

# Bestemmingsplan "Buitengebied 2007", Wijzigingsplan "Breedsingel 1, Katlijk"



**Wijzigingsplan**  
**“Breedsingel 1, Katlijk”**  
(behorende bij het bestemmingsplan  
“Buitengebied 2007”)  
Datum: 3 april 2012  
Status: vastgesteld  
Behoort bij besluitnummer: 12.2000359

---

## **GEMEENTE HEERENVEEN**

### **Wijzigingsplan Breedsingel 1, Katlijk**

#### **(behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007")**

---

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1. Aanleiding	1
1.2. Leeswijzer	2
<b>2. UITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
2.1. Bestaande en nieuwe situatie	3
2.2. Beleidskaders/uitgangspunten	3
2.3. Planologisch-juridische aspecten	4
2.4. Planologische afweging	4
<b>3. OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>6</b>
3.1. Milieuaspecten	6
3.1.1. Wegverkeerslawaaï	6
3.1.2. Milieuhinder	6
3.1.3. Bodem	6
3.2. Externe veiligheid	7
3.3. Ecologie	7
3.4. Archeologie	8
3.5. Water	8
3.6. Luchtkwaliteit	8
3.7. Conclusie	9
<b>4. PLANOPZET</b>	<b>10</b>

#### Bijlagen

- Bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" inzake "Woondoeleinden III" (artikel 10)
- Wateradvies

#### **Wijzigingsbesluit**



## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Het voorliggende besluit betreft een wijziging ex artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit wijzigingsplan bevat de juridische regeling voor de wijziging van de bestemming van het woonbestemmingsvlak behorende bij het perceel Breedsingel 1 te Katlijk. De bestemming wordt gewijzigd van "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" naar "Woondoeleinden III".

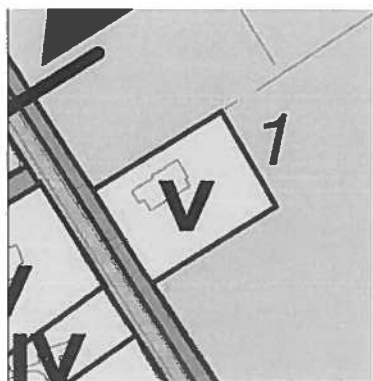
Op onderstaande kaartje is de (globale) locatie van het wijzigingsplan aangegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

Aanleiding voor het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is het schriftelijk verzoek, dat door de gemeente op 19 september 2011 is ontvangen, om de bestemming van het perceel Breedsingel 1 te Katlijk te wijzigen van "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" naar "Woondoeleinden III". Tevens heeft de aanvrager een vergunningsverzoek ingediend voor het oprichten van een woning met garage en een bijgebouw.

De betrokken gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", vastgesteld op 25 juni 2007 en zijn ingevolge dit bestemmingsplan bestemd voor "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)".



Figuur 2. Fragment plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 2007"

Het wijzigen naar de bestemming "Woondoeleinden III" kan plaatsvinden met gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, te weten in artikel 12.6. lid c, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" te wijzigen in onder meer de bestemming "Woondoeleinden III".

## **1.2. Leeswijzer**

Na de inleiding (hoofdstuk 1) komen in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de uitgangspunten en in hoofdstuk 3 de omgevingsfactoren aan de orde. Hoofdstuk 4 geeft tenslotte duidelijkheid over de planopzet.

## 2. UITGANGSPUNTEN

Na een beschrijving van de bestaande en nieuwe inrichting van het perceel, worden waar noodzakelijk ook planuitgangspunten geformuleerd.

### 2.1. Bestaande en nieuwe situatie

Het perceel, waarop dit wijzigingsbesluit betrekking op heeft, heeft een voormalige boerderijpand gestaan. De bebouwing op het perceel bestond uit een woonhuis in één bouwlaag met kap. Het oorspronkelijke woonhuis is aan één zijde uitgebreid. Aan de achterzijde was het woonhuis verbonden met een schuur. De totale oppervlakte van het hoofdgebouw betrof 234 m<sup>2</sup>. De bestaande woning voldeed bouwtechnisch niet aan de eisen van deze tijd.



Figuur 3. Luchtfoto Breedsingel 1 Katlijk

Met dit wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt op het betreffende perceel een woning met garage en een bijgebouw op te richten. De totale oppervlakte van het nieuwe hoofdgebouw betreft maximaal 120 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Beleidskaders/uitgangspunten

Dit verzoek is getoetst aan het beleidskader van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

De boerderijen in het plangebied zijn in sterke mate bepalend voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden die het buitengebied heeft. De gemeente hanteert het uitgangspunt dat deze boerderijen bewaard dienen te blijven voor het landschap.

Voormalige boerderijen met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> hebben de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" gekregen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Aan deze bestemming is een herbouwing gekoppeld. Deze regeling houdt in dat bij afbraak en herbouw van het pand de bestaande oppervlakte mag worden teruggebouwd, mits de bestaande hoofdvorm en afmetingen worden behouden. Op het moment dat die herbouw niet haalbaar is, is het niet toegestaan hetzelfde bouwvolume terug te bouwen in een andere vorm. In een dergelijk geval moet de bestemming moeten worden gewijzigd naar een andere woonbestemming, waarbinnen een kleiner bouwvolume is toegestaan.

In het bestemmingsplan is daarvoor een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" te wijzigen naar een van de andere woonbestemmingen.

Deze bepaling kan alleen toegepast worden indien er geen mogelijkheid bestaat tot volledige herbouw. Verder mag toepassing van de wijziging niet leiden tot onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan de ingediende vergunningsaanvraag (kenmerk C360-2011).

### **2.3. Planologisch-juridische aspecten**

Op grond van artikel 12.6 lid c van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" kunnen burgemeester en wethouders dit bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming "Woondoeleinden V" wordt gewijzigd in de bestemmingen "Woondoeleinden II", "Woondoeleinden III" of "Woondoeleinden IV", mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van de artikelen 9, 10 of 11 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast bij herbouw van het hoofdgebouw, indien er geen mogelijkheid bestaat tot volledige herbouw van het voormalige boerderijpand overeenkomstig de afmetingen genoemd in bijlage 6;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een voormalige boerderijpand (Woondoeleinden V) worden gewijzigd naar een woonbestemming voor reguliere woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast bij herbouw van het hoofdgebouw, indien er geen mogelijkheid bestaat tot volledige herbouw van het voormalige boerderijpand. De wijziging mag niet leiden tot onevenredige afbreuk aan de milieusituatie, natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt het wijzigen van de bestemming van het perceel Breedsingel 1 in Katlijk naar de bestemming "Woondoeleinden III" een juridische basis gegeven.

### **2.4. Planologische afweging**

Alle voormalige boerderijpanden, die nu dienen als woning, met een grotere oppervlakte dan 200m<sup>2</sup> zijn in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" voorzien van de bestemming "Woondoeleinden V". In veel gevallen is sprake van karakteristieke bebouwing. Dit geldt echter niet voor de locatie Breedsingel 1 in Katlijk.



Er is hier sprake van een (eenvoudige) woonhuis in één bouwlaag met kap. Het oorspronkelijke woonhuis is aan één zijde uitgebreid. De woning voldoet bouwtechnisch niet aan de eisen van deze tijd. Aan de achterzijde is het woonhuis verbonden met een schuur. De bouwkundige staat van de bebouwing is zodanig slecht, dat feitelijk vervangende nieuwbouw de enige optie is.

Wanneer hierbij de bestaande hoofdvorm moet worden gehanteerd, wordt de woonruimte zeer beperkt. Dit komt ondermeer door de lage goothoogtes van de bebouwing. De goothoogte van het woonhuis is 2,50 meter, terwijl de goothoogte van de schuur slechts 1,80 meter bedraagt. Hierbij bedacht dat de minimale plafondhoogte 2,60 meter bedraagt, blijkt dat het moeilijk is een bouwplan te vormen met behoud van de huidige hoofdvorm. Dit kan alleen door het woonoppervlak aanzienlijk terug te brengen, bijvoorbeeld door te werken met terugspringende muren. Het oorspronkelijke woonhuis hier niet geschikt voor.

Gelet op de vormgeving van de huidige bebouwing, is het aanvaardbaar de bestaande hoofdvorm los te laten bij de herontwikkeling van dit perceel.

### 3. OMGEVINGSFACTOREN

Met betrekking tot het wijzigen van de bestemming naar "Woondoeleinden III" is het van belang om inzicht te krijgen in de (milieu)situatie in en om het plangebied. Een aantal aspecten is hierbij van belang: milieuaspecten, externe veiligheid, ecologie, archeologie en water.

#### 3.1. Milieuaspecten

##### 3.1.1. Wegverkeerslawaaai

Op grond van de Wet Geluidhinder ligt er langs de Breedsingel een geluidszone waarbinnen de waarden die de Wet Geluidhinder stelt in beginsel in acht moeten worden genomen.

In dit concrete geval wordt de bestaande woonbestemming "Woondoeleinden V" gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden III".

De afstand van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de weg neemt niet toe. De nieuw te bouwen woning wordt in de voorgevelrooilijn gebouwd van de oude woning. Er ontstaat daarom, akoestisch gezien, geen veranderde situatie. Voor dit wijzigingsbesluit is het aspect wegverkeerslawaaai niet relevant.

##### 3.1.2. Milieuhinder

Een wijziging van het bestemmingsplan kan tot gevolg hebben dat de milieuhinder op omliggende percelen toeneemt. In dit concrete geval is er echter slechts sprake van een wijziging in woonbestemmingen. In de nabijheid van het woonperceel zijn geen hinderveroorzakende bedrijven gevestigd.

Voor het wijzigen van de woonbestemming in "Woondoeleinden III" is het aspect van milieuhinder niet relevant.

##### 3.1.3. Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een wijzigingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. De Wet Milieubeheer, de Woningwet/bouwverordening en de Wet bodembescherming (zorgplicht) vormen direct relevante wetgeving ten aanzien van het voorkomen hetzij saneren van bodemverontreiniging.

Over de bodemkwaliteit omtrent het perceel Breedsingel 1 te Katlijk is geen informatie beschikbaar. Specifiek bodembedreigende activiteiten zijn niet bekend, zodat op basis van de beschikbare informatie het perceel als niet verdacht ten aanzien van mogelijke bodemverontreiniging kan worden aangemerkt. In het kader van het voorkomen van bodemverontreiniging zijn de bepalingen uit relevante milieuwetgeving van toepassing. Bij het oprichten van bebouwing, welke binnen de kaders van dit wijzigingsplan mogelijk is, wordt bij de vergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Gesteld kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

### 3.2. Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze variabelen geven inzicht in het overlijdensrisico van personen in de omgeving van gevaarlijke stoffen. In en in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van activiteiten met gevaarlijke stoffen in bijvoorbeeld de vorm van opslag of vervoer. Met dit wijzigingsplan wordt ook niet een dergelijke activiteit mogelijk gemaakt. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van externe veiligheid.

### 3.3. Ecologie

In het plan dient rekening worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (sinds 1 oktober 2005 de *gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998*).

Het plangebied ligt niet in een van de gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin in een gebied die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden). In de directe nabijheid van het perceel zijn natuurgebieden gelegen die wel onderdeel uitmaken van de EHS.

Het wijzigingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen of functieveranderingen mogelijk. Ten opzichte van de staande planologische situatie biedt het wijzigingsbesluit slechts een wijziging van de woonbestemming. Het voormalige boerderijpand wordt gesloopt en hiervoor wordt een nieuwe woning teruggebouwd met een kleiner oppervlakte. Voor hetgeen het wijzigingsplan mogelijk in vergelijking tot het geldend planologisch regiem, kan geteld worden dat het wijzigingsplan geen negatieve invloed zal hebben op de omliggende natuurgebieden.

Soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten, zijn deze voorwaarden zeer streng. Voor het uitvoeren van een onderzoek bestaat geen aanleiding omdat de betreffende gronden reeds ten dienste staan aan een bestaande woonfunctie.

### 3.4. Archeologie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat de FAMKE voor de periode Steentijd-Bronstijd heeft aangeduid met "Quickscan" en waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen heeft het plangebied de aanduiding "Karterend onderzoek 3" en waarvoor eveneens een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek uit te voeren.

Aangezien het gehele perceel waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft kleiner is dan 5000 m<sup>2</sup>, namelijk ongeveer 2740 m<sup>2</sup>, bestaat er geen aanleiding om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van archeologie. De uitvoering van het wijzigingsplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

### 3.5. Water

Voor het wijzigingsplan is een digitale watertoets uitgevoerd. Uit de watertoets is gebleken dat het wijzigingsplan geen significante gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het betreffende perceel was reeds voorzien van terreinverharding en bebouwing. Ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden vindt er geen uitbreiding plaats van het verhard oppervlak. Het bestaande hoofdgebouw met een oppervlakte van 234 m<sup>2</sup> wordt teruggebracht naar een hoofdgebouw met een oppervlakte van maximaal 120 m<sup>2</sup>.

### 3.6. Luchtkwaliteit

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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup>, voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak en bepaalde inrichtingen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Gezien de aard en omvang van het wijzigingsplan hoeft er, overeenkomstig het Besluit niet betekende mate, niet getoetst te worden aan de

luchtkwaliteitsnormen. Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van luchtkwaliteit. De vaststelling van dit wijzigingsplan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **3.7. Conclusie**

Gelet op het bovenstaande heeft de gemeente besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming van het perceel Breedsingel 1 te Katlijk te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden III".

#### **4. PLANOPZET**

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting en een besluit met het daarbijbehorende kaartfragment. Op dit kaartfragment is dat deel van de plankaart van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" weergegeven dat wordt gewijzigd ten opzichte van de geldende regeling. De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" zijn van overeenkomstige toepassing op het op de plankaart aangegeven gebied.

## **Bijlagen**

Bestemmingsplanbepalingen  
van het bestemmingsplan  
"Buitengebied 2007" inzake  
"Woondoeleinden III" (artikel  
10)  
Wateradvies

---

**Artikel 10: Woondoeleinden III****10. 1. Bestemmingsomschrijving**

**10. 1. 1.** De op de kaart voor Woondoeleinden III aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
    - 1. een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in bijlage 1;
    - 2. kleinschalige bedrijven, die zijn genoemd in bijlage 3, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "kleinschalige bedrijven toegestaan";
  - b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met daaraan ondergeschikt:
  - c. wegen en paden;
  - d. water;
- met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
  - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**10. 2. Bouwvoorschriften**

**10. 2. 1.** Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- binnen het gebied dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "geen milieuhindergevoelige gebouwen toegestaan", mag geen milieuhindergevoelige bebouwing worden opgericht.

**10. 2. 2.** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 120 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen, tenzij de bestaande voorgevelbreedte meer bedraagt, in welk geval de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande voorgevelbreedte zal bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;



- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

**10. 2. 3.** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen zullen ten minste 1,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "specifieke aanbouwing", in welk geval een aanbouw vóór de naar de weg gekeerde gevel zal worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal, met inachtneming van het gestelde onder c, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- e. de goothoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten minste 30° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

**10. 2. 4.** Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **10. 3. Vrijstelling van de Bouwvoorschriften**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 10.2.1. en toestaan dat binnen de gebieden, die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen milieuhindergevoelige gebouwen toegestaan", milieuhindergevoelige bebouwing wordt gebouwd, mits:

- er in vergelijking met de aanwezige bestaande bebouwing niet dichterbij de milieubelastende bedrijvigheid wordt toegebouwd en/of de milieubelastende bedrijvigheid op het belendende perceel in gunstige zin wordt verplaatst of beëindigd en/of er zodanig technische voorzieningen worden getroffen dat de milieubelasting van de belendende bedrijvigheid is afgenomen;
- b. het bepaalde in lid 10.2.3. onder c en toestaan dat, met behoud van het bepaalde in lid 10.2.3. onder d, de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits;
1. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n)) aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
  2. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. het bepaalde in lid 10.2.3. onder f en toestaan dat de dakhelling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen wordt verlaagd dan wel dat een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping wordt voorzien van een plat dak, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 10. 4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 44 lid 44.1. wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huisverbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zódanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
  2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "twee woningen", in welke geval een woonhuis gebruikt mag worden voor ten hoogste twee woningen;
- c. het gebruik van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een kleinschalig bedrijf;

- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gastenverblijf toegestaan", alsmede de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

#### **10. 5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 10.4. onder e juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
  - 1. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag bedragen;
  - 2. de functie vanuit de bestaande gebouwen moet worden uitgeoefend;
  - 3. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
  - 4. de functie geen onevenredige invloed heeft op het winkelapparaat in de diverse kernen;
  - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 10.4. onder f juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden en bouwwerken, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor consumptieverkooppunten, mits:
  - 1. het bestemmingsvlak niet met twee of meer zijden grenst aan de bestemmingen "Natuurgebied" en/of "Bosgebied";
  - 2. er voldoende gelegenheid is voor het stallen van fietsen en/of auto's;
  - 3. het verkooppunt wordt gevestigd in een bestaand gebouw en de verkoopvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 10,00 m<sup>2</sup>;
  - 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. het bepaalde in lid 10.4. onder f juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
1. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  2. de ruimtes voor logiesverstrekking niet in vrijstaande bijgebouwen worden ondergebracht;
  3. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
  4. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
  5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 10.4. onder i juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd;
  2. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 30 m tot de woonbestemmingsgrens).

#### **10. 6. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- a. de aanduiding "geen milieuhindergevoelige gebouwen toegestaan" van de kaart wordt verwijderd, mits:
- er sprake is van beëindiging of verplaatsing van de milieubelastende bedrijfsactiviteit, dan wel dat er zodanige technische voorzieningen zijn getroffen, dat er geen sprake meer is van milieuhinder;
- b. de bestemming "Woondoeleinden III" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 2", waarbij een bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak op de kaart wordt aangebracht, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. de omvang van het te vestigen bedrijf zódanig is dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien dan wel er sprake is van een kleinschalige agrarische nevenactiviteit al dan niet ten behoeve van agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
  3. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden, tenzij het een kleinschalige agrarische nevenactiviteit betreft;
  4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig of als nevenbedrijf;
  5. het bouwperceel maximaal 1,50 hectare mag bedragen. In geval van een kleinschalige agrarische nevenactiviteit mag het bouwperceel maximaal 0,50 hectare bedragen;
  6. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
  7. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
  8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  9. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. de bestemming "Woondoeleinden III" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 2" ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. deze wijzigingsbevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in de betreffende agrarische gebiedsbestemming wordt toegepast;
  3. het voormalige (deel van het) bestemmingsvlak van de kaart wordt verwijderd;
  4. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
  5. het bestemmingsvlak over een afstand van ten hoogste 50 m vanaf het bestaande bestemmingsvlak wordt verplaatst;

6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
7. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Code: 20111220-2-3953

Datum: 2011-12-20

Project: wijzigingsplan Breedsingel 1 Katlijk

Gemeente: Heerenveen

Aanvrager: Janke Palsma

Organisatie: gemeente Heerenveen

Geachte heer/mevrouw Janke Palsma,

Voor het plan *wijzigingsplan Breedsingel 1 Katlijk* heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslan afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslan

Postbus 36

8900 AA Leeuwarden

T 058 292 2222

F 058 292 2223

E [info@wetterskipfryslan.nl](mailto:info@wetterskipfryslan.nl)

### **Wateradvies korte procedure**

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan *wijzigingsplan Breedsingel 1 Katlijk* via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *wijzigingsplan Breedsingel 1 Katlijk*.

#### Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten

komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

#### Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

#### Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

#### Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

#### Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website [www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

#### Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op [www.wetterskipfryslan.nl](http://www.wetterskipfryslan.nl) bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

© Digitale Watertoets – [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) Dit document is gegenereerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.





**Wijzigingsbesluit**

---

## Wijzigingsbesluit

### Onderwerp:

Wijzigingsplan "Breedsingel 1 Katlijk"  
ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen,

gezien de aanvraag om vergunning van Sipma architecten, namens familie Van der Spoel, Schoterlandseweg 53 te Mildam, voor het oprichten van een woning met garage en een bijgebouw op het perceel Breedsingel 1 te Katlijk;

overwegende,  
dat het betrokken perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", aldus vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân bij besluit van 5 februari 2008;

dat het betreffende perceel in het bestemmingsplan bestemd is als "Woondoeleinden V";

dat het bouwplan van de aanvrager voor het oprichten van een woning niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", omdat het bouwplan niet voorziet in het volledig herbouwen van het voormalige boerderijpand, zoals beschreven in bijlage 6 van het bestemmingsplan;

dat op grond van artikel 12.6. onder c van de voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening) de mogelijkheid bestaat op de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden III";

dat geen mogelijkheid bestaat tot volledige herbouw van het voormalige boerderijpand overeenkomstig de afmetingen genoemd in bijlage 6 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";

dat voor het wijzigingsplan een wateradvies bij Wetterskip Fryslân is ingewonnen;

dat uit de watertoets is gebleken dat het wijzigingsplan geen significante gevolgen heeft voor de waterhuishouding;

dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zich evenmin onaanvaardbare hinder voor derden zal optreden;

dat er verder geen sprake is van belangen die door het geven van toepassing aan deze wijzigingsbevoegdheid onevenredig worden geschaad;

dat aan de voorwaarden die gesteld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan;

dat een ontwerp-besluit met ingang van 9 februari 2012 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van deze terinzagelegging vooraf, op woensdag 8 februari 2012, mededeling is gedaan in de Heerenveense Courant;

dat vooraf de terinzagelegging een elektronische kennisgeving is verzonden naar de provincie en waterschap;

dat daarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen het ontwerp-besluit zienswijzen in te dienen bij burgemeester en wethouders;

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ontvangen;

gelet op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 43 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";

**Besluiten:**

Vast te stellen het bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" behorende wijzigingsplan "Breedsingel 1, Katlijk", bestaande uit de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, voorschriften en plankaart;

Heerenveen, 3 april 2012.

burgemeester en wethouders van Heerenveen.  
De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

