouw, zowel veeteelt als akkerbouw. De akkerbouw heeft in het gebied de overhand. In de directe omgeving van het plangebied is veelal sprake van extensieve vormen van akkerbouw, bijvoorbeeld aardappelen op percelen landbouwgrond.

2. 2. Huidige situatie

In het plangebied is sprake van een agrarisch bouwperceel, met daarop verschillende gebouwen. Het plangebied is in de huidige situatie in vier delen op te delen, die in ruimtelijke structuur van elkaar variëren (zie figuur 5).

In deelgebied 1 staat de (oude) kop-hals-rompboerderij aan de noordwestzijde. Deze wordt nu gebruikt als woonboerderij, inclusief de daarbij horende bergingen en schuren. Dit deel is aan de meeste noord-, oost-, zuid- en (deels) westzijde begrenst door een boomsingel.

Oostelijk hiervan ligt het tweede deelgebied, met daarin het grootste deel van de huidige bedrijfsgebouwen, namelijk een ligboxstal, bergingen en silo's. De gebouwen zijn redelijk geclusterd in de zuidwestelijke hoek van dit deelgebied. Het is geheel omgeven door een groensingel van bomen en beplanting. De ontsluiting naar het zuidelijk gelegen deel van het plangebied vindt plaats via een pad in de zuidwesthoek.

¹⁾ Zavelige kleigronden zijn gronden die bestaan uit kleine kleideeltjes en zand.

Het zuidoostelijke deel van het plangebied (gebied 3) wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een tochtsloot. Deze sloot maakt deel uit van de historische verkaveling. Het zuidoostelijke deel maakt deel uit van het open landschap, maar er staan inmiddels 7 sleufsilo's. De silo's variëren in breedte, maar hebben in hoogte en lengte dezelfde maat. Door de ligging in het open landschap lijken ze niet echt deel uit te maken van het bestaande agrarische bouwblok. Langs de sleufsilo's loopt een erfontsluiting, die aangesloten is op de Meekmawei aan de zuidzijde van het plangebied.



Figuur 5. Globale ligging deelgebieden in het plangebied

Ten slotte in deel 4, het zuidwestelijke, in gebruik als agrarisch gebied, het bestaat uit grasland. Net buiten het plangebied, aan de zuidwestzijde, bevindt zich een woning (van derden).

2. 3. Gewenste situatie

2.3.1. Aanleiding uitbreiding

De familie Wassenaar heeft in 2007 samen met de familie Hannema uit Hantum een maatschap gevormd. De heer Hannema is reeds werkzaam op het bedrijf van Wassenaar. In verband met deze samenwerking en de gewenste groei van het aantal stuks vee, wil de maatschap het bestaande bedrijf aan de Hoge Herenweg 2 uitbreiden.

Het bedrijf heeft 260 koeien, het is de bedoeling om dit aantal uit te breiden. Bij deze uitbreiding hoort het jongvee dat vanuit een ander bedrijf (in Marssum) naar het bedrijf aan de Hoge Herenweg komt.

2.3.2. Gewenste ontwikkeling

Situering

De bedrijfsbebouwing wordt gefaseerd gerealiseerd. Eerst fase 1 en fase 2 mogelijk volgt in een later stadium fase 3. In het voorliggende bestemmingsplan is al wel rekening gehouden met de realisatie van alle fasen.

Fase 1 betreft de bouw van de noordoostelijk gelegen stal (zie ook figuur 7), die bedoeld is voor melkkoeien. Een deel van deze koeien komt uit de huidige verouderde ligboxenstal (in deelgebied 2), waardoor deze stal ontlast kan worden. Aanvankelijk was het doel om deze uitbreiding naast de huidige stal in deelgebied 2 te laten plaatsvinden, de bouwkaal was op die plaats echter te beperkt. De ruimte voor uitbreiding was aan de zuidzijde van het bestaande bedrijf wel aanwezig.

In de tweede fase wordt de stal ten zuiden van de stal uit de eerste fase gebouwd. Het gaat daarbij om een grotere stal. Deze grenst direct aan de zuidzijde van de stal uit de eerste fase. Ten westen van de grotere stal wordt eventueel een derde kleinere stal gebouwd (fase 3). De stallen uit de tweede en derde fase kunnen met elkaar verbonden worden door middel van een smal tussenlid.

Bij de situering van de bebouwing is rekening gehouden met de eisen vanuit milieuwetgeving. Zo bedraagt de afstand tussen de bedrijfsgebouwen en de meest nabij gelegen woningen van derden in alle gevallen minimaal 50 meter. Ook is getracht de bebouwing zo veel mogelijk te clusteren bij de bestaande bebouwing, zodat zo weinig mogelijk afbreuk wordt gedaan aan het open landschap ter plaatse van het plangebied.

Bebouwing

Met betrekking tot de goot- en nokhoogte van de stallen, wordt een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 14 meter voorgesteld (zie figuur 6). Deze hoogten zijn nodig voor een goede klimaatbeheersing en voldoende doorrijhoogte voor landbouwvoertuigen.

De oppervlakte van de gebouwen is voor de initiatiefnemer van belang, de stallen moeten immers voldoende ruimte bieden voor de gewenste toename van het aantal stuks vee. De stallen uit de eerste en tweede fase hebben beide een oppervlakte van 3400 m² (85 x 40 meter) en de stal uit de derde fase heeft een oppervlakte van 2800 m² (70 x 40 meter). In eerste instantie is het dus de bedoeling om 6800 m² stalvloeroppervlak toe te voegen. Mocht in de toekomst de derde fase ook worden gerealiseerd, dan is er in totaal 9600 m² stalvloeroppervlak op het perceel toegevoegd.

Naar aanleiding van de genoemde eisen is een landschappelijk inpassingsplan ² opgesteld (zie figuur 7). Hierna volgt de toelichting op het plan.

Toelichting inpassingsplan

De bestaande boerderij met stallen is omgeven door een ruime erfbeplanting, bestaande uit essen en enkele iepen, met een beperkte ondergroei van struiken. De bedrijfsuitbreiding wordt in fasen aan de zuidzijde van het bestaande bedrijf gebouwd. Net als de bestaande erfbeplanting, wordt de nieuwe erfbeplanting aan de rand van de percelen aangeplant.

Aan de oostzijde wordt de kavelgrens gevormd door een nieuw te graven watergang en aan de westzijde volgt de houtsingel de bestaande, licht gebogen, kavelvorm. De nieuwe watergang buigt af langs de Meekmawei en sluit aan op de bestaande watergang aan de zuidzijde van de weg. Langs de Meekmawei wordt de houtsingel aan de binnenzijde van het water aangelegd, zodat de beplanting goed bereikbaar is voor onderhoud. Ter hoogte van de bebouwing wordt de houtsingel onderbroken en staat een vijftal solitaire bomen. Hiermee worden de bedrijfsgebouwen in het landschap ingebed, maar niet verstopt.

De houtsingels worden aangeplant in 5 rijen met een plantafstand van 1 meter om de rij en 1 meter tussen de rijen. Het assortiment bestaat uit inheemse soorten met als boomvormers; 15% es, 5% els en 5% esdoorn. Als struiken wordt aangeplant: 25% meidoorn, 20% veldesdoorn, 15% boswilg en 15% grauwe wilg.

De soorten worden individueel gemengd. De solitaire bomen langs de Meekmawei zijn essen.

Zoals eerder vermeld worden de bedrijfsgebouwen gefaseerd gerealiseerd. Eerst fase 1 en mogelijk volgt in een later stadium de tweede fase. De houtsingels aan de perceelranden worden bij de bouw van de eerste fase aangeplant. De houtsingel loodrecht op de Meekmawei wordt aansluitend aan bouwphase 2 aangeplant.

Ontsluiting

De wegen rond het plangebied veranderen niet van structuur en functie. Ook in het plangebied blijft een noord-zuidverbinding aanwezig. In verband met hygiëne is het wenselijk om bij dergelijk grote bedrijven een tweede ontsluiting te hebben. De ligging van de noord-zuidverbinding en de zuidelijke ontsluiting van het plangebied op de Meekmawei is vastgelegd in het landschappelijke inpassingsplan (zie figuur 7)

²⁾ Landschapsbeheer Friesland, *Landschappelijke inpassing bedrijf Wassenaar, Beetsterzwaag*, 21 juli 2008

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen de – voor het plan – relevante beleidsstukken aan de orde. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit bestemmingsplan, daarom wordt alleen aandacht besteed aan provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven.

Centraal staan de relaties tussen steden en platteland. Er is sprake van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omliggende platteland. Bij het streven naar een vitaal platteland wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen binnen de plaatselijke verhoudingen en kwaliteiten van het gebied. Er wordt getracht een duurzaam sociaal-economisch ontwikkelingsperspectief voor het platteland te vinden met behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

In de landbouw zijn twee ontwikkelingsrichtingen zichtbaar, waaronder een proces van schaalvergroting. Hierbij groeien melkveehouderijen in de streekplanperiode door naar ruim 200 koeien, met uitschieters naar boven. De provincie geeft hiervoor een overzicht van ruimtelijke inrichtingswensen voor onder andere melkveehouderijen. Met betrekking tot de omvang en indeling van het agrarisch bouwblok betekent dit dat er circa 1,5 tot 2 hectare nodig is voor stal-, manoeuvreer- en opslagruimte.

Voor de inpassing van grotere agrarische bouwblokken is vooral de landschappelijke situering van belang. De maximale maat voor de omvang van een agrarisch bouwblok is hierbij minder belangrijk dan het leveren van landschappelijk maatwerk. Met name een goede landschappelijke inpassing, door de benutting van bestaande landschappelijke elementen, is daarbij van belang. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de beplanting, erf-elementen, de nokrichting, dak- en goothoogten van gebouwen, kleur- en materiaalgebruik. Een voorbeeld voor een acceptabele goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt gegeven (3,5 meter).

Wanneer gekeken wordt naar de gewenste omvang van het agrarisch bedrijf kan geconcludeerd worden dat een bouwblok van circa 4 hectare (voor 400 koeien) acceptabel is. De genoemde goothoogte kan direct overgenomen worden, zonder dat het bedrijf in zijn functioneren wordt beperkt.

Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (2006)

Provinciale Staten hebben het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2006 (PVVP 2006) vastgesteld op 15 maart 2006. Het PVVP bevat het verkeer- en vervoersbeleid voor de periode tot 2020.

Het hoofddoel van het PVVP is de realisatie van een duurzaam verkeer en vervoersysteem in Fryslân:

- dat voldoet aan de verplaatsingsbehoefte van inwoners en bezoekers van Fryslân;
- dat voldoet aan de behoefte om goederen te transporteren;
- dat bijdraagt aan de versterking van de economie;
- dat veilig is;
- en dat de schade aan natuur, landschap en milieu weet te beperken.

Ten aanzien van het wegennet wordt het beleid van “Duurzaam Veilig” voortgezet. “Duurzaam Veilig” blijft de ‘kapstok’ voor de bestrijding van verkeersonveiligheid en verbetering van de bereikbaarheid. In het kader van “Duurzaam Veilig” zijn de wegen gecategoriseerd, de categorieën geven de functie van de weg aan. Zo is de N357 (Holwerd-Noordwesttangent) aangemerkt als regionale gebiedsontsluitingsweg. Het plangebied is via de Hoge Herenweg, Botniaweg, Voerdeweg en Doniaweg (allen erftoegangswegen) bereikbaar vanaf de N357.

Erftoegangswegen hebben een directe relatie met de omgeving. Er moet voorkomen worden dat - vanwege schaalvergroting en onbedoelde toename van verkeersdruk - een inrichting vanuit de verkeersfunctie de nadruk krijgt. Ondanks schaalvergroting in het plangebied hoeven de bestaande wegen niet te worden aangepast.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Gemeente Ferwerderadiel Structuurvisie (2002)

De gemeente Ferwerderadiel heeft met de structuurvisie een ruimtelijk beleidskader geformuleerd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst. Centraal in de visie staat de ambitie om de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Ferwerderadiel te behouden en te versterken.

De identiteit van Ferwerderadiel wordt gekenmerkt door de elementen ruimte, rust, historie en natuur. Het behouden van deze identiteit is een uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid van de gemeente. Dit wil echter niet zeggen dat er niets meer hoeft en kan gebeuren in Ferwerderadiel. Niets doen betekent dat het proces van vergrijzing, ontgroening en huishouden-verdunning doorgaat, dat daarmee het draagvlak voor de voorzieningen langzaam maar zeker wordt uitgehold, waarmee de leefbaarheid van de gemeente in gevaar komt.

In een gemeente met de omvang en het voorzieningenniveau zoals Ferwerderadiel, is het vasthouden van het inwoneraantal en daarmee het draagvlak voor de voorzieningen noodzakelijk om de leefbaarheid en vitaliteit van de gemeente te behouden. Het is dan ook noodzakelijk om te voorzien in ruimte voor economische ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid.

Het optimaal benutten van het cultuurhistorische en landschappelijke potentieel is niet alleen een gemeentelijk belang, maar heeft ook een uitstralingseffect op de regio. Ook hierbij dient de schaal van Ferwerderadiel uitgangspunt te zijn. De karakteristieke verscheidenheid tussen de verschillende landschapstypen zal ook in de toekomst herkenbaar moeten zijn, waarbij ook garanties moeten worden gegeven voor het behoud van het cultureel erfgoed. Vanuit ruimtelijk oogpunt bezien is het behoud van de balans tussen de grotere dorpen, de kleinere kernen en het buitengebied van groot belang. Bij eventuele uitbreiding moet deze balans centraal staan.

De gemeentelijke structuurvisie staat voor het bieden van ruimte aan economische ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid. Door de ontwikkeling in het plangebied krijgen twee bedrijven de mogelijkheid zich economisch verder te ontwikkelen. Bovendien wordt het plan op een goede wijze ingepast in het landschap, waardoor niet het idee ontstaat dat er een nieuw bedrijventerrein ontstaat, vlak buiten de grenzen van Hallum. De economische ontwikkeling en het behoud van de balans tussen dorpen en buitengebied past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Startnotitie Integrale gebiedsontwikkeling Ferwerderadiel

De aanleiding om binnen Ferwerderadiel van start te gaan met een integrale gebiedsontwikkeling is enerzijds het realiseren en duurzame instandhouding van een gezonde en sterke landbouw. Anderzijds moet bekeken worden in hoeverre hierbij wensen op het vlak van infrastructuur, natuur, landschap, cultuurhistorie, recreatie, water, milieu en plattelandsontwikkeling kunnen worden meegenomen.

De veronderstelling is dat door een dergelijke integrale aanpak op een efficiënte en effectieve invulling kan worden gegeven aan de realisatie van wensen en het oplossen van bestaande knelpunten.

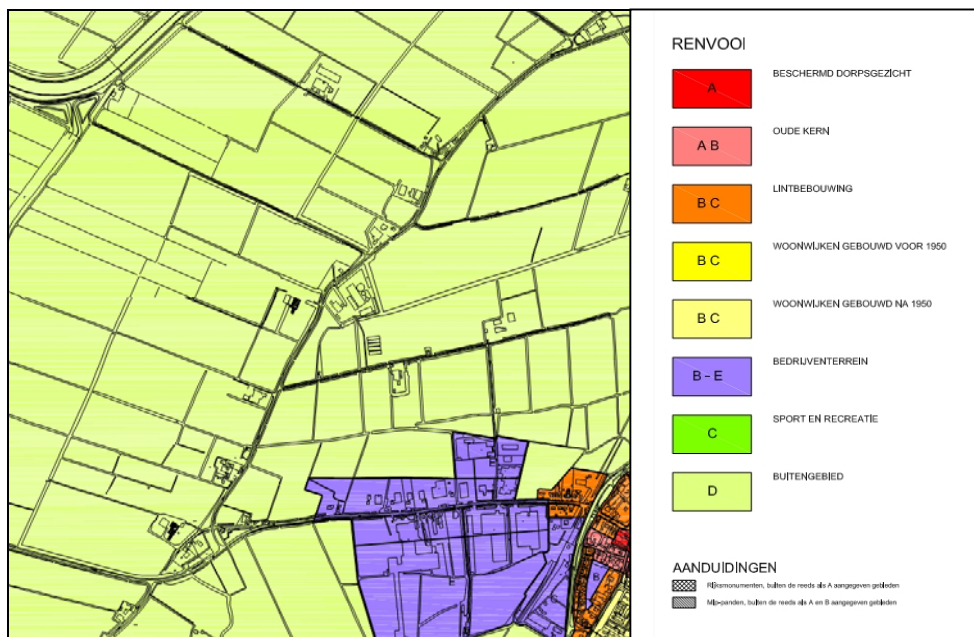
Uitgangspunt hierbij is te werken op basis van een breed draagvlak in de streek (bottom up proces) en in een open communicatie met alle betrokkenen/ belangstellenden. Overigens moet hierbij in het oog worden gehouden dat er een spanningsveld aanwezig kan zijn tussen enerzijds het economische landbouwbelang en anderzijds recreatie, toerisme en/of natuur.

Met betrekking tot de schaalvergroting wordt geconstateerd dat deze leidt tot nieuwe inrichtingswensen ten aanzien van onder andere de verkaveling. Maar ook nieuwe inrichtingswensen op het gebied van ontsluiting en waterbeheersing zijn het gevolg van schaalvergroting.

De landbouwsector in Ferwerderadiel heeft de potentie om te groeien. Naar aanleiding hiervan wordt geïnventariseerd welke ruimtelijke gevolgen dit heeft en hoe dit uiteindelijk wordt opgenomen in de definitieve *Integrale gebiedsontwikkeling Ferwerderadiel*.

Welstandsnota Ferwerderadiel

Voor het grondgebied van de gemeente Ferwerderadiel is in 2004 de Welstandsnota Ferwerderadiel vastgesteld. Deze nota bevat gebiedsbeschrijvingen en toetsingscriteria van de verschillende gebieden de gemeente. Het is bedoeld als toetsingskader voor Welstandscommissie Hûs en Hiem voor nieuwe (bouw)plannen die zich in de gemeente voordoen.



Figuur 8. Fragment welstandsnota Ferwerderadiel

Het plangebied ligt in het gebied aangeduid met Buitengebied (zie figuur 8). Bij dit deelgebied wordt onderscheid gemaakt in verschillende landschapstypen: knipkleigebied, oud kweldergebied en jong kweldergebied.

In de eerste plaats is het welstandsbeleid gericht op behoud van de relatie tussen de bebouwing en het landschap, met als doel de verschillen in bebouwingskenmerken per landschapstype te handhaven.

Ten tweede is het welstandsbeleid afgestemd op de ontwikkelingen in de agrarische sector. In de lijn van landelijke ontwikkelingen in de agrarische sector wordt ook in Ferwerderadiel verwacht dat het aantal agrarische bedrijven in de toekomst verder afneemt en dat de woonfunctie als gevolg van functieverandering in het buitengebied waarschijnlijk toeneemt. Tevens wordt rekening gehouden met toekomstige schaalvergroting van agrarische bedrijven. Met het oog op bovengenoemde ontwikkelingen is het algemene welstandsbeleid voor het buitengebied gericht op het zoveel mogelijk handhaven van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

Merendeels gaan de welstandseisen over de verbouwing, wijziging of uitbreiding van woningen en boerderijen. De bestaande bebouwingskarakteristieken van het betreffende pand moeten in die gevallen worden gerespecteerd.

De situatie kan zich voordoen dat bestaande woonhuizen worden afgebroken en dat hiervoor in de plaats een nieuw woonhuis wordt gebouwd. In het uitzonderlijke geval van de bouw van een nieuw woonhuis, geldt dat aangesloten dient te worden op het bestaande bebouwings- en omgevingsbeeld van het buitengebied.

Welstandsadvies Hûs en Hiem

De welstandcommissie heeft in het kader van artikel 3.1.1. van de Bro ook een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Voor een verdere inhoudelijke reactie wordt verwezen naar hoofdstuk 8.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat bouwplannen het milieu en de omgeving niet onevenredig schaden. Daarom zijn in het kader van dit bestemmingsplan de wettelijk noodzakelijke toetsen verricht.

4. 1. Milieuaspecten

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

Een veehouderij wordt in de VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* uit 2007 aangemerkt als categorie 3.2 bedrijf. Een dergelijk bedrijf dient een richtafstand van minimaal 100 meter aan te houden ten opzichte van de woningen van derden. Deze afstand is gebaseerd op het aspect geur.

In Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen gehanteerd, omgevingstype *rustige woonwijk/ rustig buitengebied* en omgevingstype *gemengd gebied*. De gehanteerde lijst van Bedrijven en Milieuzonering gaat over milieuzonering van bedrijven ten opzichte van het eerste omgevingstype. Bij dit bestemmingsplan gaat het echter om een agrarisch bedrijf in het buitengebied, wat valt onder omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied kan de richtafstand gereduceerd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In het plangebied is een reductie van 100 naar 50 meter op zijn plaats.

De afstand tussen het nieuwe bouwperceel en de dichtstbijzijnde woning van derden is ten minste 50 meter. Deze afstand voldoet aan het beleid vanuit Bedrijven en Milieuzonering.

4.1.2. Wegverkeerslawaaï

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* hebben alle wegen in principe een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur hebben geen zone.

De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds. Het is de bedoeling om de agrarische bedrijfsbebouwing uit te breiden. Een agrarisch bedrijf is geen geluidsgevoelig object, de bedrijfswoning wel. Het gaat bij de bedrijfswoning om een bestaande situatie. Aangenomen wordt dat door de uitbreiding van het bedrijf de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaaï op de gevel van de woning niet toeneemt, een akoestisch onderzoek is in dit geval niet nodig. Dit geldt ook voor de woningen in de directe omgeving van het plangebied.

Voor een mogelijke tweede bedrijfswoning in het plangebied geldt dat voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh. De Wgh levert voor dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

4.1.3. Geur

Mede in verband met de genoemde geurzone van 100 meter uit *Bedrijven en Milieuzonering*, wordt hier ingegaan op het aspect geur. Dit aspect is geregeld in de *Wet geurhinder en veehouderij* (Wgv), deze wet vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De wet bepaalt op welke manier geur (stank) van veehouderijstallen in de milieuvergunning moet worden beoordeeld. De nieuwe 'stankwet' komt in plaats van de stankwet voor de reconstructiegebieden en de drie stankhandreikingen. De nieuwe wet geldt voor heel Nederland.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Belangrijke inhoudelijke wijziging in de wet is dat onderscheid wordt gemaakt tussen maximaal toegestane geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie en niet-concentratiegebieden. Daarnaast mogen gemeenten de normen variëren. Gemeenten kunnen naar beneden en naar boven afwijken.

Uitgangspunten bij de nieuwe wet zijn dat aan de ene kant de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijsector niet in gevaar komen, maar ook dat geurgevoelige objecten optimaal tegen geurhinder worden beschermd.



Figuur 9. Minimale geurcirkels t.o.v. woningen van derden

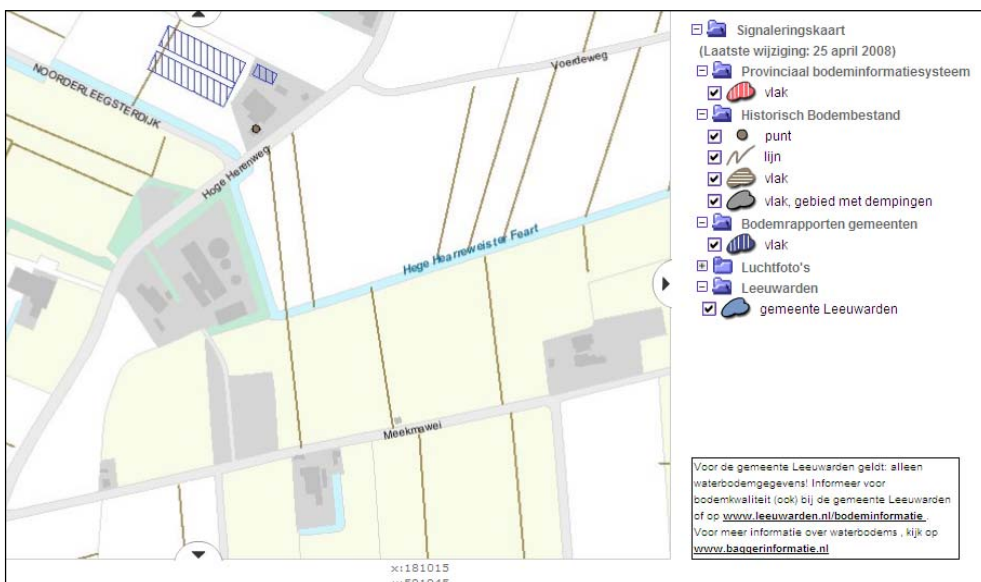
Bij het bedrijf op de Hoge Herenweg 2 gaat het om een situatie in het buitengebied. Er is en blijft sprake van een extensieve veehouderij. Hiervoor geldt vanuit de Wgv een standaardzone van minimaal 50 meter tot de woningen van derden. Rond het plangebied zijn drie woningen die belemmerend kunnen werken in verband met de geurzone (zie figuur 9).

Door het hanteren van deze afstand van 50 meter van de woningen tot het bouwperceel, wordt voorkomen dat het bedrijf hinder gaat opleveren voor omwonenden.

4.1.4. Bodem

Ten behoeve van de bouwactiviteiten moeten bodemgegevens van het bouwperceel bekend zijn. Er mag alleen gebouwd worden wanneer bekend is dat de grond een goede kwaliteit heeft. Hiervoor is een zogenaamde schone grond verklaring nodig. Deze verklaring dient aanwezig te zijn op het moment dat de bouwvergunning verleend wordt.

Een eerste toetsingskader voor mogelijke bodemverontreiniging is de provinciale *Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging* (zie figuur 10).



Figuur 10. Fragment Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging

Op deze kaart is aangegeven dat in het plangebied geen mogelijk verontreinigde locaties aanwezig zijn. Wel ligt oostelijk langs het plangebied een gedempte sloot waar mogelijke verontreinigingen in zitten. Ten behoeve van de bouwvergunning is een bodemonderzoek nodig indien gemiddeld meer dan 2 uur per dag in de stallen wordt doorgebracht. Hieruit blijkt of het bouwplan doorgang kan vinden. Er is geen directe relatie met het voorliggende bestemmingsplan.

4. 2. Water

Provinciaal beleid

In het 2^e Waterhuishoudingsplan van Fryslân, *Dreaun troch it wetter* (2000), zijn de hoofdlijnen van het provinciaal waterhuishoudkundig beleid neergelegd.

Hierin staat de watersysteembenadering centraal, wat inhoudt dat bij nieuw te ontwikkelen plannen het watersysteem wordt beschouwd waarbinnen het betreffende (plan)gebied ligt.

Daarnaast richt het 2^e Waterhuishoudingsplan zich primair op de realisatie van een basisniveau ten aanzien van veiligheid, waterkwaliteit, grondwater en inrichting.

Beleid van het waterschap

Als een uitwerking van het hiervoor beschreven beleid ten aanzien van het water, moeten de waterschappen in een waterbeheerplan opstellen. Dit heeft geresulteerd in het *Integraal Waterbeheerplan Friese Waterschappen* (2000). Middels dit plan vindt de vertaling van het beleid op hoofdlijnen naar de verschillende waterschapsgebieden plaats. Per 1 januari 2004 zijn alle Friese waterschappen gefuseerd tot één Wetterskip Fryslân, zodat er formeel nu geen sprake meer is van verschillende waterschapsgebieden. Het beleid uit het IWBP blijft echter gelden.

Wetterskip Fryslân voert de taken uit die in het kader van de Wet verontreiniging van het oppervlaktewater aan het waterschap zijn opgedragen en is ook verantwoordelijk voor het waterkwantiteitsbeheer.

Het gaat hierbij om:

- het peilbeheer in de verschillende peilgebieden;
- de zorg voor de kwaliteit van het oppervlaktewater;
- het beheer van de watergangen en de boezemwateren, met de bijbehorende waterstaatswerken die dienen voor de aan- en afvoer en berging van het water;
- het beheer van de waterkeringen langs de boezemwateren en de kering van het Waddenzee- en IJsselmeerwater.

Het doel van de waterbeheerder is om gezonde en veerkrachtige watersystemen te realiseren, die door inrichting en beheer bijdragen aan een veilig, bewoonbaar en duurzaam Fryslân. Dit betekent dat overstromingen moeten worden voorkomen, dat watersystemen zo gezond en veerkrachtig zijn dat zij een multifunctioneel karakter en duurzaam gebruik kennen én dat het waterpeil en de waterverdeling optimaal zijn voor de verschillende gebruiksfuncties van de watersystemen. Om deze doelstelling te bereiken worden op allerlei gebieden (waaronder veiligheid, afwatering en peilbeheer) maatregelen genomen.

Voor het bebouwde gebied wordt een gezond en duurzaam ingericht watersysteem nagestreefd, dat voor meerdere doeleinden geschikt en bruikbaar is.

Wateradvies Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip Fryslân heeft op 30 mei 2008 een (voorlopig) wateradvies gegeven over de te bouwen stallen in het plangebied. In het advies worden verschillende aspecten behandeld. De belangrijkste conclusies zijn hieronder verwoord.

Wateroverlast voorkomen

Bij een toename van verhard oppervlak is er een versnelde afvoer van neerslag. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast plaatsvindt, heeft het Wetterskip als vuistregel gesteld dat hiervoor meestal 10% van het verharde oppervlak gecompenseerd moet worden door middel van open water.

Het verharde oppervlak neem met circa 10.000m² toe, hieruit volgt dat er circa 1.000 m² nieuw open water gerealiseerd moet worden. Deze compensatie vindt plaats door de bestaande watergangen (in en langs het plangebied) te vergroten.

Onderhoud

Met de ligging van het bouwperceel moet rekening gehouden worden met het onderhoud van de (schouw)watergangen. Hiervoor is, tussen het bouwperceel en het begin van het talud, een onderhoudsstrook nodig met een minimale breedte van 5,0 meter.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Uitgangspunt is om afvalwater en regenwater gescheiden te houden. Het hemelwater (ook wel regenwater genoemd) moet via een regenwaterriool naar het oppervlaktewater geleid worden.

Water dat op vervuilde verharding ³⁾ neerkomt, moet naar de gierkelders worden geloosd of in een daarvoor geplaatste vuilwateropslag.

Overig

Bij de bouwactiviteiten moet rekening gehouden worden met bouwmaterialen die niet milieubezwaarlijk zijn. Ook wordt een drooglegging ⁴⁾ van minimaal 0,70 geadviseerd voor wegen en gebouwen zonder kruipruimte. Voor wegen en gebouwen met kruipruimte is het advies minimaal 1,10 meter. De drooglegging is het verschil tussen het maaiveld en het polderpeil.

Procedures en vergunningen

Voor de voor het plan benodigde wijzigingen in de waterhuishoudkundige infrastructuur (demping schouwwatergangen, omleggen hoofdwatgang) wordt een ontheffing van de Keur van Wetterskip Fryslân aangevraagd.

4. 3. Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met de wetgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming (gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998, ecologische hoofdstructuur) en de soortenbescherming (Flora- en faunawet).

³⁾ Bijvoorbeeld een erfverharding met mestresten.

⁴⁾ Drooglegging is het hoogteverschil tussen het maaiveld en het waterpeil van het open water.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op een afstand van circa 950 meter van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied; de Waddenzee. De ontwikkeling is echter van dusdanig geringe omvang, dat er geen negatieve gevolgen worden verwacht voor het genoemde gebied. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde in het onderhavige plangebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn en een aantal Rode Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn ook - in het kader van de Flora- en faunawet - de mogelijke effecten op de te beschermen soorten worden meegewogen.

Onderzoek

In verband met de uitbreiding van het bouwperceel, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is een toets uitgevoerd naar de ecologische gevolgen van het plan in het kader van de Flora- en faunawet ⁵⁾. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat er geen ecologische waarden op het nieuwe bouwperceel zijn en dat in het plangebied geen Rode Lijstsoorten voorkomen. Ten behoeve van het bestemmingsplan hoeven geen ontheffingen te worden verleend.

4. 4. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de nieuwe *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig, een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een aanlegvergunningstelsel.

⁵⁾ Veltkamp, *Nieuwbouw ligboxenstal aan de Hoge Herenweg 2 te Hallum en de ecologische gevolgen daarvan onder meer in het kader van de Flora- en Faunawet, Steenwijk, 21 augustus 2007*

FAMKE

De provincie Fryslân geeft op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) de waardevolle archeologische gebieden en een advies omtrent een al dan niet uit te voeren archeologisch onderzoek aan. Op basis van deze kaart kan bepaald worden welke archeologisch waardevolle gebieden planologisch worden beschermd.



Figuur 11. Advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen

Vanuit de FAMKE kaart wordt gericht op twee tijdvakken, namelijk *Steentijd - Bronstijd* en *IJzertijd - Middeleeuwen*. Volgens de advieskaart Steentijd - Bronstijd is geen archeologisch onderzoek nodig. Volgens de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen (zie figuur 11) is voor het plangebied een 'karterend onderzoek 2 (middeleeuwen)' nodig. Voor het perceel van de bestaande woonboerderij wordt gestreefd naar behoud.

Archeologisch onderzoek

Voor het plangebied is in 2007 een inventariserend veldonderzoek ⁶⁾ uitgevoerd. Voor dit onderzoek zijn, naast het nodige bureauonderzoek, boringen gedaan. Dit onderzoek is gedaan op basis van de toen voorgestelde situatietekening. De inmiddels gewijzigde situering van de bebouwing heeft geen invloed op de resultaten van het onderzoek.

Aan de noordzijde, in het huiskavel van de woonboerderij, zijn 14 boringen gezet, in een grid van 8 bij 8 meter. In de rest van het plangebied zijn 22 boringen gezet, in het deel van de uitbreiding is dit gedaan in een grid van 40 bij 40 meter (zie figuur 12).

⁶⁾ ARC, een archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van een bureauonderzoek en boringen nabij de Jaimastate, aan de Hoge Herenweg te Hallum, gemeente Ferwerderadiel (Fr), Groningen, 30 juni 2007



Figuur 12. Boorpunten in het plangebied

Conclusies

Uit het onderzoek (te vinden in bijlage 2) blijkt dat zich in de noordoosthoek van het plangebied, het perceel van de huidige stallen, archeologische resten aanwezig zijn (kogelpotaardewerk en aardewerk uit de nieuwe Tijd). Binnen de omgrachting van de state, het monument van hoge archeologische waarde, is een donkere, iets kleiige laag aanwezig die wijst op een ophoging van het terrein.

Er zijn geen resten van de state zelf aangetroffen. In de rest van het onderzochte terrein zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Aanbeveling

Gezien de aanwezigheid van een ophogingslaag of podium op een deel van het oorspronkelijke state-terrein, wordt aanbevolen om het bouwblok zodanig te leggen dat deze laag (boringen 27, 28 en 32-34) niet verstoord wordt. Deze ophogingslaag of podium is gerelateerd aan Jaimastate. De monumentenstatus (hoge archeologische waarde) voor dit deel van het onderzoeksgebied is daarom terecht.

Ook rond boring 21 met de vondst van kogelpotaardewerk wordt aanbevolen om geen bodemingrepen uit te voeren. Op de rest van het onderzoeksgebied zijn waarschijnlijk geen archeologische resten te verwachten. Daar is vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen bouwplannen.

Advies van de RACM

Ook is de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM) om advies ⁷⁾ gevraagd. De RACM adviseert, conform de aanbeveling uit het onderzoek, aan de aanlegvergunning een voorwaarde te verbinden dat het bouwplan wordt aangepast, zodat het meest noordelijk terreindeel buiten de bebouwing blijft en om over deze aanpassing overleg te voeren met de provinciaal archeoloog.

Overleg met provinciaal archeoloog

Naar aanleiding van de aanbevelingen van het archeologisch onderzoek, is de provinciaal archeoloog om advies ⁸⁾ gevraagd.

Naar aanleiding van het advies van de provinciaal archeoloog wordt het volgende opgemerkt. Van de 8 gemeenten in Noordelijk Fryslân liggen de grote melkveebedrijven met name in de gemeente Ferwerderadiel. Deze bedrijven leveren dan ook een belangrijke bijdrage aan de economie van de gemeente. Om deze positie te behouden, is schaalvergroting in verband met de lagere opbrengstprijzen, de toegenomen kostenposten en de grotere concurrentiepositie met de agrariërs buiten Nederland soms een noodzaak. Dit geldt ook voor het bedrijf zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

⁷⁾ RACM, *Aanlegvergunning Hoge Herenweg 2 te Hallum (Ms. Wassenaar)*, 28 februari 2008

⁸⁾ Gilles de Langen, provinciaal archeoloog Fryslân, *Hoge Herenweg 2 Hallum*, 24 april 2008

Gezien de snelheid waarmee de ontwikkelingen zich in de melkveesector doorzetten is schaalvergroting en daarmee de vergroting van de stalcapaciteit, de oplossing om de continuïteit van het bedrijf te waarborgen. Het vergroten van deze stalcapaciteit is binnen het bestaande bouwblok niet mogelijk. De bestaande stal (deelgebied 2) is geschikt voor jongvee en droogstaande koeien maar is minder geschikt voor melkkoeien, omdat de stal sterk verouderd is en geen uitbreidingsmogelijkheden biedt. Het perceel binnen het bouwblok, ten zuiden van de bestaande bedrijfsbebouwing en naast de bestaande silo's (deelgebied 3), biedt door vorm en beperkte ruimte onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden.

Het perceel loopt taps toe tussen enerzijds de Hogheerenwegstervaart en anderzijds de Hoge Herenweg. Op het perceel bevinden zich reeds een aantal silo's. Meer ruwvoeropslag en dus de realisatie van meer silo's is in de toekomst wenselijk. Gelet op het voorgaande biedt alleen deelgebied 4 nog uitbreidingsmogelijkheden. De beoogde stal dient vanwege brandveiligheid en een goed stalklimaat op voldoende afstand van de bestaande bebouwing te worden gebouwd maar dient idealiter vanwege arbeidsefficiëntie zo dicht mogelijk bij de bestaande bedrijfswoning te worden gerealiseerd. Looplijnen worden daardoor kort gehouden. Ook aansluiting op de bestaande erfverharding is wenselijk.

Voorgenoemde criteria resulteerden in een plan dat buiten het archeologisch waardevolle gebied was geprojecteerd maar waarover de welstandscommissie negatief adviseerde. Om de landschappelijke inpasbaarheid te vergroten, adviseerde de commissie de stal in zuidoostelijke richting te draaien. Dit heeft geresulteerd in de situering die ook de basis vormt voor voorliggend plan, waarbij een deel van de stal in archeologisch waardevol gebied is geprojecteerd.

In dit geval betekent dit dat, wanneer besloten wordt tot uitbreiding, de initiatiefnemer het te verstoren deel van zijn erf laat opgraven. Daartoe is een programma van eisen opgesteld, dit moet door de provinciaal archeoloog worden goedgekeurd. Dit programma van eisen is bijgevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan. De provinciaal archeoloog heeft het programma van eisen gehanteerd bij de toetsing van het plan.

4. 5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 geldt de Wet luchtkwaliteit (Wlk) als deel van de Wet Milieubeheer (titel 5.2 in de WM). Met de inwerkingtreding van deze wet, is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk) vervallen.

Onder het voorheen geldende Blk dienden alle besluiten met gevolgen voor de luchtkwaliteit te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtverontreinigende stoffen.

Met de invoering van het criterium 'niet in betekenende mate' (= artikel 5.16 lid 4 WM) hoeven besluiten die onder dat criterium vallen niet meer te worden getoetst aan die grenswaarden.

Er kan in die gevallen worden volstaan met het aannemelijk maken dat het voorgenomen project qua omvang beneden de in de '*Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteiteisen)*' (Nibm) genoemde aantallen te bouwen woningen of vierkante meter bruto vloeroppervlak of andere begrenzingsen, dan wel het aannemelijk maken dat de concentratietoename ten gevolge van het betreffende besluit niet de 3% grens (of tijdelijke 1% grens) overschrijdt.

Wat betreft de luchtkwaliteit ten aanzien van het plangebied wijst het algemene luchtkwaliteitbeeld en de regeling, op basis van de achtergrondwaarde via landelijke metingen ⁹⁾, niet op knelpunten.

Het voorgenomen plan draagt "niet in betekenende mate" bij aan vermindering van de luchtkwaliteit.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkeling in het plangebied is gering. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangenomen dat dit plan geen significante gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is voor dit onderdeel daarom niet noodzakelijk.

4. 6. Externe veiligheid

Het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, daarbij hoort de *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen* (REVI). Het REVI is in 2007 herzien, de afstanden met betrekking tot bestaande situaties zijn hierin verkleind ten opzichte van nieuwe situaties. Het besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van *risicogevoelige objecten* (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een *risicovolle inrichting* moet op basis van het BEVI op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Op grond van het besluit gelden bepaalde *normeringafstanden* tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan onder meer gebruik worden gemaakt van de Risicokaart van de provincie Fryslân ¹⁰⁾.

Het plangebied betreft geen risicovolle inrichting. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Dit levert geen belemmeringen op voor het plan.

4. 7. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen die een ruimtelijke invloed hebben. Er is geen nader onderzoek nodig, het levert geen belemmeringen op voor het voorliggende plan.

⁹⁾ RIVM, rapportage 500037004/2004; Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2002, april 2004.
¹⁰⁾ www.risicokaart.nl

5. PLANUITGANGSPUNTEN

Naast de eerder naar voren gekomen planuitgangspunten met betrekking tot beleid, milieu- en omgevingsaspecten, zijn er ook ruimtelijke en functionele planuitgangspunten te formuleren. Hieraan wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed.

5. 1. Ruimtelijke structuur

5.1.1. Situering

De bestaande bebouwing, zoals omschreven in hoofdstuk 2, blijft gehandhaafd.

De nieuwe bebouwing wordt, net als de bestaande gebouwen, zo veel mogelijk geclusterd. Er wordt vanuit gegaan dat de drie nieuwe stallen bij de bestaande worden gezet. Deze stallen worden direct ten zuiden van de bestaande (woon)boerderij geplaatst.

Het bouwvlak uit het bestemmingsplan Buitengebied (2000) is de basis voor het bouwvlak van het voorliggend bestemmingsplan. Voor de uitbreiding wordt een zo ruim mogelijk bouwvlak aangehouden. Dit met inachtneming van de 50 meter tot de woningen van derden, die geldt vanuit milieuoogpunt.

5.1.2. Bebouwing

De bedoeling is twee stallen van 85 bij 40 meter en één stal van 70 bij 40 meter te realiseren in het plangebied. Omdat er geen oppervlaktebeperking in het plan wordt opgenomen, is de realisatie van de gewenste oppervlakte goed mogelijk in het bouwvlak. Ook de oppervlakte van het verbindingsstuk (tussenlid) tussen de stallen past hier in.

De stallen krijgen een goothoogte van maximaal 5 meter. Hierbij wordt een maximale nokhoogte van 14 meter vastgelegd. Hierdoor ontstaan gebouwen die zich, met betrekking tot de afmetingen, goed in de omgeving kunnen voegen.

5.1.3. Landschappelijke inpassing

De vanuit de landschappelijke inpassing gewenste groensingels, worden als dusdanig op de plankaart opgenomen. Om ervoor te zorgen dat de singel enig formaat krijgt, wordt een strook met een breedte van 5 meter aangehouden, daar waar mogelijk wordt de groenstrook breder (10 meter).

Daarnaast wordt de om te leggen tochtsloot als water in het plan opgenomen, hierbij geldt dat het water niet zonder vergunning gedempt kan worden, zodat gegarandeerd blijft dat er voldoende open wateroppervlak blijft ten behoeve van de opvang van regenwater (hemelwater).

Naast de omgelegde tochtsloot blijft een groenstrook aanwezig, waarin de mogelijkheid bestaat om het open water uit te breiden. Deze groenstrook is in eerste instantie bedoeld voor het onderhoud van de tochtsloot.

5. 2. Functionele structuur

Het plangebied heeft in zijn geheel al een agrarische functie, deze blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Het bestemmingsplan biedt echter meer bouwmogelijkheden ten behoeve van het agrarisch bedrijf, de echte bedrijfsfunctie breidt dus uit.

Omdat het agrarisch bedrijf op groei is gericht, kan het voorkomen dat een tweede bedrijfswoning gewenst is. Deze wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Het groen rond het plangebied heeft visueel een afschermende functie ten opzichte van de omgeving. Het is echter ook een soort windscherm voor het bedrijf en het vee wat buiten loopt.

De om te leggen sloot is van belang voor de afwatering van de omgeving. Deze heeft naast een visuele functie dus ook een belangrijke waterhuishoudkundige functie.

De functie van de wegen om het plangebied heen blijft gehandhaafd. In verband met de uitbreiding van het bedrijf wordt met name de zuidelijke ontsluiting van het plangebied belangrijker.

6. JURIDISCHE SYSTEEM

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de (eventuele) ontwikkelingen daarbinnen én de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde gesteld. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid, krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plan. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding van het plan.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

6. 2. Digitaal bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving wordt het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (digitale uitwisseling in ruimtelijke processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 juli 2009 verplicht.

6. 3. Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Daarnaast zijn, vooruitlopende op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreffen onder meer:

- het vervallen van de gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze is opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu ontheffingen genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, gebruiksregels en aanlegvergunningen opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, enzovoorts van gebouwen en bouwwerken.

In de regels zijn daarnaast een aantal aanlegvergunningenstelsels opgenomen voor het uitvoeren van in de regels omschreven werkzaamheden zoals het geheel of gedeeltelijk verwijderen van houtsingels. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

SVBP 2008

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze standaard wordt met ingang van 1 juli 2009 verplicht en maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

6. 4. De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Agrarisch

De bestemming "Agrarisch" is gelegd op het grootste deel van het plangebied. Deze bestemming is bedoeld voor een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering mag alleen plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf". Ondergeschikt zijn binnen deze bestemming o.a. groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplanting mogelijk.

Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, er is echter geen maximaal bebouwingspercentage vastgelegd. Het bouwvlak is zo ruim mogelijk gehouden, om flexibiliteit te bieden. Het bouwvlak is echter ook zo gelegd, dat de mogelijk gemaakte bebouwing geen milieukundige belemmeringen opleveren voor de omwonenden (derden).

Voor de goot en nokhoogte van de bebouwing zijn respectievelijk 5 en 14 meter opgenomen. Er is maximaal één bedrijfswoning mogelijk, hiervoor gelden dezelfde bouwregels als voor de bedrijfsbebouwing. In de bestemming "Agrarisch" zijn ook bouwregels genoemd voor aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen bij de bedrijfswoning.

Een tweede bedrijfswoning kan door middel van een wijziging van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Op de verbeelding is de zone aangeduid waar de tweede bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. Het college van B&W bepaalt de nadere locatie van de tweede bedrijfswoning.

Groen

De binnen de bestemming "Groen" gelegen gronden zijn in hoofdzaak bedoeld voor groenvoorzieningen, bebossing, sloten, bermen en beplanting. Deze bestemming is gelegd aan langs de randen van het plangebied. De bestemming "Groen" voorziet in de landschappelijke inpassing van het nieuwe bedrijf.

Het is in eerste instantie de bedoeling dat deze groenstrook de bebouwing op het erf afschermt voor de omwonenden en vanaf het landschap. De oostelijk langs het plangebied gelegen strook is daarnaast bedoeld voor het onderhoud van de daar gelegen (tocht)sloot. In beperkte mate zijn binnen "Groen" bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Ook is een aanlegvergunning(stelsel) opgenomen.

Water

Deze bestemming is gelegd op de van belang zijnde bestaande en nieuwe sloten in het plangebied. Deze sloten hebben een opvangfunctie voor de nieuwe bebouwing en verharding of zijn tochtsloot van het waterschap (voor de ontwatering van de polder). De bestemming is in hoofdzaak bedoeld voor waterlopen, waterpartijen, bermen en beplanting. Er zijn beperkte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk, waaronder duikers en/of dammen. Over de sloot is dus een ontsluitingsweg van het perceel mogelijk.

Waarde - Archeologie

"Waarde - Archeologie" is een dubbelbestemming die ligt over het noordwestelijke deel van het plangebied. De gronden onder deze bestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, het herstel en de bescherming van de archeologische waarden van de grond. Deze dubbelbestemming is gelegd op het gebied dat het archeologisch onderzoek als waardevol is aangemerkt.

In deze (dubbel)bestemming is een uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen. Daarbij is genoemd dat het verboden is zonder of in afwijking van een aanlegvergunning bepaalde werken en/of werkzaamheden uit te voeren. Vanwege de archeologische vondsten die in dit gebied zijn gedaan, zijn de werken en/of werkzaamheden slechts tot een beperkte diepte zonder vergunning toegestaan.

Overige regels

In de inleidende regels staat de uitleg van de in de planregels gehanteerde begrippen en staat een uitleg over de wijze van meten. In de algemene regels (na de bestemmingsregels) zijn verschillende regels opgenomen, namelijk een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks- en ontheffingsregels. Tot slot zijn overgangs- en slotregels opgenomen.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening, beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor kostenverhaal. Bovendien hebben zij meer sturingsmogelijkheden, doordat zij in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels kunnen stellen. Dit kan gebeuren door middel van het privaatrechtelijke spoor (bijv. overeenkomsten), dan wel door middel van een exploitatieplan. Een combinatie van beiden is ook mogelijk.

Overeenkomst / exploitatieplan

Bij dit plan gaat het om een nieuwe ontwikkeling die valt onder de bouwplannen zoals genoemd in de Wro. De grondexploitatieregeling uit die wet is dus van toepassing, het opstellen van een exploitatieplan is daarom verplicht wanneer het niet anders is geregeld.

Voor dit plan heeft de gemeente een anterieure (exploitatie)overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, een exploitatieplan is daarom niet meer verplicht. In deze exploitatieovereenkomst zijn over, van zowel de gemeente als van de initiatiefnemer, bepaalde prestaties afspraken gemaakt.

Er is overeengekomen dat de initiatiefnemer aan de gemeente een voorschot betaald voor de leges, voor de planologische meerkosten (opstellen bestemmingsplan) en voor archeologische maatregelen. Indien de kosten lager zijn dan het betaalde voorschot, wordt het restant terugbetaald aan de initiatiefnemer. Van de initiatiefnemer wordt dus betaling van het voorschot verwacht. Bovendien is het verhaal van eventuele (plan)schade opgenomen in de overeenkomst. Kosten van planschade worden voor rekening gesteld van de veroorzaker.

Het (bestemmings)plan wordt hiermee financieel haalbaar geacht.

Overige kosten

Naast het eerder genoemde voorschot en eventuele planschadekosten, zijn de kosten voor de daadwerkelijke realisatie van het (gewenste) bouwplan ook voor rekening van de initiatiefnemer.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Bij het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het plan wordt gefinancierd door de initiatiefnemer (de maatschap), de gemeentelijke kosten aan het plan zijn gedekt middels de gesloten overeenkomst. Er wordt vanuit gegaan dat de initiatiefnemer het plan kan financieren en dat het daarom economisch uitvoerbaar is.

7. 3. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Dit betekent allereerst dat het voornemen een bestemmingsplan op te stellen gepubliceerd wordt in de lokale krant. Daarbij kan gekozen worden om het naar voren brengen van zienswijzen mogelijk te maken.

In het geval van het voorliggende bestemmingsplan heeft deze bekendmaking plaats gehad op 6 augustus 2008 in het huis-aan-huisblad Sawn Stjerren Nijs. Er is geen mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen.

Vanuit de Wro is het niet verplicht een inspraakperiode te organiseren, mits het door middel van een gemeentelijke inspraakverordening verplicht is gesteld. De Inspraakverordening van de gemeente Ferwerderadiel verplicht hiertoe niet en er is daarom geen inspraakperiode georganiseerd. Het bestemmingsplan is wel voor het Overleg volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar de overleginstanties en naar de bewoners van Hoge Herenweg 33 en Hoge Herenweg 35 te Hallum. Er zijn verschillende reacties ontvangen, deze worden verder behandeld in hoofdstuk 8.

Besloten is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Het plan heeft vanaf 2 april 2009 gedurende 6 weken (volgens afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten het bestemmingsplan enigszins aan te passen. De voorgestelde wijzigingen en het bestemmingsplan zijn door de gemeenteraad van Ferwerderadiel op 25 juni 2009 vastgesteld. Het raadsbesluit en de beantwoording van de zienswijze die daarbij hoort, zijn opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

8. OVERLEG

In het kader van het Overleg volgens artikel 3.1.1. (van het) *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), is het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. de Provincie Fryslân, Afdeling Ruimtelijke Plannen van de Hoofdgroep Maatschappij en Omgeving te Leeuwarden;
2. het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit te Groningen;
3. het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, VROM-Inspectie regio Noord te Groningen;
4. het Ministerie van Verkeer en Waterstaat te Leeuwarden;
5. het Ministerie van Economische Zaken te Groningen;
6. de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten te Groningen;
7. het Wetterskip Fryslân te Leeuwarden;
8. Eneco Energie te Dokkum;
9. Nuon Infra Friesland te Leeuwarden;
10. Nuon te Arnhem;
11. KPN Telecom BV te Zwolle;
12. de NV Nederlandse Gasunie te Groningen;
13. Hûs en Hiem Welstandsadviesing en Monumentenzorg te Leeuwarden;
14. De heer J. Hoogland, Hoge Herenweg 33 te Hallum
15. De heer G.A. Bierma, Hoge Herenweg 35 te Hallum.

De onder 1, 3, 6, 7, 11, 12 en 13 genoemde instanties hebben een inhoudelijke reactie op het bestemmingsplan gegeven. De overige instanties en/of personen hebben niet gereageerd. Er wordt vanuit gegaan dat zij geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het plan hebben. De reacties van de hiervoor genoemde instanties zijn in het kort samengevat en van commentaar voorzien. De volledige reacties zijn opgenomen in bijlage 4.

Ad. 1 Provincie Fryslân, Afdeling Ruimtelijke Plannen van de Hoofdgroep Maatschappij en Omgeving te Leeuwarden.

De Provincie heeft op 20 januari 2009 (ontvangen op 22 januari 2009) per brief gereageerd op voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum.

Inhoud reactie:

Omdat het bestemmingsplan bij recht bedrijfsgebouwen met een goothoogte van 5,0 meter toestaan, zijn provinciale belangen in het geding. Deze goothoogte is in strijd met het Streekplan, waarin uitgegaan wordt van een goothoogte van 3,5 tot 4,0 meter. Bij vrijstelling is een goothoogte van 5,0 tot 6,0 meter mogelijk, waarbij voldaan moet worden aan de toepassingscriteria uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

De Provincie is in dit geval akkoord met de voorgestelde maatvoering, omdat in het voorliggende bestemmingsplan de maatvoering bepaald is op basis van gebiedgericht maatwerk. De Provincie vraagt, voor vervolgaanvragen, wel de maatvoering in overeenstemming met het Streekplan in een bestemmingsplan op te nemen en een binnenplanse ontheffing - gekoppeld aan gebiedsgericht maatwerk - op te nemen voor een hogere goothoogte.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente is blij met de positieve houding van de Provincie met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan. In vervolgaanvragen wordt rekening gehouden met de door de Provincie – in het Streekplan – aangedragen maatvoering met betrekking tot de goothoogte en wordt dit gekoppeld aan gebiedgericht maatwerk.

Ad. 3 Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, VROM-Inspectie regio Noord te Groningen

Het ministerie van VROM heeft per brief op 5 december 2008 (ontvangen op 8 december 2008 ontvangen) gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum. Daarin geven zij aan dat een gezamenlijke overlegreactie – van alle belanghebbende regionale rijksdiensten – volgt in week 3 van 2009. Deze reactie is op 16 januari 2009 ontvangen. In deze brief zijn twee reacties opgenomen van de VROM-Inspectie Noord (reacties a. en b.) en één reactie (reactie c.) van de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (Racm).

Inhoud reactie:

- a. Het plan zoals beschreven in het voorliggende bestemmingsplan valt onder het begrip megastal of megabedrijf. Bij megastallen is extra aandacht nodig voor de consequenties van ruimte, logistiek, inpassing in het landschap en duurzaamheid. Provincie en gemeente moeten samen bepalen welke locaties wel en niet geschikt zijn voor megastallen. Uit de toelichting blijkt niet dat tussen de gemeente Ferwerderadiel en de provincie Fryslân afspraken gemaakt zijn over welke locaties in principe geschikt zijn voor de realisatie van megastallen. Verzocht wordt daarover in overleg te gaan met de provincie. Wanneer de provincie akkoord is met de locatie van voorliggend bestemmingsplan, dan moet aandacht besteed worden aan de toetsingscriteria zoals die zijn opgesomd in de brief (zie bijlage 4 bij de toelichting).
- b. Er wordt bij "Luchtkwaliteit" gesproken over de planomvang die van een dusdanige afmeting is, dat deze valt onder de Regeling Niet in betekende mate. Daarbij wordt echter verwezen naar normstelling van woningen en kantoren, dit is niet juist. Hoewel het wel aannemelijk is dat het plan voldoet aan de Regeling Nibm, ziet de VROM-Inspectie graag een andere wijze waarop het aannemelijk wordt gemaakt dat de uitbreiding van de melkveehouderij niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

- c. De Racm ziet dat de bestaande archeologische waarden, op het gebied van de voormalige Jaimastate, op een goede wijze veilig worden gesteld door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Het verdient echter aanbeveling om de kwalificaties als genoemd in artikel 6.2.4.c van de regels (aanlegvergunning in de bestemming "Waarde - Archeologie") mede te laten beoordelen door de provinciaal archeoloog.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a Ad. a Hoewel dit niet beschreven is in de toelichting, heeft de gemeente in een vroegtijdig stadium de provincie Fryslân verzocht een reactie te geven op het bouwplan, waarop het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd. De provincie heeft toen aangegeven dat zij met het geven van een reactie op het plan graag wenste te wachten tot het overleg volgens 3.1.1 Bro, omdat zij de landschappelijke inpasbaarheid op basis van een voorontwerpbestemmingsplan beter kan beoordelen. In haar reactie (onder Ad. 1) heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met het bouwplan en de vertaling daarvan in het voorliggende bestemmingsplan. Aan de door VROM aangehaalde toetsingscriteria is - voor zover mogelijk en redelijk - al aandacht besteed tijdens de planvorming. Zorgvuldigheidshalve worden de bedoelde punten hierna kort toegelicht.

- Aandacht voor voldoende ruimte
Zoals in het plan is aangegeven is het bouwvlak zo ruim mogelijk gehouden om flexibiliteit te bieden en de landschappelijke inpasbaarheid van het plan te waarborgen. Ten opzichte van de omgeving is er voldoende ruimte voor deze uitbreiding. Er wordt voldaan aan de in de Bestuurlijke en Milieuzonering aangegeven richtafstanden tot de dichtstbijzijnde woningen en ook de overige omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor realisatie van het plan.
- Een goede infrastructurele ontsluiting
In verband met de Hygiëne is het bij grote agrarische bedrijven wenselijk om twee ontsluitingen te hebben. Het plangebied is hierin dan ook voorzien. Het plangebied is via de Hoge Herenweg, Botniaweg, Voerdeweg en Doniaweg bereikbaar vanaf de N357. Deze wegen worden niet aangepast. Omdat sprake is van een bestaand bedrijf neemt het aantal verkeersbewegingen niet - dan wel nauwelijks - toe.
- Mogelijkheden voor innovatie, ketenintegratie en vergaande samenwerking tussen bedrijven
Zoals in de toelichting is aangegeven is er sprake van een samenwerkingsverband met een agrarisch bedrijf in Hantum. Hiermee is in 2007 een maatschap gevormd. In verband met deze samenwerking en de gewenste groei wilde de maatschap het bestaande bedrijf in Hallum uitbreiden. Omdat het hier de uitbreiding van slechts één bedrijf betreft, is van een verdergaande samenwerking met ook andere bedrijven niet méér sprake dan reeds het geval is. Voor zover de bedrijfsvoering het toelaat wordt zo efficiënt mogelijk invulling gegeven aan ketenintegratie.
- Aandacht voor de mogelijkheid van meerlagige stallen
Er is een maximale goothoogte van 5 meter toegestaan en met een binnenplanse ontheffing een goothoogte van 7 meter. Omdat bovendien alleen grondgebonden bedrijven zijn toegestaan is de kans op de komst van meerlagige stallen uitgesloten dan wel beperkt.

- Aandacht voor landschappelijke inpassing
Onder het kopje landschappelijke inpassing in hoofdstuk 2, wordt aangegeven welke randvoorwaarden zijn gesteld om tot een goede landschappelijke inpassing te komen;
- Aandacht voor architectonische vormgeving
De welstand heeft advies uitgebracht ten aanzien van de architectonische aspecten. Hiermee wordt de bouwvergunningaanvraag in overeenstemming gebracht.

Ad. b De verwijzing naar de normen van woningen en kantoren is in dit geval onjuist, daar wordt terecht naar verwezen. De paragraaf "Luchtkwaliteit" is aangepast op de juiste normstelling uit de Regeling Nibm.

Ad. c Het genoemde artikel in de regels is gewijzigd naar aanleiding van de aanbeveling van de inspectie.

Ad. 6 Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (Racm) te Groningen.

De Racm heeft per brief op 23 december 2008 gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum. De reactie van de rijksdiensten wordt gecoördineerd vanuit de VROM-Inspectie (Noord) te Groningen. De inhoudelijke overlegreactie is daarom verwerkt in de reactie van de VROM-Inspectie (Ad 3. onder c.)

Ad. 7 Wetterskip Fryslân te Leeuwarden

Het Wetterskip heeft per brief op 16 december 2008 (ontvangen op 18 december 2008) gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum. Het Wetterskip heeft geen inhoudelijke reactie maar adviseert het uitgewerkte bouwplan voor de bouw nogmaals voor te leggen.

Ad. 11 KPN Telecom BV te Zwolle

KPN heeft per brief op 2 december 2008 gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum. Inhoudelijk had KPN geen reactie, wel treden zij graag in overleg over bestaande en eventueel nieuw aan te leggen tracés ten behoeve van de nieuwbouw. De initiatiefnemer moet hierbij in de uitvoeringsfase rekening houden.

Ad. 12 NV Nederlandse Gasunie te Groningen

De Gasunie heeft per brief op 9 december 2008 gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum. Inhoudelijk had de Gasunie geen reactie. Wel heeft ze bestemmingsplan getoetst aan de circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen". Het plangebied valt buiten een eventuele zone van aardgastransportleidingen, eventuele leidingen hebben geen invloed op de planontwikkeling zoals voorgestaan in het voorliggende plangebied.

Ad. 13 Hûs en Hiem, welstandsadvisering en monumenten zorg te Leeuwarden

Hûs en Hiem heeft per brief op 18 december 2008 gereageerd op het voorontwerp-bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum.

Inhoud reactie:

- a. Op 15 januari 2008 heeft Hûs en Hiem kanttekeningen gemaakt met betrekking tot de plaatsing van de bebouwing op het perceel. Hûs en Hiem geeft aan dat in het voorliggende bestemmingsplan op een goede wijze tegemoet gekomen is aan de door de commissie gewenste plaatsing.
- b. Met betrekking tot de hoofdvorm wordt een opmerking gemaakt over de goothoogte van 5 meter, die afwijkt van het bij Hûs en Hiem ingediende bouwtekeningen (goothoogte 4 meter). Het liefst ziet Hûs en Hiem, gezien de omvang van de ligboxenstallen in de omgeving, een zo beperkt mogelijke hoogte van de hoofdvorm en dus ook van de goot.
- c. De hoogtematen zijn gerelateerd aan de peilmaat. Hûs en Hiem gaat er daarbij, conform de definitie van peil, van uit dat het peil overeenkomt met de hoogte van de kruin van de weg, respectievelijk het maaiveld bij de entree.

Gemeentelijke reactie:

Ad. a De gemeente is blij met de positieve houding van Hûs en Hiem met betrekking tot de plaatsing van de nieuwbouw.

Ad. b Hoewel de bouwtekeningen en afbeeldingen in het voorliggende bestemmingsplan een goothoogte van 4 meter aangeven, is enige flexibiliteit ten aanzien van deze goothoogte wenselijk. Omdat deze 5 meter al een beperking is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2000 waarin bij recht een goothoogte van 7 meter is toegestaan, wordt dit kleine hoogteverschil ten opzichte van het bouwplan als passend beschouwd. Door middel van een landschappelijke inpassingsschets is aangetoond dat de bebouwing grotendeels uit het zicht van de omgeving kan komen te liggen. Mede hierom is de maximale goothoogte van 5 meter akkoord bevonden door de Provincie Fryslân (zie ook hoofdstuk 8 onder ad. 1).

Ad. c Het peil staat in de begrippen van de regels tweeledig omschreven, namelijk enerzijds voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst en anderzijds voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is sprake van gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg, maar op het erf, grenst. Het peil kan dan omschreven worden als de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang, bij voltooiing van de bouw. De goothoogte wordt aan dat peil getoetst.

===

GEMEENTE FERWERDERADIEL 071604 / 25-06-09
BESTEMMINGSPLAN HOGE HERENWEG 2 HALLUM

REGELS

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begrippen	1
Artikel 2: Wijze van meten	4
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS	5
Artikel 3: Agrarisch	5
Artikel 4: Groen	8
Artikel 5: Water	9
Artikel 6: Waarde - Archeologie	10
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS	12
Artikel 7: Anti-dubbeltelregel	12
Artikel 8: Algemene bouwregels	13
Artikel 9: Algemene gebruiksregels	14
Artikel 10: Algemene ontheffingsregels	15
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	16
Artikel 11: Overgangsrecht	16
Artikel 12: Slotregel	17

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:
het Bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum van de gemeente Ferwerderadiel;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels en 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 bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
6. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
7. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
8. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
9. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
10. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
11. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

12. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
13. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
14. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
15. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
16. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uistalling 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;
17. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
18. geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
19. geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;
20. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarische bedrijfsvoering zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;
21. kampeermiddel:
 - a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
 - b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een 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;

22. nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

23. overkapping:

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

24. peil:

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

25. 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;

26. prostitutie:

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

27. prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een seks-theater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de bouwhoogte/de nokhoogte 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. 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 constructie-deel;
3. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. 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;
5. 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;
6. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de turbine.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Agrarisch

3. 1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf";
 2. een bedrijfswoning met de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
 - c. sloten, bermen en beplanting;
 - d. infrastructurele voorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. 2. Bouwregels

3. 2. 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte zullen niet meer bedragen dan respectievelijk 5,00 m en 14,00 m;
- c. er mogen geen kassen, tunnelkassen hoger dan 1,50 m en torensilo's worden gebouwd;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal niet meer dan één bedragen;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning zal niet meer dan 600 m³ bedragen.

3. 2. 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen en de aangebouwde overkappingen zullen ten minste 3,50 m achter de voorgevel(s) van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. indien een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping wordt voorzien van een kap, zal de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping ten hoogste 6,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 1,00 m minder zal bedragen dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;

- c. indien een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping niet wordt voorzien van een kap, zal de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning waaraan wordt gebouwd plus 0,25 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 4,00 m.

3. 2. 3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- c. er mogen geen kassen, tunnelkassen hoger dan 1,50 m en torensilo's worden gebouwd; de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van torensilo's zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3. 3. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, de landschappelijke waarden ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 3.2.1. onder b en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 7,00 m, mits:
 - de hogere goothoogte landschappelijk inpasbaar is.

3. 4. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor (productiegericht) detailhandel;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

3. 5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en landschappelijke waarden het plan wijzigen in die zin dat:

- ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone - wijzigingsgebied" een tweede bedrijfswoning wordt opgericht, mits:
 1. de arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf ten minste 1,75 vak bedraagt;
 2. de inhoud van de tweede bedrijfswoning niet meer dan 600 m³ bedraagt;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. de tweede bedrijfswoning landschappelijk inpasbaar is.

Artikel 4: Groen**4. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bebossing;
 - c. sloten, bermen en beplanting;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. openbare nutsvoorzieningen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. 2. Bouwregels

4. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

4. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

4. 4. Aanlegvergunning

4. 4. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het geheel of gedeeltelijk verwijderen van houtgewas.

4. 4. 2. Het bepaalde in lid 4.4.1. is niet van toepassing op werkzaamheden die:

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

4. 4. 3. De in lid 4.4.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 5: Water**5. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
 - b. bermen en beplanting;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder, duikers en/of dammen.

5. 2. Bouwregels

5. 2. 1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5. 2. 2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,50 m bedragen, gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil.

5. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de waterhuishoudkundige functie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6: Waarde - Archeologie**6. 1. Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, het herstel en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6. 2. Aanlegvergunning

6. 2. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

- 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 met meer dan 0,10 m;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.

6. 2. 2. Het bepaalde in lid 6.2.1. 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 kracht worden van dit plan.

6. 2. 3. De in lid 6.2.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

6. 2. 4. Burgemeester en Wethouders kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de aanlegvergunning:

- 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 afgravingen;

- 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 door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, die in overleg met de provinciaal archeoloog bepaald worden.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

Artikel 7: 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 8: Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van dit plan, uitsluitend worden overschreden door:

1. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, hellingbanen, funderingen, entreeportalen en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
2. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

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

Artikel 10: Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, ontheffing verlenen van:

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

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11: Overgangsrecht

11. 1. Overgangsregels bouwwerken

11. 1. 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11. 1. 2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 11.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1. met maximaal 10%.

11. 1. 3. Lid 11.1.1. 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 overgangsregels van dat plan.

11. 2. Overgangsregels gebruik

11. 2. 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.

11. 2. 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1., 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.

11. 2. 3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1. 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.

11. 2. 4. Lid 11.2.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12: Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Hoge Herenweg 2 Hallum,
van de gemeente Ferwerderadiel.**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 25 juni 2009

De voorzitter,

De griffier,

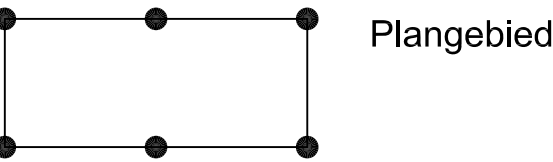
.....

.....

===



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG DE REGELS

	Agrarisch	3
	Groen	4
	Water	5
	Waarde - Archeologie	6

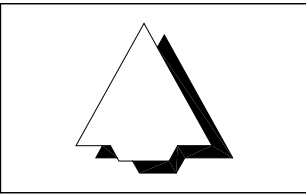
AANDUIDINGEN

	Wro-zone - wijzigingsgebied
	specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf
	bouwwlak

VERKLARING

	ondergrond ontleend aan de GBKN
--	---------------------------------

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	25-06-09		RDL
ontwerp	20-03-09		RDL
voorontwerp	12-11-08		RDL
concept	09-07-08		RDL



GEMEENTE FERWERDERADIEL BESTEMMINGSPLAN HOGE HERENWEG 2 HALLUM

code: 07-16-04	formaat: 380 x 420 mm	schaal: 1:2000	kaart: -
----------------	-----------------------	----------------	----------

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: info@burovijn.nl internet: www.burovijn.nl

