

GEMEENTE  HEERENVEEN

nr.: 2

afd.: VO

ingekomen d.d.:

14 MEI 2009

afgehandeld d.m.v.:

paraaf: d.d.

Gem. ex
pr.m. 015157

Bestemmingsplan "Buitengebied 2007", Wijzigingsplan "Tjongervallei 14, Jubbega"

GEMEENTE  HEERENVEEN

CRACKSTRAAT 2 POSTBUS 15000 8440 GA HEERENVEEN
TELEFOON 0513-617617 TELEFAX 0513-617475
e-mail: Gemeente@heerenveen.nl

Wijzigingsplan
"Tjongervallei 14, Jubbega"
(behorende bij het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007")
Datum: 3 maart 2009
Status: vastgesteld
Behoort bij besluitnummer: 09.2000149

GEMEENTE HEERENVEEN

Wijzigingsplan Tjongervallei 14, 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 1" (artikel 4)

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 Tjongervallei 14 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 10 september 2008 is ontvangen om de situering van het agrarisch bouwvlak aan te passen van het perceel Tjongervallei 14, 8411 CK Jubbega. Tevens heeft de aanvrager een bouwaanvraag ingediend voor het veranderen en vergroten van de bestaande ligboxenstal.

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 1". 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 4.7. 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 1" 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 is in de bestaande situatie aan de voorzijde een dienstwoning gesitueerd. Tevens zijn op het perceel nog enkele bedrijfsgebouwen aanwezig, waaronder een ligboxenstal. Het bouwvlak, dat aangeeft waar agrarische bedrijfsbebouwing opgericht mag worden, biedt geen mogelijkheid om de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden in de richting van de weg. Door dit wijzigingsplan wordt het mogelijk gemaakt om aan de voorzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen uit te breiden, zodat aan de voorzijde een nieuwe melkstal opgericht kan worden. 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 (afvoer melk en aansluiting bestaande erfverharding).

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. Omdat de oppervlakte van het betreffende bouwvlak reeds groter is dan de 1,5 ha kan het vlak niet meer vergroot worden. In het bestemmingsplan is echter ook een , flexibiliteitsbepalingen 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 gesitueerd worden voor de voorgevelrooilijn van de dienstwoning. Het bouwvlak van het agrarische bedrijf, waarbinnen de agrarische opstallen opgericht mogen worden, mag op een lijn gesteld met voorgevel van de bedrijfswoning.

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk om medewerking te verlenen aan de ingediende bouwaanvraag (kenmerk 340-2008).

2.3. Planologisch-juridische aspecten

Op grond van artikel 4.7 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 Tjongervallei 14 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. Wegverkeerslawai

Op grond van de Wet Geluidhinder ligt er langs Tjongervallei een geluidszone waarbinnen de waarden die de Wet Geluidhinder stelt in beginsel in acht moeten worden genomen. In dit concrete geval wordt het bouwvlak van het agrarische bouwperceel dichter naar de weg geschoven.

De afstand van de bestaande dienstwoning ten opzichte van de weg neemt niet toe. Op het aangepaste bouwvlak kunnen alleen bedrijfsgebouwen opgericht worden ten behoeven van het agrarische bedrijf.

Er ontstaat daarom, akoestisch gezien, geen veranderde situatie. De afstand van de dienstwoning ten opzichte van de weg neemt niet toe. Bij agrarische bedrijfsbebouwing is er geen sprake van geluidsgevoelige bebouwing. Voor de wijziging in de situering van het bouwvlak op het bouwperceel in bestemming "Agrarisch gebied 1" is het aspect wegverkeerslawai 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. In dit concrete geval is er echter geen sprake van een woonfunctie die direct gesitueerd is naast het agrarische bedrijf. Met dit wijzigingsplan vindt er dus geen verslechtering plaats van de bestaande planologische situatie. Voor de wijziging in de situering van het bouwvlak op het bouwperceel in bestemming "Agrarisch gebied 1" 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 Tjongervallei 14 te Jubbega is geen informatie beschikbaar. In het Historisch Bodembestand staat vermeld dat op het perceel een bovengrondse dieseltank (potentieel bodembedreigende activiteit) aanwezig is. 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 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). Aan weerszijde van het agrarische bedrijf ligt op ongeveer 350 meter natuurgebieden die onderdeel uitmaken van de EHS. De gronden die ongeveer 170 meter ten oosten van het perceel liggen, maken ook onderdeel uit van de EHS maar moeten nog wel ontwikkeld worden als ~~natuurgebied~~ natuurgebied 200 meter ten zuiden van het perceel, ten zuiden van de Tjonger, is het beschermd natuurmonument Delleburen gelegen. Het wijzigingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen of functieveranderingen mogelijk. Ten opzichte van de staande planologische situatie biedt het wijzigingsbesluit slechts een aanpassing van de situering van het bouwvlak (verschuiving van 15 meter naar het noorden). 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 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 "Karterend onderzoek 3" en waarvoor een aanbeveling geldt om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek uit te voeren.

Aangezien de, met dit wijzigingsplan mogelijk makende, verplaatsing van het bouwvlak kleiner is dan 5000 m², namelijk ongeveer 1900m², 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 van 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 Tjongervallei 14 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 1" (artikel 4)



Wijzigingsbesluit

Wijzigingsbesluit

Onderwerp:

Wijzigingsplan Tjongervallei 14 te Jubbega
ex artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen,

gezien de aanvraag om bouwvergunning van de heer _____, Tjongervallei 14 te Jubbega voor het vergroten van de ligboxenstal en een melkstal op het perceel Tjongervallei 14 te Jubbega,

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 is bestemd als "Agrarisch gebied 1" met de aanduiding "bouwperceel";

dat het bouwplan van de heer _____ voor het vergroten van de ligboxenstal en een melkstal niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Buitengebied 2007", omdat het bouwplan gedeeltelijk buiten het bouwvlak is gesitueerd;

dat op grond van artikel 4.7. 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 om een op de kaart aangegeven bouwperceel, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering te wijzigen, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak te wijzigen;

dat de heer _____ 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 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 een ontwerp-besluit met ingang van 16 januari 2009 voor een periode van vier weken ter inzage heeft gelegen;

dat van deze terinzagelegging vooraf, op donderdag 15 januari 2009, 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 werden ontvangen;

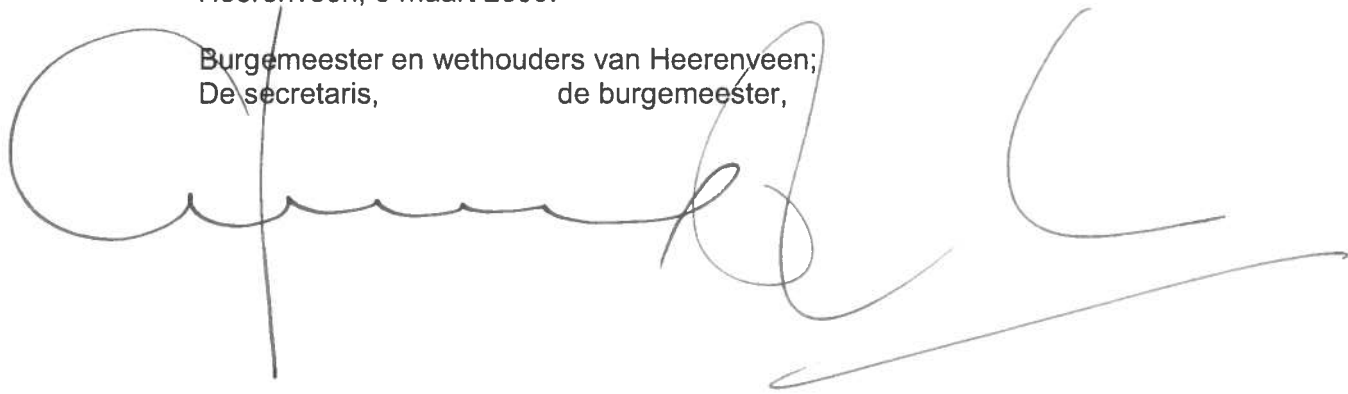
gelet op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 43 van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007";

Besluiten:

Vast te stellen het bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" behorende wijzigingsplan "Tjongervallei 14, Jubbega, bestaande uit de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte toelichting, voorschriften en plankaart;

Heerenveen, 3 maart 2009.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen;
De secretaris, de burgemeester,



Goedgekeurd, 015157
Leeuwarden, 11-5-2009
namens Gedeputeerde Staten van Fryslân,
drs. M.H.J. Stijnen,
Hoofd Afdeling Ruimte.

