Bestemmingsplan Buitengebied,
De Knolle 3 te Oosterwolde

O N T W E R P

BügelHajema
Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitengebied,
De Knolle 3 te Oosterwolde

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding
Bijlagen

9 december 2010
Projectnummer 180.00.01.21.10

Ideeën voor een plek

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

O v e r z i c h t s k a a r t

Gemeente Ooststellingwerf, bron: Topografische Dienst

T o e l i c h t i n g

Inhoudsopgave

1 Inleiding 9

2 Planbeschrijving 11
- 2.1 Huidige situatie 11
- 2.2 Nieuwe situatie 11
- 2.3 Juridische vormgeving 11

3 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten 13
- 3.1 Wegverkeerslawaai 13
- 3.2 Luchtkwaliteit 13
- 3.3 Externe veiligheid 13
- 3.4 Bodemkwaliteit 13
- 3.5 Flora en fauna 13
- 3.6 Archeologie 14
- 3.7 Water 14
- 3.8 Milieuwetgeving 14

4 Economische uitvoerbaarheid 15

5 Inspraak en overleg 17

Bijlagen

1 Inleiding

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het aanpassen van de bestemming van het perceel De Knolle 3 te Oosterwolde van 'wonen' in een bedrijfsbestemming ten behoeve van een ambachtelijke meubelmakerij. Deze activiteit wordt momenteel reeds op bescheiden schaal uitgeoefend.

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 28 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 oktober 2006, nummer 00659357, heeft het betrokken perceel de bestemming 'Agrarisch gebied' met de nadere aanduiding 'wonen'.
De huidige bestemming laat de gewenste activiteiten niet toe, omdat het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van een ambachtelijke meubelmakerij in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Het bestemmingsplan Buitengebied kent een bedrijfsbestemming die toegesneden is op de voorgenomen activiteit. Aan de wijzigingsbepaling die een bestemmingswijziging, zoals in dit geval aan de orde is, mogelijk maakt, is door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. De goedkeuring is louter onthouden omdat aan de toelating van dergelijke niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid niet de voorwaarde was verbonden, dat alleen bedrijven behorende tot de milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan.
Het voorgaande heeft tot gevolg dat de bestemmingswijziging alleen via het in procedure brengen van een eigen specifiek bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 betreft de planbeschrijving, waarin de beschrijving is opgenomen van de bestaande en de nieuwe situatie. Verder wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe een en ander juridisch is vormgegeven. In hoofdstuk 3 zijn de relevante milieuaspecten belicht. De hoofdstukken 4 en 5 gaan vervolgens in op de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van de inspraak.

Planbeschrijving 2

2.1 Huidige situatie

Het perceel De Knolle 3 te Oosterwolde ligt in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' met de nadere aanduiding 'wonen'. Ingevolge de bij die bestemming horende voorschriften mag het pand uitsluitend voor woondoeleinden worden gebruikt.

De aanwezige gebouwen betreffen een voormalig agrarisch bedrijf. De bebouwing omvat de woonboerderij. De bestaande werkplaats is zonder bouwvergunning aangepast en ook de functiewijziging vond zonder toestemming van de gemeente plaats. Daarnaast zijn de bestaande tunnelkas, de bestaande kippenren en het bestaande kippenhok verwijderd.
De omgeving heeft een open agrarisch karakter. De woonboerderij staat ongeveer 200 m achteruit gebouwd ten opzichte van de weg, tezamen met nog twee woningen. Het erf is omzoomd met opgaande beplanting.

2.2 Nieuwe situatie

FUNCTIONEEL

De gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan gebouwen, inclusief de woonboerderij, mag ten hoogste 400 m² bedragen. De bestaande, zonder bouwvergunning gerealiseerde werkplaats met zadeldak blijft gehandhaafd. De achter de werkplaats geplaatste schuur wordt van een kap voorzien en deze loopt door over de al verwijderde kippenren. In het deel van deze overkapping dat doorloopt over de al verwijderde kippenren wordt geen zolder aangebracht. Daarnaast worden de kippenren en een nieuw kippenhok gebouwd.

RUIMTELIJK

De ingrepen zijn vanuit ruimtelijk opzicht van beperkte betekenis, temeer daar er grotendeels sprake is van vervanging van bestaande bebouwing.

2.3 Juridische vormgeving

Bij de opzet van het plan is aangesloten op de nieuwe wettelijke regelingen, namelijk de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Dit heeft tot gevolg dat de strafbepaling en de gebruiksbepalingen niet langer in de regels zijn opgenomen, aangezien dit in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) (artikel 7.10) is geregeld.

Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening niet meer opgenomen in de regels, aangezien de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening worden geschrapt.
De inleidende regels (begrippen en wijze van meten) sluiten aan bij de eisen van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit geldt tevens voor de opzet van het overgangsrecht bouwwerken, overgangsrecht gebruik en de anti-dubbeltelbepaling.

In het onderhavige bestemmingsplan is gekozen voor de bestemming Agrarisch met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijf B2'.

3 Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

3.1 Wegverkeerslawaai

In het plan wordt geen nieuwe geluidgevoelige bebouwing toegevoegd. Ook de beperkte verkoop ter plaatse leidt niet tot een verkeersaantrekkende werking. Aan het aspect wegverkeerslawaai hoeft daarom geen aandacht te worden besteed.

3.2 Luchtkwaliteit

Door de functiewijziging en uitsluitend interne bouwkundige aanpassingen is er geen sprake van beïnvloeding van de luchtkwaliteit. De productiegebonden detailhandel en de daarmee samenhangende beperkte hoeveelheid verkeer beïnvloeden de luchtkwaliteit niet nadelig.

3.3 Externe veiligheid

Hiervoor geldt hetzelfde als genoemd bij luchtkwaliteit.

3.4 Bodemkwaliteit

De voorgenomen activiteit heeft geen invloed op de bodemkwaliteit.

3.5 Flora en fauna

Aangezien de bouwkundige veranderingen grotendeels al zijn gerealiseerd, zijn de effecten op de beschermde flora en fauna nihil. Ook de uitoefening van het bedrijf leidt niet tot een nadelige beïnvloeding van flora en fauna. Het uitvoeren van een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.6
Archeologie

De voorgenomen activiteit leidt niet tot werkzaamheden in de bodem die eventuele archeologische waarden nadelig kunnen beïnvloeden.
Ook FAMKE (Friese archeologische monumentenkaart) geeft aan dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

3.7
Water

De afvoer van hemelwater en afvalwater is ook na de functiewijziging overeenkomstig de huidige situatie, namelijk afvoer op de bestaande riolering.
Er is geen afwijking met de bestaande situatie, zodat het uitvoeren van een watertoets niet relevant is. Het standaard Wateradvies is als bijlage toegevoegd.

3.8
Milieuwetgeving

Het gaat hier om een kleine werkplaats waarin op ambachtelijke wijze meubels worden gemaakt. Volgens de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijven valt het bedrijf onder SBI-code 36 (vervaardiging van meubels en overige goederen). Gelet op de kleinschaligheid en ambachtelijkheid kan de werkplaats wat betreft milieugevolgen worden gelijkgesteld met een sociale werkplaats. Bij een dergelijke inrichting moet vanwege de factor geluid een afstand van 30 m worden gehouden tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing. Er is hier derhalve sprake van een categorie 2-inrichting die op deze plek toelaatbaar is.

4 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt volledig voor rekening van aanvrager uitgevoerd. Ook eventuele planschadekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.
Dit houdt in dat een exploitatieplan niet nodig is.

5 Inspraak en overleg

Gezien de geringe ruimtelijke ingreep acht de gemeente inspraak niet noodzakelijk.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de VROM-Inspectie en de provincie Fryslân.
De VROM-Inspectie heeft bericht dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie Fryslân heeft enkele opmerkingen geplaatst met betrekking tot de regels.
Een en ander heeft aanleiding gegeven de regels aan te passen. Een uitzondering betreft de opmerking met betrekking tot de bij ontheffing toestaan van het wijzigen in de bedrijfsvorm, genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven. Deze regel is conform het bepaalde in het buitengebied. Vanwege de berperking in de categorieën 1 en 2 zijn bedrijven in de sfeer van industrie en groothandel die in het buitengebied niet thuis horen ook niet mogelijk. Overigens geldt een bebouwingsbeperking van ten hoogste 402 m^2.

B i j l a g e n

Wateradvies voor Bestemmingswijziging
De Knolle 3
Oosterwolde

Datum 4 oktober 2010

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Uw gemeente stemt in met dit advies. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor uw plan.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen
Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet uw hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen
Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is alleen mogelijk als er een sloot dicht bij uw perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding
Regenwater dat op uw perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. U kunt watervervuiling voorkomen. Wij adviseren om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Wij geven u graag informatie over goede alternatieven. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater
Er zit grondwater onder uw perceel. Dit water zit op een bepaalde diepte. Het waterpeil in een sloot dicht bij uw perceel laat zien op welke diepte het grondwater ongeveer zit. Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Dan heeft u geen last van het grondwater. Vaak eist uw gemeente ook een minimum aan-

leghoogte in de bouwvergunning. Twijfelt u over de diepte van het grondwater? Dan kunt u altijd bellen met uw gemeente of met het Wetterskip.

Vergunningen die u bij het waterschap moet aanvragen

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning van het waterschap nodig of moet u een melding doen. Informatie hierover vindt u op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
snekertrekweg 1
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25
www.fryslan.nl
e-mail: provincie@fryslan.nl

provinsje fryslân

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Gemeente Ooststellingwerf	
Afd/Cluster:	URM
	H. van Wijk.
Ingek:	21 OKT. 2010
Nummer:	4037
Bijlage(n):	—

Leeuwarden, 19 oktober 2010
Verzonden, 20 OKT 2010

Ons kenmerk : 00918666
Afdeling : Ruimte
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.nl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : advies over voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied De Knolle 3 te Oosterwolde

Geacht college,

Op 28 september 2010 hebben wij bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Op zichzelf kunnen wij met de beoogde (legalisering van de) gebruiksverandering instemmen, maar ten opzichte van het (moeder)plan Buitengebied geeft de regeling op onderdelen een te grote reikwijdte voor ontwikkelingen die in het buitengebied ruimtelijk en functioneel niet gewenst zijn.

Begrenzing bebouwing (cat.2)
Zo meldt de toelichting dat de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing 400m2 bedraagt. Dat is in de regels niet geregeld. Wij achten het consequent en ook gewenst om net als in het (moeder)plan Buitengebied voor alle andere B2-bedrijven is gebeurd, dat maximum juridisch vast te leggen.

Buitenopslag (cat.2)
Datzelfde geldt voor het tegengaan van buitenopslag: in het plan Buitengebied uitgesloten, maar in onderhavige herziening niet. Wij verzoeken daartoe een bepaling op te nemen.

Ontheffing naar andere bedrijfsactiviteiten (cat.2)
Het plan bevat een ontheffingsmogelijkheid om op het perceel andere bedrijfsactiviteiten toe te staan dan de meubelmakerij. In het plan Buitengebied is die verandering geregeld via

wijzigingsbevoegdheid en bovendien beperkt tot een selectieve lijst van bedrijven (bijlage 3 bij dat plan) die in het buitengebied aanvaardbaar kunnen zijn als vervangende functie omdat zij ruimtelijk en functioneel passend kunnen worden geacht in de omgeving. De Staat van bedrijven bevat nu bedrijven in de sfeer van industrie en groothandel die in het buitengebied niet thuishoren.
De nu getroffen regeling van ontheffing kan aanvaardbaar zijn, mits opnieuw die selectieve lijst wordt gehanteerd. De nadruk moet liggen op ambacht en dienstverlening.

Het plan geeft overigens aanleiding tot de volgende opmerkingen (cat.4).

Artikel 3.2. (Bouwregels) bepaalt in lid a, onder 1, dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. De plansystematiek gaat echter, net als het plan Buitengebied, uit van het bouwen binnen het vlak met de aanduiding B2.

Anders dan de toelichting vermeldt (blz. 12) is niet gekozen voor de bestemming 'Bedrijf' maar voor de bestemming Agrarisch, met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch bedrijf-B2'.

Voor de betekenis van de categorieaanduiding verwijzen wij naar onze brief van 4 juli 2008 inzake "Inwerkingtreding nieuwe Wro".

Wanneer het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, achten wij toezending van het plan noodzakelijk.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

J.A. Jorritsma, voorzitter

drs. A.J. van den Berg, secretaris
voor deze O. Bijloma

Ons kenmerk: 00918666

provinsje fryslân

T Wuite - Ooststellingwerf Bestemmingsplan "Buitengebied, De Knolle 3 teOosterwolde", 36518

Van: Diana van Gameren-Dorrepaal <Diana.DorrepaalvanGameren@minvrom.nl>
Aan: "'t.wuite@ooststellingwerf.nl'" <t.wuite@ooststellingwerf.nl>
Datum: 10/19/2010 11:45
Onderwerp: Ooststellingwerf Bestemmingsplan "Buitengebied, De Knolle 3 teOosterwolde", 36518
CC: "'provincie@fryslan.nl'" <provincie@fryslan.nl>

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf,

Geachte mevrouw Wuite,

Op 28 september 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, De Knolle 3 te Oosterwolde".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

de wnd. directeur-inspecteur regio Noord,
in opdracht,

Vibeke van der Bijl
senior-inspectiemedewerker
kenmerk 36518