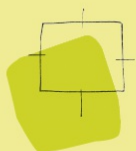


wijzigingsplan Tichelwei 26a
- Oostrum

ontwerp

GEMEENTE

NOARD
EAST FRYSLÂN



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

wijzigingsplan

Tichelwei 26a - Oostrum

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie plangebied	11
2.2 Toekomstige situatie plangebied	13
Hoofdstuk 3 Beleid	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	23
4.1 Erfgoed	23
4.2 Bodem	24
4.3 Milieuhinder bedrijven	24
4.4 Externe veiligheid	25
4.5 Ecologie	25
4.6 Water	26
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.8 Geluid	26
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Bestemmingsregels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Regels	33
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	35
Artikel 1 Begrippen	35
Artikel 2 Wijze van meten	37
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	39
Artikel 3 Agrarisch	39
Artikel 4 Waarde - Reliëf	43
Hoofdstuk 3 Algemene regels	45
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 6 Overige regels	47
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	49
Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken	49
Artikel 8 Overgangsrecht gebruik	51
Artikel 9 Slotregel	53

Bijlage bij de regels	55
Bijlage 1 Voorwaarden landschappelijke inpassing	56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

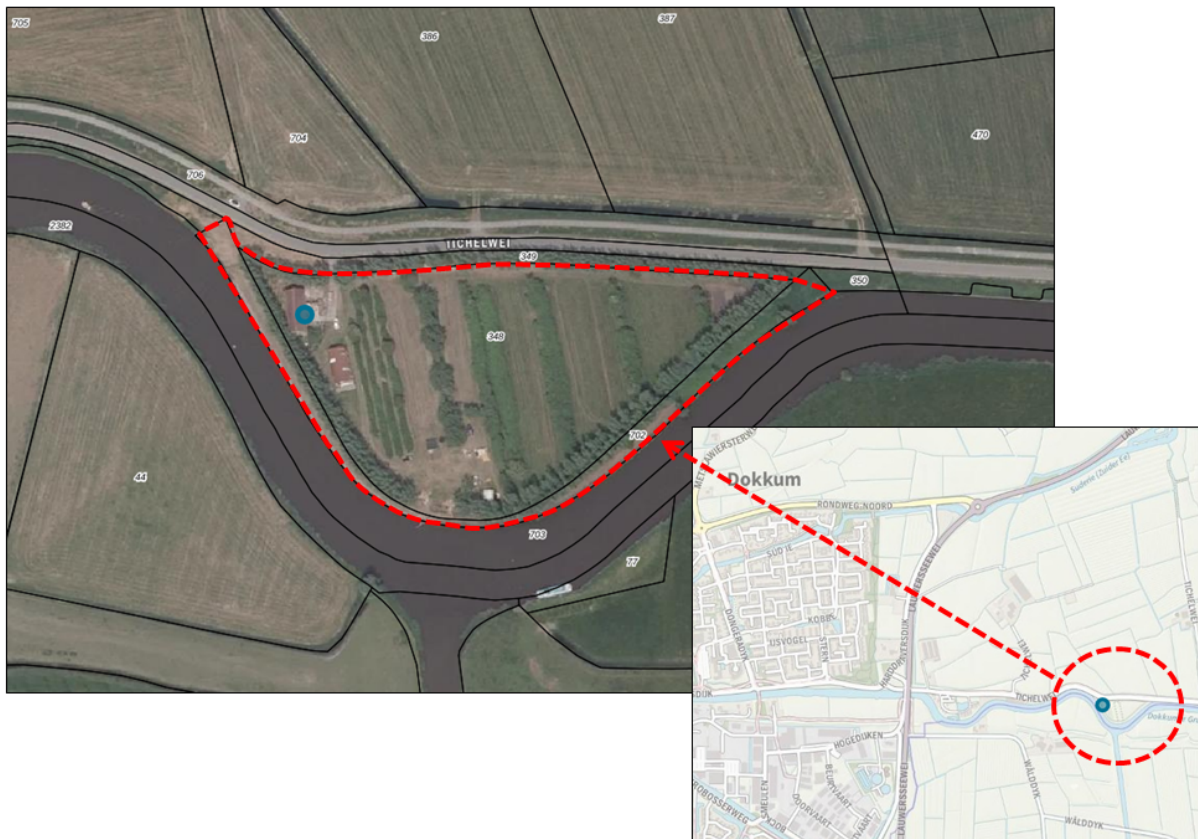
Het planvoornemen is om aan de Tichelwei 26a in Oostrum (gemeente Noardeast-Fryslân) een verbetering van gebouwen en omliggende gronden door te voeren. Op dit moment zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' en heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Reliëf'. In het verleden was op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Qua bebouwing was destijds een stolpwoonboerderij aanwezig. Op het perceel staan in de huidige situatie slechts nog een schuur en een oude romneyloods. Hoewel op de gronden bebouwing aanwezig is (vergund) ontbreken in het geldend bestemmingsplan de planologisch bouwrechten.

Met voorliggend wijzigingsplan worden aan de gronden, ter plaatse van de bestaande bebouwing, opnieuw planologische rechten toegekend. Via de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.11 uit het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel' is het mogelijk om ter plaatse van een bestaande veldschuur de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur" aan te brengen. Daarvoor is het noodzakelijk dat het geldende plan wordt herzien. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het perceel aan de Tichelwei 26a bevindt zich in een landelijk gebied ten zuidwesten van de woonkern Oostrum en ten oosten van Dokkum. Het perceel grenst aan de noordzijde aan de Tichelwei, aan de oost-, zuid- en westzijde grenst het perceel aan het Dokkumer Grutdijp.

Van oudsher is de bewuste locatie buitendijkse grond en maakt het onderdeel uit van het stroomgebied van de Dokkumer Grutdijp. Het plangebied bestaat uit het kadastrale percelen 348 en 702. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. Weergave ligging plangebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel

Het geldende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan 'Bûtengebied Dongeradeel' (vastgesteld op 27 juni 2013). De gronden kennen een agrarische bestemming, waarmee de gronden bestemd zijn voor agrarische cultuurgrond en grondgebonden agrarische bedrijven. Op het perceel zijn geen bouwvlakken aangegeven. De gronden mogen naast het agrarische grondgebruik ook als ondergeschikte activiteit gebruikt worden voor onder andere doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer en extensief dagrecreatief medegebruik.

Tevens hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Reliëf'. Dit houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de reliëfrijke gronden van terpen en kruinige percelen en de reliëfrijke verhoogde boerderijplaatsen. De opgenomen Waarde - Reliëf vindt aansluiting op de provinciale bescherming van het landschap zoals opgenomen in Grutsk op é Romte (zie 3.2.3). Zoals blijkt uit die paragraaf en ook paragraaf 2.2, past het voornemen binnen de aanwezige landschappelijke waarden.

Strijdigheid bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel

Hoewel de bestaande bebouwing vergund is, ontbreekt een passende planologische regeling op de gronden. Ter plaatse van de oude veldschuur ontbreekt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'. Hierdoor wordt eventuele vervangende nieuwbouw onmogelijk gemaakt. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Bûtengebied Dongeradeel' (art. 3.7.11) is het mogelijk om de aanduiding op te nemen en bouwrechten aan de bestaande bebouwing toe te kennen.

Wijzigingsvoorwaarden

De opgenomen wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.11 van het geldend bestemmingsplan stelt de volgende voorwaarden:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur" ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- deze wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast bij de verplaatsing van een bestaande veldschuur, waarbij een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bewerkstelligd of het vrijkomen van een bestaande schuur;
- voor de bestaande veldschuur de wijzigingsbevoegdheid van 3.7.10. is toegepast;
- de omvang van de veldschuur niet meer bedraagt dan de bestaande veldschuur, die wordt verplaatst, of de vrijgekomen schuur;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met het planvoornemen wordt de bestaande veldschuur voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur.' De aanduiding wordt opgenomen ter plaats van de vergunde en bestaande bebouwing, de oppervlakte hiervan bedraagt circa 250 m². Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt wordt geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarde, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Aan de opgenomen wijzigingsvoorwaarden kan dan ook worden voldaan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 nader ingegaan op het planvoornemen. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Een beschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden volgt daarop in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de toelichting op de juridische vormgeving van het bestemmingsplan en de hiervoor te volgen procedure. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied

Vanaf 1850 tot circa 2000 is deze locatie eerst als landbouwgrond en later als kwekerij van fruitbomen (Kwekerij 2e Schreiershoek) in gebruik geweest. Voordat de fruitbergplaats (huidige schuur) er was, stond er een stolpwoonboerderij op het perceel. Het afbreken van de stolpwoonboerderij en het bouwen van de kleine fruitbergplaats vond in de jaren '30 plaats. In 1953 is wederom een bouwvergunning aangevraagd voor de gekoppelde schuur die er momenteel staat.



Figuur 2. Voormalige boerderij

In de bestaande situatie heeft het perceel een agrarische uitstraling. Op het perceel staat een vervallen veldschuur en een romneyloods. Daarnaast staan er diverse fruitbomen, waaronder 7 perenbomen en slechts 15 fruitbomen in slechte staat. Verder staat er 1 strook rode bessen struiken. Het perceel is omringd met wilgen.



Figuur 3. De huidige situatie aan de Tichelwei 26A (bron: Mijke Bos)



Figuur 4. Aanwezige bebouwing op de gronden

Sinds 2020 zijn diverse activiteiten op het perceel ondernomen. Zoals:

1. Herstel en behoud boomgaard: Leren kennen en wegwerken achterstallig onderhoud van terrein; snoeien wilgen, verwijderen dode wilgen, vrijmaken fruitbomen overwoekerd door bramenstruiken, planten fruitbomen en 80 bomen ter vervanging van dode bomen;
2. Beperkt openstellen voor publiek: organisatie plukdagen, excursies lagere scholen;
3. Ontwikkelen duurzaam plan / bestemming Tichelwei 26a in samenwerking met diverse instanties;

Onderhoud en aanplant

Veel dode knotwilgen zijn verwijderd. Er is gesnoeid. Fruitbomen overwoekerd door bramenstruiken zijn vrijgemaakt. In 2020 zijn 80 nieuwe bomen in de windsingel (noordzijde) geplant ter vervanging van de

onderhoudsintensieve wilgen.

Plukdagen

Plukdagen zijn georganiseerd voor omwonenden. Ook hebben 2 basisscholen het terrein bezocht en workshops ontvangen.

Planvorming

Veel tijd is geïnvesteerd in het ontwerpen van een duurzaam plan met behoud van de landschappelijke kenmerken van het perceel. Gesprekken zijn gevoerd met diverse stakeholders om een ontwerp op te stellen.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

De gronden zijn in 2020 van eigendom gewijzigd. De eigenaren zijn voornemens de aanwezige karakteristieke eigenschappen van het terrein te behouden en versterken. De ontwikkelingen op de gronden bestaan uit een meerjarenplan dat stapsgewijs ontwikkeld zal worden.

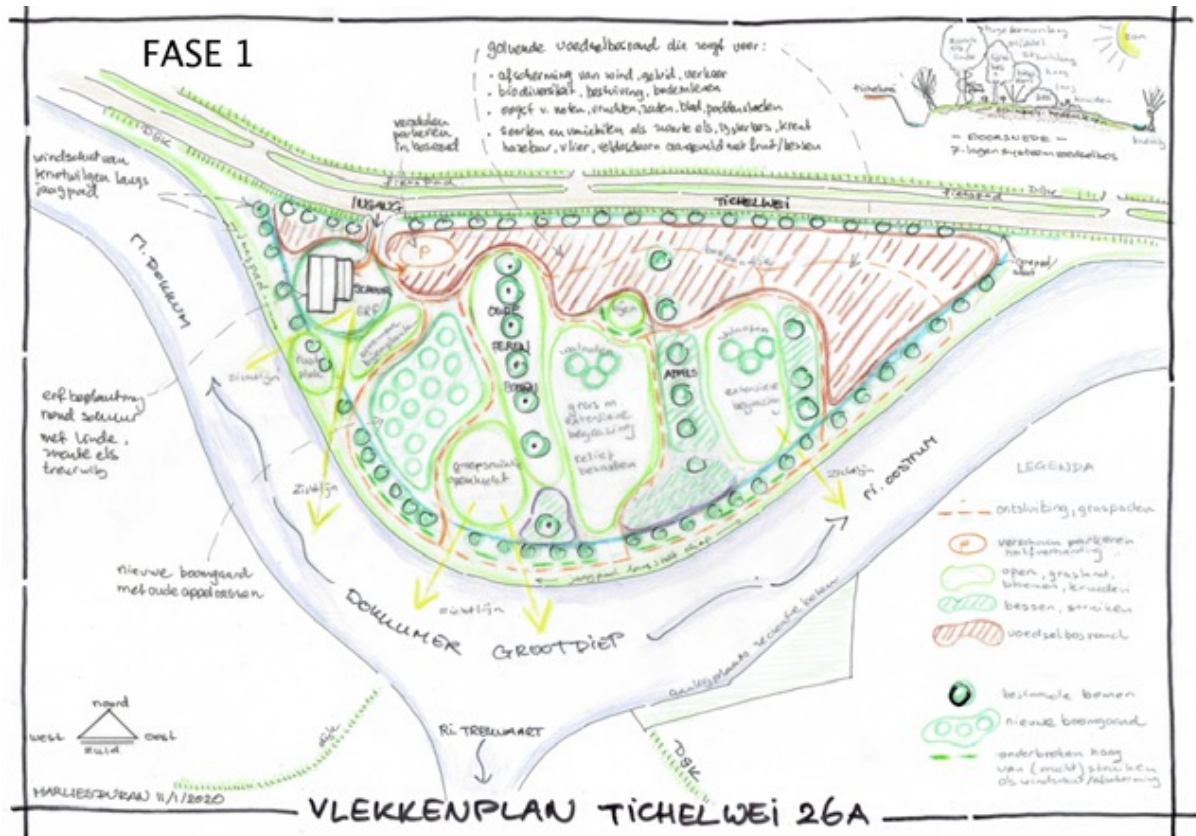
Gedacht wordt aan de volgende activiteiten:

- herstel en behoud agrarisch perceel;
- natuur educatieve activiteiten voor scholen in samenwerking met natuur- en educatiecentrum De Klyster;
- her- en bijplant van fruitbomen en continuering boomgaard;
- opslaan en verkoop van appels, peren en bessen;
- diverse samenwerkingen;
- aanplant van voedselbosbeplanting, noordersingel;
- plaatsen van bijenkasten voor de biodiversiteit;

Om de bovenstaande activiteiten te kunnen ontplooiën is geschikte bebouwing noodzakelijk. De aanwezige schuur biedt hiervoor mogelijkheden.

Bij verdere planvorming zijn initiatiefnemers in de toekomst voornemens om de schuur te gaan herbouwen. De schuur wordt dan gebruikt voor het opslaan en verwerken van fruit(producten), koelruimte van de oogst, opslag van fruitkisten en de opslag van machines en gereedschap voor onderhoud van het perceel. In de veldschuur kunnen later tevens educatieve activiteiten georganiseerd worden en is een ontvangstruimte voor de vrijwilligers gecreëerd. De educatieve activiteiten worden georganiseerd in het kader van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer. De educatieve activiteiten passen binnen het toegestane agrarische gebruik - agrarisch natuurbeheer. De verkoop van fruit is te kwalificeren als de verkoop van streekproducten en wordt als zodanig aangeduid (aanduiding 'detailhandel'). Ook het parkeren past binnen het toegestane agrarische gebruik, hiervoor wordt wel een specifieke aanduiding 'parkeren' opgenomen zodat duidelijk is waar dit mogelijk is.

Navolgende figuren geven een impressie van de beoogde plannen.



Figuur 5. Weergave indicatieve inrichting toekomstig terrein



Figuur 6. Mogelijke toekomstige situatie Tichelwei 26a

Met voorliggend wijzigingsplan worden slechts de planologische rechten op de gronden hersteld. De hiervoor genoemde activiteiten zijn binnen de geldende bestemming mogelijk.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan.

Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven.

Die komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De NOVI is nog niet in werking getreden en vormt daarmee nog geen formeel toetsingskader voor voorliggend planvoornemen. De algemene denklijn van de NOVI is wel in de

planvorming betrokken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan, nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. De tekst uit het Bro luidt nu als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De Ladder is onder andere van toepassing op ontwikkelingen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Afweging

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De handreiking begint met de vraag om wat voor een plan het gaat. In dit geval betreft het 'agrarisch'. Als een plan wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Ladder worden toegepast. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bepaalt men aan de hand aan de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Als definitie voor stedelijke ontwikkeling is in het Bro opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Een agrarische functie wordt doorgaans niet als stedelijke functie aangemerkt. Met het planvoornemen vindt daarnaast geen toevoeging plaats van de aanwezige bebouwing op het perceel. Hoewel aan de bestaande bebouwing geen bouwrechten zijn toegekend, is planologisch wel sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Feitelijk wijzigt er echter niets. Nadere motivatie van de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân

Op 21 oktober 2020 is de omgevingsvisie Fryslân vastgesteld. In deze visie beschrijft de provincie het beleid zoals zij dat voor ogen ziet als de Omgevingswet in 2022 in werking treedt. De provincie heeft een viertal doelstellingen die ze als speerpunt wil behandelen. Een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat zijn de ambities van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoeld de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

Voor deze functiewijziging is het onderwerp Vitaal van belang. Dit onderwerp of thema heeft als speerpunt om Friese steden, dorpen en het platteland leefbaar houden. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn, en dat de bereikbaarheid goed is. Een sterke economie ligt hieraan ten grondslag. Leegstand van de voormalige agrarische bebouwing is in dit licht ongewenst. De nieuwe invulling zorgt voor recreatieplezier en sluit goed aan bij het onderwerp 'Vitaal'.

3.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. Deze verordening behelst een aanpassing van de op 15 juni 2011 vastgestelde verordening en is op 16 augustus 2014 in werking getreden. In deze verordening is het beleid vertaald naar regels voor bestemmingsplannen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het landelijk gebied en het stedelijk gebied.

Uit de kaart 'Begrenzing bestaand stedelijk gebied' blijkt dat de voorgestelde locatie niet in het 'bestaand stedelijk gebied' ligt. De regels van het landelijk gebied zijn daarmee van toepassing op het plangebied. In een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied mogen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies (art. 1.1.1.).

Artikel 1.2. van de verordening is op het plangebied van toepassing. Artikel 1.2 gaat over het hergebruik van vrijkomende (niet)agrarische bebouwing. Door middel van dit artikel kunnen, in afwijking van artikel 1.1.1., nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen. Bij hergebruik kunnen onder andere woonfuncties en dagreactie of verblijfsrecreatie worden toegestaan. Hierbij worden woningen alleen in de voormalige bedrijfswoning toegestaan. Van belang is dat aanwezige karakteristieke panden behouden blijven en dat geen beperkingen ontstaan voor omliggende agrarische bedrijven in de omgeving.

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan in het landelijk gebied moet aandacht worden besteedt aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten in het plangebied. Het ruimtelijk plan stelt zo nodig regels te bescherming van deze kernkwaliteiten. Teven dient een ruimtelijk plan in het landelijk gebied te zijn voorzien van een zorgvuldige inpassing van de ontwikkeling (art. 2.1.1.)

Voorliggend plan betreft het toekennen van een planologische regeling aan een bestaande veldschuur. Aan de grond wordt geen nieuw agrarisch bouwvlak toegekend maar gaat het slechts om het toekennen van (her)bouwmogelijkheden van een bestaande veldschuur. Daarnaast worden enkele recreatieve activiteiten toegestaan die passen binnen het agrarische grondgebruik (agrarische bestemming). In directe nabijheid zijn geen agrarische bedrijven aanwezig die in haar ontwikkeling beperkt kunnen worden vanwege deze wijziging. Daarnaast worden de aanwezige kernkwaliteiten op het perceel versterkt: herontwikkeling bestaande boomgaard en versterking van de windsingel.

Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de verordening.

Ontwerp Omgevingsverordening Fryslân 2022

De op handen zijnde omgevingswet en de nieuwe omgevingsvisie hebben op sommige punten geleid tot aanpassing van de hiervoor beschreven verordening. De meeste regels blijven gelden en maken weer deel uit van de ontwerp Omgevingsverordening Fryslân 2022 die op 16 februari 2021 in procedure is gegaan. Momenteel verwerkt de provincie de reacties en past de Omgevingsverordening waar nodig aan. Daarna volgt besluitvorming door Gedeputeerde en Provinciale Staten.

3.2.3 Grutsk op 'e Romte 2014

In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld d.d. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de (planologische) Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Verordening Romte Fryslân. Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Vanuit de structuurvisie 2014 Grutsk op 'e Romte zijn de kernkwaliteiten beschreven en ambities onderbouwd. Hieronder staan de kwaliteiten welke van toepassing zijn op het plangebied:

- Grootschalige open ruimten begrensd door bebouwings- en beplantingslinten langs wegen.
- Nadrukkelijke aanwezigheid van lineaire structuren van wegdorpen en dijken.
- Opstreckende strokenverkaveling haaks op ontginningsassen, vaak in een waaivormig patroon.

Het plangebied is onderdeel van deelgebied 'Kleigebied Oostergo'. De hoofdstructuur van dit deelgebied wordt bepaald door een lage ligging, een open landschap met grasland, de klei-op-veenterpen en de klei-op-veenterpdorpen. De dijken, zoals bijvoorbeeld langs het Dokkumer Grutdijp vertellen het verhaal van Oostergo en zijn daarom ook specifiek voor dit deelgebied van provinciaal belang.

De fysische ondergrond van het Dokkumer Grutdijp is opgebouwd door een sterk meanderende natuurlijke waterloop waarvan in de huidige stroomvlakte nog vele oude lopen en voormalige beddingen zichtbaar zijn in de vorm van microreliëf. Het stroomgebied van het Dokkumer Grutdijp is vrijwel onbebouwd, met uitzondering van enkele boerderijen op de terpen kenmerkt zich door een grootschalige openheid en wordt begrensd door grillige dijken. Langs het Dokkumer Grutdijp loopt een jaagpad.

In samenwerking met Landschapsbeheer Friesland is een schets (zie figuur 4) gemaakt om de landschappelijke waarden en het (zichtbare) reliëf van het agrarisch perceel te behouden en te versterken. De schets betaamt uit:

- boomgaardfunctie behouden in samenwerking met Stichting Fruit yn Fryslân;
- de windsingel (noordkant) wordt aangeplant met bomen en eetbare struiken. De beplanting stimuleert de biodiversiteit.

Het planvoornemen sluit daarmee aan bij de structuurvisie Grutsk op 'e Romte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurplan Dongeradeel 2025 (2002)

Het Structuurplan Dongeradeel bevat de ruimtelijke visie op de gemeente Dongeradeel tot het jaar 2025. Hierbij is vanwege de status van het plan een onderscheid gemaakt tussen de kortere termijn (periode 2000-2005 en 2005-2010) en de langere termijn (na 2010). Het bevat een onderbouwing van de keuzes die in dit kader zijn gemaakt. Hiervoor is een sectorale benadering gekozen, wat wil zeggen dat de gemaakte keuzes per thema zijn onderbouwd. Daarbij zijn de thema's, bevolking en wonen, werkgelegenheid en werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, de verkeerssituatie en het landelijk gebied behandeld.

Algemeen richtinggevend principes zijn:

- behouden en versterken van de hoge ruimtelijke kwaliteit;
- zorgdragen voor een vitaal en bruisend karakter;
- zorgdragen voor stevige economische dragers;
- bereiken van een duurzaam en dynamisch evenwicht.

Recreatie en toerisme

In het structuurplan is een recreatief-toeristische hoofdstructuur te onderscheiden waar de grotere ruimtevragende ontwikkelingen ten aanzien van recreatie en toerisme met name zullen moeten plaatsvinden. De zone wordt gevormd door het 'hoefijzer' bestaande uit de Dokkumer Ee, Dokkum, het stroomdal van het Dokkumergrootdiep, de westzijde van het Lauwersmeer, Oostmahorn en de kustzone langs het wad. Buiten het Hoefijzergebied ziet de gemeente met name mogelijkheden voor kleinschalige, minder ruimtevragende kleinschalige ontwikkelingen.

De koers die de gemeente in het structuurplan heeft ingezet om de ambities te realiseren is uitgedrukt in enkele ontwikkelingsstrategieën, waaronder het uitbreiden van het dagrecreatieve aanbod. Met voorliggend plan krijgt een voormalig agrarisch gebouw een nieuwe passende bestemming en blijft niet leeg staan. Het gaat om een kleinschalige toeristische ontwikkeling. Dat gaat verpaupering tegen en voorkomt dat de gemeente minder aantrekkelijk wordt voor de inwoner en toerist. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het structuurplan.

3.3.2 Visie Toerisme en Recreatie Noordoost-Fryslân 2020-2030

De gemeente Noardeast-Fryslân ziet belangrijke kansen voor de ontwikkeling van het toerisme in de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om de recreatie en toerisme sector de komende jaren fors te laten groeien tot een sector van meer formaat. Met als resultaat een stimulering van de lokale economie, meer omzet en meer banen, en een betere leefomgeving voor onze eigen inwoners.

In de visie wordt ruimte geboden aan nieuw aanbod en aan bestaand aanbod om door te ontwikkelen. Gekozen is om de belangrijkste focus te leggen op het stimuleren van de dagrecreatie. De belangrijkste reden daarvoor is dat er nog onvoldoende aanbod in die sector is; dat maakt het ook voor de ondernemers in de verblijfsrecreatie lastig om gasten te verleiden tot een langer verblijf. Dagrecreatie is nodig om meer verblijfsrecreatie te realiseren. Daarnaast worden aanwezige waarden in de gemeente ingezet als promotieplaatje voor het toerisme.

In het planvoornemen wordt er een link gelegd met dagrecreatie. Het perceel wordt op gezette tijden opengesteld aan bewoners en bezoekers voor natuurexperiëntie, plukdagen en natuureducatie. Deze vorm van dagrecreatie is een belangrijke aanvulling voor ondernemers in dit gebied. Het versterkt de verblijfsrecreatie om gasten te verleiden tot een langer verblijf. De recreatieactiviteiten hebben dus voornamelijk een educatieve achtergrond om de historische culturele en landschappelijke waarden onder de aandacht te brengen. Het planvoornemen sluit dan ook aan bij de Visie Toerisme en Recreatie.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid en archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is de Friese Archeologische Monumentenkaart (FAMKE) geraadpleegd. Op de FAMKE zijn voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden aangegeven. Hierbij worden ook onderzoeksperiodes aangewezen, de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

Uit de FAMKE-kaart, periode steentijd-bronstijd blijkt dat voor het plangebied een 'karterend onderzoek 3' geadviseerd wordt. De provincie beveelt aan om bij ingrepen groter dan 5000 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren. In dit gebied kunnen zich op enige diepte archeologische lagen bevinden uit de steentijd, die zijn afgedekt door een veen- of kleidek. Mochten zich hier archeologisch resten bevinden, dan zijn deze waarschijnlijk goed van kwaliteit. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven aanwezigheid en diepte van een eventueel aanwezige podzolbodem, waarin zich archeologisch resten kunnen bevinden.

Met het planvoornemen worden planologische (bouw)rechten toegekend aan een bestaande schuur van circa 220 m². Met het voornemen worden daarmee geen ingrepen groter dan 5.000 m² mogelijk gemaakt. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Uit de FAMKE-kaart, periode ijzertijd-middeleeuwen, blijkt dat voor het plangebied 'geen onderzoek noodzakelijk' is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.

Het planvoornemen is wat betreft het aspectarcheologie uitvoerbaar.

4.1.2 Cultuurhistorie

Voor het onderzoek naar erfgoed wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische Kaart 2 (CHK2) van de Provincie Fryslân. Op deze kaart is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden.

De CHK2 is geraadpleegd op de aanwezigheid van belangwekkende cultuurhistorische elementen en objecten. Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen belangwekkende cultuurhistorische elementen of objecten aanwezig die mogelijkerwijs een belemmering kunnen vormen voor het planvoornemen.

Wel heeft het plangebied cultuurhistorische waarden, zoals de boerderijlocatie en het vroegere grondgebruik als fruitteelt, die beide nu weer zichtbaar worden gemaakt. Met het planvoornemen worden de nog aanwezige kenmerken van dat erf hersteld en versterkt. Het herstel heeft een educatief doel om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied en omgeving onder de aandacht te brengen. Het planvoornemen levert daarmee een bijdrage aan de aanwezige cultuurhistorie in de provincie.

4.1.3 Afweging

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van B&W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

4.2.1 Bodemonderzoek

Voor de bodeminformatie ter plaatse is het Bodemloket geraadpleegd. De kaart van het bodemloket geeft voor het perceel geen gegevens weer. Dat wil zeggen dat voor de gronden geen historische activiteiten bekend zijn die kunnen leiden tot een onvoldoende milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Op basis van deze informatie kan een uitspraak worden gedaan over de geschiktheid van de bodem. Met het planvoornemen zijn geen directe bouw- en/of graafwerkzaamheden beoogd en is geen sprake van een functiewijziging. De uitvoerbaarheid wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan hiermee planologisch worden aangetoond.

Een verkennend bodemonderzoek uit oogpunt van milieu kan uiteindelijk wel worden gevraagd als eventueel in een later stadium wel gebouwd gaat worden (voor het kunnen verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen).

4.2.2 Afweging

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.3 Milieuhinder bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven

die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

4.3.1 Bedrijven

Met het planvoornemen wordt geen nieuw hindergevoelig object mogelijk gemaakt. Het planvoornemen leidt dan ook niet tot beperkingen in ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Met het planvoornemen wordt een bestaande veldschuur voorzien van een passende planologische regeling. Er worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt, anders dan binnen het geldend bestemmingsplan al mogelijk zijn.

4.3.2 Afweging

Het aspect milieuhinder bedrijven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Het voornemen betreft het toevoegen van een aanduiding, waarmee niets verandert in de omvang van het aantal personen dat zich in het plangebied bevindt. Daarnaast worden geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt. Hiermee vinden er geen veranderingen plaats ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.4.1 Afweging

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.5 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming, en de provinciale ruimtelijke verordening.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Lauwersmeer) ligt op een afstand van circa 6 km. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van gebieden die van belang zijn voor het Natuur Netwerk Nederland. Met het planvoornemen is geen sprake van werkzaamheden waarbij mogelijk sprake kan zijn van externe werking op voor verzuring gevoelige natuurgebieden.

De wet bepaalt dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met voorliggend wijzigingsplan wordt de bestaande situatie, een veldschuur planologisch vastgelegd aan de hand van een aanduiding. Dit leidt niet tot ruimtelijke ingrepen. In de bestaande situatie is op dit moment ook een veldschuur op het perceel gebouwd, maar is er geen aanduiding opgenomen. Het voornemen heeft dan ook geen invloed op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het perceel. De algemene zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming blijft onverminderd van toepassing.

4.5.1 Afweging

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.6 Water

4.6.1 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Voor het planvoornemen heeft aan de hand van de Digitale Watertoets een korte check plaatsgevonden. Omdat sprake is van het aanbrengen van een aanduiding op de verbeelding ter plaatse van een bestaande schuur is op het planvoornemen de procedure 'geen waterschapsbelang' van toepassing.

4.6.2 Afweging

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Omdat het gaat om het opleggen van een aanduiding op een veldschuur is per saldo geen significante toename van verkeer te verwachten. Het voornemen kan als 'niet in betekenende mate' worden beschouwd.

4.7.1 Afweging

Het plan kan voor het aspect luchtkwaliteit als uitvoerbaar worden beschouwd.

4.8 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. In het geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zones dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Akoestisch onderzoek kan achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt of als het plan geen geluidsgevoelig gebouw mogelijk maakt. Naast de kaders die de Wet geluidhinder stelt, dient bij een ruimtelijk plan sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidsgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidszone. De Tichelwei kent ter plaatse van het voornemen een maximum snelheid van 60 km/uur en kent daarmee in zin van de Wet geluidshinder een zone. Echter is akoestisch onderzoek niet benodigd wanneer op het perceel geen geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt. Een veldschuur is niet aan te merken als geluidsgevoelig object. Ook het recreatieve en educatieve medegebruik is niet aan te merken als geluidsgevoelige activiteit. Akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4.8.1 Afweging

Het plan kan de aspect geluid uitvoerbaar worden geacht.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 3.7.11 van het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel'. In dat artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de bestemming 'Agrarisch', te wijzigen in die zin dat de aanduiding "veldschuur" wordt opgenomen (zie tevens paragraaf 1.3).

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op de bestemmingsplannen 'Bûtengebiet Dongeradeel' en 'Bûtengebiet Dongeradeel, herziening 2015'.

De regels behorende bij de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde - Reliëf' zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplannen 'Bûtengebiet Dongeradeel' en 'Bûtengebiet Dongeradeel, herziening 2015'.

5.2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt de afzonderlijke bestemming zoals deze op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen, beschreven.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen (art. 1) de wijze van meten (art. 2). Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'wijzigingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit twee sets aan regels: de enkelbestemming 'Agrarisch' en dubbelbestemming 'Waarde-Reliëf'. Deze bestemmingen gelden nu ook al ter plaatse. Aan de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Reliëf' is ten opzichte van het geldend plan niets gewijzigd. De regels voor de bestemming 'Agrarisch' bestaan uit bouwregels, afwijkingsmogelijkheden op de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijkingsmogelijkheden op de gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden. De regels voor de bestemming 'Waarde - Reliëf' bestaan uit specifieke gebruiksregels en afwijkingsmogelijkheden daarop.

5.2.3 Algemene regels

De algemene regels bestaan uit een aantal regels. De anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro ingevoegd. Het betreffende besluit schrijft voor dat de tekst van artikel 3.2.4 van het Bro één op één in een wijzigingsplan wordt overgenomen. De algemene gebruiksregels, de algemene afwijkingsregels, de algemene wijzigingsregels en de overige regels bevatten verscheidene regels van algemene strekking. Zo mag van de in de bestemmingsregels gegeven maten in een aantal gevallen worden afgeweken. Voor deze algemene regels geldt hetzelfde als voor de begrippen: het wijzigingsplan sluit aan bij het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel' en de regels die niet van toepassing zijn in het plangebied zijn uit de artikelen verwijderd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Bro. Dit besluit schrijft dwingend voor hoe het overgangsrecht moet luiden. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met tien procent wordt mogelijk gemaakt. Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe wijzigingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de slotregel waarin is aangegeven hoe het wijzigingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De kosten voor het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planvorming vanwege dit wijzigingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt eveneens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Door het opstellen van dit nieuwe wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade lijden door de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt.

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de initiatiefnemer. Op basis van deze overweging moet het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is niet noodzakelijk, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Voorgaande betekent dat dit bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Met het ter visie leggen van het ontwerp wijzigingsplan stelt de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op de inhoud van het planvoornemen. Geacht wordt dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan:

het wijzigingsplan Tichelwei 26a - Oostrum met identificatienummer NL.IMRO.1970.WpOstichelwei26a-ON01 van de gemeente Noardeast-Fryslân;

1.2 moederplan

het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel' met identificatienummer NL.IMRO.0058.BPBG2012-VA01, vastgesteld op 27 juni 2013;

1.3 herziening

het bestemmingsplan 'Bûtengebiet Dongeradeel, herziening 2015' met identificatienummer NL.IMRO.0058.141003-VG01, vastgesteld op 31 maart 2016;

1.4 het wijzigingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand

Artikel 2 Wijze van meten

De regels van artikel 2 Wijze van meten van het moederplan en de herziening daarop zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. een verkooppunt voor de verkoop en ambachtelijke bewerking en verwerking van eigen en streekeigen producten, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- c. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein";
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. wegen en paden;
- j. water;

met de daarbijbehorende:

- k. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- l. tuinen, erven en terreinen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in 3.1 onder j genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een veldschuur bedraagt maximaal 6,5 m;
- b. de goothoogte van een veldschuur bedraagt maximaal 4 m;
- c. de dakhelling van een veldschuur ligt tussen de 20° en 60° ;

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande reclameobjecten, geen reclamemasten of vlaggenmasten zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 10,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid en detailhandel, alsmede als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten een bouwvlak en met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten, alsmede tijdelijke opslag van mest, onder voorwaarde dat de mestopslag niet langer dan zes maanden duurt en de mestopslag niet gedurende twee opeenvolgende jaren op dezelfde locatie plaats heeft;
- c. de stalling en opslag van niet-agrarische producten, zoals auto's, caravans en boten, tenzij een gebruik dat na afwijking is toegestaan, uitgezonderd de voor de agrarische bedrijfsvoering benodigde stalling en opslag van niet-agrarische producten zoals landbouwmachines en compost die binnen het agrarisch erf is toegestaan;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden met een groter oppervlak dan 200 m² en anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen, tenzij een gebruik dat na afwijking is toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van de houtteelt en de bosbouw;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- h. de opslag van nucleair afval;
- i. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

3.5 Afwijken gebruiksregels

3.5.1 Kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder j in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a. het aantal te plaatsen kampeermiddelen per kampeerterrein ten hoogste 15 bedraagt;
- b. er geen stacaravans, chalets, blokhutten, trekkershutten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
- c. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
- d. toiletten en naar de aard en schaal vergelijkbare voorzieningen ten behoeve van het kleinschalige kampeerterrein in bestaande bebouwing gerealiseerd worden;
- e. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de dichtstbijzijnde gevel van een naastgelegen woonhuis ten minste 50,00 m bedraagt;
- f. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot een bestemmingsgrens van de bestemming 'Natuur' ten minste 100 m bedraagt;
- g. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterrein ten minste 100 m bedraagt. Van deze afstand mag worden afgeweken wanneer sprake is van een kampeerterrein in combinatie met een bijzondere toeristische attractie;
- h. er ten behoeve van een zorgvuldige inpassing, een inpassingsplan wordt opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen in Bijlage 1;
- i. het kleinschalig kampeerterrein op een goede wijze bereikbaar is;
- j. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die zijn aangewezen als archeologisch monument;
- k. angetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
- l. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- m. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van ten minste 200 m². Daarbij moet ten minste 10% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd met de aanleg van waterlopen en/of -partijen, tenzij met het waterschap een andere wijze van compensatie overeen is gekomen;
- b. het aanleggen van perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4,00 m en een grotere oppervlakte dan 200 m². Daarbij moet ten minste 10% van de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd met de aanleg van waterlopen en/of -partijen, tenzij met het waterschap een andere wijze van compensatie overeen is gekomen;
- c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden buiten het bouwperceel, zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm, het graven en dempen van sloten uitgezonderd;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- e. het aanleggen van transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het open landschap en de cultuurhistorische en archeologische waarden.

Artikel 4 Waarde - Reliëf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de reliëfrijke gronden van terpen en kruinige percelen en de reliëfrijke verhoogde boerderijplaatsen.

4.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het diepploegen, egaliseren, afgraven, afschuiven en/of ophogen van gronden;
- b. het dempen en/of graven van sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 *Werken en werkzaamheden*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 in die zin dat gronden worden afgegraven en/of worden opgehoogd, dan wel dat sloten en/of andere waterlopen en/of -partijen worden gedempt en/of gegraven, mits:

- a. het om een zeer beperkte ingreep gaat die wordt uitgevoerd ten behoeve van een landbouwkundige en/of bedrijfstechnische noodzaak dan wel het om de aanleg van natuurvriendelijke oevers langs waterlopen gaat;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gaafheid van het gebied of de verhoogde boerderijplaatsen zoals dat is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Reliëf'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Overige regels

Voor het overige zijn de algemene regels van het moederplan en de herziening daarop, voor zover relevant voor het wijzigingsplan, van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht bouwwerken

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

Artikel 8 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Tichelwei 26a - Oostrum van de gemeente Noardeast-Fryslân.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Voorwaarden landschappelijke inpassing

Bijlage Inpassingsplan

1. Toepassing inpassingsplan

Bij een nieuwe ontwikkeling, een uitbreidingsplan, of het plaatsen van een nieuw gebouw of bouwwerk, dient een inpassingsplan te worden gemaakt als een regeling in dit bestemmingsplan daartoe verplicht.

2. Doel inpassingsplan

Bij het inpassingsplan dient de inpassing in de omgeving centraal te staan: er moet rekening worden gehouden met landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen, structuren en de bebouwde en onbebouwde omgeving.

3. Inhoud inpassingsplan

De volgende onderdelen maken deel uit van het inpassingsplan:

- a. ontsluiting.
- b. groene inpassing, bestaande uit gebiedseigen beplanting.
- c. de situering van gebouwen, bouwwerken en overige (bedrijfs)onderdelen.
- d. een lichtplan waaruit blijkt dat lichthinder / lichtvervuiling wordt beperkt.
- e. toekomstbestendigheid van het plan, zoals mogelijke (bedrijfs)uitbreidingen.
- f. watercompensatie: bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 200 m² moet minimaal 10 % van de toename van het verharde oppervlak (bijv. gebouw, erfverharding) gecompenseerd worden door water, tenzij er met het waterschap een ander wijze van compensatie is overeengekomen.
- g. in specifieke situaties kunnen aanvullende onderdelen van toepassing zijn, voortvloeiend uit het in 2. genoemde doel.

4. Realisering inpassingsplan

De maatregelen uit het inpassingsplan moeten binnen één jaar na de start van het (bouw)plan gerealiseerd zijn.

5. Toetsing inpassingsplan

Burgemeester en wethouders bepalen of de onder 3. genoemde inhoud van het inpassingsplan in voldoende mate voldoet aan het onder 2. genoemde doel.

