

**BESTEMMINGSPLAN HALLUM -
ZUIDERMIEDWEG 17 (TWEEDE
BEDRIJFSWONING)**

**Bestemmingsplan Hallum - Zuidermiedweg
17 (tweede bedrijfswoning)**

Code 101605 / 17-03-11

GEMEENTE FERWERDERADIEL 101605 / 17-03-11
BESTEMMINGSPLAN HALLUM - ZUIDERMIEDWEG 17
(TWEDE BEDRIJFSWONING)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Opzet bestemmingsplan	2
2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	4
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid	8
4. 2. Luchtkwaliteit	8
4. 3. Milieuhinder	9
4. 4. Externe veiligheid	9
4. 5. Bodemkwaliteit	10
4. 6. Waterparagraaf	10
4. 7. Ecologie	11
4. 8. Archeologie	12
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Grondexploitatie	14
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	15
7. VOOROVERLEG	16
8. VASTSTELLING	18
8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan	18
8. 2. Vaststelling van het bestemmingsplan	18

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Watertoetsdocumenten
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 3</u>	Nagezonden reactie VROM-Inspectie
<u>Bijlage 4</u>	Onderzoek wegverkeerslawaa

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijf aan de Zuidermiedweg 17 te Hallum is in de loop der tijd uitgegroeid tot een arbeidsintensief familiebedrijf van middelgrote omvang. Naast de melkveehouderij, is bij het bedrijf een tweede tak opgebouwd: de schapenfokkerij. Ondertussen komt de bezetting van het bedrijf uit op 3.1 VAK (Volwaardig in te zetten ArbeidsKrachten). Om het bedrijfsproces op een verantwoorde manier voort te zetten wordt een tweede bedrijfswoning noodzakelijk geacht. Een dergelijke woning past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (2000). Zodoende is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan aan de orde. De gemeente Ferwerderadiel heeft aangegeven aan deze planologische procedure hun medewerking te verlenen.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ferwerderadiel. Het adres valt onder het dorp Hallum, deze kern ligt op circa 3 kilometer afstand van het plangebied.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1. 3. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is als volgt vorm gegeven. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats ten aanzien van de omgevingsaspecten als milieu, ecologie, water en archeologie. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 ten slotte, worden de resultaten van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) aan de orde gesteld. Hoofdstuk 8 ten slotte, gaat in op de vaststellingsfase.

2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied en de directe omgeving daarvan is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch gebied (zie ook figuur 1). Het plangebied is gelegen in het zogenaamde kleilandschap, waarbij de boerderij is gelegen op een voormalige terp. Het landschap in de omgeving wordt nog voor een deel gekenmerkt door een onregelmatige verkaveling en oude bedijkingen.

De bestaande agrarische bebouwing bestaat uit twee stallen, een kap-schuur, sleufsilo's en een agrarische bedrijfswoning (zie figuur 2). Ten zuiden van het plangebied loopt de Zuidermiedweg. Deze weg sluit ten zuiden van Hallum aan op de Bredyk (N357). In oostelijke richting buigt de weg nabij de Dokkumer Ee af naar het gehucht Tergracht.



Figuur 2. Bestaande agrarische bebouwing

Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is op dit moment geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Ferwerderadeel (2000). Voor de huidige agrarische bebouwing geldt de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' (zie figuur 3). In deze bestemming zijn de mogelijkheden voor agrarische bebouwing geregeld. Voor de locatie van de beoogde bedrijfswoning geldt de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming mogen geen (bedrijfs)woningen worden gebouwd, waardoor het voornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

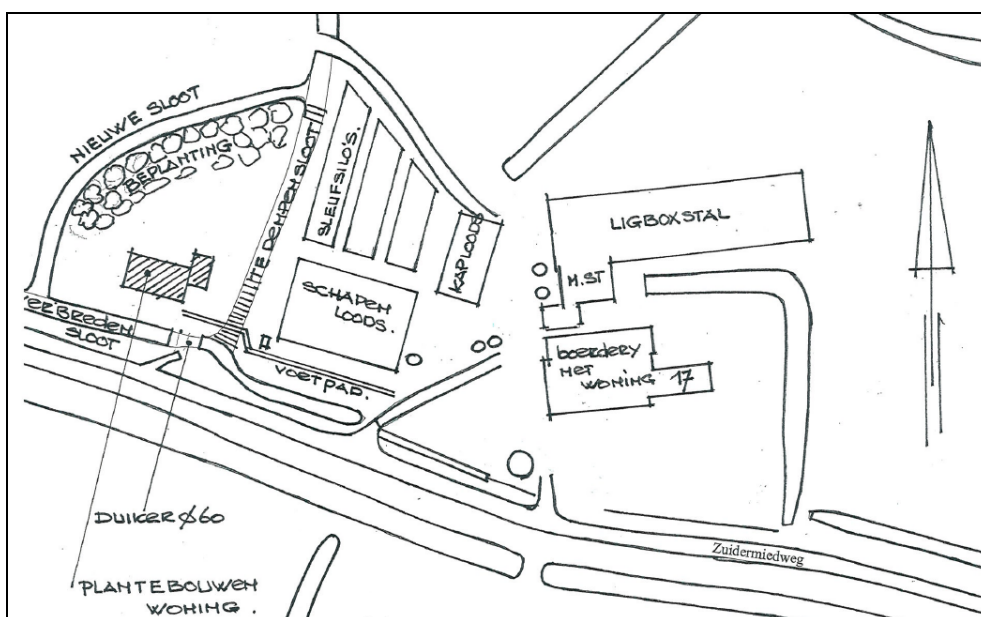


Figuur 3. Uitsnede plankaart Ferwerderadeel Buitengebied (2000)

2. 2. Toekomstige situatie

Beschrijving van het voornemen

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een tweede bedrijfswoning. Het woonhuis wordt ten westen van het bestaande agrarische bebouwing gerealiseerd (zie figuur 3). Om de samenhang van het perceel te vergroten wordt de sloot tussen de sleufsilos, de schapenloods en het toekomstige woonhuis, verlegd. De exacte positionering en maatvoering van het woonhuis is nog niet bekend. De randvoorwaarden hiervoor zullen in het voorliggende bestemmingsplan worden geregeld (zie hoofdstuk 5).



Figuur 4. Overzicht toekomstige situatie

Ruimtelijke inpasbaarheid

Gelet op het feit dat de bedrijfswoning aansluitend aan de bestaande bebouwing wordt gebouwd en het woonhuis qua maatvoering ondergeschikt zal zijn aan de agrarische bebouwing, zijn de effecten voor het landschap te verwaarlozen. Door achter het beoogde woonhuis bomen te planten, kan zelfs worden gesteld dat de samenhang van de bebouwing en hun solitaire ligging in het landschap verder worden versterkt.

Bij het aanvragen van de bouwvergunning zal worden gekeken of het gebouw voldoet aan de 'redelijke eisen van welstand'. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de gebruikte vormen, kleur en materiaalkeuze.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal het provinciaal en gemeentelijk beleidskader worden beschreven. Het rijksbeleid heeft geen concrete gevolgen voor het plangebied en wordt in dit hoofdstuk achterwege gelaten.

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. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. 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 omringende platteland.

De provincie onderkent het belang van de landbouwsector als sociaal-economische drager van het landelijk gebied en wil inzetten op schaalvergroting enerzijds en verbreding van de landbouw anderzijds. Het woonbeleid buiten de bundelingsgebieden is gericht op de plaatselijke woningbouwbehoefte.

Conclusie provinciaal beleid

De realisatie van de beoogde bedrijfswoning past binnen het provinciaal landbouw- en woonbeleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan buitengebied Ferwerderadeel

In het bestemmingsplan Buitengebied Ferwerderadeel (2000) is binnen de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een tweede bedrijfswoning. Daarbij dient de arbeidsbehoefte ten minste 1,75 VAK te bedragen en mag de inhoud van de woning oplopen tot maximaal 600 m³.

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. Goede voorzieningen voor wonen en werken spelen daarin een belangrijke rol. In een gemeente met de omvang, het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid van 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 faciliteren van plaatselijke bedrijven is eveneens van groot belang. Het is dan ook noodzakelijk om te voorzien in ruimte voor kleinschalige ontwikkeling van en bij bestaande bedrijven.

Woonplan

In het Woonplan (2005) de beleidsvisie gegeven op de toekomst van het wonen in de gemeente. Het Woonplan is afgestemd op het destijds nog in voorbereiding zijnde streekplan en heeft een relatie met de gemeentelijke structuurvisie. In het Woonplan worden de keuzes die gemaakt zijn in de gemeentelijke structuurvisie vertaald voor de verschillende kernen in de periode 2005-2008 (met een doorkijk naar de periode daarna). Ten aanzien van wonen in het buitengebied gelden geen concrete uitgangspunten.

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. Welstandsadvisering dient nog plaats te vinden.

Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het faciliteren van bedrijvigheid. Het voornemen is ook in lijn met het beleid dat is verankerd binnen het vigerende bestemmingsplan buitengebied. De realisatie van de tweede bedrijfswoning is niet in conflict met het gemeentelijk woonbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Voor wegverkeerslawaaï bedraagt deze waarde 48 dB.

Indien niet de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en conclusie

De beoogde bedrijfswoning is gelegen binnen de geluidszone van de Zuidermiedweg. Uit een akoestische berekening op basis van Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) blijkt dat de 48 dB-contour op 23 meter uit de weg is gelegen. Het bouwvlak is hier op afgestemd. Daarmee voldoet de beoogde woning aan de voorkeursgrenswaarde. Het rekenblad is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

4. 2. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) van belang. In het *Besluit Niet in betekenende mate* (NIBM) is geregeld dat plannen van een beperkte omvang zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Hiertoe behoren onder andere woningbouwprojecten van minder dan 1500 woningen.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één nieuwe woning. De verkeersaantrekkende werking van deze ontwikkeling is dusdanig laag, dat er geen relevante effecten op de concentraties luchtverontreinigende stoffen kunnen ontstaan. Dergelijke ontwikkelingen zijn op basis van het besluit NIBM vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Gelet op de achtergrondconcentraties en het feit dat er in de omgeving van het plangebied geen bronnen aanwezig zijn die significante luchtverontreiniging kunnen veroorzaken, is sprake van een goede ruimtelijke ordening uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

4. 3. Milieuhinder

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies. Voor deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de lijst met richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (herziene versie, 2009). Op agrarische bedrijven is een specifiek toetsingskader van toepassing. Afhankelijk van het soort en aantal dieren dat wordt gehouden is het *Besluit landbouw milieubeheer* of de *Wet geurhinder en veehouderij* van toepassing.

Toetsing en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats, die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde bedrijfswoning. Met hindercirkels afkomstig van het eigen bedrijf hoeft geen rekening te worden gehouden.

4. 4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar activiteiten die risico's kunnen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of verwerkt;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen.

Op risicovolle activiteiten zijn de normen uit respectievelijk het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en *Circulaire hogedruk aardgastransportleidingen* van toepassing. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de Groepsrisico-contour, geldt een verantwoordingsplicht.

Toetsing en conclusie

Op circa 650 meter ten noorden van het plangebied ligt een aardgastransportleiding van Gasunie (- - - -). Het betreft een leiding met een druk van 40 bar en een diameter van 18 inch. De invloedssfeer van het GR van deze leiding reikt niet tot het plangebied. Andere risicobronnen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Zodoende staat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4. 5. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De locatie voor de beoogde woning is in gebruik als weiland. Voor zover bekend hebben op deze locatie geen bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden. Een verkennend bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan zodoende niet aan de orde. Bij het indienen van een bouwaanvraag dient wel een verkennend bodemonderzoek te worden overlegd.

4. 6. Waterparagraaf

Normstelling en beleid

Het waterbeleid op rijksniveau is verankerd in 4^e Nota Waterhuishouding, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het rapport Waterbeleid 21^e Eeuw. Ook de Europese Kaderrichtlijn Water heeft gevolgen voor het waterbeheer in Nederland. Algemene uitgangspunten van het waterbeleid zijn:

- ten aanzien van waterkwantiteit wordt de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren gehanteerd. Dit betekent dat hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het rioleringsstelsel en geïnfiltreerd in de bodem, dat de toename van verhard oppervlak dient te worden vermeden en, indien dit niet mogelijk is, wordt gecompenseerd door het realiseren van extra waterberging;
- ten aanzien van waterkwaliteit wordt de voorkeursvolgorde schoonhouden, scheiden en zuiveren.

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument die moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. In het desbetreffende plangebied is Wetterskip Fryslân de aangewezen overlegpartner.

Toetsing en conclusie

Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Aan de hand van een aantal in te vullen vragen is bepaald dat voor het plan de normale procedure voor de watertoets zal worden doorlopen. De ingevulde gegevens en de daarbij gegenereerde uitgangspuntennotitie zijn opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het Wetterskip toegezonden.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Het bestemmingsplan voorziet (beperkt) in de toename van verhard oppervlak. De gevolgen voor de waterhuishouding zullen beperkt zijn. Daarnaast zal in verband met het te realiseren woonhuis, een sloot worden verlegd. Het betreft echter geen hoofdwatgang die voor de waterhuishouding van het gebied van belang is. Bovendien zal de waterhuishoudkundige functie van de sloot niet wezenlijk veranderen. Door het verruimen van de waterbergende functie van de toekomstige sloot of de huidige sloot aan de voorzijde van het perceel, kan de toename van het verharde oppervlak worden gecompenseerd.

4. 7. Ecologie

Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is met name de *Natuurbeschermingswet* van belang. In deze wet is de bescherming van natuurgebieden die zijn aangewezen onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen geregeld (de zogenaamde Natura 2000-gebieden). Daarnaast kunnen op grond van de *Natuurbeschermingswet* gebieden van nationaal belang worden aangewezen: Beschermde Natuurmonumenten. Tevens dient rekening te worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het *Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantsoorten*. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig.

Soortenbescherming

De gronden waar de beoogde woning zal worden gerealiseerd, zijn op dit moment in gebruik als weiland. Aangezien de locatie op korte afstand van het agrarisch bedrijf is gelegen en er geen bomen of andere beschutting voorkomt, is de locatie niet geschikt voor weidevogels of als biotoop voor andere beschermde plant- of diersoorten. Het plan voorziet tevens in het verleggen van een sloot. Aangezien het dempen van de sloot gefaseerd zal plaatsvinden, zullen beschermde vissoorten of amfibieën niet worden aangetast. De nieuwe sloot voorziet in een vervangende habitat voor deze diersoorten.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ecologie de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4. 8. Archeologie

Normstelling en beleid

Toetsing en conclusie

Op de advieskaart Steentijd - Bronstijd van FAMKE ligt de beoogde locatie van de woning in een gebied waar bij ingrepen van 5000 m² of meer een karterend onderzoek 3 wordt geadviseerd (zie onderstaande figuur).



Figuur 5. Advieskaart Steentijd - Bronstijd

Op de advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen ligt de beoogde woning in een gebied waar bij ingrepen van 2500 m² of meer een karterend onderzoek 2 wordt geadviseerd (zie onderstaande figuur).



Figuur 6. Advieskaart IJzertijd - Middeleeuwen

Aangezien de benodigde bodemingreep beduidend kleiner zal zijn dan de bovengenoemde drempelwaarden, is archeologisch veldonderzoek bij dit bestemmingsplan niet aan de orde.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens de 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten ten aanzien van digitalisering.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan, deze worden gemotiveerd in de toelichting. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels.

Binnen de gebruikte bestemming zijn mogelijkheden tot *onthefving van de bestemmingsregels* opgenomen. Daarmee kunnen ondergeschikte afwijkingen binnen het plangebied worden toegestaan, zonder dat daar een aparte procedure voor hoeft te worden doorlopen. De afwijkingen moeten aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Daarnaast zijn er een aantal algemeen geldende ontheffingsregels opgenomen.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch - Bedrijfswoning

Het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van één enkele bestemming. Binnen deze bestemming is de realisatie van een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Overige agrarische bedrijfsfuncties zijn uitgesloten. Ondergeschikte bijgebouwen, erfverharding, beplanting (tuin) of waterpartijen (sloten) zijn binnen deze bestemming wel toegestaan.

Het beoogde woonhuis moet binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Het betreft een ruim bouwvlak, zodat de oriëntatie ten opzichte van de weg nog bij de bouwaanvraag kan worden bepaald. De voorgevellijn is afgestemd op de overige aanwezige bebouwing. De maatvoering van de woning is begrensd, zodat de woning past binnen de omliggende omgeving. De maximale oppervlakte van de woonhuis bedraagt 150 m² en de maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,00 en 9,00 meter.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal vaste advies- en overleginstanties. Daarvan hebben drie overlegpartners op het plan gereageerd. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven op welke manier de overlegreacties bij het tot stand komen van het ontwerpbestemmingsplan zijn betrokken.

Het ontwerpbestemmingsplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gebracht zienswijzen in te dienen. De zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 maart 2011. De vaststelling wordt besproken in hoofdstuk 8.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling kan worden aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro, waardoor de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing is op het bestemmingsplan.

Het kostenverhaal voor het onderhavige plan zal worden geregeld via een overeenkomst. In de overeenkomst zullen afspraken worden gemaakt met betrekking tot de landschappelijke inpassing (aanbrengen van beplanting) en het planschaderisico's. Ten aanzien van de aan te brengen beplanting worden twee voorwaarden in de overeenkomst opgenomen:

- het moet gaan om streekeigen beplanting;
- beplanting wordt aangebracht door een professioneel hoveniersbedrijf.

De plankosten (leges) komen voor rekening van de initiatiefnemer, waardoor er voor de gemeente geen kosten uit het bestemmingsplan voortvloeien. Het stellen van overige eisen en regels wordt niet noodzakelijk geacht, waardoor de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De economische positie van het agrarisch bedrijf is goed te noemen. Het betreft een bedrijf met een bezetting van 3.1 Volwaardige in te zetten Arbeidskrachten (VAK's). Ter spreiding van de financiële risico's is er naast de melkveehouderij een neventak opgebouwd: de schapenfokkerij. Daarmee kan het Maatschap zich goed staande houden bij afschaffing van het Europese melkquotum. De initiatiefnemer beschikt daardoor over voldoende gunstige financiële positie om het beoogde voornemen te bekostigen. Hiermee kan worden geteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden naar een aantal vaste overleg- en adviesinstanties als de VROM-inspectie, Wetterskip Fryslân en de Provincie Fryslân. Op het plan is gereageerd door de volgende instanties:

- A. Wetterskip Fryslân;
- B. Gasunie;
- C. Provincie Fryslân.

Onderstaand wordt aangegeven welke strekking de overlegreacties hebben, welk standpunt de gemeente Ferwerderadiel inneemt en in hoeverre de opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overlegreacties zijn opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting.

A. Wetterskip Fryslân

Opmerking

Het Wetterskip gaat er vanuit dat de watertoets zal worden aangemeld via www.dewatertoets.nl.

Reactie

Het voornemen is inderdaad via www.dewatertoets.nl aangemeld. Gelet op de beperkte gevolgen voor de waterhuishouding gaat de gemeente ervan uit dat het Wetterskip geen bezwaren heeft tegen de vaststelling van het plan.

B. Gasunie

Opmerking

De Gasunie heeft geen op- of aanmerkingen op het toegezonden bestemmingsplan.

Reactie

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

C. Provincie Fryslân

Opmerking

De provincie adviseert een aanlegvergunningstelsel op te nemen ter bescherming van de aan te brengen beplanting.

Reactie

De gemeente acht het niet noodzakelijk of wenselijk de aan te brengen beplanting te beschermen door middel van een aanlegvergunningstelsel. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel leidt tot ongewenste regel-druk indien er bij stormschade of voor onderhoud bomen verwijderd moeten worden. Bovendien is een dergelijk stelsel moeilijk te handhaven, omdat het lastig is af te bakenen om welke beplanting het exact gaat.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de afschermdede beplanting is de gemeente voornemens een overeenkomst te sluiten. In de overeenkomst worden als voorwaarden opgenomen dat er wordt gekozen voor streekeigen beplanting en de beplanting zal worden aangebracht door een professioneel hoveniersbedrijf. Dit zal in hoofdstuk 6 van de toelichting worden benoemd.

Opmerking

Er wordt vanuit gegaan dat de woning wordt verrekend in het woningbouwprogramma.

Reactie

Dit is inderdaad het geval.

8. VASTSTELLING

8. 1. Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 december gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Wel is er een reactie van de VROM-Inspectie binnengekomen. Deze reactie is als zienswijze behandeld. In de reactie werd gesteld dat niet op voorhand kon worden geconcludeerd dat de nieuwe woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de *Wet geluidhinder*. Naar aanleiding van deze reactie heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden en is in overleg met de initiatiefnemer besloten het bouwvlak verder van de weg af te leggen. Op deze manier kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (zie tevens paragraaf 4.1).

8. 2. Vaststelling van het bestemmingsplan

Op 17 maart 2011 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De enige wijziging in het plan betreft de hierboven besproken verschuiving van het bouwvlak.

===

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2

BIJLAGE 3

BIJLAGE 4

**GEMEENTE FERWERDERADIEL 101605 / 17-03-11
BESTEMMINGSPLAN HALLUM - ZUIDERMIEDWEG 17 (TWEEDE
BEDRIJFSWONING)**

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 - Bedrijfswoning	5
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	8
Artikel 4:	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	8
Artikel 5:	Algemene bouwregels	9
Artikel 6:	Anti-dubbeltelregel	10
Artikel 7:	Algemene afwijkingsregels	11
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	12
Artikel 8:	Overgangsrecht	12
Artikel 9:	Slotregel	13

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begrippen

1. plan:

het Hallum - Zuidermiedweg 17 (tweede bedrijfswoning) van de gemeente Ferwerderadeel;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1722.101605-VA01 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

3. aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak dat is voorzien van een aanduiding;

4. aan- of uitbouw:

een gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat een vergroting dan wel uitbreiding van het hoofdgebouw vormt;

5. bebouwing:

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

6. 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;

7. bestemmingsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

8. bestemmingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

9. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

10. bouwen:

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

11. bouwgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

12. bouwlaag:

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

13. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

14. bouwvlak:

een op de verbeelding aangegeven, door de bouwgrens omsloten vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen zijn toegelaten;

15. bouwwerk:

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

16. cultuurhistorische waarden:

waarden ontstaan door het gebruik in de loop van de geschiedenis door de mens;

17. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

18. detailhandel:

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

19. erf:

het bouwperceel, voorzover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;

20. gebouw:

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

21. hoofdgebouw:

een gebouw, dat zowel functioneel als qua vorm bepalend is voor materiële inhoud van de bestemming;

22. kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

23. landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

24. milieusituatie:

de situatie, waarbij milieuaspecten dienen te worden beoordeeld, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient er bij de situering en omvang van milieubelastende functies (o.a. bedrijven) op te worden gelet dat de uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies (o.a. woningen) zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

25. overkapping:

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

26. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 1. 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:
 2. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in het water wordt gebouwd:
 3. het NAP -0,52 m;

27. straat- en bebouwingsbeeld:

een in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, dat zich in het algemeen kenmerkt door:

1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

28. verkeerveiligheid

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

29. woonsituatie:

een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglicht-toetreding, een redelijke mate van uitzicht en voldoende privacy, alsmede van afwezigheid van hinder.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens;

2. de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

3. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4. de goothoogte van een bouwwerk:

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

5. de inhoud van een bouwwerk:

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

6. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

7. de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3: Agrarisch - Bedrijfswoning

3.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bedrijfswoning;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
met daaraan ondergeschikt:
 - c. water;
- en met de daarbijbehorende:
- d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwregels

3.2.1. Gebouwen

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. een bedrijfswoning zal vrijstaand worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- d. een bedrijfswoning zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel ten hoogste 2,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- g. een bedrijfswoning zal voorzien zijn van een kap;
- h. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten minste 30° bedragen.

3.2.2. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,50 m achter de voorgevel(s) van een bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 1,00 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens dan wel op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel gelegen achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;

- e. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een aangebouwd bijgebouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 m;
- f. de goothoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- g. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, mits de hoogte 1,00 m minder bedraagt dan de hoogte van het hoofdgebouw;
 - 2. de hoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 7,00 m bedragen.

3.2.3. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de landschappelijke waarden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4. Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden, de verkeerveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c en d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt vergroot tot ten hoogste 75 m².

3.5. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan één bedrijfs-woning per bouwvlak;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen van hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 5: Algemene bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits:

- de bouwgrens niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 6: Anti-dubbelregel

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

Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 8: Overgangsrecht

8.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 8.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Lid 8.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2. Overgangsrecht gebruik

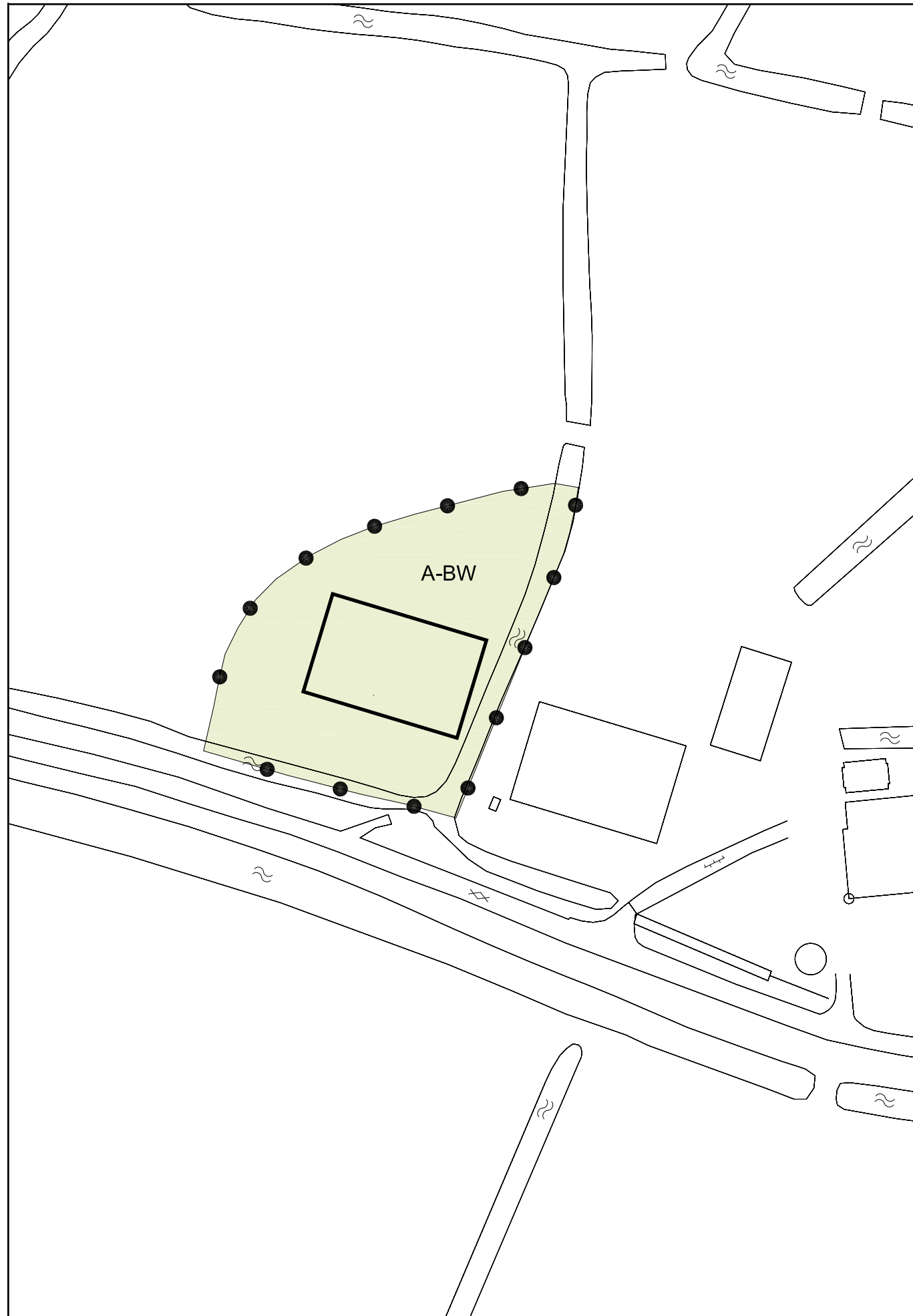
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2 sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 8.2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9: Slotregel

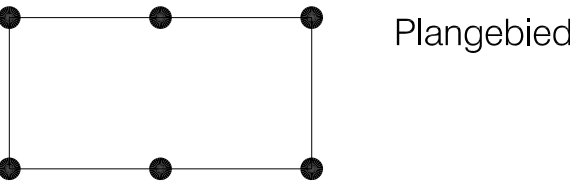
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Hallum - Zuidermiedweg 17 (tweede bedrijfswoning)

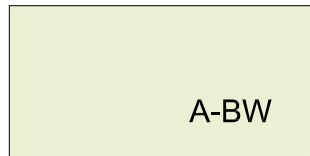
Behorend bij het besluit van 17 maart 2011



PLANGEBIED



BESTEMMING



Agrarisch - Bedrijfswoning

ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

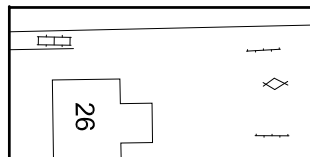
3

AANDUIDING



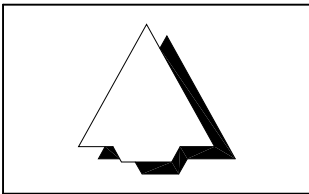
bouwvlak

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	17-03-11		EV
ontwerp	15-10-10		EV
voorontwerp	22-07-10		EV
concept	04-06-10		EV



GEMEENTE FERWERDERADIEL

BESTEMMINGSPLAN HALLUM - ZUIDERMIEDWEG 17
(TWEDE BEDRIJFSWONING)

code: 10-16-05	IDN: NL.IMRO.1722.101605-VA01	formaat: 380 x 280 mm	schaal: 1:1000	kaart: -
----------------	-------------------------------	-----------------------	----------------	----------

Bezoekadres: Stanja 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

