

# Ontwerp-wijzigingsplan Langewyk 17A Boelenslaan

TOELICHTING

ONTWERP

## **TOELICHTING**

### **Inhoudsopgave**

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing en ligging plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan / moederplan	3
1.4 Bestaande en toekomstige situatie	4
2. Beleidskader	4
2.1 Provinciaal beleid	4
2.2 Gemeentelijk beleid	4
3. Overige omgevingsaspecten	5
4. Juridische toelichting	7
5. Uitvoerbaarheid	7
5.1 Zienswijzen	7

## TOELICHTING

### 1.1 Aanleiding

Op 29 september 2021 is er een aanvraag bij de gemeente binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming op het perceel Langewyk 17A te Boelenslaan. Er wordt verzocht de bestemming van een 'Sport-manege' bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Dit volgt naar aanleiding van het eerdere collegebesluit van 14 november 2021 om medewerking te verlenen om de bestemming van het perceel Langewyk 17A om te zetten naar een woonbestemming.

Op dit moment is het perceel in gebruik als manege met inpandige bedrijfswoning. Het gaat hier om een perceel dat uit twee bestemming bestaat, zie afbeelding onder. De gewenste wijziging heeft betrekking op het eerste deel, daar waar de manege met inpandige bedrijfswoning zich bevinden. Deze heeft een 'Sport-manege' bestemming met bouwvlak (groen). Het tweede deel van het perceel heeft een cultuur en ontspanning bestemming (roze). Hier zijn geen bouwmogelijkheden (bouwvlak) opgenomen.

Verzoek is om nu het deel met de 'Sport-manege' bestemming om te zetten naar de woonbestemming. Verzoekers geven aan dat zij de bedrijfsactiviteiten beëindigen en daarmee is een woonbestemming passend bij het voorgenomen gebruik.



*Perceel Langewyk 17A Boelenslaan*

### 1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Langewyk 17A te Boelenslaan, gemeente Drogeham, sectie E, perceelnummer 1157.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Langewyk 17A te Boelenslaan valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen. Het perceel bestaat uit verschillende percelen, en verschillende bestemmingen. Echter voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bestemming 'Sport-manege', zoals hierboven genoemd. Binnen deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor maneges, het houden en stallen van paarden en/of pony's, voorzieningen behorende bij een manege zoals bv. een longercirkel, ondergeschikte horeca en één dienstwoning.

#### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De activiteiten op het perceel worden beëindigd. Het perceel zal dan ook niet meer voor sport en manege doeleinden gebruikt worden, maar enkel voor regulier wonen. De bestemming moet daarom worden gewijzigd om het toekomstige gebruik planologisch mogelijk te maken. Binnen de huidige bestemming 'Sport-manege' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen naar 'Wonen'.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleid

In de Verordening Romte Fryslân 2014 zijn de provinciale ruimtelijke belangen in regels vastgelegd. Dit betreft onder meer regels ten aanzien van de bouw van (nieuwe) woningen in het landelijk gebied. Er is hier geen toename van het aantal woningen. De bestaande bedrijfsbestemming wijzigt in een woonbestemming. Er is geen strijd met de provinciale regels.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen<sup>1</sup>*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Sport-Manege' naar 'Wonen'. Op basis daarvan kunnen Burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vaststellen. Van belang is dat de wijziging voldoet aan de voorwaarden, zoals die zijn opgenomen onder de wijzigingsbevoegdheid:

1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
3. de woning in voormalige bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd,
4. wordt voorzien in een goed landschappelijke inpassing;
5. voor het overige de regels van [Artikel 30 Wonen](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Ad 1) verzoekers hebben aangegeven dat ze de bedrijfsactiviteiten zullen stoppen en het perceel zullen gebruiken voor woondoeleinden.

Ad 2/3) De bestaande woning wordt niet meer als bedrijfswoning gebruikt, maar als reguliere woning. De bedrijfswoning zal dan als reguliere woning in gebruik worden genomen. Er is geen sprake van een toevoeging van een woning aan de woningvoorraad.

Ad 4) Ten aanzien van de landschappelijke inpassing: De Visie ruimtelijke kwaliteit bevat het ruimtelijke kwaliteitsbeleid voor het buitengebied van Achtkarspelen en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. De Visie vormt een handreiking en een toetsingskader voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Uitgangspunt van de visie is dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten.

Het plangebied ligt in het hoogveen met wijkenlandschap. Dit landschapstype wordt onder meer gekenmerkt door een semi-besloten, kleinschalig landschap, waarvan de percelen en wegen overwegend zijn omsloten met singels, beplanting en sloten en welke opstrekking zijn verkaveld (zie ook bijlage 1 bij de regels). In voorliggend geval is er sprake van slechts een bestemmingswijziging. Er worden dus geen aanpassingen gedaan in de fysieke leefomgeving. Het perceel is passend binnen de verkavelingsstructuur en omsloten door singels. Voorwaarde is dat deze singels in stand worden gehouden en worden versterkt.

---

<sup>1</sup> Het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen (moederplan) is in te zien via deze link: [Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen](#)

Ad 5) Aan de voorwaarden van de nieuwe bestemming zal moeten worden voldaan, zodra de wijziging een feit is. Er zijn op voorhand geen aanleiding aan te nemen dat hier niet aan kan worden voldaan.

Verder geldt algemeen in het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen:

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- de archeologische waarden,

Aan de bovengenoemde ruimtelijke criteria wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Voor wat betreft de landschappelijke waarde wordt verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan dat is geborgd in dit wijzigingsplan (zie bijlage 1 bij de regels).

### 2.3 Overige omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het college in de besluitvorming omtrent het wijzigingsplan na te gaan of, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de bestemming gerechtvaardigd is. Hierboven is al op verschillende ruimtelijke aspecten ingegaan; hieronder worden de overige omgevingsaspecten nagelopen.

#### *Verkeersaspecten en parkeren*

Om de woning op het perceel aan de Langewyk 17A te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg en eigen inrit/reed. Een bestemming 'Sport-manege' heeft een grotere verkeer aantrekkende werking dan een woonbestemming. Er bestaat daarom geen aanleiding om aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Daarnaast is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

#### *Bodemonderzoek*

Binnen de huidige bestemming wordt de bedrijfswoning reeds bewoond. Omdat de functie 'wonen' al is toegestaan en deze functie na de bestemmingswijziging op precies dezelfde locatie plaatsvindt, in hetzelfde gebouw, is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Bij eventuele nieuwbouw zal in ieder geval met een historische toets gemotiveerd moeten worden dat de bodemkwaliteit geen milieu hygiënische beperkingen oplevert voor de werkzaamheden en de beoogde functie.

#### *Geluidhinder*

Vanuit de Wet geluidhinder gelden er grenswaarden waaraan het wegverkeerslawaai op de voorgevel van de woning moet voldoen. Omdat het om een bestaand geluidsgevoelig object gaat hoeft dit plan niet aan de Wet geluidhinder getoetst te worden. Daarnaast wordt er met het wijzigen van de bestemming naar wonen geen extra geluidsbronnen toegevoegd, waar een woonbestemming een minder aantrekkende functie is en er minder bedrijfsmatige (overlast-gevende) activiteiten op het perceel kunnen worden ontplooid.

#### *Luchtkwaliteit*

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende

provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Omdat er in de bestaande situatie ook al een woning aanwezig is en de bedrijfsmatige activiteiten wegvallen, is het niet de verwachting dat het verkeer als gevolg van de bestemmingswijziging zal toenemen. De verwachting is daarom niet dat het plan niet in betekenende mate bij (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Zie verder paragraaf 6.5 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

#### *Archeologie*

Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat slechts archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden in geval van grote ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Uit de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt er voor deze locatie geen onderzoek nodig is. Omdat er geen ingrepen door de wijziging mogelijk worden gemaakt, is een onderzoek hier niet aan de orde en vormt het archeologisch aspect geen belemmering voor het wijzigingsplan.

#### *Ecologie*

De bestemmingswijziging levert ten opzichte van de huidige bestemming minder ingrijpendere gebruiksmogelijkheden voor het perceel op waardoor de ecologische waarden in de nieuwe situatie in het geding zijn ook vinden er geen bouwactiviteiten plaats door deze wijziging. Een ecologische quickscan is daarom niet nodig. Wat betreft de natura 2000 gebieden zijn deze op dermate afstand dat deze ontwikkeling hierop geen belemmering heeft, daarnaast is er in deze nieuwe functie minder mogelijk dan in de oude functie en er is geen sprake van toename van activiteiten of bouwplannen.

#### Stikstof depositie

Omdat er hier sprake is van een functiewijziging waarbij er juist minder belastende activiteiten mogelijk zijn dan binnen de huidige bestemming is het niet aannemelijk dat er hier sprake is van een extra depositie op natura 2000 gebieden. Het leveren van een stikstof onderzoek in de vorm van een AERIUS berekening in dit geval dan ook niet nodig gebleken.

#### *Externe veiligheid*

Uit de risicokaart blijkt dat het perceel niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron ligt. Ook ontstaat door de wijziging van de bestemming geen nieuwe risicobron.

Zie verder paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

#### *Water*

Ten behoeve van het aspect water is de digitale watertoets ingevuld ([www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)). Omdat het enkel om een functiewijziging gaat heeft het plan geen invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor is volgens de watertoets deze functiewijziging geen waterschapsbelang. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is. De hoeveelheid verharding van het perceel wijzigt daarnaast niet en neemt dan ook door de functiewijziging ook niet toe.

#### *Invloed omgeving*

Er bevinden zich in de directe omgeving geen (agrarische) bedrijven die van invloed kunnen zijn op de beoogde woonbestemming. De beoogde woonbestemming beperkt omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten.

Voor de verdere algemene ruimtelijke onderzoeken wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen (moederplan).

#### 4. Juridische toelichting

Zie hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

#### 5. Uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In dit geval is een exploitatieplan of –overeenkomst niet nodig omdat het bestaande bebouwing betreft waarvan enkel de gebruiksfunctie wijzigt. Er zijn op dat gebied geen exploitatiekosten voor de gemeente.

#### *Overeenkomst verhaal tegemoetkoming in schade*

Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de afwijking van het ruimtelijk plan, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Om de gemeenschap niet te laten opdraaien voor toekenning van een tegemoetkoming, is de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan, waardoor een eventueel toegekende tegemoetkoming in schade volledig door de initiatiefnemer zal worden gecompenseerd.

#### 5.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf @@@@ tot en met @@@@ heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.