

Bestemmingsplan “Buitengebied 2007”,  
Wijzigingsplan “Schoterlandseweg 96, Mildam”



**Wijzigingsplan**  
**“Schoterlandseweg 96, Mildam”**  
(behorende bij het bestemmingsplan  
“Buitengebied 2007”)  
Besluitnummer: 11.2000168  
Datum: 1 februari 2011  
Status: vastgesteld

## GEMEENTE HEERENVEEN

Wijzigingsplan Schoterlandseweg 96, Mildam

(Behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007")

---

### TOELICHTING

#### INHOUDSOPGAVE

blz

<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
<b>2. UITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
2. 1. Beleidsuitgangspunten	3
2. 2. Planologisch-juridische aspecten	4
<b>3. OMGEVINGSFACTOREN</b>	<b>5</b>
3. 1. Milieuaspecten	5
3. 2. Ecologie	6
3. 3. Archeologie	7
3. 4. Water	7
3. 5. Luchtkwaliteit	7
3. 6. Conclusie	8
<b>4. PLANOPZET</b>	<b>9</b>

### BIJLAGEN

Bijlage 1 Bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" inzake "Bedrijfsdoeleinden" (artikel 19) en "Woondoeleinden II" (artikel 9)

Bijlage 2 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 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Woondoeleinden II' met de aanduiding "kleinschalige bedrijvigheid toegestaan" voor het perceel Schoterlandseweg 96 te Mildam (zie bijlage 1).

Op onderstaande kaart is de globale locatie van het wijzigingsplan aangegeven.

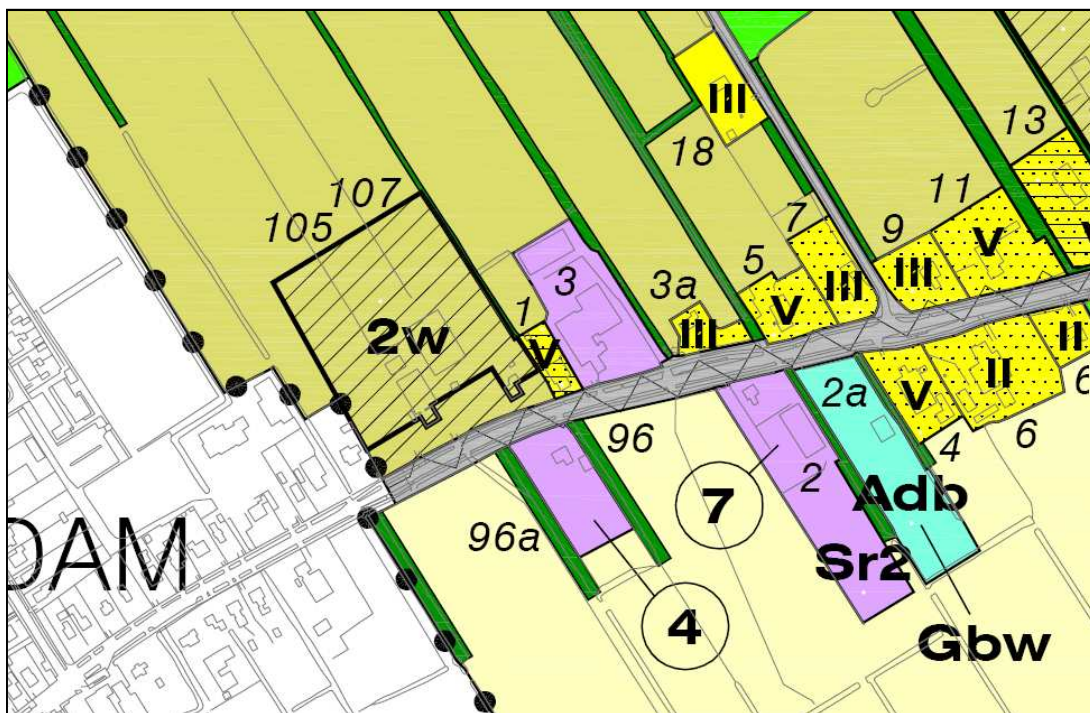


*Figuur 1: De ligging van het plangebied*

Aanleiding voor het opstellen van het onderhavig wijzigingsplan is een d.d. 18 oktober 2010 ontvangen schriftelijk verzoek om de bestemming van het perceel Schoterlandseweg 96, 8454 KG Mildam te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden II" met de aanduiding "kleinschalige bedrijven toegestaan".

De betrokken gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", vastgesteld op 25 juni 2007 en zijn ingevolge van het bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden' (zie figuur 2).

De wijziging naar “Woondoeleinden II” met de aanduiding “kleinschalige bedrijvigheid toegestaan” kan plaatsvinden met gebruikmaking van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, te weten artikel 19.6 lid b van de voorschriften in het bestemmingsplan “Buitengebied 2007”.



Figuur 2: Fragment plankaart nr. 5 bestemmingsplan “Buitengebied 2007”.

Op grond van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ te wijzigingen in de bestemming ‘Woondoeleinden II’, met de aanduiding “kleinschalige bedrijven toegestaan”. Mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

## 1. 2. Leeswijzer

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

---

## 2. UITGANGSPUNTEN

Op het perceel Schoterlandseweg 96 te Mildam is Installatiebedrijf "De Tjonger" gevestigd. Op het terrein staan nu containers waarin de opslag ligt van het installatiebedrijf. Het installatiebedrijf is voornemens ten behoeve van het bedrijf een kantoor met opslag te realiseren van ca. 50 m<sup>2</sup>.

Het verzoek om wijziging van het bestemmingsplan is getoetst aan het beleidskader van het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Bij de opstelling van het bestemmingsplan zijn de bestemmingen gebaseerd op de destijds aanwezige bedrijvigheid op het perceel waarbij beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn toegekend. Inmiddels is sprake van een ander soort bedrijf met een grotere ruimte behoefte.

Om uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mogelijk te maken, is het verzoek ontvangen om de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' te wijzigen naar de bestemming 'Woondoeleinden II' met de aanduiding "kleinschalige bedrijvigheid toegestaan".

### 2. 1. Beleidsuitgangspunten

Het gemeentelijk standpunt ten aanzien van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is dat dit ondergeschikt is (en zal blijven) aan de (agrari-sche) basisfuncties in het buitengebied. Niet-agrarische bedrijven worden geconcentreerd in Heerenveen. Dit gemeentelijk uitgangspunt is vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Hierin zijn zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegekend aan niet-agrarische bedrijven. Voor het perceel Schoterlandseweg 96 is een uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mogelijk tot maximaal 125% van de bestaande bebouwing.

De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen is ca 62 m<sup>2</sup>. Conform de geldende regelgeving zou 15,5 m<sup>2</sup> extra mogen worden gebouwd. Deze vrijstellingsmogelijkheid is te gering voor de gewenste uitbreiding.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" biedt binnen de bestemming 'Woondoeleinden' de mogelijkheid voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid bij bestaande woningen. Bouwplannen moeten voldoen aan de gegeven bebouwingsmogelijkheden voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen. Ook nieuwbouw ten behoeve van een (nieuw) bedrijf bij een bestaande woning is toegestaan. Hiervoor gelden dezelfde oppervlaktebeperkingen. De gezamenlijke oppervlakte van aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen. Deze oppervlakte kan met vrijstelling worden vergroot tot maximaal 150 m<sup>2</sup>. Een belangrijke voorwaarde voor deze vrijstellingsmogelijkheid is dat er sprake dient te zijn van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

## 2. 2. Planologisch-juridische aspecten

Op grond van artikel 19.6 lid b van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" kunnen burgemeester en wethouders dit bestemmingsplan wijzigen in die zin dat de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming

"Woondoeleinden II", mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 9 (...) van overeenkomstige toepassing zijn;
2. (...)
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
6. (...)
7. (...)
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan een perceel met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' worden gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden II' met de aanduiding "kleinschalige bedrijvigheid toegestaan". Met voorliggend wijzigingsplan heeft de bestemmingsplanwijziging een juridische basis.

De wijzigingsbevoegdheid waarborgt dat de belangen, die zich in de directe omgeving van een perceel voordoen, daarbij goed kunnen worden afgewogen.

### 3. OMGEVINGSFACTOREN

Met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsvlak van het perceel Schoterlandseweg 96 te Mildam 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

Op grond van de Wet Geluidhinder ligt er langs de Schoterlandseweg een geluidszone waarbinnen de waarden die de Wet Geluidhinder stelt in beginsel in acht moeten worden genomen. In dit concrete geval betreft het echter een bestaande dienstwoning langs een bestaande weg, die een functie krijgt als burgerwoning. Er ontstaat daarom, akoestisch gezien, geen verandere situatie. De afstand ten opzichte van de weg neemt niet af. In het kader dit wijzigingsbesluit hoeft geen ontheffing hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Voor de wijziging in de bestemming "Woondoeleinden II" is het wegverkeerslawaa niet relevant.

##### 3.1.2. Milieuhinder

Het wijzigen van een bestemming kan tot gevolg hebben dat de milieuhinder op omliggende percelen toeneemt. In dit concrete geval is geen sprake van een woonfunctie en/of agrarisch bedrijf direct grenzend aan het perceel. Hierdoor zal geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het soort bedrijven dat is toegestaan op grond van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (bijlage 4 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007") komt vrijwel overeen met de bedrijvigheid welke is toegestaan binnen de bestemming 'Woondoeleinden II', met de aanduiding "kleinschalige bedrijvigheid toegestaan" (bijlage 3 van het bestemmingsplan).

Met de wijziging van de bestemming wordt slechts een (bepaalde) uitbreiding van oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Positief is dat de bedrijfsactiviteiten nu inpandig kunnen plaatsvinden waardoor (eventuele) geluidhinder afneemt.

Met dit wijzigingsplan vindt geen verslechtering plaats van de bestaande planologische situatie.



### 3.1.3. Bodem

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is van belang in hoeverre de actuele bodemkwaliteit in overeenstemming is met de (beoogde) functie van een perceel. Gezien het (historische) gebruik van het perceel kan gesteld dat hieraan wordt voldaan. Het aspect 'bodem' zal geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

### 3.1.4. 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. 2. 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.

### *Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (gebiedsbescherming)*

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). Het wijzigingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen of functieveranderingen mogelijk. Ten opzichte van de bestaande planologische situatie biedt het wijzigingsbesluit slechts een geringe aanpassing van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen. Voor hetgeen het wijzigingsplan mogelijk in vergelijking tot het geldend planologisch regiem, kan gesteld worden dat het wijzigingsplan geen negatieve invloed zal hebben op de natuurgebieden.

### *Flora- en Faunawet (soortenbescherming)*

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 verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen moge-

lijk. 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 in het gebruik zijn als erf bij de bedrijfswoning en voorzien zijn van een terreinverharding.

Aan weerszijde van het perceel staat een houtsingel. Deze singels zijn op de plankaart aangeduid. De gemeente streeft naar het behoud, herstel en de ontwikkeling van houtsingels in de gemeente. Ter bescherming van deze singels is het gewenst dat binnen de kroonprojectie van de bomen niet wordt gebouwd.

### **3. 3. 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". Ook hierbij geldt de aanbeveling om bij ingrepen van meer dan 5000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek uit te voeren.

Aangezien de, met dit wijzigingsplan mogelijk makende extra bodemingreep kleiner is dan 5000 m<sup>2</sup> (namelijk maximaal 150m<sup>2</sup>) 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. 4. Water**

Dit wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het plan voorziet slechts in het wijzigen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. De betreffende gronden zijn reeds deels voorzien van terreinverharding en ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden vindt er geen uitbreiding plaats van het verhard oppervlak. Op 1 december 2010 heeft het Wetterskip Fryslân een positief wateradvies gegeven. In het wateradvies worden aantal adviezen gegeven waarmee rekening moet worden gehouden bij het realiseren van de bebouwing en bij de eventuele aanleg van verharding. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 2.

### **3. 5. 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 voorziet in een aanpassing van de bestemming waardoor de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt vergroot. De vaststelling van dit wijzigingsplan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### **3. 6. Conclusie**

Gelet op het vorenstaande wordt geen reden gezien om géén medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestemming van het perceel Schoterlandseweg 96 te Mildam te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden II" met de aanduiding "kleinschalige bedrijvigheid toegestaan".

#### **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 1**

Bestemmingsplanbepalingen  
van het bestemmingsplan  
"Buitengebied 2007" inzake  
"Bedrijfsdoeleinden" (artikel  
19) en "Woondoeleinden II"  
(artikel 9)

## Artikel 19: Bedrijfsdoeleinden

### 19.1. Bestemmingsomschrijving

19.1.1. De op de kaart voor Bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van:
  1. bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 4, alsmede bedrijven die zijn genoemd in bijlage 5 bij het volgnummer dat in het bestemmingsvlak is aangegeven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
  2. aan de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten gelieerde detailhandel, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "detailhandel toegestaan";
- b. een verkooppunt van motorbrandstoffen, inclusief LPG, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "verkooppunt van motorbrandstoffen toegestaan";
- c. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in bijlage 1;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;  
met daaraan ondergeschikt:
  - e. wegen en paden;
  - f. water;met de daarbijbehorende:
  - g. tuinen, erven en terreinen;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 19.2. Bouwvoorschriften

19.2.1. Voor het bouwen van de in lid 19.1.1. onder a t/m d bedoelde bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" of "tweede bedrijfswoning toegestaan";
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "specifieke oppervlakteregeling 1", in welke geval de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, met 190 m<sup>2</sup> mag worden vergroot, dan wel zijn voorzien van de aanduiding "specifieke oppervlakteregeling 2",

- in welke geval de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, niet meer dan 1.450 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
  - e. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 1,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - f. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
  - g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goot-hoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per bouw-werk	geza-menlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw, waaronder overkappingen	-	-	5,00	15	60	8,00*
Bedrijfswoning	120 m <sup>2</sup> +	-	4,00#	30	60	-
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	50 m <sup>2</sup>	4,00	-	60	-

\* tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende hoogte" in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 13,00 m zal bedragen;

+ tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

# tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen.

**19.2.2.** 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 10,00 m bedragen.

### 19.3. Vrijstelling van de Bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 19.2.1. onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, binnen een bestemmingsvlak dat op de kaart is voorzien van de aanduiding "oppervlakteregeling", ten hoogste 110% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte met een maximum van 1.750 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, binnen een bestemmingsvlak dat op de kaart niet is voorzien van de aanduiding "oppervlakteregeling", ten hoogste 125% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte met een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> zal bedragen;
  3. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
  4. deze vrijstelling niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid binnen de planperiode de bestemming van de gronden is omgezet naar "Bedrijfsdoeleinden". In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing op het moment van wijziging en mag er geen nieuwe bebouwing worden opgericht;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 19.2.1. onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, met 700 m<sup>2</sup> wordt vergroot, mits:
1. deze vrijstelling uitsluitend wordt toegepast, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "specifieke oppervlakteregeling 1";
  2. de bebouwing op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast;
  3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 19.2.1. onder g en toestaan dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m respectievelijk 10,00 m, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. het bepaalde in lid 19.2.1. onder g en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;



- 
- e. het bepaalde in lid 19.2.1. onder g en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning 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 de bedrijfswoning en het erf;
    - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;
  
  - f. het bepaalde in lid 19.2.2. en toestaan dat de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 m, mits:
    - 1. deze vrijstelling uitsluitend van toepassing is op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "afwijkende hoogte";
    - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **19. 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 gronden en bouwwerken voor de opslag van consumentenvuurwerk, indien de opslag meer bedraagt dan 10.000 kg en de afstand tot de bestemmingsgrens van een naastgelegen risicogevoelig object minder bedraagt dan 10 m;
- b. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van een werkplaats voor een interieurbetimmeringsbedrijf, indien de werkplaatsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 570 m<sup>2</sup>, voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van het volgnummer 17;
- c. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen, anders dan ten behoeve van het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf en de op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, voorzover de gronden op de kaart niet zijn voorzien van de aanduiding "detailhandel toegestaan" of "verkooppunt van motorbrandstoffen toegestaan";
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- f. het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning;

- 
- g. het gebruik van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zódanig dat de vloeroppervlakte:
    - 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>;
  - h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
  - i. het gebruik van gronden als erf behorende bij de bedrijfswoningen, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
  - j. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

#### **19.5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 19.1.1. onder a juncto artikel 44 lid 44.1. en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven, mits:
  - 1. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
  - 2. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
  - 3. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
  - 4. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen;
  - 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 19.4. onder d 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 bedrijfsgebouwen, 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;
- c. het bepaalde in lid 19.4. onder e 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;
- d. het bepaalde in lid 19.4. onder e 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 de bedrijfsgebouwen en/of 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 die 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;
- e. het bepaalde in lid 19.4. onder j 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).

#### **19. 6. Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 1" of "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 de artikelen 4 of 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;

- b. de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" wordt gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden I", "Woondoeleinden II", "Woondoeleinden III", "Woondoeleinden IV", "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" en/of "Agrarisch gebied 1" of "Agrarisch gebied 2" ten behoeve van een functieverandering van een bestemmingsvlak, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 8, 9, 10, 11, 12 en/of 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. de wijziging, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan", uitsluitend betrekking heeft op een wijziging in de bestemming "Agrarisch gebied 1" of "Agrarisch gebied 2";
  3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
  5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
  6. bij wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden V (voormalige boerderijpanden)" tevens een aanvulling plaatsvindt van bijlage 6 bij deze voorschriften;
  7. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
  8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 9: Woondoeleinden II**

### **9.1. Bestemmingsomschrijving**

**9.1.1.** De op de kaart voor Woondoeleinden II 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.

### **9.2. Bouwvoorschriften**

**9.2.1.** 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.

**9.2.2.** 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 100 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.

**9. 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;
- b. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 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.

**9. 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.

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

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.1. 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 dichter naar de milieubelastende bedrijvigheid wordt toe gebouwd 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 9.2.3. onder c en toestaan dat, met behoud van het bepaalde in lid 9.2.3. 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 9.2.3. 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.

#### **9. 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-huis-verbonden 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;
- c. het gebruik van het hoofdgebouw voor de uitoefening van een kleinschalig bedrijf;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning, 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.



## 9. 5. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 9.4. 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 9.4. 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 9.4. 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 9.4. 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).

#### **9. 6. Wijzigingsbevoegdheid**

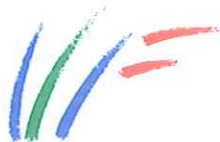
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat:

- 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 II" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 1", 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 4 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 II" wordt gewijzigd in de bestemming "Agrarisch gebied 1" ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 4 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.

**Bijlage 2**

Wateradvies



# W E T T E R S K I P F R Y S L Â N

Gemeente Heerenveen  
T.a.v. mevrouw F. Driessen  
Postbus 15000  
8440 GA HEERENVEEN

GEMEENTE HEERENVEEN	
titel:	10.1000974
zid:	VD / 10
ingekomen d.d.:	
02 DEC 2010	
afgehandeld d.m.v.:	
paraaf: ..... d.d. ....	

Leeuwarden, 1 december 2010  
Bijlage(n):

Ons kenmerk: WFN1016055  
Tel: 058-292 2295 / J.P. van der Kloet

cluster Plannen  
Uw kenmerk:

Onderwerp:  
Wateradvies Schoterlandseweg 96 te Mildam

Geachte mevrouw Driessen,

Op 10 november 2010 ontvingen wij uw aanvraag voor een watertoets voor de bouw van een bedrijfspand aan de Schoterlandseweg 96 te Mildam. Uit de digitale watertoets is gebleken dat voor dit plan de normale procedure moet worden doorlopen. In de normale procedure wordt door het Wetterskip Fryslân een wateradvies opgesteld waarin wordt ingegaan op de specifieke punten van het betreffende plan.

### Compensatie verharding

Bij toename van verhard oppervlak<sup>1</sup> met meer dan 200m<sup>2</sup> moet compensatie worden gerealiseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater. U geeft aan dat door de realisatie van het plan het verhard oppervlak toeneemt met 50m<sup>2</sup>. Voor voorliggend plan hoeft dan ook geen compensatie te worden gerealiseerd.

### Boezemkade

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een boezemkade. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een vergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

### Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In geval van dit bouwplan kan het water afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

<sup>1</sup> Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.

**Wetterskip Fryslân**

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23



### **Waterkwaliteit**

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

### **Drooglegging<sup>2</sup> en waterpeilen**

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met een zomerpeil van -1,30m NAP en een winterpeil van -1,50m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,20m NAP en de +1,65m NAP. Er wordt daarmee voldaan aan de droogleggingsnorm.

### **Waterwet**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op onze website ([www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet)) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

### **Procesafspraken**

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,  
namens deze,

drs. R. Smit,  
hoofd van de cluster Plannen.

---

<sup>2</sup> De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.

**Wijzigingsbesluit**

## Wijzigingsbesluit

### Onderwerp:

Wijzigingsplan Schoterlandseweg 96 te Mildam ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen,

Gezien het verzoek van bouwkundig teken- en adviesbureau L.W de Bos, Skipper 46, 8456 JB te De Knipe om de bestemming van het perceel Schoterlandseweg 96, 8454 KG te Mildam te wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' in de bestemming 'Woondoeleinden II' met de aanduiding "kleinschalige bedrijvigheid toegestaan";

overwegende,

dat voor het plangebied van toepassing is 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 is bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden';

dat op grond van artikel 19.6 lid b van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007" (wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening) voor ons college de bevoegdheid bestaat de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden II", mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 9 (...) van overeenkomstige toepassing zijn;
2. (...)
3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de geluidbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
6. (...)
7. (...)
8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

dat aan de hiervoor gestelde voorwaarden wordt voldaan;

dat geen planologische bezwaren bestaan tegen het gebruik van het perceel overeenkomstig de voorschriften zoals opgenomen in de artikel 9



('Woondoeleinden II' met de van het "kleinschalige bedrijvigheid toegestaan") van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";

dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.9a Wro een ontwerp-wijzigingsbesluit met ingang van 10 december 2010 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat van deze ter inzage legging vooraf, op donderdag 9 december 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 deze termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

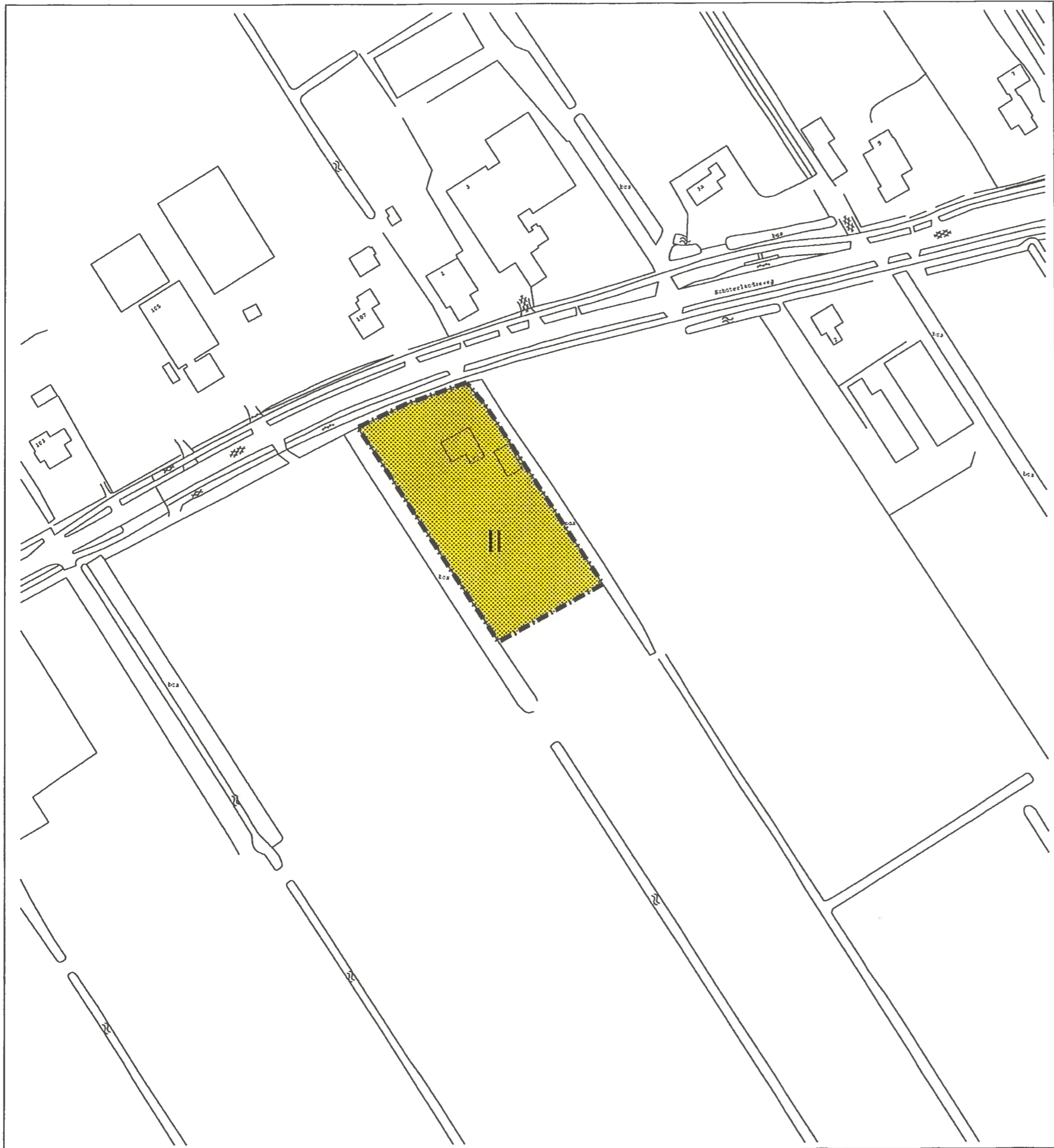
gelet op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 43 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";

**Besluiten:**



Vast te stellen het bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" behorende wijzigingsplan "Schoterlandseweg 96 te Mildam", bestaande uit de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, voorschriften en plankaart;

Heerenveen, 1 februari 2011  
Burgemeester en wethouders van Heerenveen;  
De secretaris, de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is more fluid and cursive, while the one on the right is more structured and blocky. Both are positioned below the printed names of the burgemeester and secretaris.



**GRONDEN BESTEMD VOOR :**

-  Woondoeleinden II
-  kleinschalige bedrijvigheid toegestaan

**VERKLARING**

-  Gegevens ontleend aan de GBKN
-  Grens van het plan

Behoort bij besluit van Burgemeester  
 en Wethouders van Heerenveen  
 d.d. 1-2-2011 No. 11.200016P  
 de gemeentesecretaris

**GEMEENTE HEERENVEEN**  
 Wijzigingsplan art 3.6 Wro  
 Schoterlandseweg 96 Mildam



SCHAAL 1:1500