

Bestemmingsplan “Buitengebied 2007”, Wijzigingsplan “Hommedraai, Jubbega”



Wijzigingsplan
“Hommedraai, Jubbega”
(behorende bij het bestemmingsplan
“Buitengebied 2007”)
Horende bij besluit 10.2001475
Datum: 25 mei 2010
Status: vastgesteld

GEMEENTE HEERENVEEN

Wijzigingsplan Hommedraai, Jubbega

(behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2007”)

1. INLEIDING 1

1.1. Aanleiding.....	1
1.2. Leeswijzer.....	2

2. UITGANGSPUNTEN 3

2.1. Bestaande en nieuwe situatie	3
2.2. Uitgangspunten.....	3
2.3. Planologisch-juridische aspecten.....	3

3. OMGEVINGSFACTOREN 5

3.1. Milieuaspecten.....	5
3.1.1. Wegverkeerslawaaï	5
3.1.2. Milieuhinder.....	5
3.1.3. Bodem.....	5
3.2. Externe veiligheid	6
3.3. Ecologie.....	6
3.4. Archeologie.....	7
3.5. Water	7
3.6. Luchtkwaliteit	7
3.7. Conclusie.....	7

4. PLANOPZET 8

Bijlage: bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan
“Buitengebied 2007” inzake “Agrarisch Gebied 2” (artikel 5)

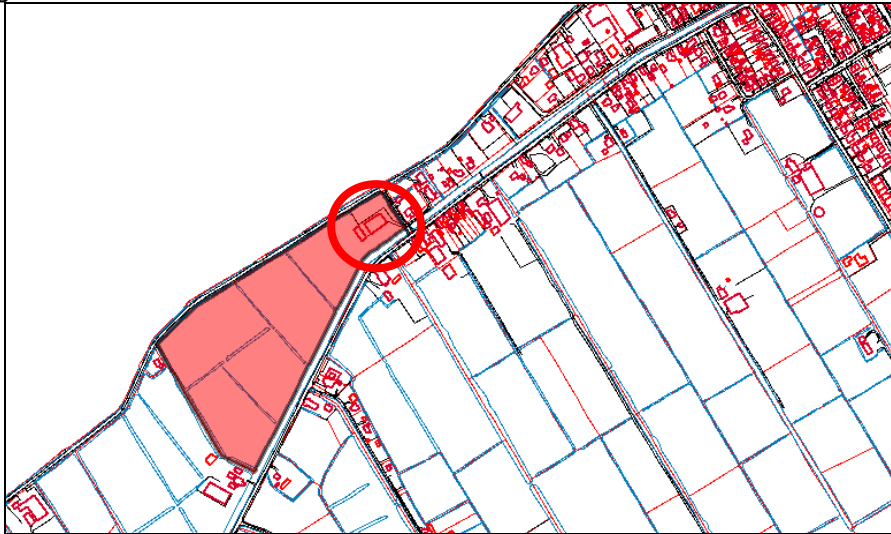
Wijzigingsbesluit

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 situering van een bouwvlak van het agrarisch bedrijf dat gevestigd is op het perceel aan de Hommedraai (naast J. Alberdaweg 9) in Jubbega.

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 11 december 2009 is ontvangen om de situering van het agrarisch bouwvlak aan te passen dat gelegen is aan de Hommedraai (naast J. Alberdaweg 9), 8411 WD Jubbega.

De aanvrager heeft aangegeven dat hij zijn bedrijf wil uitbreiden met een nieuwe melkinrichting en kantoorruimte. De uitbreiding wordt gesitueerd aan de voorkant van de bestaande ligboxenstal (noordoostzijde van perceel).

De betrokken gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", vastgesteld op 25 juni 2007 en zijn ingevolge dit bestemmingsplan bestemd voor "Agrarische gebied 2". De betreffende gronden zijn voorzien van een bouwperceel met daarbij behorend bouwvlak.

De wijziging van de situering van het bouwvlak kan plaatsvinden met gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, te weten in artikel 5.7. lid c, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de situering van bouwperceel met het bijbehorende bouwvlak in de bestemming "Agrarische gebied 2" te wijzigen mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

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

Op het perceel zijn in de bestaande situatie enkele bedrijfsgebouwen aanwezig in de vorm van een ligboxenstal en een wagenberging. Tevens zijn op het perceel nog enkele sleufsilos gelegen. Het bouwvlak, dat aangeeft waar agrarische bedrijfsbebouwing opgericht mag worden, biedt geen mogelijkheid om de bestaande bedrijfsbebouwing in noordoostelijke richting uit te breiden. Door dit wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt om aan de voorzijde van de bestaande ligboxenstal uit te breiden, zodat aan de voorzijde een nieuwe melkinrichting en kantoorruimte kan worden opgericht. De realisering van de melkstal aan de voorzijde van de bestaande bebouwing zorgt voor een efficiënte bedrijfsvoering en zorgt deze voor een doelmatige inrichting van het erf.

2.2. Uitgangspunten

Dit verzoek is getoetst aan het beleidskader van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Bij de opstelling van het bestemmingsplan zijn de agrarische bouwpercelen gebaseerd op de huidige feitelijke situatie. Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" is dat de oppervlakte van een agrarisch bouwperceel van een volwaardig eenmansbedrijf maximaal 1,5 ha bedraagt. In het bestemmingsplan is een flexibiliteitsbepaling opgenomen die het mogelijk maakt de situering van een bouwperceel/bouwvlak te wijzigen, zodat er ingespeeld kan worden op veranderingen en actuele ontwikkelingen. Om deze wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen moet er wel sprake zijn van een bedrijfstechnische noodzaak.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor het behouden van een goed straat- en bebouwingsbeeld is het niet gewenst dat (agrarische) bedrijfsgebouwen tot op kleine afstand van de Hommedraai mogelijk te maken. Het bouwvlak van het agrarische bedrijf, waarbinnen de agrarische opstallen opgericht mogen worden, kan nog ongeveer 10 meter in noordoostelijke richting worden verplaatst.

Landschappelijke inpassing

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" voorziet dit wijzigingsplan slechts in een andere positionering van het bouwvlak binnen het bestaande agrarische bouwperceel. Aan de westzijde van het bouwperceel is een gedeelte van het bouwvlak verwijderd dat vervolgens aan de noordzijde van het bouwperceel aan het bouwvlak is toegevoegd. De rest van het bouwperceel blijft onveranderd. Derhalve blijft de afweging ten aanzien van de landschappelijke inpassing beperkt tot de gewijzigde delen van het bouwvlak.

In de huidige situatie zijn de gronden die ten noordoosten van de bestaande opstallen zijn gesitueerd reeds in gebruik door het agrarische bedrijf voor onder andere opslag kuil en is reeds verhard. Deze situatie blijft door de vaststelling van het wijzigingsplan ongewijzigd.

Gelet op het bovenstaand zijn wij van mening dat met dit wijzigingsplan slechts een kleine afwijking mogelijk wordt gemaakt ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan en dat het wijzigingsplan ten opzichte van de bestaande situatie niet tot gevolg heeft dat er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het bedrijf met een nieuwe melkinrichting en kantoorruimte (P20-2010).

2.3. Planologisch-juridische aspecten

Op grond van artikel 5.7 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" kunnen burgemeester en wethouders dit bestemmingsplan wijzigen in die zin dat een op de kaart aangegeven bouwperceel, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

1. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwperceel/-vlak te wijzigen;
2. 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;
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 agrarisch bouwperceel met inbegrip van het daarbinnen gelegen bouwvlak worden gewijzigd in de situering. Om toepassing te kunnen geven aan deze wijzigingsmogelijkheid dient er sprake te zijn van een bedrijfstechnische noodzaak. De wijziging van de situering van het bouwperceel/vlak mag niet leiden tot onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden van de gronden, de milieusituatie, natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt de wijziging in de situering van het bouwvlak een juridische basis gegeven.

3. OMGEVINGSFACTOREN

Met betrekking tot de wijziging van het bouwvlak van het perceel aan de Hommedraai te Jubbega 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. Wegverkeerslawaa

Bij de planontwikkeling, met name waar het gaat om geluidsgevoelige functies, is het van belang om op grond van akoestisch onderzoek na te gaan of er zich geluidhinderlijke situaties zouden kunnen voordoen, die in strijd zijn met de Wet geluidhinder. In dit concrete geval wordt het bouwvlak van het agrarische bouwperceel dichter naar de weg geschoven, in noordoostelijke richting. Op de wegen, Singel, Hommedraai en Jochem Alberdaweg, die gelegen zijn in de directe nabijheid van het nieuwe bouwvlak geldt een 30 km/u regiem. Wegen waarop een 30 km/u regiem geldt, zijn op basis van de Wet geluidhinder niet zoneplichtig is.

Voor de wijziging in de situering van het bouwvlak op het bouwperceel in bestemming "Agrarisch gebied 2" is het aspect wegverkeerslawaa niet relevant.

3.1.2. Milieuhinder

Het wijzigen van de situering van het bouwvlak kan tot gevolg hebben dat de milieuhinder op omliggende percelen toeneemt. De gronden waar dit wijzigingsplan betrekking op heeft, maken reeds deel uit van het agrarisch bouwperceel. Het oprichten van bebouwing echter was niet mogelijk.

Daar de betreffende gronden reeds onderdeel uit maakten van het agrarische bouwperceel was reeds enige milieuhinder (geur, geluid en stof) te verwachten. Doordat op de gronden een bouwvlak wordt gelegd wordt het mogelijk om bebouwing op te richten, zoals dierenverblijven. Dit kan tot gevolg hebben dat de geurhinder toeneemt voor nabijgelegen woningen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de bijbehorende regeling is het beoordelingskader voor het aspect geur vastgelegd op basis van een ruimtelijke scheiding tussen de veehouderij en het geurgevoelig object (vb woning).

In dit concrete geval is op 25 meter afstand van het nieuwe bouwvlak een woning gelegen. Deze afstand is in overeenstemming met het gemeentelijk geurbeleid. In het gemeentelijk geurbeleid is er voor gekozen om in het buitengebied de vaste afstanden tussen veehouderij en een geurgevoelige objecten te verkleinen tot minimaal 25 meter. Verkleining van de vaste afstanden biedt mogelijkheden om de veehouderij ontwikkelingsruimte te bieden zonder onevenredige afbreuk te doen aan de leefbaarheid.

Ten opzichte van de bestaande planologische situatie vindt er met de wijziging van de situering van het bouwperceel/vlak geen onevenredige afbreuk plaats van de milieusituatie.

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 aan Hommedraai te Jubbega 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 een uitbreiding van de bebouwing, welke binnen de kaders van dit wijzigingsplan mogelijk is, wordt bij de bouwvergunningverlening 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. 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 of nabij een van de gebieden die onder het beschermingsregiem van de Natuurbeschermingswet vallen en evenmin in of nabij een van de gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur (de EHS-gebieden). Om die reden kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming.

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, holen of andere vaste verblijf-

plaatsen 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 van het agrarische bedrijf.

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 m² archeologisch onderzoek uit te voeren. Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen heeft het plangebied de aanduiding "Geen onderzoek noodzakelijk". Gronden met deze aanduiding is de kans voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode IJzertijd-Middeleeuwen zodanig laag dat de kans op aantasting bij ingrepen zeer klein is.

Aangezien de, met dit wijzigingsplan mogelijk makende, verplaatsing van het bouwvlak kleiner is dan 5000 m², namelijk ongeveer 700 m², bestaat er geen aanleiding om een archeologisch onderzoek uit te voeren. De uitvoering van het wijzigingsplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

3.5. Water

Dit wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het plan voorziet slechts in het wijzigen van de situering van het bouwvlak binnen een bouwperceel. Ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden vindt er geen uitbreiding plaats van het verhard oppervlak.

3.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden, als wijziging in de *Wet milieubeheer*. Deze *Wet luchtkwaliteit* vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*.

De 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.

Dit wijzigingsplan slechts voorziet in een aanpassing van de situering van het bestaande bouwvlak en biedt geen extra bebouwingsmogelijkheden of functiewijzigingen. 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 situering van het bouwvlak van het perceel aan Hommedraai te Jubbega wijzigen.

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.

Bijlage

bestemmingsplanbepalingen
van het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007" inzake
"Agrarisch gebied 2" (artikel
5)

Wijzigingsbesluit

Wijzigingsbesluit

Onderwerp:

Wijzigingsplan Hommedraai, Jubbega
ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen,

gezien het verzoek van LTO Noord advies, namens de heer
wonende J. Alberdaweg 11 te Jubbega, voor het uitbreiden van het bedrijf
met een melkinrichting en kantoorruimte op het perceel aan de Homme-
draai te Jubbega,

overwegende,

dat het betrokken perceel is begrepen in het bestemmingsplan "Buitenge-
bied 2007", aldus vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 2007 en goedge-
keurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân bij besluit van 5
februari 2008;

dat het betreffende perceel is bestemd als "Agrarisch gebied 2" met de
aanduiding "bouwperceel";

dat het voornemen van de heer _____, voor het uitbreiden van het be-
drijf met een melkinrichting en kantoorruimte niet in overeenstemming is
met het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", omdat het bouwplan buiten
het bouwvlak is gesitueerd;

dat op grond van artikel 5.7. onder c van de voorschriften van het bestem-
mingsplan "Buitengebied 2007" (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eer-
ste lid onder a Wet ruimtelijke ordening) de mogelijkheid bestaat om een op
de kaart aangegeven bouwperceel, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situ-
ering te wijzigen, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gele-
gen bouwvlak te wijzigen;

dat de aanvrager heeft aangetoond dat voor de uitbreiding van de stal aan
de voorzijde een bedrijfstechnische noodzaak is;

dat er vanuit stedenbouwkundige overwegingen geen bezwaren bestaan
tegen deze wijziging aan de situering van het bouwvlak;

dat de situering van het nieuwe bouwvlak in overeenstemming is met de
gemeentelijke beleidsnotitie geur en de verordening geurhinder en veehou-
derij Heerenveen;

dat door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zich evenmin onaan-
vaardbare hinder voor derden zal optreden;

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

dat een ontwerp-besluit met ingang van 26 maart 2010 voor een periode
van zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat van deze ter inzage legging vooraf, op donderdag 25 maart 2010, mededeling is gedaan in de Heerenveense Courant;

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

dat gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ontvangen;

dat de kennisgeving van terinzagelegging gelijktijdig aan de provincie is toegezonden langs elektronische weg;

dat het wijzigingsplan voor de provincie geen aanleiding was om te reageren;

gelet op artikel 3.6 eerste lid onder a en artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluiten:

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

Heerenveen, 25 mei 2010.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen;

De secretaris, de burgemeester,