

**BESTEMMINGSPLAN HALLUM -
ZUIDERMIEDWEG 8 EN 19 A**

**Bestemmingsplan Hallum - Zuidermiedweg
8 en 19 A**

Code 101609 / 21-03-13

GEMEENTE FERWERDERADIEL 101609 / 21-03-13
BESTEMMINGSPLAN HALLUM - ZUIDERMIEDWEG 8 EN 19 A

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Opzet bestemmingsplan	2
2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Toekomstige situatie	3
2. 3. Landschappelijke inpassing	4
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	8
4. 3. Water	8
4. 4. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 5. Agrarische bedrijven	9
4. 6. Bodem	10
4. 7. Geluid	10
4. 8. Luchtkwaliteit	11
4. 9. Externe veiligheid	11
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	13
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
6. 3. Grondexploitatie	15
7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK	17
7. 1. Vooroverleg	17
7. 2. Inspraak	17
8. RAADSVASTSTELLING	18

Bijlage 1 **Notitie landschappelijke inpassing**

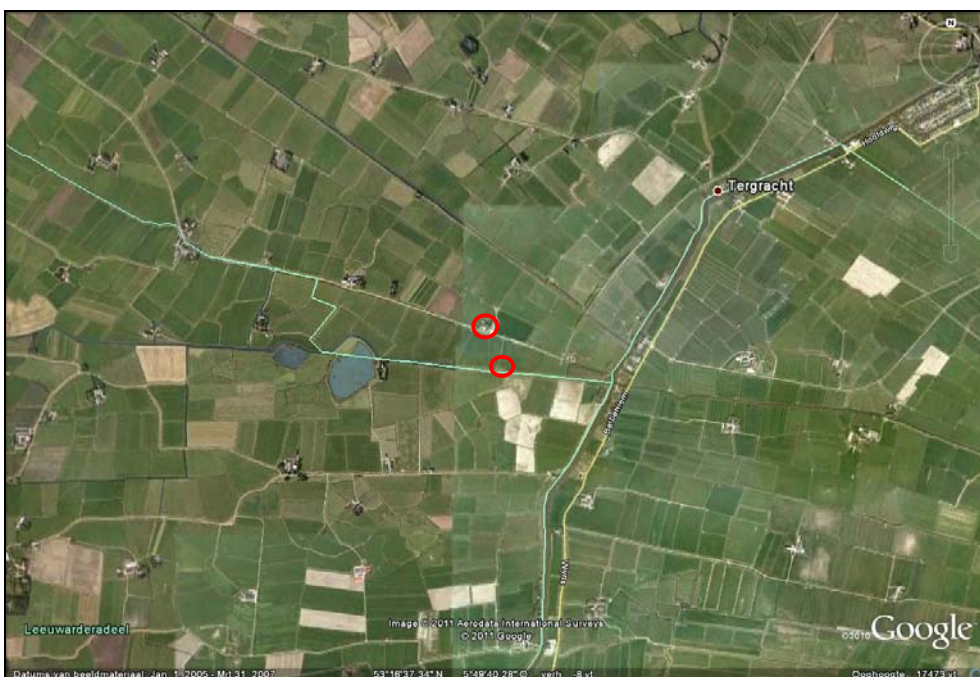
Bijlage 2 **Nije Pleats advies**

Bijlage 3 **Wateradvies**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Op het perceel Zuidermiedweg 19 A te Hallum is een melkveebedrijf gevestigd. De bedrijfswoning staat op circa 175 meter afstand van het bedrijf. Omdat dit bedrijfsmatig ongunstig is, is de wens ontstaan een nieuwe bedrijfswoning te realiseren in de directe nabijheid van het bedrijf. De huidige bedrijfswoning wordt vervolgens omgevormd naar burgerwoning. De ligging van het melkveebedrijf en de huidige bedrijfswoning zijn in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied 2000* (vastgesteld op 21 september 2000). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' en 'Agrarisch gebied'. De gewenste nieuwe bedrijfswoning ligt binnen de bestemming 'Agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming is de bouw van de nieuwe bedrijfswoning niet toegestaan. Ook de gewenste omzetting van bedrijfswoning naar een burgerwoning is op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van een nieuwe bedrijfswoning en de functiewijziging naar burgerwoning mogelijk te maken.

1. 3. Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie.

2. BESCHRIJVING VAN HET VOORNEMEN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het kleigebied. Dit is een open en grootschalig gebied met structurerende elementen zoals dijken, paden en een intensieve waterwegenstructuur (vaarten). Beplanting in dit gebied is geconcentreerd rondom oorspronkelijke boerderijen (bestaande bedrijfswoning) en dorpen. Aanwezige wegen zijn voornamelijk onbeplant. Het gebied is voornamelijk in gebruik als grasland.

Karakteristiek voor de boerenerven in dit gebied is de compacte inrichting en de hoog opgaande beplanting op de randen. Aan de buitenkant lag vaak een gracht of sloot.

Het erf aan de Zuidermiedweg 19 A is geen oorspronkelijke boerderij die omringd is door groen. Het is een bedrijfserf dat zich open toont in het landschap door het ontbreken van structureel opgaand groen. Hierdoor is de huidige opbouw van het erf niet karakteristiek voor de omgeving.

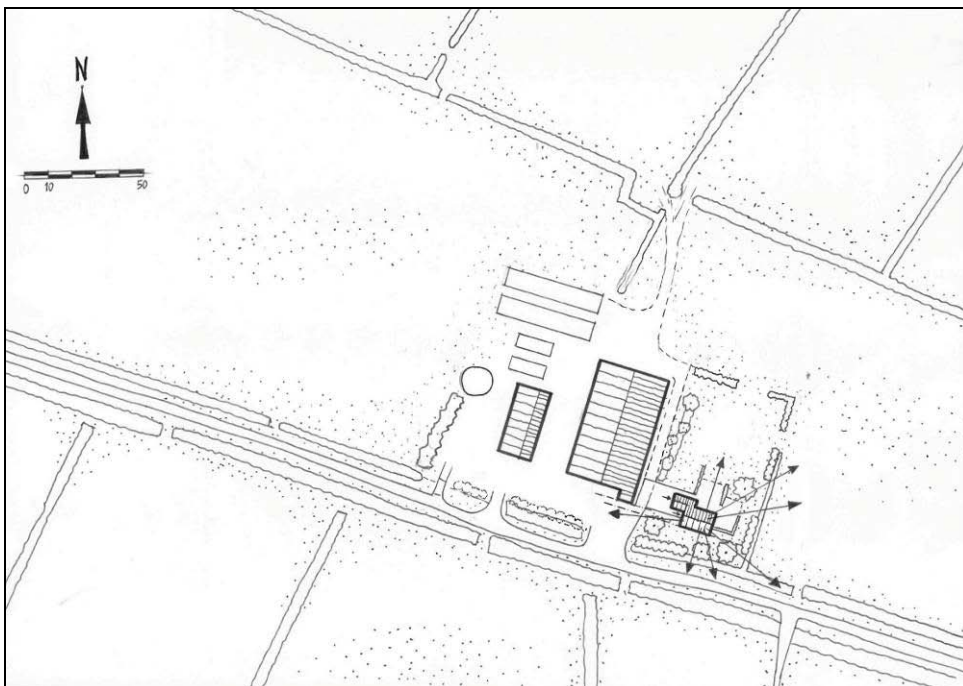
Het plangebied bestaat uit het melkveebedrijf aan de Zuidermiedweg 19 A en de bedrijfswoning aan de Zuidermiedweg 8. Tussen het bedrijf en de bedrijfswoning ligt een afstand van ongeveer 175 meter.

Het plangebied ligt circa 750 meter ten westen van de kern Bartlehiem aan de Zuidermiedweg 19 A. Ten noorden van het melkveebedrijf bevindt zich de Hallumertrekvaart. De bestaande bedrijfswoning is gelegen aan de Fin-kumervvaart. Overige bebouwing bevindt zich op een afstand van minimaal 500 meter van het bedrijf. Dit geldt ook voor de burgerwoningen en het voormalige klooster ten (zuid-)westen van het bedrijf.

2. 2. Toekomstige situatie

Het is de wens om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren aansluitend aan het huidige erf. Deze wens komt voort vanuit efficiëntie voor de bedrijfsvoering. De ligging van de bedrijfswoning op het bedrijfserf past bovendien beter bij de bestaande karakteristiek van het gebied.

De nieuwe bedrijfswoning wordt aan wegzijde en aan de oostzijde van de bestaande bebouwing gesitueerd (zie figuur 2). De bedrijfswoning wordt ontsloten via de bestaande oostelijke inrit. Door een afstand van minimaal 15 meter aan te houden tussen de bestaande bedrijfsbebouwing en de woning is er voldoende ruimte om de garage in te draaien. Hierdoor hoeft de inrit niet verbreed te worden en behoudt het woonerf aan de wegzijde een groene uitstraling.



Figuur 2. De inrichting van het nieuwe bedrijfserf

De voorgevel van de bedrijfswoning komt minimaal twee meter voor de rooilijn van de bedrijfsbebouwing te liggen. Hierdoor is de bedrijfswoning ook zichtbaar vanuit het westen. Bovendien ontstaat er hierdoor vanuit de bedrijfswoning overzicht op de voorzijde van het erf.

De vrijkomende bedrijfswoning wordt omgevormd naar burgerwoning. Aan het uiterlijk van de woning en het erf verandert niets. De nieuwe burgerwoning ligt niet dicht bij omliggende agrarische bedrijven. De functie van burgerwoning past daarom goed op deze locatie.

2. 3. Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van beide percelen is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1). Voor de provincie is het van belang dat er een kwaliteitsimpuls plaatsvindt. Dit wordt vooral bereikt door een goede landschappelijke inpassing en daarnaast te zorgen voor een goede uitstraling van de bestaande woning. Daarom is er aanvullend op het inrichtingsplan een Nije Pleats advies opgesteld (zie bijlage 2). Het Nije Pleats advies is vervolgens ook verwerkt in het inrichtingsplan.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

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.

Verordening Romte Fryslân

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 9 maart 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald.

In de Verordening staat dat nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied worden toegestaan als er sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen.

De provincie vindt het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten een provinciale aangelegenheid. Daarom moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden opgesteld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het kleilandschap.

Conclusie provinciaal beleid

De karakteristieke kwaliteiten van het kleigebied worden door de realisatie van een bedrijfswoning en de functiewijziging naar burgerwoning niet aangetast. Voor zover mogelijk worden de kwaliteiten versterkt. In dat kader wordt het erf voorzien van afschermende beplanting. In dit bestemmingsplan wordt er invulling gegeven aan de ruimtelijke kwaliteitsparagraaf door paragraaf 2.3 en bijlage 1.

De functiewijziging naar burgerwoning is toegestaan omdat het gaat om hergebruik van vrijkomende gebouwen.

Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de beoogde bedrijfswoning past binnen het provinciaal beleid.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Gemeente Ferwerderadiel Structuurvisie (2002)

De gemeente Ferwerderadiel heeft met de *Structuurvisie* een ruimtelijk beleidskader geformuleerd waaraan ruimtelijke ontwikkelingen moeten 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) is 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 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

Conclusie gemeentelijk beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid met betrekking tot het faciliteren van bedrijvigheid. Met het behoud van de voormalige bedrijfswoning binnen de woningvoorraad wordt een bijdrage geleverd aan het op peil houden van de woningvoorraad om inwoners vast te houden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied de 'Groote Wielen'. Dit gebied ligt op een afstand van ruim 4,5 kilometer vanaf het plangebied. Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS. Verder liggen in de omgeving van het plangebied geen gebieden die behoren tot de EHS. Gezien de aard van de ingreep en de afstand is er geen negatief effect op dit gebied.

Soortenbescherming

Als gevolg van de bouw van de nieuwe bedrijfswoning en de functiewijziging worden geen sloten gedempt, bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een groot risico tot het verstoren van soorten. De locatie waar de nieuwe bedrijfswoning gebouwd wordt is momenteel in gebruik als weidegrond. Deze gronden worden intensief bewerkt. Dit gebied kan daarom als ernstig verstoord worden aangemerkt en zal daardoor niet een aantrekkelijk leefgebied zijn voor (beschermde) soorten. Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling lijkt het dan ook niet waarschijnlijk dat er negatieve invloed op (beschermde) soorten zal optreden.

Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventueel broedende vogels verstoord worden. Vanuit de Flora- en faunawet is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De bodemverstoring in het plangebied vindt plaats ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning. Dit is een gebied waar zich archeologische resten bevinden uit de periode midden-Bronstijd - vroege Middeleeuwen. Voor dit gebied is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen van meer dan 2.500 m². Omdat de nieuwe bedrijfswoning kleiner wordt is aanvullend onderzoek niet nodig. Er worden geen archeologische resten verstoord.

4. 3. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de 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. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Het Wetterskip heeft op het plan gereageerd door middel van een wateradvies (zie bijlage 3).

Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 493 m².

Voorwaarde van het waterschap is dat deze toename wordt gecompenseerd door 10% van de nieuwe verharding te compenseren in open water. Het Wetterskip adviseert om deze compensatie te realiseren door de watergang ten zuiden van het perceel te verbreden. Dit wordt als zodanig uitgevoerd, zodat regenwater naar deze watergang afgevoerd kan worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van de watergang in verband met het onderhoud.

4. 4. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van de nieuwe bedrijfswoning en burgerwoning liggen geen bedrijven die hinder veroorzaken voor de woonfunctie. Andersom geredeneerd vormen de woningen ook geen hinder voor hun omgeving. Vanuit milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen.

4. 5. Agrarische bedrijven

Normstelling en beleid

Voor veehouderijen met een milieuvergunning geldt de *Wet geurhinder en veehouderij*. In deze wet zijn voor bepaalde typen dieren geurnormen opgenomen. Ten aanzien van dieren waarvoor geen geurnorm is vastgesteld, gelden afstanden. Voor kleinschalige veehouderijen en akkerbouwbedrijven gelden de vaste afstanden uit het *Besluit landbouw milieubeheer*. Deze afstanden zijn afhankelijk van het type omgeving (binnen of buiten de bebouwde kom). Daarnaast gelden er grotere afstanden voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het melkveebedrijf geldt een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van woningen. De dichtstbijzijnde woning is de nieuwe burgerwoning die ook deel uitmaakt van het plangebied. Deze woning ligt op een afstand van circa 175 meter vanaf het bedrijf. Er zijn dan ook geen belemmeringen.

4. 6. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het perceel waarop de nieuwe bedrijfswoning komt is in het verleden altijd agrarisch in gebruik geweest. Het perceel van de nieuwe burgerwoning is altijd als bedrijfswoning in gebruik geweest. Daarvoor was dit perceel ook agrarisch gebied. Er hebben geen activiteiten plaatsgevonden die de bodem hebben kunnen vervuilen. Het plangebied wordt daarom gezien als een onverdachte locatie. Er wordt verondersteld dat de bodemkwaliteit voldoende is om de functiewijziging plaats te laten vinden.

4. 7. Geluid

Toetsingskader en beleid

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

Indien niet aan 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. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor de geluidsbelasting op de nieuwe bedrijfswoning is een geluidsberekening ¹⁾ uitgevoerd. De woning ligt op een afstand van 20 meter vanaf de Zuidermiedweg. Op deze afstand is de geluidsbelasting op de woning 50 dB. Er wordt dan ook niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege het gewenste overzicht vanuit de bedrijfswoning over het bedrijf is het niet wenselijk de woning verder van de weg te plaatsen. Alternatieven als stiller asfalt is voor één woning niet een rendabele maatregel. Daarom wordt er een hogere waarde voor deze woning verleend.

¹⁾ Briefrapport 'Beoordeling geluidsbelasting nieuwe woning Zuidermiedweg 21 Hallum, Milieuadviesdienst, 12 augustus 2011.

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen.

4. 8. Luchtkwaliteit

Toetsingskader 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 fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In deze situatie gaat het om het toevoegen van in totaal één woning. Dit valt onder de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen.

4. 9. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ²⁾ en het groepsrisico (GR) ³⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan.

²⁾ Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar.

³⁾ De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Wel ligt ten noorden en oosten van het plangebied een gasleiding. Deze gasleiding heeft een PR-contour van 0 meter. Het is een gasleiding met een diameter van 18 inch en een druk van 40 bar. Hiervoor geldt een inventarisatieafstand van 200 meter. Als het plangebied binnen de inventarisatieafstand ligt, moet het groepsrisico verantwoord worden. Het plangebied ligt hier net buiten. Vanuit externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

Het agrarische bedrijf is bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen, waarbinnen de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor de nieuwe bedrijfswoning is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning moeten binnen het bouwperceel komen.

Wonen

De nieuwe burgerwoning heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Rondom de woning is een bouwvlak opgenomen. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen alleen binnen het op de verbeelding aangeduide vlak worden gerealiseerd.

Bij de woning is een aan-huis-verbonden-beroep toegestaan. De beroepsvloeroppervlakte hiervan mag maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte zijn. Er geldt een maximum van 50 m². Daarnaast is een maatschappelijke en culturele voorzieningen en een ondergeschikt horecabedrijf categorie A of B toegestaan.

Voor de landschappelijke inpassing is er een Nije Pleats advies opgesteld (zie bijlage 2). In het bestemmingsplan is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van het Nije Pleats advies.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg en inspraak

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt heeft de gemeente deze partijen de mogelijkheid geboden reacties op het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten van overleg en inspraak zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling bestemmingsplan

Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het voornemen is een particulier initiatief. De particulier zorgt dan ook voor financiering van het initiatief. Nadat het bestemmingsplan van kracht is geworden wordt de huidige bedrijfswoning als burgerwoning verkocht. Dit genereert gelden om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Hierdoor wordt gesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

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 en kosten voor het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwe bedrijfswoning. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevalen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. De kosten bestaan uitsluitend uit fysieke maatregelen met betrekking tot de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of op nutsvoorzieningen. Daarom besluit de gemeenteraad om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. VOOROVERLEG EN INSPRAAK

7. 1. Vooroverleg

In het kader van het bestuurlijk vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan naar de overlegpartners verstuurd met het verzoek om binnen 6 weken eventuele op- en/of aanmerkingen kenbaar te maken. De provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân hebben een reactie ingediend.

Provincie Fryslân

De provincie heeft aangegeven dat het toevoegen van een burgerwoning in strijd is met de provinciale Verordening. Omdat het gaat om een bestaande bedrijfswoning, die niet handig ligt bij het agrarische bedrijf, kan de provincie medewerking verlenen. Voorwaarde voor medewerking is dat er zowel op de huidige woonlocatie als op de bedrijfslocatie ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd; een zogenaamde Kwaliteitsimpuls, zoals die in het Streekplan Fryslân en de Verordening Romte is beschreven. De provincie heeft aangegeven dat die kwaliteitsimpuls goed met een sessie van de Nije Pleats verkend kan worden.

Reactie: Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het Nije Pleats traject doorlopen. Het Nije Pleats advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Wetterskip Fryslân

Het Wetterskip geeft aan dat het wateradvies dat ze op 8 juli 2011 heeft opgesteld niet is verwerkt in het bestemmingsplan.

Reactie: De reactie van het Wetterskip wordt alsnog in het bestemmingsplan verwerkt en als bijlage bijgevoegd.

7. 2. Inspraak

Het bestemmingsplan heeft ook 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze procedure zijn er geen inspraakreacties ingediend.

8. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 21 maart 2013 ongewijzigd vastgesteld.

===

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2

BIJLAGE 3

Hallum - Zuidermiedweg 8 en 19 A

GEMEENTE FERWERDERADIEL 101609 / 21-03-13
BESTEMMINGSPLAN HALLUM - ZUIDERMIEDWEG 8 EN 19 A

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Wonen	14
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	18
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	19
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 9 Overige regels	22
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	23
Artikel 10 Overgangsrecht	23
Artikel 11 Slotregel	24
 Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hallum - Zuidermiedweg 8 en 19 A van de gemeente Ferwerderadiel;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1722.101609-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aan- of uitbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieur-architect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatie-adviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandarts-specialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw, aan-/uitbouwen en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.7 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;

1.8 bassin:

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten;

1.9 bebouwing:

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

1.10 (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productenvergisting:

de verwerking van mest en/of organische (bij)producten in hoofdzaak van het eigen bedrijf aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, overkappingen daaronder mede begrepen, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor detailhandel, een (horeca)bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag en administratieruimten en dergelijke;

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en vrijstaat van dat hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

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;

1.24 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.25 detailhandel:

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

1.26 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.27 erf:

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

1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.29 gebouw:

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

1.30 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

1.31 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 hoofdverblijf:

het adres/de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene, waarbij betrokkene moet zijn ingeschreven in de Gemeente Basisadministratie Persoonsgegevens op dat adres en/of betrokkene het adres heeft opgegeven bij de Belastingdienst als hoofdadres en/of uit de feitelijke omstandigheden blijkt dat het adres als hoofdverblijf moet worden aangemerkt;

1.34 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.35 horecabedrijf categorie A:

een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en deels 's avonds verstrekken van ter plaatse te nuttigen etenswaren aan bezoekers, al dan niet in combinatie met het verstrekken van logies;

1.36 horecabedrijf categorie B:

een horecabedrijf dat vooral is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van dranken aan bezoekers, al dan niet in combinatie met het verstrekken van logies;

1.37 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.38 kap:

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

1.39 kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

de in bijlage 1 genoemde bedrijfsactiviteiten dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.41 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein met een recreatieve medebestemming waar een beperkt aantal kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen worden verhuurd als toeristische standplaatsen;

1.42 logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.43 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.44 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;

1.45 mobiel kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of enig ander onderkomen met de bedoeling te plaatsen op een kampeerterrein voor ten hoogste een kampeerseizoen;

1.46 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel;

1.47 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;

1.48 ondergeschikte tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf;

1.49 overkapping:

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

1.50 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;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in het water wordt gebouwd:
 - 1. het NAP -0,52 m;

1.51 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

1.52 prostitutie:

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

1.53 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 sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 recreatief medegebruik:

het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet- fiets- en ruitersporen, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.55 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.56 silo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.57 sociale veiligheid:

een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

1.58 stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.59 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;

1.60 torensilo:

een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.61 tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.62 vast kampeermiddel:

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf met de bedoeling te plaatsen op een kampeerterrein voor een aantal jaren;

1.63 verkeersveiligheid

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;

1.64 voorgevel:

de voorgevel van een gebouw dan wel de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt; in hoeksituaties wordt de naar de weg gekeerde zijgevel tevens als voorgevel aangemerkt;

1.65 windmolen:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van energie;

1.66 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld en bestemd voor de huisvesting van een huishouden;

1.67 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.68 woonsituatie:

een situatie waarbij, mede door de situering van om de woonfunctie liggende functies en bebouwing, in ieder geval sprake is van een redelijke daglichttoetreding, 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:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
 - b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf";
 - c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- met daaraan ondergeschikt:
- a. cultuurgrond;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. wegen en paden;
 - d. water;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. recreatief medegebruik;
- met de daarbijbehorende:
- g. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 - h. een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
 - i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
 - j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bedrijfsgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- b. de bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. per gebied dat is voorzien van een bouwperceel mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarische bedrijf worden gebouwd;
- d. er mogen geen kassen, tunnelkassen hoger dan 1,50 m en torensilos worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 14,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een bedrijfsgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een bedrijfsgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" zal ten hoogste één bedrijfswoning 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 10,00 m bedragen;
- g. een bedrijfswoning zal voorzien zijn van een kap;
- h. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten minste 30° bedragen.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning

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

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen zullen ten minste 3,50 m achter de voorgevel van de 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf" worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter voorgevel(s) van de bedrijfswoning, verminderd met de oppervlakte van de bedrijfswoning, bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c en d mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bedrijfswoning ten hoogste 75 m² bedragen, mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- g. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een aangebouwde overkapping zal ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning plus 0,25 m;
- h. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- i. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 8,50 m bedragen, mits de bouwhoogte 1,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
 - 2. de bouwhoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. silo's, platen en bassins zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een silo of een bassin zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwperceel ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen windmolens zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 15,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel 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 van:

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 sub d in die zin dat de dakhelling van een bedrijfsgebouw wordt verkleind dan wel dat een bedrijfsgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- b. het bepaalde in lid 3.2.2 sub a in die zin dat een bedrijfswoning gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
 2. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte ten hoogste 30 m² bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een volwaardige niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in combinatie met een sociale nevenfunctie of zorgboerderij als een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in combinatie met een ondergeschikte tweede tak in de vorm van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting;
- d. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van eigen en streekeigen producten;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van logiesverstrekking en/of verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- h. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- i. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- j. het in gebruik nemen van bouwwerken zonder de uitvoering van het Nije Pleats-advies en de instandhouding van de gerealiseerde elementen uit het Nije Pleats-advies (bijlage 2 van de toelichting).

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 3.5 sub b in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een sociale nevenfunctie of zorgboerderij als een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie, mits:
 - 1. er een directe relatie is tussen het agrarisch bedrijf en de sociaal-medische opvang van personen, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten;
 - 2. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
 - 3. alle activiteiten ten behoeve van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht;
- b. het bepaalde in lid 3.5 sub c in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak in de vorm van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting, mits:
 - 1. de oppervlakte van een bouwwerk ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)product-vergisting ten hoogste 2500 m² bedraagt;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bestaande infrastructuur, er geen onevenredige verkeersbelasting optreedt en een goede landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd;

- c. het bepaalde in lid 3.5 sub f in die zin dat gebouwen in combinatie met de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
 - 1. de exploitatie van logiesverstrekking alleen plaatsvindt in de vorm van een ondergeschikte tweede tak bij een volwaardig bedrijf;
 - 2. per agrarisch bedrijf ten behoeve van de logiesverstrekking niet meer dan 6 appartementen of kamers worden gerealiseerd;
 - 3. de ruimtes voor logiesverstrekking in het boerderijpand, de bedrijfswoning dan wel een voormalige stal worden ondergebracht;
 - 4. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een bedrijfswoning en daaraan ondergeschikt is;
 - 5. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- d. het bepaalde in lid 3.5 sub g in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 - 1. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 2. het ten hoogste 25 standplaatsen voor kampeermiddelen betreft;
 - 3. het in principe niet gaat om vaste kampeermiddelen; vaste kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een terrein met ten hoogste 15 standplaatsen en met een maximum van 20% van het aantal standplaatsen; hierbij dient een en ander op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast; Hierbij heeft het gebruik van gebiedseigen beplanting de voorkeur. Vaste kampeermiddelen op kleinschalige kampeerterreinen mogen uitsluitend worden gebruikt voor toeristisch kamperen. Voor dergelijke kampeermiddelen geldt geen beperkte kampeerperiode en hiervan mag jaarrond gebruik worden gemaakt;
 - 4. de oppervlakte van het perceel bij een terrein met maximaal 15 standplaatsen ten minste 0,50 ha bedraagt, en bij een terrein met maximaal 25 standplaatsen ten minste 0,75 ha;
 - 5. de afstand van het kampeerterrein tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning in principe ten minste 50 m bedraagt;
 - 6. het kleinschalige kampeerterrein voor wat betreft de ligging direct aansluit op de bestaande woonbebouwing of bedrijfsbebouwing;
 - 7. bij een kleinschalig kampeerterrein mag voor de sanitaire voorzieningen tot maximaal 50 m² aan bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. De locatie van het bijgebouw dient dusdanig gekozen te worden dat er een samenhang is met de bestaande bebouwing;
 - 8. per gemeente niet meer dan 20 kleinschalige kampeerterreinen worden opgericht.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
 - 2. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
 - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen;
 - c. tuinen en erven;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. een horecabedrijf categorie A of B;
 - e. water;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. wegen, straten en paden;
 - h. recreatief medegebruik;
- met de daarbijbehorende:
- i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal in de naar de weg gekeerde bouwgrens dan wel ten hoogste 2,00 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen;
- f. een hoofdgebouw zal zijn voorzien van een kap;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voorzover gelegen achter voorgevel(s) van het hoofdgebouw, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw ten hoogste 75 m² bedragen, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwperceel bedraagt;
- e. de goothoogte van een aan- of uitbouw 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 vrijstaand bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- g. indien een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping wordt voorzien van een kap, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping zal ten hoogste 6,00 m bedragen, mits de bouwhoogte 1,00 m minder bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 2. de bouwhoogte van een bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

- a. een goede woonsituatie;
- b. een goede milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. een goede landschappelijke inpassing conform het Nije Pleats-advies als omschreven in paragraaf 3.5 van het document "Landschappelijke inpassing tweede bedrijfswoning te Hallum" (bijlage 1 van de toelichting) en het Nije Pleats-advies zelf (bijlage 2 van de toelichting).

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

1. de naar de weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping minder dan 3,50 m achter, dan wel voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt gebouwd.

4.5 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 een woonhuis voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel met een maximum van 50 m²;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers c.q. arbeidsmigranten;
- g. het in gebruik nemen van bouwwerken zonder de uitvoering van het Nije Pleats-advies en de instandhouding van de gerealiseerde elementen uit het Nije Pleats-advies als omschreven in paragraaf 3.5 van het document "Landschappelijke inpassing bedrijfswoning te Hallum" (bijlage 1 van de toelichting) en het Nije Pleats-advies zelf (bijlage 2 van de toelichting);
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. het bepaalde in lid 4.5 onder d in die zin dat gebouwen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten die zijn genoemd in bijlage 1 dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, mits:
 1. de bedrijfsploeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat de bedrijfsploeroppervlakte niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke uitstraling van het woonhuis;
 3. het niet gaat om vormen van detailhandel;
 4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt. Indien dit niet mogelijk is, mag de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van de voorgenomen activiteit niet onevenredig toenemen;

5. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
 6. geen bedrijfsmatige opslag in de open lucht plaatsvindt.
- b. het bepaalde in lid 4.5 sub h in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
1. het ten hoogste 25 standplaatsen voor kampeermiddelen betreft;
 2. vaste kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een terrein met ten hoogste 15 standplaatsen en met een maximum van 20% van het aantal standplaatsen; hierbij dient een en ander op een goede wijze landschappelijk te worden ingepast; Hierbij heeft het gebruik van gebiedseigen beplanting de voorkeur. Vaste kampeermiddelen op kleinschalige kampeerterreinen mogen uitsluitend worden gebruikt voor toeristisch kamperen. Voor dergelijke kampeermiddelen geldt geen beperkte kampeerperiode en hiervan mag jaarrond gebruik worden gemaakt;
 3. de oppervlakte van het perceel bij een terrein met maximaal 15 standplaatsen ten minste 0,50 ha bedraagt, en bij een terrein met maximaal 25 standplaatsen ten minste 0,75 ha;
 4. het kleinschalige kampeerterrein voor wat betreft de ligging direct aansluit op de bestaande woonbebouwing;
 5. bij een kleinschalig kampeerterrein mag voor de sanitaire voorzieningen tot maximaal 30 m² aan bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd. De locatie van het bijgebouw dient dusdanig gekozen te worden dat er een samenhang is met de bestaande bebouwing.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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 met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan ten dienste van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen binnen een bouwvlak, in die zin dat een gebouw buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt verhoogd, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 9 Overige regels

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 bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Hallum - Zuidermiedweg 8 en 19 A
van de gemeente Ferwerderadiel**

===

BIJLAGE 1

