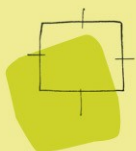


**Bestemmingsplan Moddergatsreed 9-11
te Berltsum**

gemeente
Menameradiel



ONTWERP



BügelHajema
Plek voor ideeën

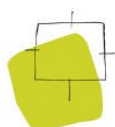
Bestemmingsplan Moddergatsreed 9-11 te Berltsum

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlage
Verbeelding

17 juli 2014
Projectnummer 148.00.04.10.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Plangebied	5
1.2	Aanleiding	5
1.3	Doelstelling	6
1.4	Juridische vormgeving	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.2	Ruimtelijke kwaliteit	8
2.2.1	Kernkwaliteiten	8
2.2.2	Ontwikkelingsgeschiedenis	9
2.2.3	Ondergrond	11
2.2.4	Netwerken en nederzettingen	12
2.2.5	Landschappelijke inpassing	12
3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Plannen	15
3.2.2	Verordeningen	17
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Randvoorwaarden	23
4.1	Bedrijvenhinder	23
4.2	Luchtkwaliteit	24
4.3	Geluidhinder	24
4.4	Ecologie	26
4.5	Archeologie	31
4.6	Cultuurhistorie	33
4.7	Waterparagraaf	33
4.8	Externe veiligheid	36
4.9	Bodem	37
4.10	Overig	39
4.10.1	Kabels en leidingen	39
4.10.2	Vliegbasis Leeuwarden	40

5	Juridische toelichting	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Bestemmingsplanprocedure	41
5.3	Toelichting op de regels	42
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.2.1	Terinzagelegging voorontwerp	48
6.2.2	Tervisielegging ontwerp	49

Bijlagen

Inleiding



1.1

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de gronden behorende bij het perceel Moddergatsreed 9 en 11 te Berltsum (kadastrale percelen bekend als Gemeente Berlikum, sectie E, nr. 169 en 194). Het plangebied ligt in het buitengebied, op enige afstand ten zuidoosten van Wier en direct ten noordwesten van Berltsum. Het plangebied wordt gescheiden van de bebouwde kom van Berltsum door het Berltsumer Wiid.

De landbouwontsluitingsweg Moddergatsreed geeft aan de noordzijde toegang tot het plangebied. Het plangebied grenst aan de oostelijke en westelijke zijde aan agrarische cultuurgronden van derden. De ligging van het plangebied is op de topografische kaart voorafgaand aan deze toelichting weergegeven. De in figuur 1 opgenomen luchtfoto geeft tevens het plangebied en de directe omgeving daarvan weer.



Figuur 1. Luchtfoto (2013), in rood het plangebied

1.2

Aanleiding

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, bestaande uit kassenbebauwing (een grote en een kleine kas) op het achtererf en een bedrijfswoning met bedrijfsloods op het voorerf. Delen van de kassenbebauwing zijn in het verleden zonder vergunning opgericht en daarmee niet

toegestaan op het perceel. Daarnaast bestaat er strijdigheid met het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Omtrent de bebouwingssituatie is geprocedeerd. Momenteel is sprake van een oplossingsrichting die er uit bestaat dat alle aanwezige kassenbebouwing in het plangebied wordt afgebroken waarvoor ter financiële compensatie (op grond van provinciale regels) een bouwtitel voor een nieuw te bouwen reguliere woning wordt verleend, naast de reeds aanwezige bedrijfswoning aan de Moddergatsreed. Dit dient juridisch-planologisch te worden bestendigd in een bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan ziet hier op toe.

1.3

Doelstelling

De doelstelling van dit bestemmingsplan betreft het bieden van een passende juridisch-planologische regeling voor de gronden in het plangebied om invulling te geven aan het planvoornemen ter plaatse. Dit bestemmingsplan is dan ook ontwikkelingsgericht van karakter.

1.4

Juridische vormgeving

Voorliggend bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat het voldoet aan de vereisten voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij de vormgeving en de bijbehorende verbeelding is aangesloten op de regeling Ruimtelijke Standaarden ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan voldoet aan de digitale verplichting zoals deze per 1 januari 2010 van kracht is.

1.5

Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde beleid van het rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de van toepassing zijnde randvoorwaarden uit oogpunt van milieu en planologie is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op dit bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid van het planvoornemen uiteengezet. Tot slot kan worden gemeld dat deze toelichting 3 bijlagen telt.

Planbeschrijving

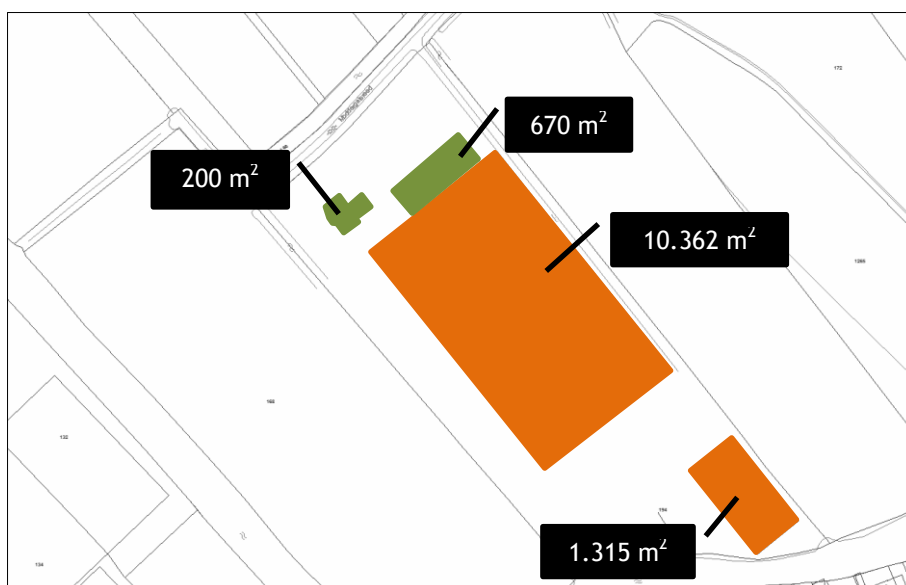
2

2.1

Bestaande en toekomstige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3 ha. In het plangebied is in de bestaande situatie 12.547 m² (1.25 ha) aan bebouwing aanwezig. Hiervan is circa 1,17 ha kassenbebauwing. Het resterende deel betreft overige bebouwing (bedrijfsruimte betreffende een bedrijfswoning en een bedrijfsloods). Het plangebied bestaat verder uit agrarische cultuurgronden.

Het plangebied krijgt een nieuwe functionele en ruimtelijke invulling. Alle kassen in het plangebied zullen hiertoe worden verwijderd. Het gaat hierbij om kassenbebauwing met een gezamenlijke oppervlakte van 11.677 m² (in oranje aangegeven in figuur 2). Enkel de bedrijfsloods van 670 m² en de bedrijfswoning van 200 m² blijven gehandhaafd. Deze zijn in de toekomstige situatie voor een reguliere woonfunctie bedoeld.



Figuur 2. Bestaande bebouwingssituatie van het kassencomplex; in oranje de te slopen delen en in groen de te behouden bebouwing

Ter financiële compensatie van de sloop van kassenbebauwing wordt een bouwtitel voor een nieuwe reguliere woning naast de bestaande bedrijfswoning aan de Moddergatsreed in het plangebied afgegeven. Hiertoe wordt het voorerf van het plangebied ter plaatse opnieuw ingericht. Het achtererf van het plangebied zal zijn bedoeld voor de agrarische productiefunctie waarvoor geen bebouwingsmogelijkheden (met uitzondering van openbare nutsvoorzieningen) zullen gelden.

2.2

Ruimtelijke kwaliteit

De verordening van de Provinsje Fryslân kent een ruimte-voor-ruimte regeling voor sloop van beeldverstorende bebouwing. Op een bestaand solitair bouwperceel kan maximaal één nieuwe woning worden toegestaan, mits minimaal 5.000 m² kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt, en in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren.

In het plangebied wordt 11.677 m² aan kassen gesloopt. Het planvoornemen voldoet daarmee ruim aan de functionele vereiste van de verordening om gebruik te kunnen maken van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling. In het navolgende is een verantwoording opgenomen over de wijze waarop het plan rekening houdt met, respectievelijk invulling geeft aan, de door de provincie gehanteerde landschapstypering (richtlijnen conform de provinciale nota's "*Grutsk op 'e Romte*" en "*Handboek voor het landschap*") en de benoemde aspecten wat betreft ruimtelijke kwaliteit.

In de paragraaf is eerst ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap en de ontwikkelingsgeschiedenis. Vervolgens is de samenhang van de ondergrond, de netwerken en nederzettingsspatroon van de omgeving van het plangebied beschreven. Als laatste is ingegaan op de invulling van het plangebied en de landschappelijke inpassing hiervan.

2.2.1

Kernkwaliteiten

In de Provinciale Verordening Romte is een indeling in landschapstypen opgenomen met daarbij behorende kernkwaliteiten. De ontwikkeling ligt volgens het streekplan in het deelgebied Kleigebied Westergo. Het hoofdlandschap is een kwelderwal, het sublandschap kwelderwal Wier. De kernkwaliteiten voor het deelgebied Westergo, benoemd in het Streekplan Fryslân 2007, dienen herkenbaar te blijven en dienen als ankerpunt bij planvorming. De kernkwaliteiten zijn (weergegeven voor zover van toepassing):

- midden tot grootschalige openheid van het landschap;
- enigszins verhoogde ligging van veelal evenwijdig aan elkaar gelegen lineaire lijnen van kwelderwallen;
- grote variatie aan kwelderwallen; van zeer smal (enkele honderden meters) tot zeer brede (1 tot 2 kilometer).
- Lengterichting van de kwelderwallen benadrukt door wegen en transparante beplanting, beplanting geconcentreerd bij terpdorpen als puntvormige verdichtingen en boerenerven;
- onregelmatige blokverkaveling;
- opvaarten richting de dorpen en op de rand van de kwelderwal;
- grasland.

Voor wat betreft de bodemstructuur wordt het plangebied op de cultuurhistorische kaart van de Provincie Fryslân tot de kwelderwal gerekend.

In “*Grutsk op ‘e Romte*” is verwoord wat voor ruimtelijke ontwikkelingen in het Kleigebied Westergo van provinciaal belang is en welke ruimtelijke adviezen hieraan ten grondslag liggen om de betreffende kernkwaliteiten te handhaven en waar mogelijk te versterken. Van belang is het stelsel van smalle kwelderwallen met daarop terpen en terpdorpen als lineaire structuur die, met hun vaak lineaire structuren de kwelderwallen volgend, gerespecteerd worden en de ritmiek van de dorpen als leesbare afzonderlijke eenheden op de kwelderwallen behouden blijven. De dorpen op de kwelderwallen liggen daarbij als groene punten op de wal.

In het “*Handboek van het landschap*” wordt met betrekking voor het plangebied als richtlijn aangegeven dat:

- voor de dorpsrand geldt dat het contrast tussen bebouwde omgeving en landschap moet worden versterkt. Er moet terughoudend omgegaan worden met de toevoeging van nieuwe bebouwing en er moet vastgehouden worden aan de zichtlijnen tussen dorp en landschap;
- het contrast tussen de beplante kwelderwal en de open kweldervlakte moet worden versterkt;
- de openheid moet worden behouden op de kwelderwal en de erfbeplanting in het buitengebied moet worden versterkt;
- gebiedseigen patronen en structuren in de verkavelingsstructuur moeten worden behouden. Bij ontwikkelingen moet altijd de hoofdrichting (haaks op kwelderwal, blokverkaveling of lange smalle verkaveling) worden versterkt door middel van beplanting en bebouwing in dezelfde percelenrichting.

2.2.2

Ontwikkelingsgeschiedenis

Berltsum is ontstaan op het punt waar de stroomrug van rivier De Rie samenkam met de stroomrug van De Boarn (de latere Middelzee). Tot ongeveer 1.000 na Chr. komt de invloed van de vroegere menselijke bewoning in het huidige landschap vooral tot uiting in de aanwezigheid van terpen die werden opgeworpen als veilige woon- en vluchtheuvels tegen hoge waterstanden. De terpen zijn verspreid over de gemeente, maar voornamelijk op de hogere delen (de oeverwallen) gesitueerd. Op de meest oostelijke terp van de stroomrug Berltsum-Ried ontstond het buurtschap Tuitgum met als westelijke buur Berltsum; de huidige kerkterp.

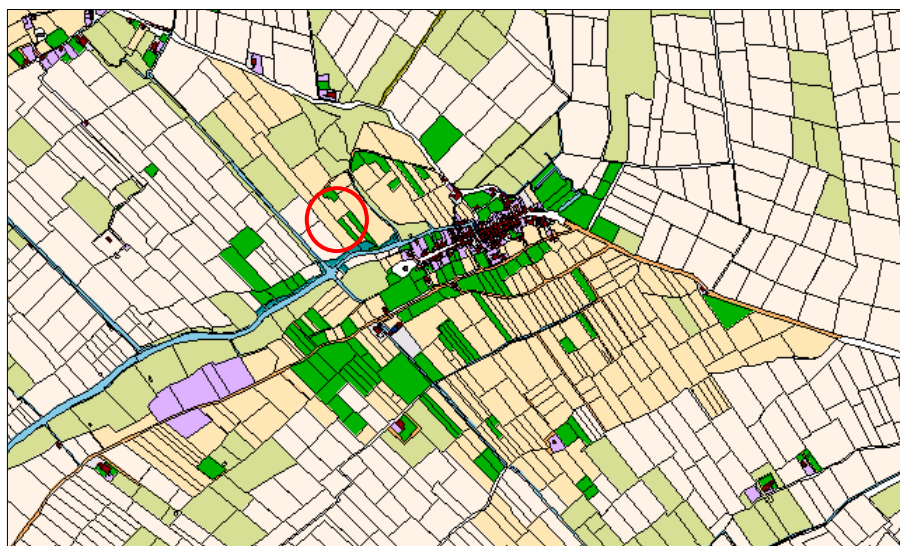
De grondvorm van het huidige dorp werd gelegd in de latere middeleeuwen doordat Tuitgum en Berltsum naar elkaar toe groeiden. In deze periode kwam de scheepvaart, handel, visserij en aanverwante nijverheid tot ontwikkeling in Berltsum. Als gevolg van het dichtslippen van de Middelzee boette het dorp aan het eind van de 15^{de} eeuw aanzienlijk aan economische betekenis in en

kwam een einde aan de groei van het dorp. Door het dichtslibben van de Middeleeze werd gezocht naar andere economische activiteiten. De Oost-Indische Opvaart (nu: Berltsumer Wiid) als verlengde van De Rie bleek economisch van groot belang. Het water diende als haven en vormde de nieuwe verbinding met de Noordzee.

Vanwege de vruchtbare kleigronden in het gebied en de relatief goede afvoermogelijkheden van producten over water kwam aan de zuidkant van Berltsum in de 18^{de} eeuw een tuinbouwgebied tot ontwikkeling. Dit gebied kreeg in latere tijden door de veilingafslag in Berltsum een bredere functie door de hiervan afgeleide activiteiten zoals transport, opslag en handel in tuinbouwproducten. De aanleg van de Berltsumer Feart en het Moddergat bleken in die periode eveneens van groot belang voor de economische ontwikkeling. Berltsum werd zodoende het centrum van de Friese tuinbouw, getuige ook de lagere tuinbouwschool die in het dorp gehuisvest was.

Kadaster 1832 percelen Fryslân
legenda

	Begraafplaats
	Boomgaard
	Bos
	Bouwland
	Dijk
	Diversen
	Duin
	Erf
	Gardeniersland
	Heide
	Hooiland
	Natte gronden
	Strand
	Tuin
	Water
	Wegen
	Weiland



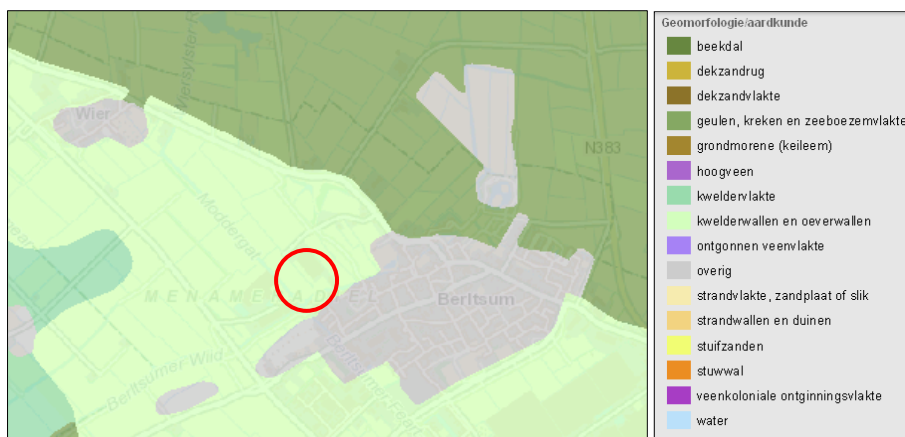
Figuur 3. Kaartfragment historische kaart 1832
(Bron: www.hisgis.nl)

De tuinbouwgronden (figuur 3; Gardeniersland) bezuiden van het dorp werden ontsloten via lanen, zoals de Hôfsleane, de Mulseleane, de Kwekerijleane en It Achtepaed. Langs deze wegen lagen talrijke boomgaarden. Rond 1900 veranderde de situatie en maakten de boomgaarden en tuinderijen langzaam plaats voor woningbouw en akkerbouw. Door het verdwijnen van veiling 'De Afslag' in 1987 stagneerde de tuinbouwontwikkeling in Berltsum. Eind jaren '90 van de vorige eeuw is de tuinbouw in het gebied echter weer geheel nieuw leven ingeblazen door de ontwikkeling van het glastuinbouwcomplex, met een oppervlaktebeslag van ruim 180 ha. Daar hebben zich glastuinbouwbedrijven gevestigd en tevens een aantal bedrijven die ondersteunend zijn aan de glastuinbouw.

2.2.3

Ondergrond

Beekmondingen werden door de getijdestromen uitgeschuurd tot brede inhammen, geulen of zeeboezems. Op deze wijze ontstonden de Marneboezem, de Middelzee, het getijdesysteem van de Paesens, de Zuiderzee en de Lauwerszee. Ze hebben niet alle gelijktijdig bestaan; in het dynamische kustlandschap viel de vorming van de ene inbraak soms samen met de verlanding van het andere. In de kustwateren resulteerde de sedimentatie in het ophogen van de bodem. Dit proces zorgde ervoor dat aangroei van land gelijke tred hield met de zeespiegelstijging. In de rustige ondiepe wateren achter de duinen kreeg slib de kans te bezinken, waardoor delen van het wad langzaam maar zeker hoger en droger werden. Op delen hiervan werden hoogtes bereikt die alleen nog bij hoge waterstanden onderliepen, waardoor zoutminnende vegetatie de kans kreeg zich te ontwikkelen. Er vormde zich een kwelder. Een kwelder bestaat uit verschillende onderdelen. De laagste delen van een kwelder worden gevormd door krekens en prielen. De kwelderwal is een hoger gelegen deel van de kwelder, waar bij overstromingen grover materiaal werd afgezet. Landinwaarts, langs de dieper gelegen geulen, worden ze oeverwallen genoemd. Achter en tussen de kwelder- en oeverwallen liggen de wat lager gelegen kweldervlaktes.



Figuur 4. Kaartfragment cultuurhistorische kaart, geomorfologie/aardkunde (Bron: Provincie Fryslân, 2014)

Het plangebied ligt op een kwelderwal, waar bij overstromingen vaak grover, zandiger materiaal werd afgezet. De ondergrond van het plangebied bestaat uit kalkrijke zandige zeeklei. De huidige verkavelingsstructuur is een onregelmatige blokverkaveling. Op de kaart uit 1832 in figuur 4 is te zien dat de verkaveling in dit gebied van oorsprong meer onregelmatig opstrekkend was in de lineaire structuur van de kwelderwal. Het bestaande erf wordt gekenmerkt door rechtlijnigheid van de kavel. De kavel correspondeert goed met de onregelmatige blokverkaveling in het gebied.

2.2.4

Netwerken en nederzettingen

Water

Kenmerkend voor de waterstructuur is de noordoost-zuidwest gerichte opvaart (Berltsumer Wiid) met haaks daarop een aantal aftakkingen, zoals Het Moddergat. Het Berltsumer Wiid heeft een grillig verloop en rietrijke oevers. Daarnaast is sprake van een meer fijnmazige structuur van sloten langs de percelen en wegen, zoals langs de Moddergatsreed.

Groen

Het groen in de directe omgeving is geconcentreerd in en aan de dorpsranden en bestaat uit opgaande beplanting langs de ijsbaan, bouselementen rond It Leechje en een bossingel, gelegen langs het Moddergat. Buiten de dorpen is het landschap open en is er vrijwel alleen beplanting rondom de (vrijliggende) boerenerven. De beplanting in het plangebied bestaat enkel uit struikbeplanting op het achtererf.

Wegen

De wegenstructuur in en om Berltsum volgt grotendeels de richting van de kwelderwal en de richting van de opvaart en de bebouwing die daar op en langs is ontstaan. Nieuwere wegen, zoals de Moddergatsreed, ontsluiten het omliggende land en staan los van de oorspronkelijke wegenstructuren.

Bebouwingsstructuur

Het plangebied ligt buiten het dorp en grenst aan de dorpsrand. De dorpsrand wordt gevormd door de Bûterhoeke en het Berltsumer Wiid. Het plangebied ligt aan de Moddergatsreed. Aan de Moddergatsreed is slechts in beperkte mate sprake van bebouwing. De aanwezige bebouwing bestaat uit woningen, agrarische bedrijfsbebouwing en kassen. De aanwezige bebouwing ligt op grote afstand van de weg (15-33 m) en is haaks op of evenwijdig aan de verkavelingsrichting gesitueerd.

Aan de Bûterhoeke is sprake van lintbebouwing, bestaande uit individuele vrijstaande woningen en dubbele projectmatige woningen. De woningen zijn overwegend één á twee bouwlagen met kap. Ten oosten van het plangebied bevindt zich de lintbebouwing aan de Kleasterdyk. Vanuit dit lint zijn er doorzichten naar het achterliggende grasland en het plangebied.

2.2.5

Landschappelijke inpassing

Het planvoornemen gaat uit van sloop van de bestaande kassen, behoud van de bestaande bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw en nieuwbouw van één woning. De beschreven adviezen en richtlijnen vormen de uitgangspunten voor de inpassing van de ontwikkeling.

Het plan wordt ingepast in de omgeving door de twee woonerven samen vorm te geven als één groene verdichting in een verder open landschap. Hieraan wordt invulling gegeven door de woonerven te voorzien van stevige erfbeplanting en in de rest van het plangebied de openheid te herstellen door de bestaande kassen te slopen. De vormgeving van het erf en de situering van de bebouwing worden daarbij afgestemd op de ruimtelijke structuur van de Moddergatsreed. De karakteristiek van het Berltsumer Wiid wordt in het plan gehandhaafd en versterkt door de toename van de openheid en behoud van de rietoevers.

De voorgenomen landschappelijke inpassing is vertaald in beeldkwaliteitscriteria en vastgelegd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Een mogelijke uitwerking van de criteria, en daarmee de landschappelijke inpassing, is in figuur 5 weer-gegeven.

De inpassingsschets is in bijlage 1 van deze toelichting op een grotere schaal opgenomen.



Figuur 5. Schets van de landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteitscriteria

De hiernavolgende randvoorwaarden gelden voor de landschappelijke inpassing van het erf:

- De nieuwe woning, de bijgebouwen en het bijbehorende erf worden in aansluiting op de bestaande woning en erf gerealiseerd. De twee woonerven vormen samen een compacte groene verdichting in het open landschap. Alle bebouwing is gesitueerd binnen erfbeplanting en de diepte van de twee erven (inclusief beplanting) is maximaal 80 meter.
- Het erf inpassen met opgaande beplanting:
 - de erven aan de voorzijde inpassen met boomgroepen en/of solitaire bomen. In ieder geval de meest noordelijke hoeken van het erf, grenzend aan het landelijk gebied, markeren met één of meerdere bomen. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid);
 - de erven aan de achterzijde (zuidoostzijde) inpassen met een beplantingssingel (bomenrij in combinatie met struiken en heesters als onderbeplanting). De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De minimale breedte/diepte van de beplantingssingel is 8 meter;

- de aan het landelijk gebied grenzende zijdelingse grenzen van de erven voorzien van een beplantingssingel over een lengte van minimaal 40% van de perceelsgrens. Deze singel aanbrengen vanaf de meest zuidelijk hoek. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen is maximaal 8 meter. De minimale breedte/diepte van de beplantingssingel is 8 meter. Het overige deel van deze perceelsgrenzen voorzien van erfbeplanting in de vorm van bomenrijen, boomgroepen en/of struiken;
 - het sortiment beplanting is afgestemd op de ondergrond. Hierbij moet worden gedacht aan gebiedseigen beplanting. Hiermee wordt de kwelderwal versterkt en het erf scherper afgetekend in het open landschap;
 - vanuit het landschap gezien, staat de aanplant in rechte lijnen evenwijdig aan de kavelstructuur in de omgeving en kwelderwal.
- Het perceel achter de woonerven krijgt een agrarische bestemming.
 - De rietoever aan het Berltsumer Wiid wordt gehandhaafd (breedte: minimaal 5 meter, gemeten vanuit de waterlijn).
 - De water- en verkavelingsstructuur handhaven en versterken. Een sloot langs de Moddergatsreed en rond de twee woonerven aanbrengen (waterbreedte 2,5 tot 3 meter).
 - De bebouwing past binnen de bebouwingsstructuur aan de Moddergatsreed:
 - de woning heeft een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap;
 - de bouwrichting is haaks op of evenwijdig aan de hoofdrichting van de verkaveling;
 - de voorgevel van de nieuwe woning is 20 tot 25 meter uit de as van de Moddergatsreed gesitueerd;
 - aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
 - bijgebouwen zijn achter de woningen gesitueerd en zijn zoveel mogelijk geclusterd;
 - het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel en/of passend bij de landelijke omgeving en terughoudend in aantal en expressie.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Plannen

Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “*Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte*” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

FUNCTIES IN HET LANDELIJK GEBIED

Het landelijk gebied is primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben. Het gaat daarbij vooral om de functies landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen.

Voor dit bestemmingsplan zijn de thema's 'leefbaarheid & sociale samenhang' en 'landschap' uit het streekplan van belang.

Leefbaarheid & sociale samenhang

Wat betreft het thema 'leefbaarheid & sociale samenhang' in het streekplan is nader ingegaan op de sloop van beeldverstorende bebouwing in het landelijk gebied die op verschillende manieren kan worden bevorderd. Voor grotere knelpunten bestaat van provinciewege de mogelijkheid om sloop van beeldverstorende bebouwing te financieren via compenserende woningbouw.

Compenserende woningbouw dient bij voorkeur plaats te vinden in bestaande bebouwingslinten en -clusters in het landelijk gebied. Hiermee wordt een uitgesproken landelijk woonmilieu geboden, terwijl wordt voorkomen dat op veel plekken solitaire woonbebouwing in het landelijk gebied ontstaat. Compensatie op een solitair bestaand bouwperceel in het landelijk gebied kan bij uitzondering aanvaardbaar zijn. Dit dient nadrukkelijk gemotiveerd te moeten zijn vanuit een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, waar bij woningbouw goed aansluit bij het ruimtelijke bebouwingspatroon op het perceel.

In deze zogeheten 'ruimte-voor-ruimte'-regeling gaat de provincie uit van de verhouding van één extra bouwtitel voor een (vrijstaande) woning per sloop van in totaal:

- 1.000 m² aan (agrarische) bebouwing of 3.000 m² aan kassen wanneer compenserende woningbouw plaatsvindt in bestaande bebouwingslinten- of clusters in het landelijk gebied;
- 1.500 m² aan (agrarische) bebouwing of 5.000 m² aan kassen wanneer compenserende woningbouw bij uitzondering plaatsvindt op bestaande solitaire percelen in het landelijk gebied.

Landschap

De provincie zet zich samen met anderen in voor het in stand houden en verder ontwikkelen van de belangrijke landschappelijke kwaliteiten en waarden waardoor:

- de Friese landschapstypen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en de ruimtelijke kwaliteit en het identiteitsgevoel versterkt worden;
- landschap een inspiratiebron kan zijn voor nieuwe ontwikkelingen en een kernkwaliteit kan zijn voor nieuwe sociaaleconomische impulsen;
- waar gewenst en noodzakelijk geheel nieuwe eigentijdse landschappen met veel kwaliteit gerealiseerd worden.

De provincie vraagt bij de inrichting (en beheer) van de ruimte aandacht voor een bijzondere landschappelijke kwaliteit van Fryslân, namelijk de stilte en vrijwel ongestoorde duisternis. Voor bepaalde natuurgebieden en diersoorten zijn stilte en duisternis een vereiste en voor mensen een kwaliteit die de beleving van het landschap een extra dimensie geeft.

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (2011)

Het hoofddoel van het van oorsprong uit 2007 daterende en in 2011 herziene “*Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan*” (PVVP) is het realiseren van een duurzaam verkeer- en vervoersysteem in Fryslân:

- dat voldoet aan de verplaatsingsbehoefte van inwoners en bezoekers;
- dat voldoet aan de behoefte om goederen te transporteren;
- dat bijdraagt aan de versterking van de economie;
- dat veilig is, en;
- dat schade aan natuur, landschap en milieu weet te beperken.

Met het PVVP wordt vorm gegeven aan de bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid van Fryslân. De Provinsje Fryslân doet dit onder meer met een ambitieus en realistisch investeringsprogramma voor wegen en vaarwegen. Wat betreft voorliggend bestemmingsplan dient te worden opgemerkt dat het PVVP zich met betrekking tot de recreatievaart richt op verschillende doelgroepen. Het ten zuidoosten aan het plangebied grenzende Berltsumer Wiid is een recreatievaarweg die op grond van het PVVP is aangemerkt als van klasse Dm, zijnde een vaarweg met verbindingsfunctie bedoeld voor motorboten. Hiervoor gelden op grond van het PVVP vastgestelde maten ten aanzien van de doorvaartbreedte en -hoogte van kunstwerken en diepte van de vaarweg.

3.2.2

Verordeningen

Provinciale Verordening Romte Fryslân (2011)

Op 15 juni 2011 is de “*Provinciale Verordening Romte Fryslân*” (PVR 2011) vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze

indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen. Het streekplanbeleid is in het kader van de verordening voorzien van concrete beleidsregels. In de verordening is onder meer de grens tussen het buitengebied en het stedelijk gebied vastgelegd. In stedelijk gebied bestaat een grotere mate van beleidsvrijheid wat betreft de ruimtelijke ordening dan in het buitengebied. In artikel 1.1.1, eerste lid van de verordening is hiertoe opgenomen dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. Wat betreft het met voorliggend bestemmingsplan voorgenomen bouwplan in het buitengebied gelden op grond van de provinciale verordening gezien toepassing van de zogeheten 'ruimte-voor-ruimte'-regeling (thans nog) de regels van artikel 1.6.1:

Artikel 1.6.1.

1. In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kan een nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan, mits minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m² aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt, en de nieuwe woning wordt gebouwd in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster.
2. In afwijking van het eerste lid kan op een bestaand solitair bouwperceel maximaal één nieuwe woning worden toegestaan, mits minimaal 1.500 m² beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 5.000 m² kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt, en in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Met voorliggend plan is sprake van de sanering van een oppervlakte van ruim 1,17 ha aan kassenbebouwing in het plangebied en het ter compensatie hiervan oprichten van een woning op dit perceel in het buitengebied. Dit onder gebruikmaking van de provinciale regelgeving genoemd onder lid 1 in combinatie met 2 van artikel 1.6.1. Het planvoornemen is passend binnen dezeregels. Voor het planvoornemen is het op grond van het Streekplan Fryslân en PVR 2011 op grond van artikel 3.1.1. (Ruimtelijke kwaliteit), lid 3, onder d eveneens noodzakelijk om een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Van provinciewege is voorgeschreven dat een ruimtelijk plan dient te voorzien in een zorgvuldige inpassing van woningniewbouw, binnen de kernkwaliteiten per landschapstype. In paragraaf 2.2 is hierop reeds nader ingegaan.

Ontwerp Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)

Op 10 december 2013 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân het ontwerp van de Verordening Romte Fryslân 2014 (PVR 2014) vastgesteld. Het ontwerp doorloopt de wettelijke procedure als opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit kader heeft de verordening van 15 januari 2014 tot en met 11 maart 2014 ter visie gelegen. De nieuwe verordening betreft een integrale herziening van de eerdere verordening uit 2011. In de als ontwerp uitgebrachte PVR 2014 zijn ten opzichte van de eerdere PVR 2011 verschillen-

de zaken gewijzigd, zo ook wat betreft toepassing van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling.

Artikel 1.6.1

In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kan maximaal één nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan, mits:

- a. minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf of minimaal 3.000 m² aan kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt,
- b. in de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en
- c. de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m². Artikel 3.1.1, eerste en tweede lid, is mede van toepassing.

Artikel 3.1.1

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

Met voorliggend bestemmingsplan is geanticipeerd op de nieuwe regeling zoals die in het ontwerp van de PVR2014 is opgenomen. Dit bestemmingsplan voldoet aan de nieuwe voorwaarden die gaan gelden in verband met toepassing van de 'ruimte-voor-ruimte'-regeling, te weten:

- Er wordt meer dan 3.000 m² aan kassenbebouwing van het perceel verwijderd waarvoor één nieuwe woning wordt teruggebouwd, passend in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- De versterking van de ruimtelijke kwaliteit is in paragraaf 2.2.5 betreffende de landschappelijke inpassing opgetekend;
- De oppervlakte van de woning met bijgebouwen is niet meer dan 300 m².

Provinciale vaarwegenverordening (1990)

Gemeenten dienen ontwikkelingen die belemmerend zijn voor het functioneren en de verdere ontwikkeling van het vaarwegennet, te voorkomen. Voor vaarwegen die bij de provincie in beheer zijn, zijn verordeningen van toepassing. Het toelaten van voorzieningen voor derden, zoals de aanleg van een steiger, beïnvloedt het functioneren van de vaarweg. Voor vaarwegen stelt de provincie daarom eisen aan de profielbreedte van het doorvaarbare water, afhankelijk van de verwachte drukte op de vaarweg. Dit betekent dat er niet zomaar obstakels in het vaarwater kunnen verrijzen.

In de vaarwegverordening Friesland zijn beheerszones van 10 m tot 30 m breed aan weerszijden van alle beroeps- en recreatievaarwegen vastgelegd, waarbinnen middels bebouwingsvrije zones in beginsel een verbod geldt voor bouwwerken, houtopstanden en werkzaamheden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet met de gestelde eisen ten aanzien van deze beheers- en bebouwingsvrije zones rekening worden gehouden. Voor het bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen de beheerszones dient een vrijstelling op grond van artikel 18 van de verordening te worden verkregen. De breedte van de beheerszone en de bebouwingsvrije zone is afhankelijk van de classificatie van de betreffende vaarweg (zie tabel 1).

Tabel 1. Beheers- en bebouwingsvrije zones langs vaarwegen

CEMT-klasse	Beheersgrens	Bebouwingsvrije zone	
		Buitengebied, niet-kanaalgebonden	Stedelijk gebied, industriegebied
Va	30	30	20
IV	30	30	20
III	25	25	20
II	20	20	15
I	15	15	10
0/00	10	10	5
Staat B vaarweg	10	5	5

(bron: Vaarwegenverordening Friesland en richtlijnen Vaarwegen RWW 2005)

Voor het plangebied is het Moddergat aan de noordoostzijde en het Berltsumer Wiid aan de zuidzijde relevant. Beide vaarwegen betreffen een Staat B vaarweg met een beheersgrens van 10 m en bebouwingsvrije zone van 5 m. Wat betreft werkzaamheden binnen deze zones is een vrijstelling op grond van de provinciale vaarwegenverordening nodig.

WETTERSKIP
FRYSLÂN

Voor werkzaamheden die de Friese boezemwateren raken, is voorts een vrijstelling van het “waterenreglement” van het Wetterskip Fryslân nodig.

3.3

Regionaal beleid

Landschapsontwikkelingsplan (2004)

Het “Landschapsontwikkelingsplan” (LOP) is in 2004 opgesteld door de Dienst Landelijk Gebied in opdracht van de provincie en de gemeenten binnen de Stadsregio Leeuwarden. In het LOP zijn zes koepelprojecten gedefinieerd. Deze koepelprojecten hebben als doel:

- ontwikkeling van de diversiteit aan landschappen en de relatie van deze landschappen met de stad;
- het verbeteren van de toegankelijkheid en uitstraling (herkenbaarheid en aantrekkelijkheid) van het (recreatieve) vaar-, fiets- en wandelpa-dennetwerk.

Handboek voor het Landschap (2013)

Het “*Handboek voor het Landschap*” is in de loop van 2013 opgesteld in opdracht van de Stadsregio Leeuwarden. Het handboek dient als methodiek om het LOP operationeel te maken ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke plannen in de verschillende gemeenten. Het handboek geeft een actueel beeld van de drie landschapstypen Oude klei (Westergo en Oostergo), Jonge klei (Middelzeegebied) en het Veengebied (Lage Midden). Met dit schrijven is voor de Stadsregio een eenduidig landschapskader geformuleerd. Het document is voor ambtelijk gebruik en dient als toetsingsmethodiek, geïnspireerd vanuit het landschap. Het handboek sluit aan bij het huidige provinciale en gemeentelijke beleid en vormt hiermee het regionale landschapskader voor de Stadsregio Leeuwarden.

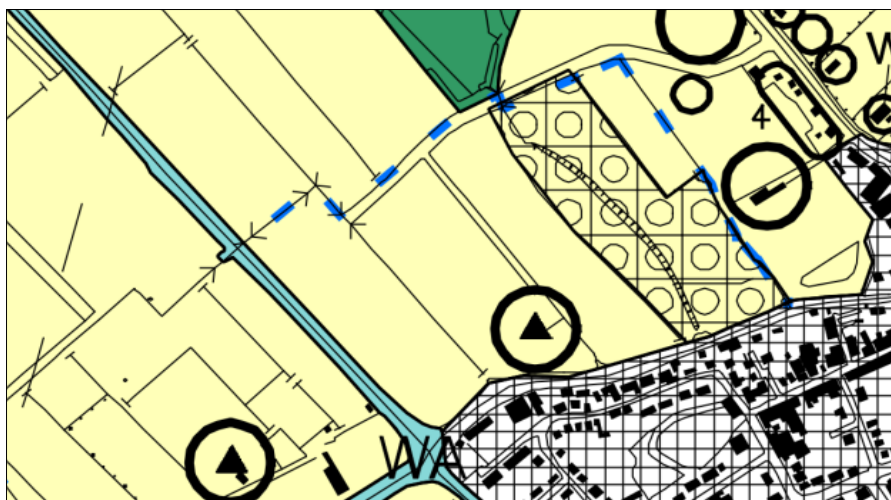
In het document worden de actuele thema's behandeld, zoals stads- en dorpsranden, landelijk(e) (ge)bouwen, water, groen en infrastructuur. Landschap specifieke richtlijnen voor deze thema's en handvatten voor de praktijk geven de gemeenten een methodiek waarmee zij deze ruimtelijke plannen landschappelijk kunnen inpassen en zo uitvoering kunnen geven aan de ambities vanuit het LOP en overig actueel ruimtelijk beleid.

3.4

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied (2007)

Voor het plangebied is het “*Bestemmingsplan Buitengebied*” van kracht. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Menaldumadeel vastgesteld op 1 februari 2007 en door Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân op 25 september 2007 goedgekeurd. De betrokken gronden zijn in dit bestemmingsplan voorzien van een bestemming ‘Landelijk gebied’ met de aanduidingen “agrarisch bedrijf” en “kassen toegestaan”.



Figuur 6. Kaartfragment geldend bestemmingsplan Buitengebied

De aanduiding “agrarisch bedrijf” ziet er op toe dat in het plangebied bebouwing ten dienste van de uitoefening van het agrarisch bedrijf is toegestaan. De aanduiding “kassen toegestaan” ziet er op toe dat kasbebauwing als hoofd-functie van de agrarische activiteiten kan worden gerealiseerd met dien verstande dat deze dienen te worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten rechthoek van 1 ha met een langste zijde van 150 m.

Omdat een andere functionele inrichting dan voor glastuinbouw en bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen voor het perceel wordt beoogd, is voorliggend bestemmingplan opgesteld om dit juridisch-planologisch vast te leggen. Hiermee komt de mogelijkheid in het plangebied tot het oprichten van een agrarisch bedrijf waarbij glastuinbouw is toegestaan te vervallen.

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Bedrijvenhinder

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van (recreatie)woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige functies noodzakelijk. Dit betekent dat bedrijven zo moeten worden gesitueerd dat zij geen onevenredige hinder opleveren voor bijvoorbeeld woningen, scholen, ziekenhuizen en dergelijke. 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.

Onderzoek

In de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een 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 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.

Op ruim 125 m afstand ten zuidwesten van het plangebied is sprake van een bestaand glastuinbouwbedrijf aan de Gernierswei 23a te Wier. Glastuinbouwbedrijven zijn, al dan niet voorzien van gasverwarming, in de VNG-publicatie ingedeeld in milieucategorie 2 (SBI-code 011/012/013-0,1,2,3). Hiervoor geldt een minimale richtafstand tot aan hindergevoelige objecten van 30 m (op grond van het aspect geluid). Geconstateerd is dat het glastuinbouwbedrijf aan de Gernierswei op voldoende afstand van het plangebied ligt. Ten aanzien van het oprichten van een nieuwe reguliere woning in het plangebied als zijnde een hindergevoelige functie gelden met betrekking tot dit glastuinbouwbedrijf aan de Gernierswei dan ook dat over en weer geen sprake kan zijn van een belemmerende werking. Met het voornemen om verder de gehele functie van glastuinbouwbedrijf uit het plangebied te verwijderen, vervalt bovendien de bestaande hindercontour (van 30 m) rondom de bebouwing in het plangebied. Dit leidt tot milieuwinst op de meest nabij het plangebied gelegen hindergevoelige functies. Dit komt ten goede aan de leefbaarheid van omwonenden aan

de Bûterhoeke in Berltsum. Voor woningen onderling gelden verder geen hinderaspecten. Nieuwbouw van een woning in het plangebied (op ruim 250 m van de Bûterhoeke) leidt dienaangaande dan ook niet tot belemmeringen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht in het kader van het hinderaspect van en voor bedrijven.

4.2

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de hiervoor gestelde grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als 'niet in betekenende mate' beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.424 voertuigbewegingen van personenwagens of 81 voertuigbewegingen van vrachtverkeer per weekdagetmaal leidt.

Onderzoek

Dit bestemmingsplan ziet toe op het verwijderen van alle kassenbebouwing uit het plangebied. Dit wordt gefinancierd middels het realiseren van één nieuwe woning. Vanwege het onttrekken van de glastuinbouwfunctie aan het plangebied mag een afname van het aantal verkeersbewegingen worden verwacht. Een nieuwe woning leidt gemiddeld tot 7 voertuigbewegingen per dag. De voorgestane nieuwe functionele invulling van het plangebied leidt dan ook niet tot een dusdanig aantal extra verkeersbewegingen (1.424 auto's dan wel 81 vrachtwagens per dag) waardoor de luchtkwaliteit in het geding zou zijn. Het plan mag daarom worden beschouwd als een nibm-plan.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.3

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel geval-

len is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Spoorweglawaai en industrielawaai zijn niet aan de orde in en nabij het plangebied. In het hiernavolgende is daarom enkel op wegverkeerslawaai ingegaan.

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 1 is hiervan een overzicht gegeven. Het gebied binnen de bebouwde kom wordt als stedelijk gebied beschouwd.

WEGVERKEERSLAWAAI

Tabel 1. Overzicht breedte geluidzones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(Bron: Wgh)

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van weginfrastructuur plaatsvindt met effecten op geluidgevoelige bebouwing, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Onderzoek

Met voorliggend bestemmingsplan is sprake van het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming en het oprichten van een nieuwe woning ten behoeve van de reguliere woonfunctie. Het plan voorziet derhalve in het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten. Met het bestemmingsplan vinden verder geen wijzigingen in de verkeersinfrastructuur plaats.

Op de locatie wordt in de bestaande agrarische bedrijfswoning reeds gewoond en treden er geen veranderingen op in de ligging ten opzichte van de bestaande weginfrastructuur. In dit kader is akoestisch onderzoek voor deze woning dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast geldt dat de meest nabij het plangebied gelegen doorgaande weg de Wiersterdyk op 500 m afstand van het plangebied betreft. Er is derhalve geen sprake van een toetsingszone van deze weg in het plangebied. De Moddergatsreed betreft de ontsluiting van het plangebied en takt aan op de Wiersterdyk. De Moddergatsreed betreft een doodlopende weg waarvan de laatste 250 m uitsluitend ten dienste staat van het plangebied. In dit kader kan geluidhinder van wegverkeer vanwege de Moddergatsreed in het plangebied dan ook worden uitgesloten. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan dan ook niet van toepassing.

Conclusie

Op grond van voorgaande mag worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt belemmerd.

4.4

Ecologie

Wet- en regelgeving

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Onderzoek - Ecologische inventarisatie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, wordt een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Daarbij wordt tevens gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale Verordening Romte Fryslân noodzakelijk is.

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbe-

schermingswet 1998 of de Verordening Romte Fryslân noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 27 mei 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het plangebied betreft een perceel grenzend aan agrarisch gebied ten noorden van Berltsum. Op het terrein staan twee kassencomplexen, een bijgebouw en een woning. Ten oosten en westen van het plangebied liggen sloten. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan de watergang Berltsumer Wiid.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Figuur 7. Westzijde plangebied vanuit het zuiden



Figuur 8. Zuidzijde plangebied, locatie tussen beide kassencomplexen

Soortbescherming

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 26-05-2014 14:30:48) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar verschillende beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk vogelsoorten. Daarnaast zijn waarnemingen van de eveneens zwaarder beschermde soorten paling, bittervoorn en meervleermuis uit de directe omgeving bekend. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied zelf een beperkte natuurwaarde kent. Tijdens het veldbezoek zijn de rond het plangebied gelegen watergangen met behulp van een fijnmazig schepnet bemonsterd op het voorkomen van de beschermde vissoorten. Alle monsters zijn ter plaatse uitgezocht. De gevangen vissen zijn daarbij gedetermineerd en op de vanglocatie teruggezet.

De noordzijde van het perceel betreft een kort gehouden gazon met enkele tuinplanten en paardenkastanjes. De noordelijk gelegen sloot is bekleed met landbouwplastic. Ten zuidwesten van de woning ligt een aardappelveld. De rest van het terrein rondom de kassencomplexen betreft een verruigde grasvegetatie met soorten als ridderzuring, fluitekruid, brandnetel, gestreepte witbol, kruipende boterbloem, margriet, rode klaver en lathyrus. In de oevers groeien soorten als riet, brandnetel, reuzenberenklauw en akkerwinde. Op het westelijk deel zijn daarnaast pitrus, en oeverzegge waargenomen. Langs de oever van het Berltsumer Wiid staan een knotwilg en enkele gewone esdoorns. De waargenomen soorten duiden op voedselrijke omstandigheden en stagnatie van regenwater. Beschermde planten zijn niet waargenomen en worden gezien de terreinomstandigheden ook niet verwacht.

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

Uit het veldbezoek blijkt dat de sloten rondom het plangebied voedselrijk zijn en geen rijke onderwatervegetatie hebben. In de sloten zijn dan ook enkel de soorten driedoornige en tiendoornige stekelbaars aangetroffen. Beschermde soorten worden er niet verwacht. In de bomen in het plangebied kunnen soorten als merel en winterkoning tot broeden komen. In akker- en weidegebied nabij het plangebied kunnen enkele exemplaren van minder verstoringsgevoelige soorten als scholekster en Kievit tot broeden komen. Overige weidevogelsoorten worden wegens nabijheid van bebouwing, wegen en houtsingels niet verwacht. Het plangebied vormt naar verwachting onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen (laatzvlieger en rosse vleermuis). De te slopen bebouwing is gezien de constructie en gebruikte materialen niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook in de bomen in en rond het plangebied zijn geen voor vleermuizen geschikte holtes aanwezig. Het Berltsumer Wiid kan onderdeel vormen van het foerageergebied en vliegroute van vleermuizen zoals water- en meervleermuis. Vleermuizen (zowel individuen, verblijfplaatsen als de functionele leefomgeving) zijn jaarrond streng beschermd.

Op basis van de terreinomstandigheden kan gesteld worden dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. In het plangebied worden alleen enkele algemene licht beschermde soorten zoals (spits)muizen en zwaarders beschermd. Vogels en vleermuizen in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet streng beschermd.

Door de sloop van de kassencomplexen komt een groter deel voor vleermuizen beschikbaar als foerageergebied dan in de huidige situatie. De ontwikkelingen hebben geen effect op het Berltsumer Wiid als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen.

TOETSING

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden opgestart kunnen in gebruik zijnde nesten worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

NATUURBESCHERMINGS-
WET

Gebiedsbescherming

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het Natuurbeleidsplan waarin het concept van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opgenomen.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is voor Friesland uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân.

NATUUR BUITEN DE EHS

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

INVENTARISATIE

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Waddenzee op een afstand van ongeveer 7 kilometer ten noorden en noordwesten van het plangebied. Dit is tevens het meest nabij gelegen gebied dat onderdeel uitmaakt van de EHS. Op een afstand van ongeveer 100 meter ten noorden van het plangebied ligt een gebied dat is aangemerkt als natuur buiten de EHS. Het betreft een terrein met watergangen en bosjes.

Het plangebied grenst aan agrarisch gebied met voornamelijk akkerbouw. In de directe omgeving zijn verstorende objecten als houtsingels, bebouwing en wegen aanwezig. Voor weidevogels is juist openheid en rust van belang. Potentieel geschikt gebied voor weidevogels ligt op wat grotere afstand.

TOETSING

Gezien de aard van het plan, de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met in acht name van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân 2011 en het Streekplan Fryslân 2007.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Archeologie

Wet- en regelgeving

Naar aanleiding van het Verdrag van Malta is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) ingesteld, als onderdeel van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Monw). Het Verdrag van Malta is gericht op het behoud van archeologische waarden in de bodem. Hiertoe verplicht de Wamz om in ruimtelijke plannen rekening te houden met in de bodem aanwezige archeologische waarden en dat archeologische resten bij bodemverstoringen intact blijven. Daarbij wordt het veroorzakerprincipe gehanteerd. Dit houdt in dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord financieel verantwoordelijk is voor voldoende onderzoek naar, en het behoud van, die archeologische waarden. Naast het inventariseren van mogelijke archeologische waarden moet een ruimtelijk plan, indien nodig (en mogelijk), bescherming bieden voor waardevolle gebieden.

Onderzoek

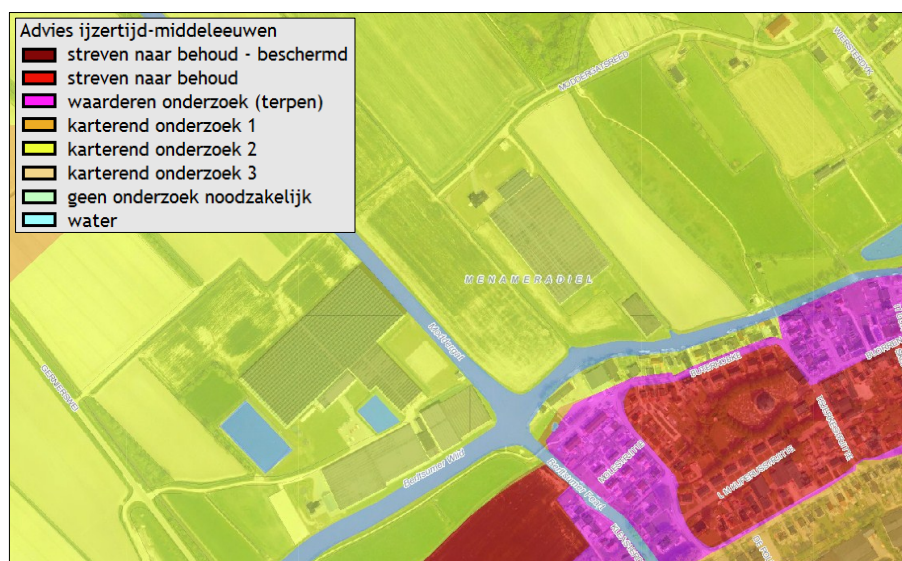
Voor inzicht in archeologische (verwachtings)waarden hanteert de gemeente een uitsnede van de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE)³ in de Cultuurhistorische Kaart Fryslân 2 (CHK2). Hierop wordt aangegeven wat voor het gemeentelijk grondgebied de bekende als wel de te verwachten archeologische waarden zijn. Daarbij worden twee verschillende onderzoeksperiodes onderscheiden. Voor het plangebied geldt voor de periode steentijd-bronstijd dat 'geen onderzoek noodzakelijk' is.

Wat betreft de periode ijzertijd-middeleeuwen geldt het advies karterend onderzoek 2 (zie figuur 9). Dit houdt in dat in het gebied zich archeologische resten kunnen bevinden uit deze onderzoeksperiode. De provincie beveelt daarom aan om karterend archeologisch onderzoek te verrichten bij ingrepen van meer dan 2.500 m². Het onderzoek dient minimaal uit zes boringen per hectare (en per plan) te bestaan, waarbij duidelijk dient te worden of vindplaatsen in het gebied aanwezig zijn.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van 3 ha waarbij sprake is van oppruimwerkzaamheden op gronden (1,17 ha aan kassenbebouwing) die in het verleden reeds geroerd zijn. Daarnaast is sprake van graafwerkzaamheden op

³ Benaderbaar via <http://www.fryslan.nl/famke>

gronden die in het verleden wellicht nog niet geroerd zijn ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning met bijgebouwen (in totaal ten hoogste 300 m²).



Figuur 9. Advies ijzertijd-middeleeuwen FAMKE.
(Bron: Provinsje Fryslân, 2014)

Regeling in dit bestemmingsplan

Voor zover bekend is geen archeologisch onderzoek voor het plangebied beschikbaar. Op grond van de provinciale advisering aan de hand van de FAMKE-kaart is daarom in de regels bij dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming en het behoud van mogelijke archeologische waarden in het gehele plangebied. De regeling is middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' met de verbeelding verbonden. De regeling leidt er toe dat conform het provinciale advies 'karterend onderzoek 2' sprake dient te zijn van het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm. Voorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunning is in alle gevallen dat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen of dat deze archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er wel archeologische waarden worden aangetroffen dan kan alleen onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan is een beschermingsregeling getroffen ter behoud en bescherming van eventueel aanwezige archeologie in het plangebied. Derhalve mag dit bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht wat betreft het archeologische aspect.

NOTA BENE

In alle gevallen is de meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 in het plangebied van kracht. Mochten in voorkomende gevallen voortgaand aan in het plangebied nog te verrichten archeologisch onderzoek of

naderhand nog archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dan dient dit in alle gevallen bij de provinciaal archeoloog en de gemeente Menameradiel gemeld te worden.

4.6

Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van het Bro geleid. Ieder ruimtelijk plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Zover hier sprake van is, dient daarnaast aangegeven te worden op welke wijze met de mogelijk in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Onderzoek

Op de CHK2 van de Provinsje Fryslân is informatie opgenomen over cultuurhistorische waarden⁴. Uit de CHK2 blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Dit bestemmingsplan leidt dan ook niet tot verstoring van cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorische aspect hoeft derhalve niet nader onderzocht te worden.

Conclusie

Dit bestemmingsplan mag uit cultuurhistorisch oogpunt uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Waterparagraaf

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop 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. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

⁴ Benaderbaar via <http://www.fryslan.nl/chk>

Waterwet

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek/Wateradvies

Voor dit bestemmingsplan is op 7 mei 2014 een digitale watertoets aangevraagd bij Wetterskip Fryslân. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het planvoornemen (vanwege de ligging binnen de beschermingszone van een hoofdwatergang en een regionale kering) een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat een normale watertoetsprocedure dient te worden gevoerd. Per brief van 28 mei 2014 is vervolgens door Wetterskip Fryslân in dit kader gereageerd waarbij over de van toepassing zijnde zaken wat betreft het aspect water (zoals getoond in figuur 10) advies is afgegeven.



Figuur 10. Relevante wateraspecten in en rondom het plangebied (Bron: Wetterskip Fryslân, 2014)

De brief met het wateradvies is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd. In navolgende is aan de hand van de door Wetterskip Fryslân opgestelde “Leidraad Watertoets” (2013) voor de thema’s ‘veilig’, ‘voldoende’ en ‘schoon’ nader ingegaan op de waterhuishoudkundige zaken en adviezen die voor het planvoornemen aan de orde zijn.

Veilig

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een regionale kering (in oranje aangegeven in figuur 10) die het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem beschermt. Een regionale kering heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking die te allen tijde gehandhaafd moet blijven. Derhalve ligt hierlangs uit noodzakelijk oogpunt voor het beheer en onderhoud aan en bescherming van de kade een beschermingszone van 5 m. Het is niet toegestaan om werken aan de kade of in de beschermingszone uit te voeren. Voor werkzaamheden aan de regionale kering of in de beschermingszone is een watervergunning nodig.

REGIONALE KERING

Voldoende

Aan de zuidkant van het plangebied ligt een hoofdwatgang van Wetterskip Fryslân (in blauw aangegeven in figuur 10); het Berltsumer Wiid Hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een beschermingszone van 5 m vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

HOOFDWATERGANG

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van -0,75 m NAP. Dit vastgestelde peil is een streefpeil. Als gevolg van opstuwing en weersomstandigheden zal het werkelijke peil hieraan niet altijd gelijk zijn.

PEIL

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van verharding wordt door Wetterskip Fryslân aangegeven dat rekening moet worden gehouden met voldoende drooglegging. Gerekend vanaf bovenkant van de te realiseren vloer wordt voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10 m en voor bebouwing zonder kruipruimte (en ook verharding) een drooglegging van 0,70 m geadviseerd. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen +0,60 m NAP en +0,90 m NAP. Hiermee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm.

PEILBEHEER:
DROOGLEGGING

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur is het vaak nodig om het grondwater te verlagen om het werk droog uit te voeren. Hiervoor is een vergunning van of een melding bij Wetterskip Fryslân nodig.

PEILBEHEER: GRONDWATERONTTREKING

Wanneer een terrein onverhard is, kan hemelwater infiltreren in de ondergrond. Door verharding van (een deel van) het gebied stroomt het hemelwater versneld af naar het oppervlaktewater, of naar het riool wanneer de verharding wordt afgekoppeld. Hierdoor wordt het oppervlaktewater extra belast. Om overlast te voorkomen moet de toename aan verhard oppervlak worden gecompenseerd. Hiervoor geldt een compensatienorm van 10%. Er wordt met het planvoornemen bebouwing gesloopt en de bouw van een nieuwe bedrijfs woning met bijgebouwen (maximaal 300 m²) mogelijk gemaakt. Langs de Moddergatsreed wordt tevens een nieuwe sloot gegraven. Wetterskip Fryslân geeft aan dat (de sloop van kassen buiten beschouwing gelaten) al wordt voldaan aan de compensatienorm wanneer de te graven sloot een wateroppervlak van ten minste 30 m² heeft. Dit is met het planvoornemen het geval.

COMPENSATIE TOENAME
VERHARD OPPERVLAKE

AFVALWATER- EN
REGENWATERSYSTEEM

Schoon

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is een belangrijk uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In het geval van het planvoornemen van voorliggend bestemmingsplan kan hemelwater afkomstig van verhard oppervlak worden geloosd op het oppervlaktewater onder de hierna genoemde voorwaarden van waterkwaliteit.

WATERKWALITEIT

Om een goede waterkwaliteit 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.

WATERWET

Vervolg

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.

PROCEDURE

Wetterskip Fryslân gaat er van uit dat de in de watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd, ziet het waterschap met betrekking tot het bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Derhalve wordt een positief wateradvies afgegeven en is de watertoetsprocedure daarmee afgerond.

Conclusie

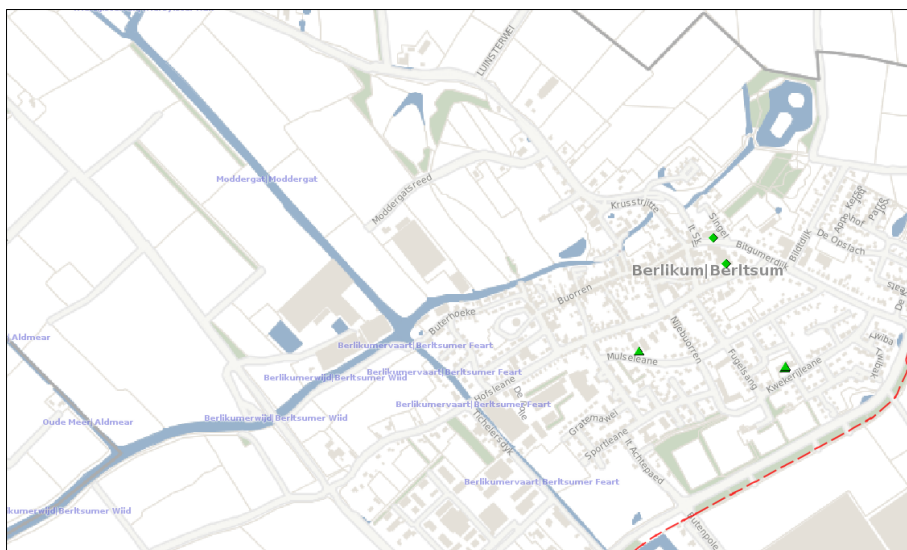
De wettelijk gestelde eisen die door Wetterskip Fryslân aan het wateraspect in het plangebied worden gesteld, zullen worden opgevolgd. De watertoets mag hiermee als afgerond worden beschouwd. Er bestaan voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. 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.



Figuur 11. Kaartfragment risicokaart
(Bron: IPO, 2014)

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risico-kaart⁵ ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers (in groen) en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risico-kaart nagegaan of ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Dit blijkt in de wijde omgeving van het plangebied niet het geval te zijn. De meest nabijgelegen risicobron betreft een aardgastransportleiding van Gasunie die langs de Koekoekseleane aan de zuidzijde van Berltsum op een afstand van ongeveer 800 m van het plangebied ligt. Bij een dusdanig grote afstand bestaat er geen externe veiligheidsrisico vanwege deze aardgastransportleiding.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de realisering van het plan.

4.9

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel te worden voorkomen. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de

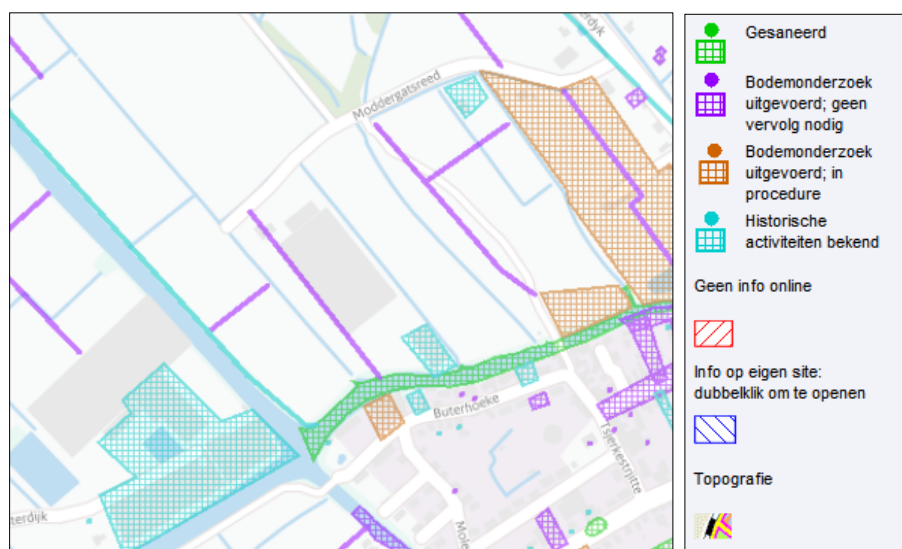
⁵ Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>

volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging voordat met grondverzet vanwege het planvoornemen wordt begonnen, is het in het kader van het traject voor het verkrijgen van omgevingsvergunning noodzakelijk dat een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd, conform de NEN 5740. Dit onderzoek dient voorafgaand aan de werkzaamheden in het gebied plaats te vinden. Het uitvoeren van bodemonderzoek is een voorwaarde waaraan voldaan moet worden voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden. Indien de grond vervuild blijkt, heeft dit consequenties voor de wijze van verwerken in of afvoeren uit het plangebied. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk voor het doorlopen van een op ontwikkeling gerichte bestemmingsplanprocedure wanneer er geen verdenkingen van bodemverontreiniging zijn.

Onderzoek

Op de kaart van het Bodemloket⁶ is zoveel mogelijk informatie uit verschillende bodemonderzoeken verzameld over de kwaliteit van de bodem. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd.



Figuur 12. Kaartfragment bodemkwaliteit
(Bron: Bodemloket, 2014)

⁶ Benaderbaar via <http://www.bodemloket.nl>.

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Bodemloket maakt melding van:

- een historische activiteit ter plaatse van de verouderde en de te slopen kleine kas op het achtererf waarbij mogelijk sprake is van verontreinigingen die in het verleden in de grond terecht zijn gekomen;
- een slootdemping in het plangebied waarvan bij een eerder uitgevoerd bodemonderzoek is geconstateerd dat geen vervolgonderzoek nodig is geweest;
- een gesaneerde situatie langs het Berltsumer Wiid ter hoogte van de Bûterhoeke.

Wat betreft de historische activiteit is geconcludeerd dat nader historisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor de slootdemping geldt dat deze voldoende is onderzocht. Wat betreft de gesaneerde situatie zijn tal van onderzoeken verricht, waarbij thans geldt dat sprake is van een ernstige, maar niet urgente situatie en voor het vervolg van de bodemprocedure registratie van de aanwezige restverontreiniging is aangegeven.

Gezien de gegevens van het bodemloket bestaat er een verdenking op bodemverontreiniging in het plangebied en is een verkennend bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

De nieuw op te richten woning aan de Moddergatsreed is op afstand van de op het kaartfragment van het bodemloket aangegeven bodemverdachte gebieden gelegen op een locatie waar geen sprake is van bodemverdachte omstandigheden. Dienaangaande mag er in planologische zin van worden uitgegaan dat de bodemhygiënische kwaliteit van de gronden geen belemmering zullen vormen voor woningniewbouw op deze plek.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn ten tijde van het als ontwerp ter visie gaan van voorliggend bestemmingsplan nog niet bekend. Bij vaststelling zal het onderzoek wel gereed zijn. De onderzoeksresultaten zullen dan op deze plaats in de toelichting nog onder de aandacht worden gebracht.

P.M.

4.10

Overig

4.10.1

Kabels en leidingen

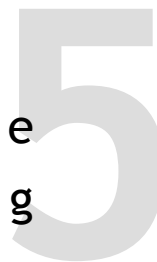
In en rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische bescherming genieten en waar rekening mee gehouden moet worden.

4.10.2

Vliegbasis Leeuwarden

Vanwege Vliegbasis Leeuwarden dient in de omgeving van de vliegbasis rekening gehouden te worden met diverse milieu- en overige technische belemmeringen. Het plangebied is op geruime afstand (minimaal circa 7 km) van de landingsdrempels van de vliegbasis gesitueerd. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de hoogtebeperkingen vanwege de aanwezigheid van het radarverstoringsgebied van Wier en vliegbasis Leeuwarden de bepalende factor. Op basis van deze radarverstoringsgebieden geldt in het plangebied een hoogtebeperking van 45 m. Aangezien met dit bestemmingsplan niet de mogelijkheid wordt geboden om bouwwerken hoger dan 45 m op te richten, is regelgeving die verband houdt met Vliegbasis Leeuwarden niet van invloed op dit bestemmingsplan.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Wro, Bro en SVBP

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast.

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften, maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2012 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt

het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Toelichting op de regels

In deze paragraaf is in hoofdlijnen aangegeven welke doeleinden per bestemming worden nagestreefd. Bovendien is kort aangegeven op welke gronden de onderscheiden bestemmingen van toepassing zijn en wat de meest relevante mogelijkheden zijn.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden waar nodig in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Artikel 2: Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen met bijbehorende regels gehanteerd:

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is opgenomen voor een groot deel van de gronden die betrekking hebben op de te verwijderen kassenbebouwing op het achtererf van het plangebied.

Deze voor agrarisch aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarische cultuurgronden, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

Wat betreft de agrarische bestemming kunnen alleen gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd, waarbij de inhoud niet meer dan 50 m³ bedraagt en de bouwhoogte niet meer is dan 3 m. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat erf- of perceelafscheidingsmuren niet hoger zijn dan 2 m en dat de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m bedraagt.

BOUWREGELS

Nadere eisen kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld aan de plaats en afmetingen van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschappelijke beeld en de verkeersveiligheid.

NADERE EISEN

Tevens gelden er specifieke gebruiksregels voor wat betreft activiteiten die in ieder geval als strijdig gebruik met de bestemming worden aangemerkt. Dit betreft het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

SPECIEFIEKE
GEBRUIKREGELS

Artikel 4: Water

Voor zover dit van belang is voor de ruimtelijke beleving en het gebruik (structurele betekenis als voorziening ten behoeve van de waterhuishouding) is de bestemming 'Water' toegekend aan oppervlaktewater (zijnde waterlopen en waterpartijen), met de daarbij openbare nutsvoorzieningen en ondergeschikte voet- en fietspaden en wegen. De bestemming geldt voor het oevergedeelte langs het Berltsumer Wiid, de reeds aanwezige perceelsslotsen en de nog aan te leggen perceelsslotsen om het woongebied.

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

In de bestemming kunnen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en de waterhuishouding worden opgericht, waarbij de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt eveneens een toegestane hoogte van niet meer dan 3 m.

BOUWREGELS

NADERE EISEN	Nadere eisen kunnen door het college van burgemeester en wethouders worden gesteld aan de plaats en afmetingen van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschappelijke beeld en de verkeersveiligheid. Artikel 5: Wonen De bestemming ‘Wonen’ heeft betrekking op de voormalige bedrijfswoning aan Moddergatsreed 9, behorende bij de glastuinbouw aan Moddergatsreed 11 op het daarachter gelegen perceel. De woonbestemming is aan deze woning gegeven ten behoeve van het toekomstige gebruik als zijnde reguliere woning. Een bouwtitel voor één nieuwe reguliere woning wordt naast de bestaande woning geïntroduceerd. Dit ter financiële compensatie van het verwijderen van alle glasopstanden ter plaatse.
BESTEMMINGS-OMSCHRIJVING	De woonbestemming ziet toe op woonhuizen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, waarbij er sprake dient te zijn van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. Tot de woonbestemming behoren tevens de bij de woonbestemming behorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en water. De met het plan toegelaten aan-huis-verbonden beroep of bedrijf betreft ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m². Hiervan mag ten hoogste 16 m² ten behoeve van aan het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf gebonden detailhandel worden aangewend.
BOUWREGELS	In de bouwregels is vastgelegd dat de gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.
BOUWREGELS: HOOFDGEBOUWEN	Uitsluitend woonhuizen mogen als hoofdgebouw worden gebouwd en kunnen uitsluitend in een bouwvlak worden gerealiseerd. Per aangegeven bouwvlak is niet meer dan 1 woning mogelijk. De horizontale diepte bedraagt niet meer dan 15 m en als goot- en bouwhoogte zijn maximale maten van respectievelijk 3,5 m en 8,5 m toegestaan (één bouwlaag met kap). Als afdekking is uitsluitend een kap toegestaan met een dakhelling die niet minder bedraagt dan 45 graden.
BOUWREGELS: AAN- EN UITBOUWEN EN BIJGEBOUWEN	Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak of op de gronden ter plaatse van de aanduiding “bijgebouwen” worden gerealiseerd en dienen op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel te worden gesitueerd. Voor bijgebouwen geldt in geval van een platte afdekking een maximale bouwhoogte van 3 m en in geval van een kap een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m respectievelijk 5,5 m. De goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet hoger zijn dan 3,5 m, tenzij de goothoogte van het hoofdgebouw lager is. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen is niet meer dan 5,5 m. In geval van een platte afdekking is de bouwhoogte niet hoger dan de toegestane goothoogte als vorengenoemd.

Erf- en terreinafscheidingen mogen niet hoger zijn dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) niet meer dan 1 m bedraagt. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van verkeers- en verblijfsvoorzieningen en speelvoorzieningen zijn niet hoger dan 4 m. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet meer dan 2 m bedragen.

BOUWREGELS:
BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

Nadere eisen kunnen worden gesteld door het college van burgemeester en wethouders aan de plaats, afmetingen en nokrichting van bouwwerken met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het landschappelijke beeld, de milieusituatie en de verkeersveiligheid.

NADERE EISEN

In de woonbestemming geldt verder een afwijkingsregeling voor het bouwen die het mogelijk maakt een hogere goot- en bouwhoogte te realiseren (6 m respectievelijk 9,5 m) dan wel een afdekking met kap met een dakhelling van minder dan 35 graden of een platte afdekking. Ook geldt een afwijkingsregeling voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3 m achter of voor (het verlengde van) de voorgevel.

AFWIJKEN VAN DE
BOUWREGELS

Bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor bewoning. De woonbestemming is tevens niet bedoeld als standplaats voor kampeermiddelen en/of stacaravans en chalets. Tevens is in de specifieke gebruiksregels (art. 5.5, lid c) een voorwaardelijke bepaling opgenomen.

SPECIFIEKE
GEBRUIKSREGELS

Voorwaardelijke bepaling t.b.v. landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het planvoornemen is geborgd door te regelen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding “groen” in ieder geval zijn ingericht conform de voorgestane inrichting als weergegeven in de “schets van de landschappelijke inpassing” die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen en bijbehorende beschrijving in paragraaf 2.2.5 van deze toelichting. Met deze voorwaardelijke bepaling is vastgelegd dat de gronden en bouwwerken niet voor het bedoelde gebruik van de woonbestemming mogen worden aangewend wanneer de voorgestane landschappelijke inpassing niet is gerealiseerd of wordt behouden.

Artikel 6: Waarde - Archeologie

Ter bescherming van (mogelijke) in het plangebied aanwezige archeologische waarden is de bestemming ‘Waarde - Archeologie’ van toepassing. Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij bodemingrepen worden voorzien, is de omvang en de diepte van de ingreep (in alle gevallen 30 cm beneden maaiveld) leidend. Voor bouwwerken en werkzaamheden dient bij iedere ingreep groter dan 2.500 m² vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen. Ter bescherming van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden is voor de dubbelbestemming een omgevingsvergunning opgenomen voor diverse werkzaamheden op en in de bodem. Voorwaarde voor het verlenen van omgevingsvergunning is dat middels onderzoek wordt aangetoond dat geen archeologische waarden zijn aangetrof-

fen of dat deze archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er wel archeologische waarden worden aangetroffen dan kan alleen onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 9 en 10: Overgangsrecht en slotregel

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht betreffende bouwwerken en gebruik, alsook de slotregel is opgenomen in deze regels.

ADDITIONELE VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven en betreft:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² brutovloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

Het planvoornemen dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid a, Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Onderzoek

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de aanvrager van de bestemmingsplanherziening en de gemeente wordt hieromtrent een grondexploitatieovereenkomst gesloten. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De ontwikkelende partij draagt alle kosten van het bouwrijp maken in het plangebied. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

PLANSCHADE

Door het opstellen van dit nieuwe bestemmingsplan 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 de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de eigenaar van de gronden in het plangebied gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en eigenaar een planschadeovereenkomst gesloten.

Conclusie

Gezien voorgaande en de gemaakte afspraken tussen gemeente en aanvrager van de bestemmingsplanherziening mag voorliggend bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1

Terinzagelegging voorontwerp

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken vanaf maandag 26 mei 2014, gedurende een periode van vier weken, ter inzage gelegen. Het voorontwerpbestemmingsplan is bij de centrale balie van het gemeentekantoor gedurende openingstijden in te zien geweest en is eveneens digitaal ter beschikking gesteld via de gemeentelijke website (www.menameradiel.nl). Tijdens de periode van inspraak was het mogelijk om, op grond van de gemeentelijke inspraakverordening, inspraakreacties in te dienen. Dit kon zowel schriftelijk (per brief of per mail) als mondeling. In totaal is één inspraakreactie binnengekomen.

Gedurende de periode van terinzagelegging is tevens het overleg ex. art. 3.1.1 Bro gevoerd met de maatschappelijke instanties. Hiervan zijn geen reacties binnengekomen.

De behandeling (samenvatting en beantwoording) van de ontvangen inspraakreactie is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Daarbij is tevens de originele ontvangen inspraakreactie gevoegd.

De ingekomen inspraakreactie heeft niet tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid.

Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat een officiële briefwisseling met insprekers uit oogpunt van privacywetgeving niet hoeft te worden geanonimiseerd⁷. Dit is voor de ingekomen inspraakreactie dan ook niet gedaan.

ANONIMISERING

6.2.2

Tervisielegging ontwerp

Dit bestemmingsplan wordt ter visie gelegd. Binnen de termijn van tervisielegging kan iedereen schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

⁷ ABRvS, 30 november 2011, AB 2012/17, nr. 201012799/1/R2.

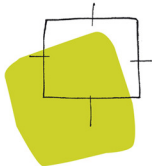
B i j l a g e n

Bijlagen bij deze toelichting

1. Schets van de landschappelijke inpassing
2. Watertoets
3. Inspraak

B i j l a g e 1 :
S c h e t s v a n d e l a n d -
s c h a p p e l i j k e i n p a s s i n g

INPASSING WONING MODDERGATSREED 9-11
148.00.04.10.00.03
SCHAAL 1:1000
7 MEI 2014



BügelHajema
Plek voor ideeën



B i j l a g e 2 :

W a t e r t o e t s

datum 7-5-2014
dossiercode 20140507-2-8951

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van

project: Bestemmingsplan 9-11 te Berltsum
gemeente: Menameradiel

Gegevens plan

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, bestaande uit kassenbebouwing (een grote en een kleine kas) op het achtererf en een bedrijfswoning met bedrijfsloods op het voorerf. Delen van de kassenbebouwing zijn in het verleden zonder vergunning opgericht en daarmee niet toegestaan op het perceel. Daarnaast bestaat er strijdigheid met het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Omtrent de bebouwingssituatie is geprocedeerd. Momenteel is sprake van een oplossingsrichting die er uit bestaat dat alle aanwezige kassenbebouwing in het plangebied wordt afgebroken (1,17 ha) waarvoor ter financiële compensatie (op grond van provinciale regels) een bouwtitel voor één nieuw te bouwen reguliere woning met bijgebouwen (totale oppervlakte maximaal 300 m²) wordt verleend, naast de reeds aanwezige bedrijfswoning aan de Moddergatsreed. Hiertoe wordt het voorerf van het plangebied ter plaatse opnieuw ingericht. Het achtererf van het plangebied zal zijn bedoeld voor de agrarische productiefunctie waarvoor geen bebouwingsmogelijkheden (m.u.v. openbare nutsvoorzieningen) zullen gelden. De bestaande rietoever aan het Berltsumer Wiid wordt gehandhaafd (met een minimale breedte van 5 m uit de waterlijn) en een sloot van 2,5 m tot 3 m wordt gerealiseerd langs de Moddergatsreed en de twee woonerven. Voorgaande wordt juridisch-planologisch bestendigd in een nieuw bestemmingsplan.

oppervlak: 30755 m²
adres: Moddergatsreed 9-11, 9041 BJ Berltsum
kadastraal adres: Gemeente Berlikum, sectie E, nr. 169 en 194
tekening meegestuurd:

opmerkingen:

Gegevens aanvrager

Jan-Ale van der Ploeg
BügelHajema Adviseurs
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE LEEUWARDEN
T: 058-2152515
E: J.vanderPloeg@bugelhajema.nl

Gegevens gemeente

gemeente: Menameradiel
contactpersoon: Pieter Lemstra
T: 0518-452948
E: p.lemstra@menameradiel.nl

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Menameradiel

Uw antwoorden op onderstaande vragen

Wordt ALLEEN de gebruiksfunctie van bebouwing gewijzigd?

Antwoord: nee

Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?

Antwoord: nee

Is sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater?

Antwoord: nee

Wordt het bestaande verharde oppervlak vergroot met meer dan 200 m²?

Antwoord: nee

Met hoeveel m² wordt het verharde oppervlak vergroot?

Antwoord: 0

Wil men voor het plan waterpeilen wijzigen?

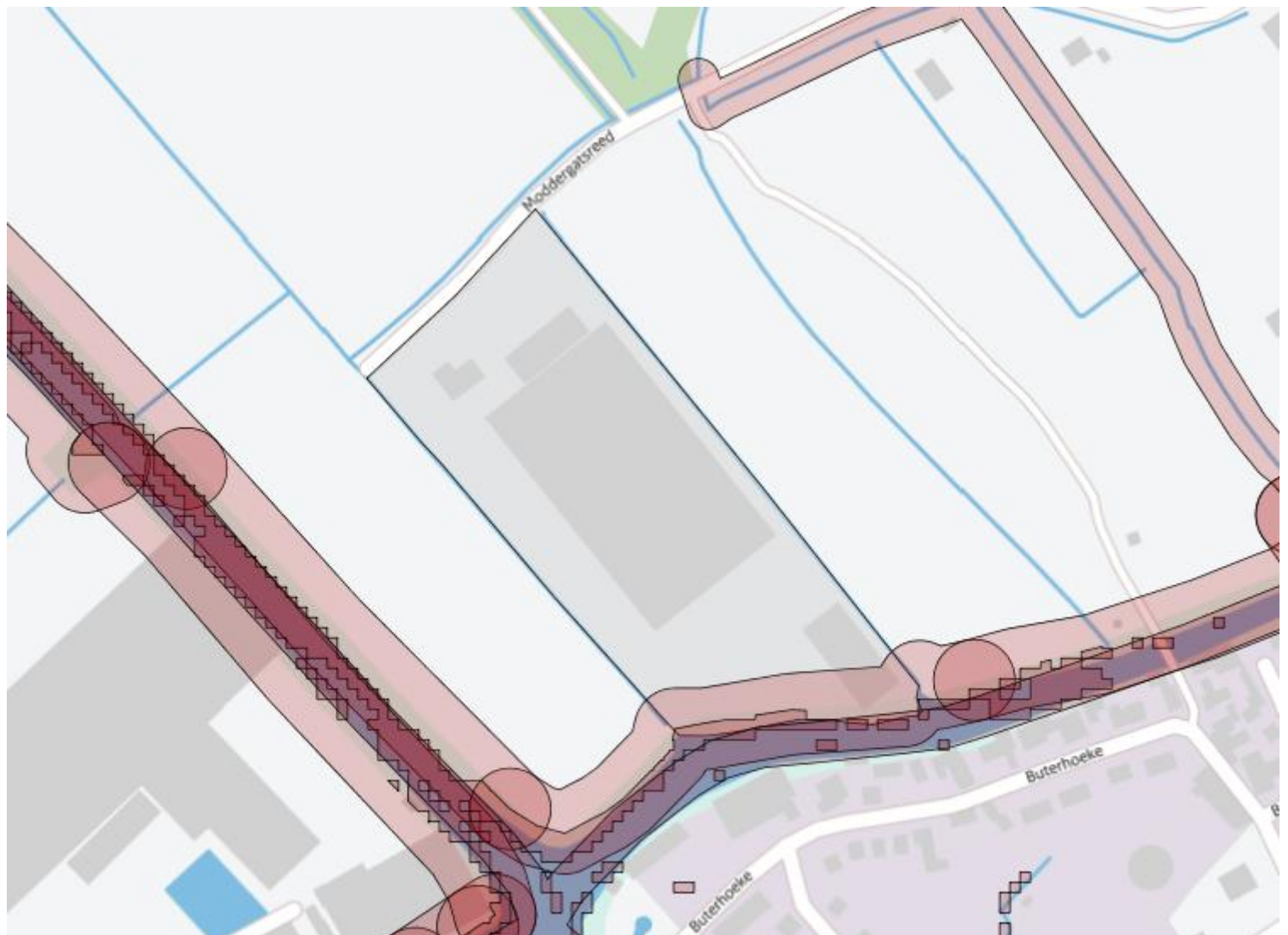
Antwoord: nee

Wil men voor het plan sloten dempen of graven?

Antwoord: ja

Wordt er een kelder of souterrain gerealiseerd?

Antwoord: nee



Te volgen watertoetsprocedure

Normale procedure

De WaterToets 2014

datum 7-5-2014
dossiercode 20140507-2-8951

Project: Bestemmingsplan 9-11 te Berltsum
Gemeente: Menameradiel
Aanvrager: Jan-Ale van der Ploeg
Organisatie: BügelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Jan-Ale van der Ploeg,

Voor het plan *Bestemmingsplan 9-11 te Berltsum* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de Normale procedure moet worden gevolgd.

Dit betekent dat wij in een overleg met u willen bespreken hoe voor het plan *Bestemmingsplan 9-11 te Berltsum* rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om te bepalen binnen welke termijn u een wateradvies kunt verwachten of voor het maken van een nadere afspraak. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 058-292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@wetterskipfryslan.nl

De WaterToets 2014

B i j l a g e 3 :

I n s p r a a k

gemeente
Menameradiel



goed foarelkoar

Inspraaknota bestemmingsplan “Moddergatsreed 9-11 Berltsum”

Inspraaknota bestemmingsplan “Moddergatsreed 9-11 te Berltsum”

Inhoud plan

Het plan voorziet in de sloop van alle op de percelen van het plangebied aanwezige kassen in combinatie met de planologische toevoeging van een woonlocatie.

Inspraak

Er is voor gekozen om het planvoornemen mogelijk te maken door middel van een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan (postzegelplan) op te stellen.

Inspraakreacties

Deze inspraaknota geeft een overzicht van de ingekomen inspraakreacties. De betreffende reacties zijn ontvankelijk. De reacties zijn van commentaar voorzien.

Inspraakreacties

Reacties ingediend door Machiels advocaten, namens de heer A. Tuinenga en mevrouw E. Tuinenga-Brouwer, wonende aan de Bildtdyk 7 in Berltsum.

1. De heer en mevrouw Tuinenga kunnen zich niet met het bestemmingsplan verenigen. In het recente verleden hebben de heer en mevrouw Tuinenga de gemeente verzocht om nabij hun loods aan de Moddergatsreed een woning te (mogen) bouwen. Dit verzoek is door de gemeente afgewezen.

Reactie

De heer en mevrouw Tuinenga hebben de gemeente in het (recente) verleden oriënterend benaderd over een zorggerelateerd initiatief ter plaatse van de bij hun in eigendom zijnde loods en overige onbebouwde agrarische gronden aan de Moddergatsreed. Op basis van de destijds aangeleverde informatie kon de gemeente geen formeel besluit nemen op het door de heer en mevrouw Tuinenga gewenste plan.

Het voorliggende plan ziet op de sloop van kassenbebouwing. “De Provinciale Verordening Romte Fryslan” biedt een zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling die het mogelijk maakt de gesloopte kassenbebouwing te compenseren met een bouwtitel. Van deze mogelijkheid/regeling wordt gebruik gemaakt. Voorliggend plan is dan ook dermate specifiek dat het niet kan worden vergeleken met de oriënterende ideeën van de heer en mevrouw Tuinenga.

2. De heer en mevrouw Tuinenga zijn niet van mening dat het voorliggende plan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert. In de ogen van de heer en mevrouw Tuinenga voldoet het plan daarmee niet aan de provinciale “ruimte-voor-ruimte” regeling.

Reactie

In het plangebied is ca. 1.25 hectare aan bebouwing aanwezig. Hiervan is ongeveer 1.17 hectare kassenbebouwing. Van de kassenbebouwing is ruim 8.000 m² toegestaan. Voorliggend plan voorziet in de sloop van alle op het perceel aanwezige kassenbebouwing. Op grond van de, in onderhavig geval door de heer en mevrouw Tuinenga betwiste, provinciale “ruimte-voor-ruimte” regeling mag op een bestaand solitair bouwperceel maximaal één nieuwe woning worden toegestaan, mits minimaal 5.000 m² kassen van een voormalig glastuinbouwbedrijf in het landelijk gebied wordt gesloopt. Daarbij moet aannemelijk worden gemaakt dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren. Met de sloop van alle op het perceel aanwezige kassen(bebouwing) wordt beeldbepalende bebouwing aan het oog onttrokken. De nieuwe woning wordt, met inachtneming van de huidige bebouwingsstructuur, ingepast in de omgeving door de twee woonerven samen vorm te geven als één groene verdichting in het landschap. De vormgeving van het erf en de situering van de bebouwing worden daarbij afgestemd op de ruimtelijke structuur van de Moddergatsreed. Bovendien is het toekomstige nieuwe bebouwingsbeeld verankerd in beeldkwaliteitscriteria en regels (en

verbeelding) van het bestemmingsplan. De opmerking dat met de sloop van de kassen en het landschappelijk inpassen van bestaande en nieuwe bebouwing de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet verbetert, snijdt dan ook geen hout.

Conclusie

De ingediende inspraakreacties geven geen aanleiding om het bouwplan te wijzigen.

- tevens per e-mail : inspraak@menameradiel.nl -

Met ingang van 1 juni 2014
is ons postadres gewijzigd:

Postbus 277
9200 AG Drachten

Gemeente Menameradiel
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de heer P. Lemstra
Postbus 3
9036 ZW MENAAM

GEMEENTE MENAMERADIEL							
Ingek. d.d. 19 JUN 2014				b.v.o.			
Volgno. IN 2014 / 206				ja / nee			
Routing							
Midd.	omte	Wetzijn		Stat	Secr.	BW	Raad
PL							
om advies:		ter afdoening:		TKN:			
(a.u.b. bij antw. antwoord onze referentie vermelden)							

Sneek, 18 juni 2014

Inzake : Tuinenga/Gem. Menameradiel
Onze ref. : PS/33807/AD
Uw ref. :
Bijlagen :

(a.u.b. bij antw. antwoord onze referentie vermelden)

Geacht college,

Als gemachtigde van de heer A. Tuinenga en mevrouw E. Tuinenga-Brouwer, echtelieden, beiden wonende te (9041 CC) Berltsum aan de Bildtdyk 7 dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerp bestemmingsplan-Moddergatsreed 9-11 te Berltsum. Blijkens de publicatie voorziet dit plan in de sloop van alle op de percelen aanwezige kassen en het mogelijk maken van de bouw van een woning.

Clënten kunnen zich met dit bestemmingsplan niet verenigen, redenen waarom zij wensen in te spreken. Onderstaand werk ik de inspraakreactie nader uit.

Clënten zijn eigenaar van een loods met ± drie hectare landbouwgrond, gelegen tussen de Oostindische Opvaart en de Moddergatsreed te Berltsum. Deze percelen zijn gelegen op een afstand van ± 150 meter van het plangebied. Gelet op deze afstand spreekt het voor zich dat clënten belanghebbend zijn bij dit bestemmingsplan. Clënten gebruiken hun percelen voor het houden van vee (rundvee, schapen, geiten). Behalve de drie hectare eigendomsgrond is er nog een oppervlakte van 5 hectare in pacht, zodat de totale bedrijfsomvang 8 hectare bedraagt. Dit bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel

Clënten hebben in het recente verleden aan uw gemeente verzocht om nabij hun loods aan de Moddergatsreed een woning te (mogen) bouwen. Dit verzoek is destijds afgewezen met als dragende motivering, dat clënten ter plaatse geen volwaardig bedrijf zouden exploiteren, het inkomen uit bedrijf zou te laag zijn en geen bouw van een bedrijfswoning rechtvaardigen.



In het licht hiervan is het wel uiterst merkwaardig en ook onterecht dat op het perceel Moddergatsreed 9-11 in feite (notabene) twee bedrijfswoningen mogen worden opgericht, terwijl de bedrijfsmatige activiteiten (telen van landbouwproducten in kassen) zo niet geheel dan toch in ieder geval grotendeels zullen worden gestaakt.

Cliënten zijn dan ook van oordeel dat een dergelijke gang van zaken in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.

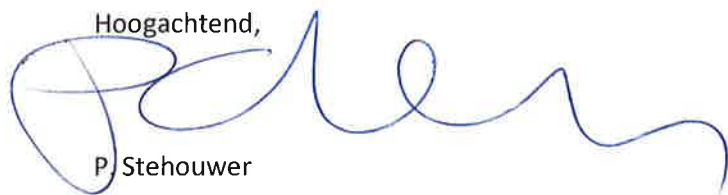
Een en ander klemmt temeer nu de betreffende ondernemer in het verleden illegaal kassen heeft opgericht en daarmee willens en wetens het risico heeft gecreëerd dat deze kassen op enig moment op last van uw gemeente zouden moeten worden afgebroken. Cliënten kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat met dit bestemmingsplan slechts wordt getracht de negatieve gevolgen van het slopen van illegale bebouwing te mitigeren. Dat de betreffende ondernemer verplicht wordt om de zonder vergunning gebouwde kassen te slopen, mag bij de besluitvorming omtrent dit bestemmingsplan geen enkele rol spelen, er behoort geen premie te komen op illegale activiteiten, dat is ook in strijd met de beginselplicht tot handhaving.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat een provinciale 'ruimte-voor-ruimte'-regeling het mogelijk zou maken om een nieuwe woning in het landelijk gebied op te richten ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² aan kassen van een voormalig tuinbouwbedrijf in het landelijk gebied. Dit zou, blijkens de toelichting op pagina 23 van het voorontwerp, slechts kunnen indien de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zou verbeteren. Dat is in de verste verte niet het geval omdat uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt dat op een afstand van ± 125 meter van het plangebied ook kassen zijn opgericht oftewel: indien deze kassen worden gesloopt, kijkt de omgeving vervolgens gewoon tegen de kassen van de buurman aan! Het argument dat de ruimtelijke kwaliteit zou verbeteren is dan ook niet valide. Bovendien ligt het plangebied min of meer aan het eind van een doodlopende weg in een verder agrarisch gebied, waarvan de ruimtelijke kwaliteit sowieso niet erg hoog mag worden ingeschat. Al met al zijn cliënten dan ook van mening dat het beroep op de provinciale ruimte-voor-ruimte-regeling niet opgaat.

Resumerend verzoek ik uw gemeente dan ook om het bestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel een bestemmingsplan vast te stellen waarin (in ieder geval) ook wordt betrokken het perceel van mijn cliënten, in die zin dat ook aan cliënten wordt toegestaan om nabij hun loods een woning op te richten. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan hiertegen geen bezwaar bestaan

Ik vertrouw hierop de inspraakreactie voldoende te hebben toegelicht.

Hoogachtend,



P. Stehouwer

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Water	12
Artikel 5 Wonen	13
Artikel 6 Waarde – Archeologie	16

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht	23
Artikel 10 Slotregel	24

Bijlage

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
 het Bestemmingsplan Moddergatsreed 9-11 te Berltsum, met identificatienummer NL.IMRO.1908.BPBerModdergtsr911-0301 van de gemeente Menameradiel;
2. bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
3. aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:
 een dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. aanbouw:
 een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
8. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
 de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
9. bestaand:
 het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een

bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

10. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
11. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
12. bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
13. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
14. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
15. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
16. bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
17. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
18. bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
19. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik, of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

20. **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
21. **kampeermiddel:**
een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
22. **kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;**
de in de bijlage bij de regels opgenomen bedrijvenlijst onder categorie 1 en 2 vallende bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
23. **mobiel kampeermiddel:**
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kleinschalig kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
24. **peil:**
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
25. **prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
26. **seksinrichting:**
een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

27. standplaats:
een afgebakend terrein van beperkte omvang waarop ten hoogste één kampeermiddel en twee bijzettentjes voor een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;
28. uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
29. vast kampeermiddel:
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
30. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
31. woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van bouwwerken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgronden,

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd;
 - 2. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 50 m³;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 3 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsen bedraagt niet meer dan 2 m;
 - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschappelijk beeld;
- c. de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding,

alsmede voor:

- b. openbare nutsvoorzieningen,

en daaraan ondergeschikt

- c. voet- en fietspaden;
- d. wegen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding worden gebouwd;
2. de inhoud van een gebouw bedraagt niet meer dan 50 m³;
3. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt niet meer dan 3 m.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschappelijk beeld;
- c. de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, waarbij er sprake dient te zijn van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water.

De beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m², met dien verstande dat ten hoogste 16 m² gebruikt mag worden ten behoeve van aan het aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf gebonden detailhandel.

5.2 Bouwregels

- a. De gezamenlijke oppervlakte van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. een hoofdgebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
 2. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 3. het aantal woningen mag niet meer dan 1 per bouwvlak bedragen;
 4. de horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 15 m bedragen;
 5. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8,5 m;
 6. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 45° mag bedragen.
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak of op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd;
 2. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel te worden gesitueerd;

3. de bouwhoogte van bijgebouwen met een platte afdekking mag niet meer dan 3 m bedragen, terwijl bij afdekking met een kap de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m mag bedragen;
 4. de goothoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen, met dien verstande dat indien de goothoogte van het hoofdgebouw minder bedraagt dan 3,5 m, de goothoogte van aan- en uitbouwen niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen mag niet meer dan 5,5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij platte afdekking, ten hoogste gelijk mag zijn aan de onder 4 toegestane goothoogte.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) niet meer dan 1 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeers- en verblijfsvoorzieningen en speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschappelijk beeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid,

nadere eisen stellen aan:

- de plaats, afmetingen en nokrichting van bouwwerken.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschappelijk beeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid,

met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2, sub b, onder 5 ten behoeve van een goothoogte en een bouwhoogte van respectievelijk ten hoogste 6 m en 9,5 m;
- b. het bepaalde in lid 5.2, sub b, onder 6, ten behoeve van een afdekking met een kap met een dakhelling minder dan 35° of een platte afdekking;
- c. het bepaalde in lid 5.2, sub c, onder 2 ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel of voor (het verlengde van) de voorgevel.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen en/of stacaravans en chalets;
- b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen zonder dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "groen" zijn ingericht conform de de schets van de landschappelijke inpassing met bijbehorende beschrijving opgenomen in respectievelijk de bijlage 1 bij de toelichting en in paragraaf 2.2.5 van de toelichting.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

6.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.
- b. Indien uit het in lid 6.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Gedeputeerde Staten bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De verplichting in sub a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op het vervangen van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt vergroot.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm;
 2. het graven van watergangen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of,
 - een verplichting tot het doen van opgravingen; of,
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
 4. indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub b, onder 3 wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- c. Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld in sub a gelden de volgende aanvullende regels:
 1. voor de op grond van de bestemmingen omgevingsvergunningplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;
 2. bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.

- d. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.
- e. De onder a t/m d bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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 een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub 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.

9.2 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.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub 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 sub a, na de 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. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

‘Regels van het Bestemmingsplan Moddergatsreed 9-11 te Berltsum’.

Bijlage:
Staat van Bedrijven

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW								
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:								
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50	D 3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50			10	50	3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m ²	30	10	30			10	30	2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW								
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0	50	3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN								
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:								
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R 100	D 3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100	C		50	R 100	3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10	50	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50			10	50	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:								
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m ²	100	10	50			30	100	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m ²	50	10	30			10	50	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:								
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10	100	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10	100	3.2
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:								
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R 100	3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100	C		50	R 100	3.2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:								
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10	30	2
1581	1071	2	- v.c. ≥ 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30	100	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30	100	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:								
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50			30	R 100	3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10	50	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:								
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10	100	3.2
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10	100	3.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0	30	2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R 100	3.2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL								
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:								
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0	100	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT								
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)								
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.								
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R 100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:								
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50			0	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN								
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:								
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R 50	3.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R 100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:								
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R 100	3.2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA								
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-	30	0	100			10	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-		diepdrukkerijen)								
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0	10	1
23	19	-	AARDOLIE- /STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN								
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R 100	3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN								
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R 100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30	50	3.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R 100	D 3.2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
261	231	0	Glasfabrieken:								
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10	30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30	100	3.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30	100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R 100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0	100	D 3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10	50	D 3.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50	100	D 3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
28	25, 31	-									
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen								
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	100	3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	1	- metaalharderen	30	50	100			50	100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R 100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	100	D 3.2
287	259, 331	A	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	100	3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	100	D 3.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	100	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS								
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven								
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R 100	3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)								
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:								
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10	50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R 100	3.2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:								
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30	100	3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:								
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R 100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30	100	D 3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.								
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30	100	D 3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10	30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30	50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30	50	3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30	50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID								
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10	100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10	50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10	50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30			10	30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS								
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10	100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10	100	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10	10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R 50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0	30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	30	2
505	473	0	Benzineservisestations:								
505	473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30			50	R 50	3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING								
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50			30	R 50	3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R 50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R 50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:								
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:								
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100			10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10	50	3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:								
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0	100	3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10	50	3.1
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			10	0 R 100	3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	30	2
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50			0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND								
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30	100	3.2

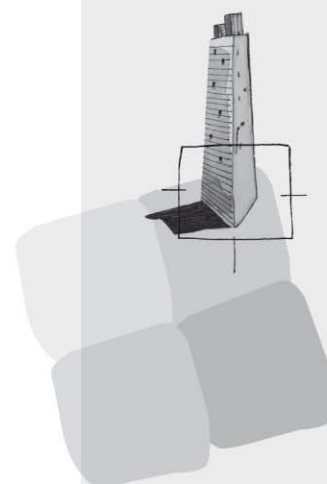
SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	-										
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	C		30	50	3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R 100	D 3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R 50	3.1
9002.2	382	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A 2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	100	3.2
9002.2	382	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	50	3.1
9002.2	382	A 5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R 100	D 3.2
9002.2	382	A 7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R 30	2
9002.2	382	C 0	Composteerbedrijven:								
9002.2	382	C 3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10	100	3.2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	30	2

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

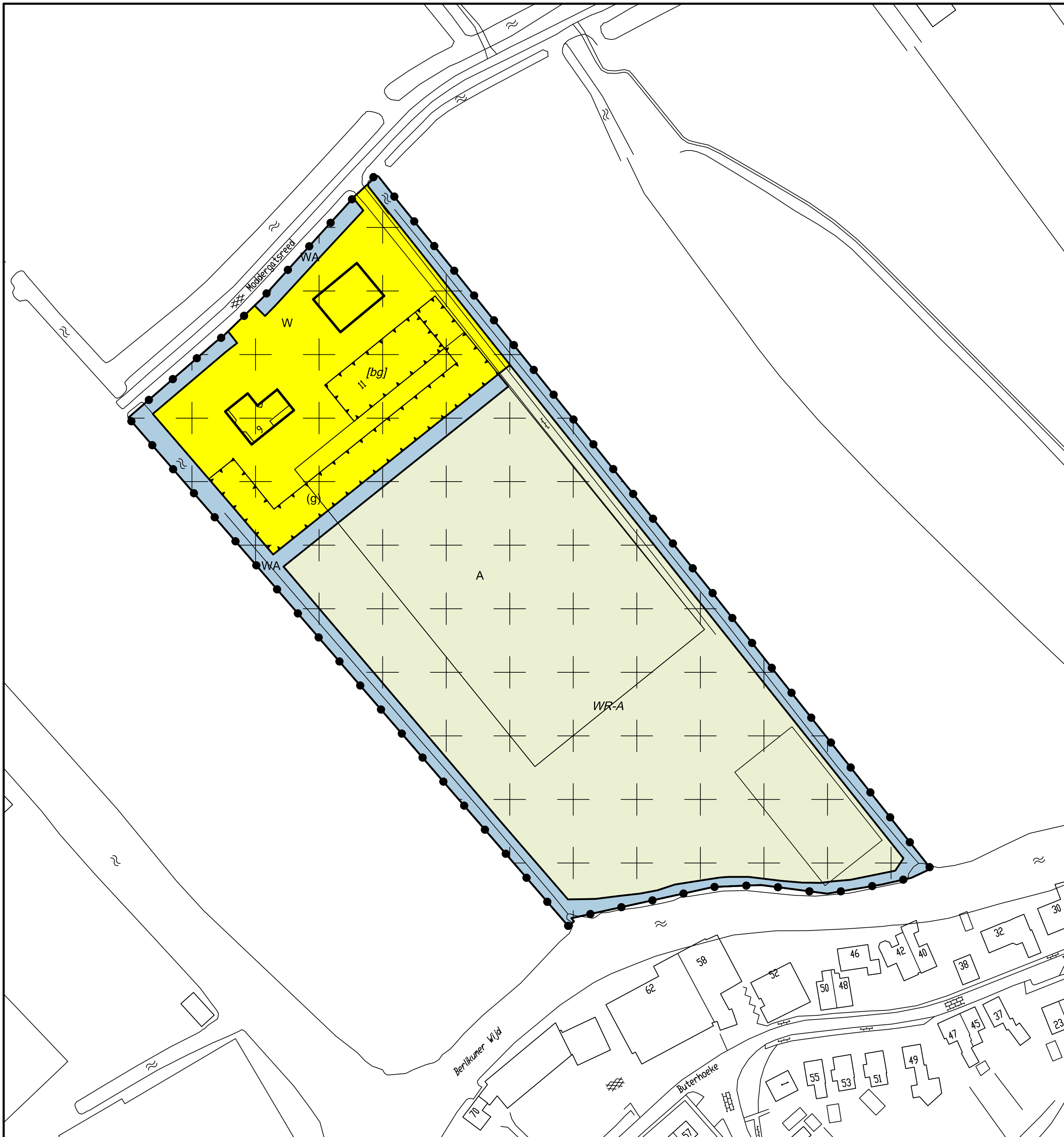
Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer drs. J.A. van der Ploeg

Projectnummer
148.00.04.10.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort



Legenda

Plangebied



Plangebied

Bestemmingen



Agrarisch



Water

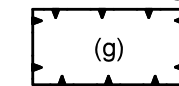


Wonen



Waarde - Archeologie

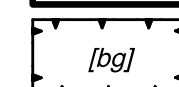
Aanduidingen



groen

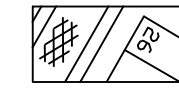


bouwvlak



bijgebouwen

Verklaring



gegevens GBKN

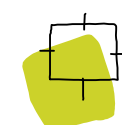


Gemeente Menameradiel

Bestemmingsplan Moddergatsreed 9-11 te Bertsum

Verbeelding

datum: 17-07-2014
schaal: 1 : 1000
papierformaat: A2
status: ontwerp
projectnr.: 148.00.04.10.00
gezien: JAP
NL.IMRO.1908.BPBerModdergatsr911-0301



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden 058 215 25 15
e leeuarden@bugelhajema.nl w www.bugelhajema.nl