

Rotstergaast – Schoterweg 48 en 50

Toelichting

Opdrachtgever	:	
Opdrachtnemer	:	De Muinck Ruimte en Omgeving
Status	:	vastgesteld
Plantype	:	bestemmingsplan
IMRO-idn	:	NL.IMRO.1940.BPRGS23SCHOT48en50-VA01



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied.....	3
1.3 Planologische regeling	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgenomen situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid.....	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.4 Conclusie.....	11
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren.....	12
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	12
4.2 Archeologie	13
4.3 Cultuurhistorie	16
4.4 Geluid	18
4.5 Bedrijven en milieuzonering	18
4.6 Bodem.....	19
4.7 Ecologie.....	19
4.8 Externe veiligheid	21
4.9 Kabels en leidingen.....	22
4.10 Luchtkwaliteit.....	23
4.11 Water.....	25
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid.....	27
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	28

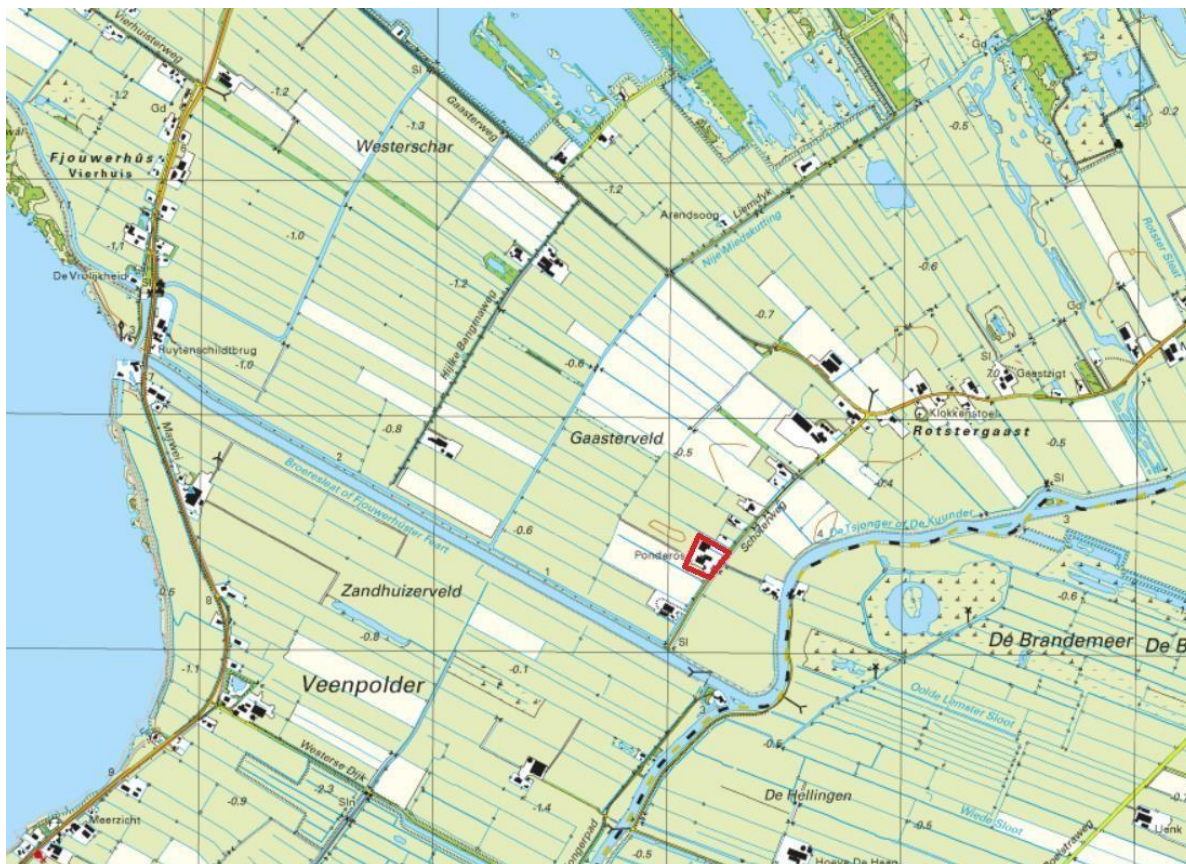
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Schoterweg 48 en 50 in Rotstergaast is een paardenhouderij gevestigd. Er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Een van de bedrijfswoningen, Schoterweg 50, gaat binnen afzienbare termijn door de 'rustende boer' worden bewoond. De gemeente De Fryske Marren heeft per brief van 3 oktober 2022 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het gebruiken van de bedrijfswoning op het perceel Schoterweg 50 als burgerwoning. Het bestemmingsplan voorziet niet direct in deze mogelijkheid en moet daarom worden herzien. Opgemerkt wordt dat het aantal bedrijfswoningen dat het bestemmingsplan toestaat, niet meer mag bedragen dan één per bestemmingsvlak. Dit terwijl er twee legale bedrijfswoningen aanwezig zijn. In aanvulling op de regeling voor de plattelandswoning wordt ook dit punt hersteld. Daarnaast is geconstateerd dat het bestaande bedrijf bestaat uit zowel een productiegerichte als een gebruiksgerichte tak. Om deze reden wordt aan het bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiegerichte paardenhouderij' toegevoegd.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan nagenoeg het einde van de Schoterweg waar deze op de Broeresloot of Vierhuistervaart stuit. Aan de oostzijde stroomt De Tsjonger of De Kuunder. Met figuur 1.1 wordt dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied met rode omlijning weergegeven (Bron Topokaartnederland.nl).

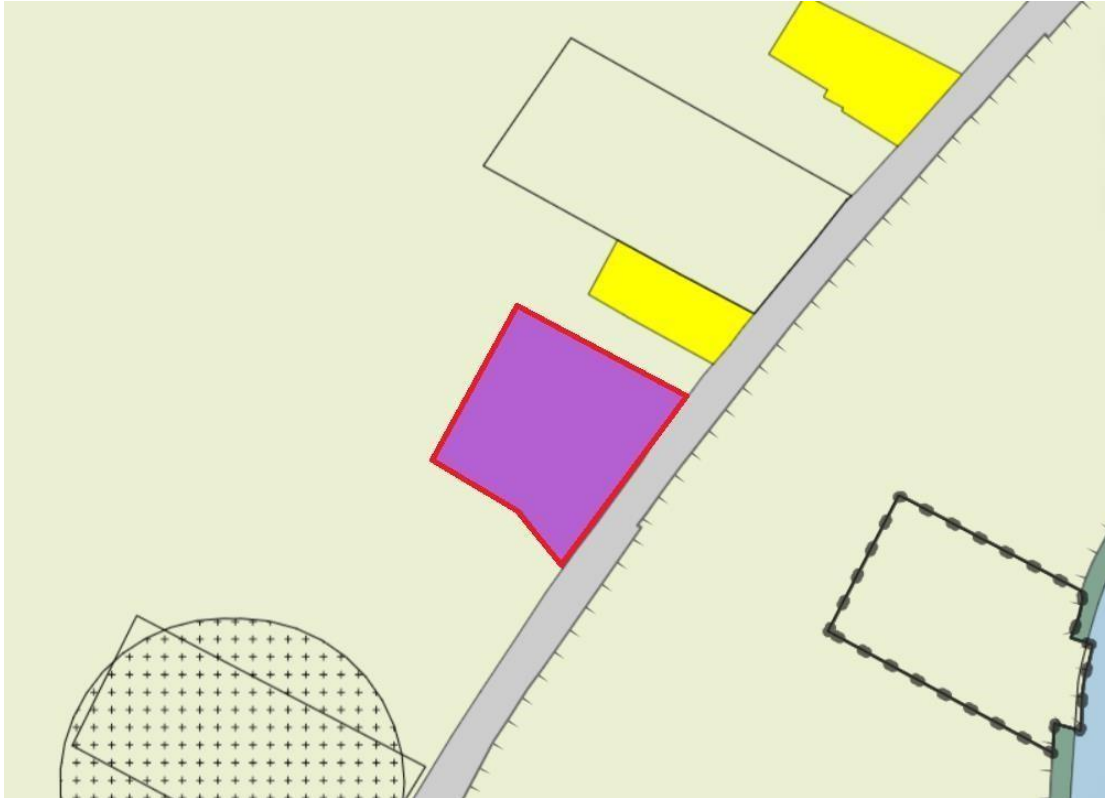
1.3 Planologische regeling

Het plangebied is opgenomen in verschillende bestemmingsplannen:

1. Het bestemmingsplan 'Veegplan Buitengebied Noord - 2017' met IMRO-nummer NL.IMRO.1940.BPBUI21BUITENGEBVP-VA01 dat door de raad van de gemeente De Fryske Marren op 13 jui 2017 is vastgesteld;
2. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan windturbines agrarische bedrijven' met IMRO-nummer NL.IMRO.1940.BPDFM21WINDTURBINE-VA01 dat door de raad van de gemeente De Fryske Marren op 11 mei 2022 is vastgesteld;
3. Het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan parkeernormen' met IMROnummer NL.IMRO.1940.BPDFM18FACPARKEREN-VA01 dat door de raad van de gemeente De Fryske Marren op 27 juni 2018 is vastgesteld;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord - 2017' met IMRO-nummer NL.IMRO.1940.BPBUI16BUITENGEB-VA01 dat door de raad van de gemeente De Fryske Marren op 28 juni 2017 is vastgesteld.

Aan het perceel is op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017 de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij' toegekend. De oppervlakte van de

bedrijfsbestemming bedraagt nagenoeg 1,2 hectare. Figuur 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord - 2017.



Figuur 1.2 Uitsnede van het huidige bestemmingsplan met rood omlijnd indicatief het plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders weergegeven. De toetsing van het initiatief is beschreven in hoofdstuk 4 en geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het perceel maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Schoterweg. De omgeving wordt gekenmerkt door solitair liggende erven met erfbeplanting in een voor de rest open en weids agrarisch landschap. Het gebruik is overwegend grasland. Op basis van onderstaand figuur 2.1 wordt dat duidelijk.



Figuur 2.1 Het plangebied in noordoostelijke richting met de woning Schoterweg 50 aan de meest linkerzijde (Bron: Google Streetview).

2.2 Voorgenomen situatie

De bestaande situatie wordt voorzien van een nieuw en actuele juridisch-planologische regeling en dient meerdere doelen. Het nieuwe kader is noodzakelijk om het bedrijf voor te bereiden op een duurzame toekomst zodat het bedrijf kan blijven acteren op het hoogste niveau in de hippische sport. De wijzigingen met de bestaande situatie betreffen de volgende aspecten:

1. de twee bestaande en legale bedrijfswoningen Schoterweg 48 en Schoterweg 50 worden bestemd;
2. de bedrijfswoning op het perceel Schoterweg 50 wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – plattelandswoning';
3. de aanduiding productiegerichte paardenhouderij wordt opgenomen.

In paragraaf 3.3 wordt verder uiteengezet of dit voornemen past binnen het van toepassing zijnde beleid.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Nederland staat voor complexe opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie. Deze aspecten zijn allemaal met elkaar verweven. De rijksoverheid herneemt een meer sturende rol en om de opgaven het hoofd te bieden, moeten met een nieuwe, integralere manier van werken keuzes worden gemaakt. De Nationale Omgevingsvisie (verder: NOVI) legt de basis voor deze aanpak.

Het toekomstperspectief en de langetermijnvisie van de NOVI reikt tot 2050. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De in dit plan opgenomen ontwikkeling is dermate klein van aard dat het Rijksbeleid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving.

Op 1 juli 2017 is de nieuwe 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de volgende onderdelen moet bevatten:

1. Beschrijving van de behoefte aan de ontwikkeling.
2. Indien de ontwikkeling buiten het bestaande stedelijk gebied ligt moet tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.
3. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Voordat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er überhaupt sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is op grond van artikel

1.1.1. lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening een "*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*". Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat de in dit plan opgenomen geen stedelijke ontwikkeling betreft. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in paragraaf 3.3 ingegaan op de behoefte en het zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Het beleid vormt geen belemmering en verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. Het verzoek is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Door middel van Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014 en verder: Verordening Romte) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit planvoornemen is de geconsolideerde versie van 23 maart 2021 geraadpleegd.

Ten aanzien van het gebruiken van bedrijfswoningen als plattelandswoningen regelt de provincie niets. De provincie stelt wel regels ten aanzien van gebruiksgerichte paardenhouderijen, maar enkel als het gaat om het realiseren van nieuwe bouwperceel voor een gebruiksgerichte paardenhouderij. Aangezien het hier niet gaat om een nieuw bouwperceel voor een nieuwe bedrijf, is dit deel van de provinciale verordening niet van toepassing.

Ten aanzien van archeologie bepaalt artikel 2.2 dat in de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (verder: Famke). In paragraaf 4.2 wordt hier verder op ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende plan in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is dermate concreet dat gekeken wordt naar de uitgangspunten voor het buitengebied, zoals dat is vastgesteld in het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017.

Plattelandswoning

Het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017 heeft voor agrarische bedrijven een mogelijkheid opgenomen om het gebruik van een agrarisch bestemde bedrijfswoning te

wijzigen naar een woonfunctie (de zogenaamde plattelandswoning). Ter plekke is sprake van een bedrijfswoning die een bedrijfsbestemming heeft. Om deze reden kan geen toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals bepaald in artikel 3.8.12.

Hoewel geen sprake is van een agrarische bestemming, kan wel medewerking worden verleend aan het toekennen van de status van een plattelandswoning. Dit omdat artikel 1.1.a lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht spreekt van een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting. Op grond van lid 2 is een landbouwinrichting een *"inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht."* Omdat het bedrijf een landbouwinrichting is, kan medewerking worden verleend aan het verzoek door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Er zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, waarvan één specifieke aangeduid wordt als plattelandswoning, zodat deze ook bewoond mag worden, anders dan ten behoeve van het bedrijf. Formeel blijft de aangeduide plattelandswoning dus een bedrijfswoning.

Gebruiksgebonden en productiegebonden paardenhouderij

In de toelichting op het Buitengebied Noord – 2017 stelt de gemeente dat drie typen paardenhouderijen worden onderscheiden, waarbij de derde categorie 'Sport – Manege' hier niet relevant is. Ten eerste komen agrarische vormen van het houden van paarden voor, zoals een paardenfokkerij. Dergelijke bedrijven worden in het bestemmingsplan gelijkgesteld met een agrarisch bedrijf en als zodanig bestemd, omdat hier de nadruk ligt op het voortbrengen van agrarische producten. Andere vormen van paardenhouderijen, zoals een pensionstal, entrainement of handels-, sport-, en/of africhtingsstal worden specifiek bestemd door middel van de bestemming 'Bedrijf – Paardenhouderij'.

Het onderscheid tussen een productiegerichte paardenhouderij die gericht is op het fokken van paarden enerzijds en een gebruiksgerichte paardenhouderij die gericht is op houden en berijden van paarden anderzijds is in de praktijk moeilijk te maken. In de handreiking 'De paardenhouderij in het omgevingsrecht' uit 2021 van de Sectorraad Paarden (SRP) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) staat het volgende: *"In de paardenhouderij hebben de meeste bedrijven geen zuiver agrarisch karakter. Het overgrote deel richt zich mede- al dan niet in overwegende mate – op aanverwante agrarische activiteiten, zoals de trainings- en africhtingstallen, al dan niet als onderdeel van een fok- en opfokstal, de sportstallen, de handelsstallen en de pensionstallen. Vaak komen mengvormen voor."*

Dat deze mengvormen voorkomen blijkt ook uit de bestemming 'Bedrijf - Paardenhouderij'. Op grond van artikel 8 zijn als 'Bedrijf - Paardenhouderij' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- b. voorzieningen behorende bij een gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals een stapmolen, langeercirkel en buitenrijbaan;
- c. productiegerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiegerichte paardenhouderij'.

Binnen de bestemming komt dus vaker een combinatie voor van zowel een gebruiksgerichte als een productiegerichte paardenhouderij. In het onderhavige geval is daar ook sprake van. Er worden zowel paarden gefokt als paarden getraind en afgericht. Om het bestaande bedrijf van een passende regeling te voorzien wordt aan het perceel ook de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiegerichte paardenhouderij' toegekend. Dit is al een bestaande mogelijkheid die het bestemmingsplan Buitengebied Noord – 2017 biedt. Dit is niet van invloed op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bedrijf.

Het beleid vormt geen belemmering en verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling. Het verzoek is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

3.4 Conclusie

Het beleid van hogere overheden en de gemeente vormen geen belemmering en verzetten zich niet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsfactoren

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie situaties. Ten eerste zijn activiteiten benoemd waarvoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is en waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht). In bijlage C van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

Ten tweede zijn activiteiten benoemd waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure wel of niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In bijlage D van het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welk type activiteiten een m.e.r.beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Hierbij zijn per type activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Ten derde moet voor ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven zoals genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r, wel beoordeeld worden of de geplande activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (vormvrije m.e.r.-beoordeling). Voor deze motivering/toets wordt een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geschreven. Uit de aanmeldingsnotitie kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. Op basis van de aanmeldingsnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit.

4.1.2 Toetsing

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MERbeoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende planherziening heeft geen significante planologische impact. Gelet op de uitspraak van 12 juni 2019 van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:1879) wordt duidelijk dat het voornemen niet aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven, is ter plekke een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan, terwijl het bedrijf ook wordt gekenmerkt als een productiegerichte paardenhouderij. Dit wordt ook met dit bestemmingsplan herzien. Het gaat dus feitelijk om een toevoeging van een juridische duiding van hoe de paarden gebruikt worden. Het aantal paarden en pony's neemt door deze wijziging niet toe. Er is om deze reden geen (vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect m.e.r. uitvoerbaar.

4.2 Archeologie

4.2.1 Inleiding

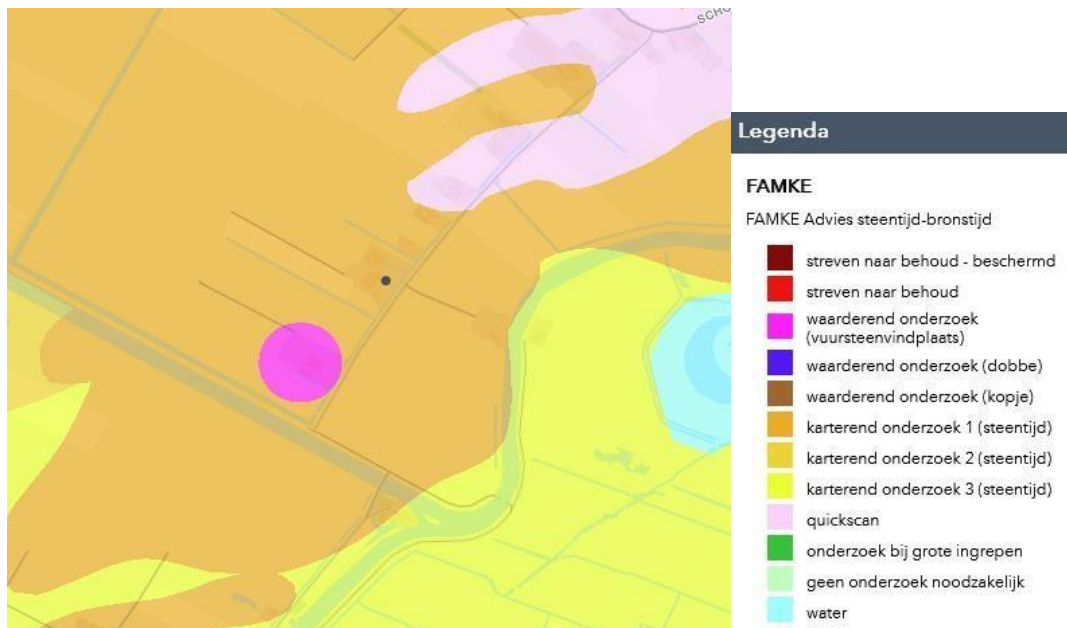
De Erfgoedwet bepaalt dat gemeenten eigen beleid voor de archeologische monumentenzorg moeten voeren en bescherming moeten bieden aan archeologische waarden in de bodem. De gemeente maakt hiervoor gebruik van de Famke. Uitgangspunt van het beleid is het behoud van waardevolle archeologische waarden en van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relictten. Op basis van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Noord 2017 is er geen archeologische verwachtingswaarde opgenomen.

4.2.2 Toetsing

De Famke bestaat uit een advieskaart voor de Steentijd - Bronstijd en voor de IJzertijd - Middeleeuwen.

Steentijd - Bronstijd

Op de volgende pagina is met figuur 4.1 de advieskaart Steentijd – Bronstijd weergegeven.

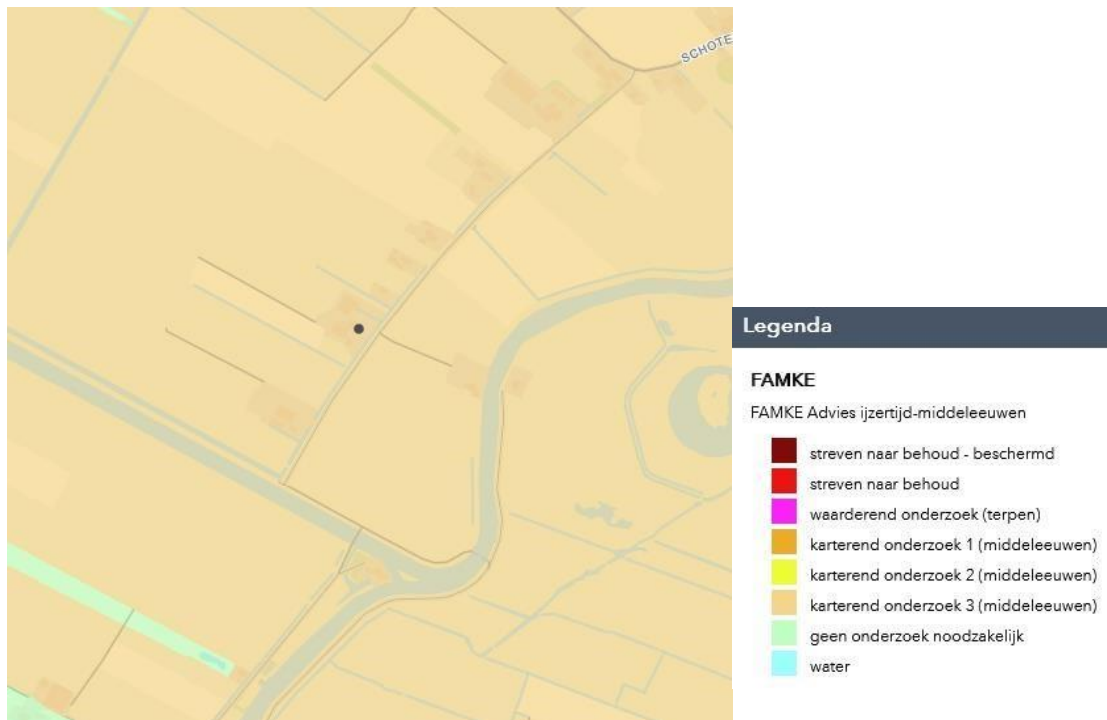


Figuur 4.1 Een uitsnede van de advieskaart Steentijd – Bronstijd (Bron: Famke).

Het plangebied (zwarte stip) bevindt zich in het gebied 'Karterend onderzoek 1 (steentijd)'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten uit de steentijd vlak onder de oppervlakte bevinden, die zijn afgedekt door een dun veen- of kleidek. De conservering van eventueel aanwezige resten is nu nog goed, maar de archeologische resten zijn wel zeer kwetsbaar. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare. De resultaten van een dergelijk karterend booronderzoek kunnen inzicht geven in de aanwezigheid van dekzandkopjes of -ruggen, waarop zich archeologisch resten kunnen bevinden. Het booronderzoek dient zich vooral te richten op het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek. Mochten zich in de gebieden dekzandkoppen of ruggen bevinden, dan beveelt de provincie aan een waarderend onderzoek te laten verrichten op de gevonden koppen. De resultaten kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden.

IJzertijd - Middeleeuwen

Hieronder is met figuur 4.2 de advieskaart voor de periode IJzertijd -Middeleeuwen weergegeven.



Figuur 4.2 Een uitsnede van de advieskaart IJzertijd -Middeleeuwen (Bron: Famke).

Het plangebied (zwarte stip) bevindt zich in het gebied 'Karterend onderzoek 3'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode IJzertijd - Middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn.

De provincie verstaat onder de 'grootte van een ingreep' de totale oppervlakte van een bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Met de oppervlakte van een 'ingreep' wordt dus niet de letterlijke omvang van de verstoring van de bodem bedoeld, maar de oppervlakte waarvan de bodem door bestemmingswijziging nu of in de toekomst verstoord kan gaan worden. Met andere woorden: de grootte van de ingreep is gelijk aan oppervlakte van de eventuele verstoring die planologisch wordt mogelijk gemaakt.

De oppervlakte van de bestemmingsplanwijziging die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, is kleiner dan de onderzoeksgrens van 500 m², zoals deze bij de periode Steentijd-Bronstijd staat beschreven. Om deze reden is nader archeologisch onderzoek niet nodig.

Vanwege de hierboven beschreven mogelijke archeologische waarden is in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden opgenomen. Voor het gehele plangebied is bij ingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 0,30 m een archeologisch onderzoek nodig.

Overigens bestaat voor vrijgegeven (delen van) plangebieden altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog is ook mogelijk.

4.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect archeologie uitvoerbaar.

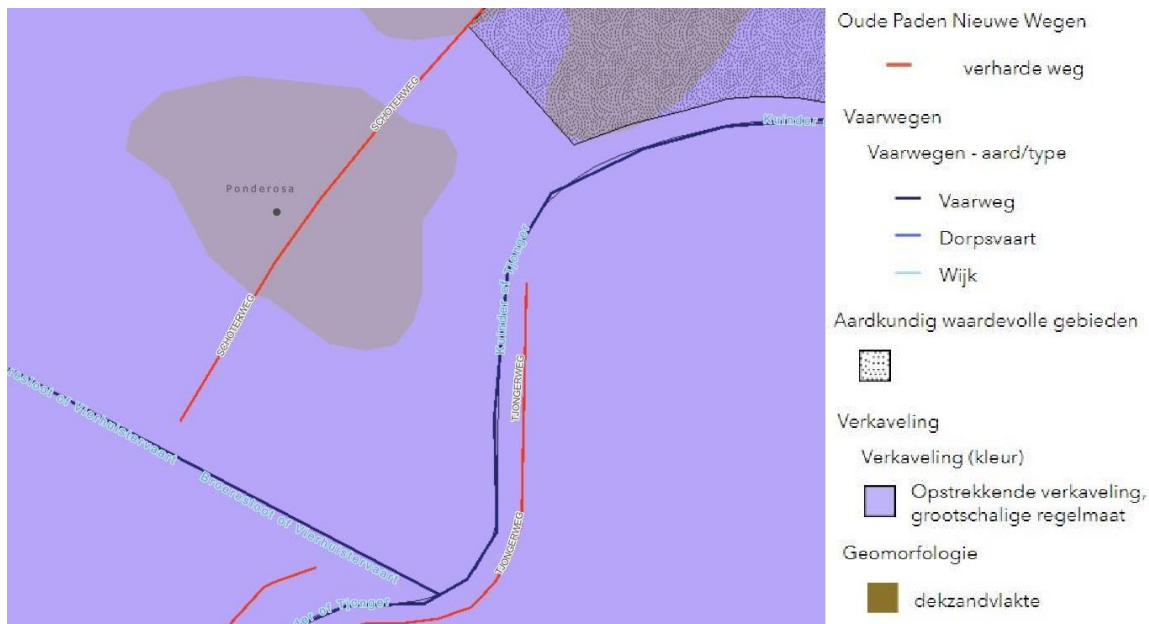
4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Inleiding

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan een beschrijving te zijn opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Om de cultuurhistorische waarden van het plangebied te bepalen, is onder andere gebruik gemaakt van de provinciale Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Landschapsbiografie Súdwesthoeke.

4.3.2 Toetsing

Hieronder is met figuur 4.3 een uitsnede van de cultuurhistorische kaart weergegeven.



Figuur 4.3 Een uitsnede van de Cultuurhistorische kaart (Bron: Cultuurhistorische Kaart Fryslân).

Veenpolder

De locatie ligt in de Groote Sint Johannesgasterveenpolder. Het is een van de dertien veenpolders in Friesland. De bepoldering (aanleg van dijken, sluizen en kanalen) van het gebied vond plaats in de periode 1856 – 1858).

Ruilverkaveling

In de jaren 1960 heeft er in het gebied ruilverkaveling plaats gevonden. De oude onregelmatige en eventueel versnipperd gelegen percelen waren na de Tweede Wereldoorlog een probleem voor de schaalvergroting en mechanisering van de landbouw. Vanwege het machinaal melken was het bijvoorbeeld belangrijk dat de koeien op weilanden dichtbij huis graasden. Ook de waterhuishouding was voor boeren een belemmering in de bedrijfsvoering. In de twintigste eeuw werd daarom ingezet op ruilverkavelingen om het landschap productiever te maken.

Het initiatief dat mogelijk wordt gemaakt door voorliggend bestemmingsplan heeft geen grote impact op de hierboven beschreven cultuurhistorische ontwikkelingen.

4.3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.4 Geluid

4.4.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (verder: Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Als er vanwege een planologische maatregel een nieuw geluidgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of binnen een bepaalde afstand van bijvoorbeeld een weg, dan moet er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.4.2 Toetsing

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk en ook geen nieuwe geluidgevoelige objecten. De plattelandswoning wordt op dezelfde manier beschermd tegen rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai als de bestaande bedrijfswoning. De plattelandswoning ligt niet in de zone van een gezoneerd industrieterrein of een spoorlijn. De Schoterweg is een doodlopende weg in buitenstedelijk gebied en ter hoogte van het plangebied maakt alleen bestemmingsverkeer gebruik van de weg. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Inleiding

Om in het algemeen te kunnen bepalen of nieuwe functies inpasbaar zijn in de omgeving, wordt veelal de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Deze publicatie bevat een afstandsmethodiek van gevoelige functies (zoals woningen) tot bedrijvigheid. Bedrijven worden hierbij ingedeeld in milieucategorieën waarbij richtafstanden ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar worden gegeven. Hierbij wordt uitgegaan van de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een 'rustige woonwijk'. Hoe hoger de milieucategorie van een bedrijf, des te groter de afstand is die moet worden aangehouden tot woningen en andere gevoelige functies.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een toetsing op uitsluitend deze VNG-publicatie is volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State niet zonder meer toegestaan. Feitelijke omstandigheden zijn mede bepalend of een bestemming aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

4.5.2 Toetsing

Het aanduiden van de bestaande bedrijfswoning als plattelandswoning brengt geen verandering ten opzichte van omliggende functies met zich mee en heeft geen invloed op het woon- en leefklimaat van omliggende percelen. Met het huidige gebruik wordt aan de (richt)afstanden voldaan en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.6 Bodem

4.6.1 Inleiding

Voor het aspect bodem zijn verschillende wetten van belang, zoals de Wet bodembeheer en de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door menselijk handelen (zorgplicht).

4.6.2 Toetsing

Het planvoornemen heeft geen wezenlijk ander gebruik tot gevolg dan reeds is toegestaan. Ook wordt de bodem niet anders geroerd dan onder de bestaande bestemming mogelijk is. Nader onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

4.7 Ecologie

4.7.1 Gebieds- en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden bevatten de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een (bestemmings-)plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

In de Wnb is bepaald dat GS zorgdragen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk: het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN). Het NNN 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. In het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (verder: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (verder: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn. Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Houtopstanden

Naast het soortenbeschermingsregime en gebiedsbeschermingsregime zijn in de Wnb ook bepalingen ter bescherming van houtopstanden opgenomen. Onder houtopstand wordt verstaan een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die een oppervlakte grond beslaat van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan 20 bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen. GS en de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) zijn de bevoegde gezagen.

4.7.2 Toetsing

Het bestemmingsplan legt de bestaande functies vast, waarbij geen ingrepen plaatsvinden die van invloed zijn op de instandhouding van soorten, gebieden en houtopstanden. Ook vindt er geen wijziging plaats in het dierenbestand. Dit zowel qua diersoorten als qua dierenaantal. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het project is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Inleiding

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen in inrichtingen en over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd, omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

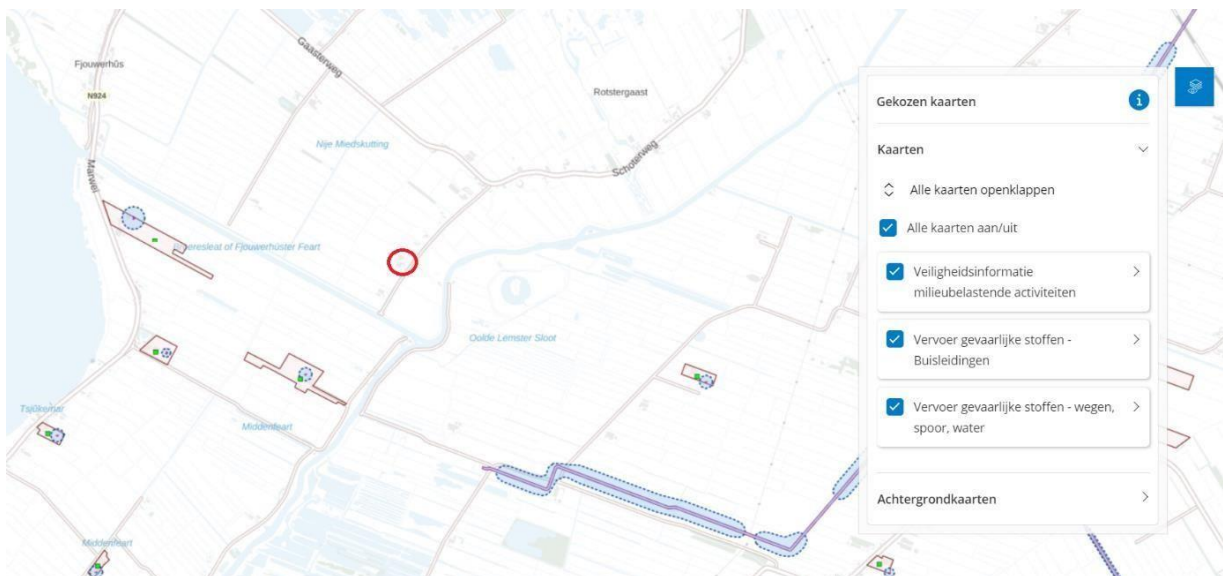
In het kader van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen. Hiervoor zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevi) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient de gemeente het groepsrisico te verantwoorden. Het groepsrisico is geen norm, maar hiervoor geldt een verantwoordingsplicht. Bij de verantwoording van het groepsrisico moet een vergelijking worden gemaakt met de oriëntatiewaarde. Dit is een richtwaarde waar het bevoegd gezag

zich zoveel mogelijk aan moet houden, maar men mag hiervan wel goed onderbouwd afwijken.

4.8.2 Toetsing

Op basis van afbeelding 4.3 wordt duidelijk dat er in de omgeving enkele risicobronnen aanwezig zijn. Deze liggen allemaal op meer dan 1 kilometer afstand. Het gaat hierbij om enkele windmolens bij agrarische bedrijven. Op ongeveer 1600 meter afstand tot het plangebied ligt de aardgasleiding, VE-17-OLD1-10-S-5000.



Figuur 4.4. Uitsnede van de risicokaart met rood omcirkeld het plangebied (Bron: Atlas Leefomgeving).

De risicobronnen liggen op ruime afstand. Er is geen sprake van een toename van het risico, omdat het aantal personen in het plangebied niet toeneemt. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de nabijheid van plangebied zijn er geen planologisch relevante leidingen.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Inleiding

De regels over luchtkwaliteit zijn geïmplementeerd in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. De in deze wet gehanteerde normen gelden in de meeste situaties. Uitzonderingen zijn bijvoorbeeld arbeidsplaatsen en wegen.

In artikel 5.16 lid 1 is beschreven dat het bevoegd gezag pas van haar bevoegdheden, genoemd in lid 2 van dat artikel, (hierin is onder ander het vaststellen van een bestemmingsplan genoemd) gebruik mag maken als aannemelijk is gemaakt dat aan één van de volgende criteria voldaan wordt:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. er is - al dan niet per saldo - geen verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. de bijdrage aan de concentratie van een stof is 'niet in betekenende mate' (NIBM);
- d. het project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Ad a). In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM_{2,5} en PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen grenswaarden opgenomen. De luchtkwaliteitstoetsing is in Nederland relevant voor zwevende deeltjes en stikstofdioxide. De concentratie van de overige stoffen in de lucht is dusdanig laag dat de grenswaarden nimmer overschreden worden.

Ad b). In geval van een overschrijding mag projectsaldering worden toegepast. Projectsaldering moet plaatsvinden in een gebied dat een functionele of geografische relatie heeft met het plangebied. Per saldo mag de luchtkwaliteit niet verslechteren. Wel kan het zo zijn, dat de luchtkwaliteit ter plekke iets verslechtert. Dan moet de luchtkwaliteit in het grotere, samenhangende gebied wel verbeteren.

Ad c) Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor zwevende deeltjes (PM₁₀) en stikstofdioxide. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van 'NIBM', zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Dat kan omdat de effecten van 'NIBM' projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat voldoende verbetermaatregelen om deze effecten te compenseren.

Ad d) Indien het project in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of in een regionaal programma is opgenomen dan hoeft het project hoeft niet afzonderlijk getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarden). Toetsing aan de grenswaarden gebeurt dan gebiedsgericht en in samenhang met geplande maatregelen.

Huidige luchtkwaliteit

Naast de invloed op de luchtkwaliteit moet ook worden beoordeeld of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de kaarten van het 'Luchtmeetnet'. De kaarten geven de actuele luchtkwaliteit op meetpunten in Nederland. Het 'Luchtmeetnet' is een initiatief van onder andere het Ministerie van Infrastructuur en Milieu en het Rijksinstituut voor Volksgezondheid (RIVM).

4.10.2 Toetsing

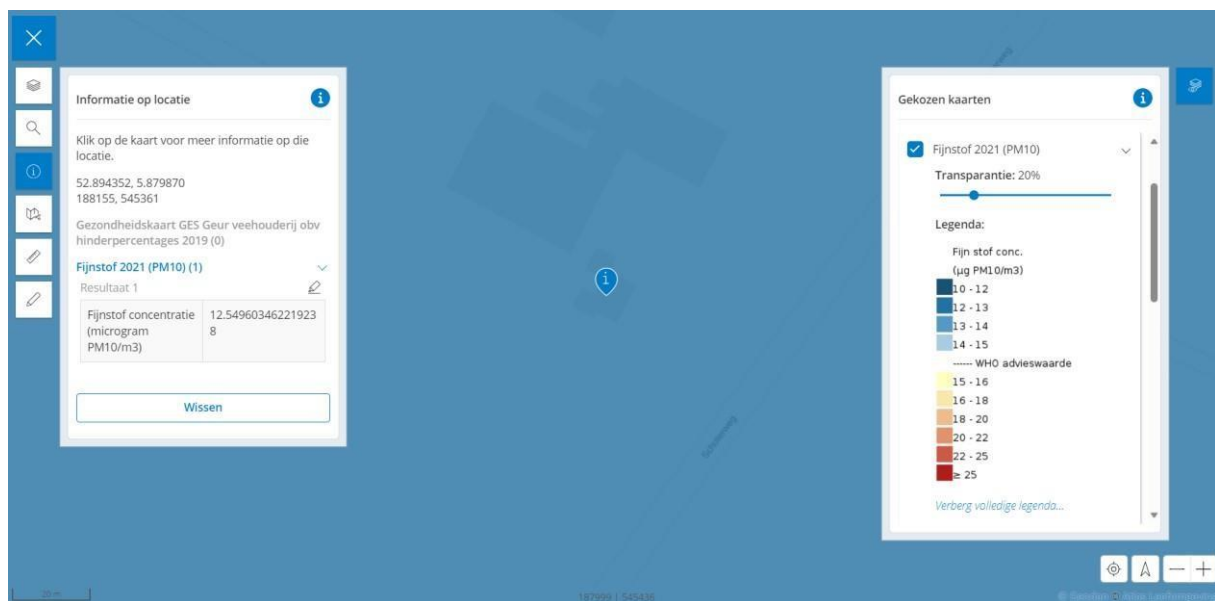
In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) van belang. Grenswaarden ten aanzien van de jaargemiddelde concentratie betreffen 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Voor NO₂ geldt bovendien 200 µg/m³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Voor PM₁₀ geldt bovendien 50 µg/m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal vijftendertig maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen fijn stof (PM₁₀), zeer fijn stof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂). Uit de kaarten van het 'Luchtmeetnet' blijkt dat de concentratie fijnstof, zeer fijn stof en stikstofdioxide in de gemeente De Fryske Marren ruimschoots voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Omdat het plan ten opzichte van de bestaande situatie geen extra verkeersbewegingen met zich meebrengt, is het bestemmingsplan 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed op de luchtkwaliteit.

Waar de Wet plattelandswoningen bepaalt dat een plattelandswoning geen bescherming krijgt tegen de geur- en geluidhinder van de eigen inrichting, moet de luchtkwaliteit ter plaatse van een plattelandswoning ten opzichte van de inrichting wel beoordeeld worden. De luchtkwaliteit speelt dus een rol tussen de plattelandswoning enerzijds en de emissie van de eigen inrichting anderzijds.

Op grond van de luchtkaarten van de Atlas Leefomgeving bedroeg de achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) afgerond 13 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) afgerond 7 µg/m³ voor het jaar 2021. De concentratie stikstofdioxide (NO₂) bedraagt afgerond ook 7 µg/m³. Voor alle drie concentraties is er een afnemende trend.

Afbeelding 4.5 is een uitsnede van de luchtkarten van de Atlas Leefomgeving. Deze kaart toont de gemodelleerde concentratie fijn stof ($\mu\text{g PM}_{10}/\text{m}^3$) voor 2021 op basis van rekenpunten uit de monitoringstool van het NSL. Deze vlakdekkende kaart van Nederland heeft een resolutie van 25 meter en geeft een goede indruk van de luchtkwaliteit ter plekke van het plangebied. Op basis van deze kaart en de gegevens van het 'Luchtmeetnet' blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plekke is goed en vormt geen belemmering voor het gebruiken van de bedrijfswoning als plattelandswoning.



Figuur 4.5. Uitsnede van fijn stof (PM10) kaart met ter plekke van de 'i' het plangebied (Bron: Atlas Leefomgeving).

4.10.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, moeten ruimtelijke plannen worden afgestemd met onder andere het waterschap. Hiervoor moet het proces van de digitale watertoets worden doorlopen. Het waterschap beoordeelt op basis van de watertoets wat de invloed van het plan op de waterhuishouding is en geeft een wateradvies. Dit wateradvies wordt in het bestemmingsplan verwerkt in de waterparagraaf. In deze paragraaf worden de keuzes in het plan ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven. De volgende thema's kunnen in de waterparagraaf worden meegenomen: veiligheid, wateroverlast, afvalwater & riolering, grondwater & ontwatering,

peilen & drooglegging, waterkwaliteit & volksgezondheid, inrichting watersysteem, natuur & ecologie en bodemdaling.

Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving afgewenteld worden. Het waterschap streeft ernaar om de ingrepen binnen een peilgebied waterneutraal te houden.

4.11.2 Toetsing

Als gevolg van het planvoornemen neemt de oppervlakteverharding niet toe. Bovendien kan het water op het erf natuurlijk afvloeien en in de directe omgeving van het erf infiltreren.

4.11.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Gelet op het ontbreken van ruimtelijke gevolgen voor derden, is afgezien van het bieden van inspraak op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Wel is overleg gevoerd met de maatschappelijke instanties ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd. Ook heeft de initiatiefnemer overleg gevoerd met de eigenaren van de naastgelegen woning. Deze hebben aangegeven geen bezwaren tegen het voornemen te hebben.

De reacties van de vooroverlegpartners en de beantwoording zijn beknopt weergegeven.

Reactie brandweer, d.d. 7 november 2023

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om inhoudelijke opmerkingen te plaatsen. Wel geeft de brandweer adviezen ten aanzien van de opkomsttijd, de wettelijke verplichting om rookmelders op iedere verdieping aanwezig te hebben en de aanwezigheid van eigen blusmiddelen. De opkomsttijd van het plangebied bedraagt meer dan 18 minuten. Hiermee wordt niet voldaan aan de gestelde maximale opkomsttijd van 18 minuten als benoemd in het Besluit veiligheidsregio's. Des te belangrijker is dat de bewoners ervan bewust moeten zijn dat de brandweer lang onderweg is mocht er een incident zijn. Woonfuncties met zorg zijn daarom niet wenselijk binnen dit bestemmingsplan.

Het advies van de brandweer wordt ter harte genomen. Ten aanzien van de woonfuncties met zorg, wordt opgemerkt dat er binnen het plangebied geen minder zelfredzame personen aanwezig zullen zijn, anders dan in een gebruikelijke gezinssamenstelling in een woning mogelijk is.

Reactie provincie, d.d. 8 november 2023

1. Plattelandswoning

Verzocht wordt de regels voor bedrijfswoningen en de plattelandswoning strakker te redigeren.

Als gevolg van deze opmerking zijn de regels aangepast.

2. Archeologie

Omdat er sprake is van een bestemmingswijziging met een omvang groter dan 500 m² acht de provincie archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten tijde van het vooroverleg was de van oudsher aanwezige buitenrijbaan als zodanig bestemd, ook al was deze niet meer als paardrijbak in gebruik. Op basis van het standpunt

van de provincie heeft initiatiefnemer afgezien van het bestemmen van de paardrijbak. Hiermee is de noodzaak tot archeologisch onderzoek komen te vervallen.

3. Landschappelijke inpassing

Verzocht wordt te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het perceel geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

De initiatiefnemer heeft afgezien van het opnieuw in gebruik nemen van de buitenrijbaan. Het bestemmingsvlak wordt in vergelijking met het bestaande bestemmingsvlak niet uitgebreid. Enkel de 2^e bedrijfswoning krijgt een specifieke aanduiding. Hiermee is er geen extra ruimtebeslag. Om deze reden is er geen landschappelijke inpassing vereist. Wel wordt in de regels onder 3.1 opgenomen dat de gronden mede zijn bestemd voor het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Ontwerpfase

Het bestemmingsplan is voorbereid met afdeling 3.4, de uniforme voorbereidingsprocedure, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 15 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was er mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Ook is het bestemmingsplan opgestuurd naar de gebruikelijke overlegpartners. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststellingsfase

Het bestemmingsplan is vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Tijdens de beroepstermijn van zes weken kan beroep worden ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het plan treedt in principe na de beroepstermijn in werking.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is geen sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het particuliere initiatief wordt geheel voor eigen rekening en risico uitgevoerd. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade op de initiatiefnemer kan worden verhaald. Het plan is daarmee uitvoerbaar.

Rotstergaast – Schoterweg 48 en 50

Regels

Opdrachtgever :
Opdrachtnemer : De Muinck Ruimte en Omgeving
Status : vastgesteld
Plantype : bestemmingsplan
IMRO-idn : NL.IMRO.1940.BPRGS23SCHOT48en50-VA01



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Bedrijf – Paardenhouderij	9
Artikel 4 Waarde – Archeologie.....	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 9 Overige regels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	18
Artikel 10 Overgangsrecht.....	18
Artikel 11 Slotregel.....	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Rotstergaast – Schoterweg 48 en 50' met identificatienummer NL.IMRO.1940.BPRGS23SCHOT48en50-VA01 van de gemeente De Fryske Marren;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.5 aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsactiviteiten

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.6 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.8 bedrijf

inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid, waaronder niet begrepen een horeca-inrichting of maatschappelijke voorziening;

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.10 bestaand(e)

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische procedure;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 binnenrijbaan

overdekte piste voorzien van een doorgaans bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens

een grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken zijn toegelaten;

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij direct met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.21 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan deze die inrichting niet verbiedt;

1.22 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.23 gebruiksgerichte paardenhouderij

een paardenhouderij die op een bedrijfsmatige schaal wordt uitgeoefend, niet zijnde een productiegerichte paardenhouderij, en waar het houden en berijden van paarden primair gericht is op de recreatieve/sportieve beleving en waar het geven van instructie in ondergeschikte mate plaatsvindt;

1.24 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.25 kap

een dak met een zekere helling;

1.26 kleine windturbine

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind:

- met een horizontale as en waarvan de rotor een oppervlakte beschrijft van maximaal 40 m² (een maximale wiek van ongeveer 3,5 m);
- met een horizontale as in andere vormen dan twee of drie wieken, waaronder de zogenaamde niet-wiekturbines;
- met een verticale as.

1.27 landschappelijke waarden

aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.28 lessenaarsdak

een eenzijdige kapconstructie waarbij het hoogste punt over de gehele, of nagenoeg de gehele lengte in één gevel is gelegen;

1.29 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met

een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.30 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, (bodem)verontreiniging, licht en/of trilling;

1.31 natuurlijke waarden

biotische en abiotische waarden van een gebied;

1.32 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;

1.33 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.34 overkapping

elk bouwwerk dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.35 paardrijbak

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.36 peil

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- voor een bouwwerk dat in, op of over het water wordt gebouwd het NAP -0,52 m;

1.37 plattelandswoning

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf;

1.38 productiegerichte paardenhouderij

grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden en het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

1.39 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.40 prostitutiebedrijf

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 relatie

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een bouwperceel met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwperceel;

1.42 windturbine

een installatie c.q. bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind, niet zijnde een kleine windturbine;

1.43 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.44 zijerf

het naast het hoofdgebouw gelegen gedeelte van het erf, voor zover gelegen naast de zijgevel tot de zijdelingse bouwperceelgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de goothoogte van een bouwkr

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.7 lessenaarsdak

in afwijking van het bepaalde in lid 2.1 en 2.2 wordt bij een woning met een lessenaarsdak het hoogste punt van het dak aangemerkt als bouwhoogte en het laagste punt van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel als goothoogte;

2.8 masthoogte van een windturbine

de hoogte gemeten vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf – Paardenhouderij

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- b. voorzieningen behorende bij een gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals een stapmolen, langeercirkel en buitenrijbaan;
- c. een productiegerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productiegerichte paardenhouderij';

met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarische cultuurgrond;
- e. wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid;
 2. mantelzorg;
- f. het behoud en herstel van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijven per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan één;
- b. de oppervlakte van de gebouwen (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- c. voor zover er geen bouwvlak aanwezig is, is herbouw uitsluitend op dezelfde locatie toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 14 m voor maximaal één gebouw met een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m², dan wel de bestaande bouwhoogte en oppervlakte indien deze meer bedragen;
- e. de bouwhoogte van de overige gebouwen bedraagt niet meer dan 12 m dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- f. de bouwhoogte van gebouwen die binnen een afstand van 3 m van de bouwperceelgrens worden gebouwd, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 20° en maximaal 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkt.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan twee per bestemmingsvlak, waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - plattelandswoning' tevens het wonen, anders dan ten behoeve van het bedrijf, is toegestaan in de vorm van een plattelandswoning;
- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de bedrijfswoning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van de overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met uitzondering van de hoogte van de omheiningen van een buitenrijbaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 1,4 m bedraagt en met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. op een bouwperceel zijn ten hoogste twee vlaggenmasten toegestaan, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwhoogte

Mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3, sub c, voor een afwijking van de bouwhoogte van lichtmasten tot 8 m, met dien verstande dat de lichtmasten geen lichthinder mogen veroorzaken.

3.4.2 Uitbreiding bedrijfsgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub b, voor de uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken), gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de verkeerssituatie, de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

3.4.3 Binnenrijbaan

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub b, voor de realisatie van een binnenrijbaan, mits:

- a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
- c. de binnenrijbaan niet wordt gerealiseerd in open agrarische gebieden;
- d. de noodzaak wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- e. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.
- f. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- g. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

3.4.4 Herbouw gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, sub c, voor de herbouw van gebouwen op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de gebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie, het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik buitenrijbaan

Het gebruik van de gronden voor een buitenrijbaan is toegestaan, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m².

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. de opslag en stalling van materialen en goederen buiten de gebouwen, tenzij de opslag plaatsvindt op het achter- en/of zijerf en aan het zicht is onttrokken;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen als zelfstandige woning.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat het bestemmingsvlak van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf met maximaal 50% mag worden vergroot, gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits:

1. het bestaande bebouwde oppervlak met ten hoogste 50% wordt uitgebreid ten opzichte van het bestaande bebouwde oppervlak, gerekend vanaf het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
2. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, de natuurwaarden (waaronder weidevogelwaarden), de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

Artikel 4 Waarde – Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

a. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

b. Indien uit het in sublid a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden 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;
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 bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. Het bepaalde in sublid a is niet van toepassing op bouwwerken waarbij:

1. naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond zonder archeologisch rapport dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast en/of dat er geen sprake (meer) is van archeologische waarden (bijvoorbeeld een saneringsrapport); en/of
2. het de vervanging, vernieuwing of verandering betreft van bestaande bovengrondse bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut en/of niet dieper wordt vergraven dan de te verwijderen fundering; de uitvoering reeds gestart is op grond van een verleende omgevingsvergunning of vergund is ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
3. het een bouwwerk betreft met een oppervlakte onder sublid a genoemde vrijstellingsgrenzen en dat niet dieper dan 0,30 meter onder het maaiveld en zonder heiwerkzaamheden wordt gerealiseerd.

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

4.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die dieper gaan dan 0,30 m beneden het maaiveld én een grotere oppervlakte dan 500 m² beslaan is,

ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
- c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. naar oordeel van het bevoegd gezag voldoende is aangetoond zonder archeologisch rapport dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast en/of dat er geen sprake (meer) is van archeologische waarden (bijvoorbeeld een saneringsrapport).

4.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

4.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in lid 4.3.3 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kunnen één of meer van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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 Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afstand tot wegen

Bij het bouwen van bedrijfswoningen moet 20 m tot de as van de met de bestemming 'Verkeer - Wegverkeer' aangegeven wegen worden aangehouden.

6.2 Wateradvies

Voorafgaand aan het realiseren van bebouwing of verharding met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.500 m² moet in verband met de waterhuishoudkundige situatie advies worden gevraagd van de waterbeheerder.

Het gebruik van de nieuw te realiseren bebouwing of de verharding is uitsluitend toegestaan indien de eventuele watercompensatieverplichtingen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden conform het wateradvies.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- e. het gebruik en/of de inrichting ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen;
- f. het gebruik van gronden voor het opwekken van duurzame energie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

- A. Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de in gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. het bepaalde in het plan voor het overschrijden van de bestemmings- of bouwgrenzen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 3. voor de bouw van kleine windturbines op daken van gebouwen, mits sprake is van een innovatieve pilot en dit middels een rapportage aannemelijk wordt gemaakt, met dien verstande dat:
 - de diameter van de molen niet meer dan 2 m mag bedragen;
 - de hoogte van een verticale as niet meer dan 2 m mag bedragen;
 - de plaatsing van een windturbine op de betreffende locatie vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar moet zijn;
 - de plaatsing van een windturbine op de betreffende locatie vanuit milieuhygiënisch (geluidhinder, reflectie, veiligheid, bezonning) opzicht aanvaardbaar moet zijn;
 - de windturbine landschappelijk wordt ingepast;
 - de plaatsing van een kleine windturbine alleen mogelijk is op gebouwen hoger dan 6 m;
 - bij het plaatsen van kleine windturbines onder hoogspanningslijnen de leidingbeheerder om advies wordt gevraagd.
- B. De onder A bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
 2. het ruimtelijke beeld;
 3. een goede windtoetreding naar molens;
 4. de natuurlijke waarden;
 5. de milieuhygiënische situatie;
 6. de verkeersveiligheid;
 7. de parkeersituatie.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Voldoende parkeergelegenheid

- a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de

Nota beleidsregels parkeren De Fryske Marren (sub b), mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Beleidsregels parkeren opgenomen regels en voorwaarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

10.2 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 het eerste lid, 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 het eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Rotstergaast – Schoterweg 48 en 50'. Aldus vastgesteld op 20 maart 2024 in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente De Fryske Marren.

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1 Lijst met toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij het wonen

a. Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, verloskundige, homeopaat, therapeut, orthodontist acupuncturist enzovoort;
- individuele praktijk dierenarts.

b. Kledingmakerij:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstoffeerderij.

c. Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van een groothandelsbedrijf

d. Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven en las- en montagebedrijven uitgezonderd.

e. Kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, waaronder:

- timmerman, metselaars, stukadoor, klussenbedrijf, loodgieter, elektriciën, schilder, naaister, hoedenmakerij, pottenbakkerij, instrumentenmakerij, kaarsenmaker, lijstenmakerij, zadelmakerij.

f. Advies- en ontwerp bureaus, zoals:

- reclameontwerp, grafisch ontwerp en architect.

g. (Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

- notaris, advocaat, accountant, juridisch adviseur, assurantie-/verzekeringsbemiddeling,

exploitatie en handel in onroerende zaken, tolk, catering service, bezorgservice en koeriersdiensten, ICT-bedrijven, e-commerce, web designer, computerservice.

h. Overige dienstverlening, zoals:

- kappersbedrijf, schoonheidssalon, tattooshop, kinderdagopvang, fotostudio, nagelstudio, hondentrimsalon, zorg- en dagbesteding, persoonlijke verzorging.

In ieder geval zijn geen sex- en prostitutiebedrijven toegestaan.

i. Onderwijs:

- autorijschool;
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

j. Voorzieningen ten behoeve van kunst en kunstnijverheid, zoals:

- galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, beeldende kunst, atelier, beeldentuinen.

k. Voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie, zoals:

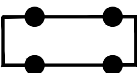
- theetuin/theeschenkerij.

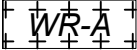
Voor de toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid is mede het volgende toegestaan: ruimte voor workshops en naar de aard daarmee gelijk te stellen activiteiten met het daarbij behorende ondergeschikte verstrekking van niet-alcoholische dranken en kleine versnaperingen, mits er geen aparte ruimte wordt ingericht om deze consumpties te verkopen/nuttigen. De vormen van bedrijvigheid zijn slechts toegestaan zonder toonbankfunctie.

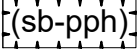
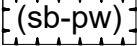
Deze lijst is niet limitatief. Voor alle categorieën, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps/bedrijfsmatige activiteit, geldt dat, de activiteit met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en/of een bijbehorend bijgebouw, bestemd voor wonen.

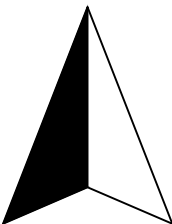


Legenda

-  Plangebied
- Enkelbestemmingen**
-  B-PH Bedrijf - Paardenhouderij

- Dubbelbestemmingen**
-  WR-A Waarde - Archeologie

- Functieaanduidingen**
-  (sb-pph) specifieke vorm van bedrijf - productiegerichte paardenhouderij
-  (sb-pw) specifieke vorm van bedrijf - plattelandswoning

Bestemmingsplan:		Get.: WDK	Datum: 20-03-2024	
Rotstergaast - Schoterweg 48 en 50		 Noordpijl	Formaat: A3	Schaal: 1:1000
Gemeente De Fryske Marren			Tekeningnummer: NL.IMRO.1940.BPRGS23SCHOT48en50VA01	
Opdrachtgever: De Muinck Ruimte en Omgeving			 GIS/CAD Ondersteuning en software Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde E-mail: info@bragis.nl Web: www.bragis.nl	
Status: vastgesteld				