

Wijzigingsplan It Oast 2 Augustinusga

Ontwerp

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing 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. Ruimtelijke aspecten	5
4. Omgevingsaspecten	5
4.1 Ecologie	5
4.2 Archeologie	5
4.3 Water	6
4.4 Milieuzonering	6
4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit	6
4.6 Geluid	6
4.7 Luchtkwaliteit	6
4.8 Externe veiligheid	6
5. Juridische toelichting	7
6. Uitvoerbaarheid	7
6.1 Zienswijzen	7

Bijlage

- Watertoets
- Landschappelijke inpassing It Oast 2 Augustinusga
- Bodemonderzoek It Oast 2 Augustinusga pm

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het vestigen van het bedrijf Handelsonderneming Janto op het perceel It Oast 2 te Augustinusga is een verzoek voor het wijzigen van het bestemmingsplan ingediend.

Het bedrijf oefent de volgende activiteiten uit:

- inkoop van balken en planken etc. zowel gebruikt als nieuw, op maat zagen, verkoop via internet aan particulieren. Ook kan gehandeld worden in aanverwante materialen als isolatie e.d.
- reparatie en verkoop van tweedehands schuurtjes e.d.
- timmeren van kippenhokjes, schuurtjes, tuinhuisjes e.d. en de verkoop daarvan via internet.
- bezorgen van deze materialen.

Het meeste materiaal wordt met eigen auto en aanhanger aan- en afgevoerd. Soms komt er een vrachtwagen voor grotere hoeveelheden. Van tijd tot tijd komen particulieren materialen ophalen.

1.2 Begrenzing plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel It Oast 2 te Augustinusga. Kadastraal bekend als Drogeham, sectie C, nummer 1943.



1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel valt onder het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming Agrarisch met waarden- Boomkwekerij. Een bedrijf zoals in de inleiding beschrijven is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In de planregels is onder ander de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Burgemeester en Wethouders kunnen, 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 bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 1' ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in de als bijlage 2 onder categorie 1 en 2 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven, met dien verstande dat:
1. de bedrijfsactiviteiten behorende bij een boomkwekerij volledig zijn beëindigd;
 2. de bedrijfsactiviteiten in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dienen te worden gerealiseerd, dan wel in nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen, mits:
 - daarvoor bestaande bebouwing is gesloopt, waarbij karakteristieke en monumentale gebouwen behouden dienen te blijven; en
 - de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen maximaal 100% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen, dan wel maximaal de oppervlakte die is toegestaan in de bestemming die de gronden na wijziging krijgen;
 3. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
 4. per bestemmingsvlak uitsluitend één bedrijfswoning is toegestaan, indien bij de voormalige boomkwekerij ook een bedrijfswoning aanwezig was;
 5. voor het overige de regels van Artikel 11 Bedrijf - 1 van overeenkomstige toepassing zijn.

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De locatie wordt niet meer conform de bestemming gebruikt omdat het bedrijf dat er gevestigd was op een andere locatie is voortgezet. De locatie heeft te koop gestaan en de aanvrager heeft een (voorlopig) koopcontract getekend.

Via een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming gewijzigd worden naar Bedrijf 1. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met de categorie 1 en 2 toegestaan die genoemd zijn in de Staat van Bedrijven behorende bij het bestemmingsplan.

Het bedrijf omvat verschillende activiteiten maar kan worden aangemerkt als een aannemersbedrijf. Een aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 1000 m² valt onder categorie 2 en is genoemd in de Staat van Bedrijven behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan bestemmingsplan Buitengebied.

Verordening Romte Fryslân 2014

Het wijzigingsplan voldoet aan de Verordening Romte Fryslân 2014.

Vooroverleg met de provincie is niet nodig omdat het wijzigingsplan een enkel perceel betreft en past binnen de Verordening Romte.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

De locatie It Oast 2 te Augustinusga valt onder het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming Agrarisch met waarden- Boomkwekerij. In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming naar Bedrijf I, zie paragraaf 1.3.

3 Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

De betreffende locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Achtkarspelen in de nabijheid van het dorp Augustinusga. Het bedrijf dat er gevestigd was is op een andere locatie is voortgezet en het pand is te koop gezet. De aanvrager heeft een (voorlopig) koopcontract gesloten. De bedrijfsactiviteiten behorende bij een boomkwekerij zijn volledig beëindigd.

De bedrijfsmatige activiteiten (incl. opslag) zullen plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen. De huidige bedrijfswoning zal in de nieuwe situatie ook weer als bedrijfswoning worden gebruikt. Er zal daarom geen sprake zijn van een onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld.

De aanvrager heeft gegevens aangeleverd over de geluidsbronnen, opstellocaties van geluidsbronnen en productietijden. Op basis daarvan is geoordeeld dat een akoestisch onderzoek op voorhand niet noodzakelijk is. Wel zal er een melding Activiteitenbesluit gedaan moeten worden minimaal 4 weken voor de start van het bedrijf.

Qua verkeersveiligheid zal er niet veel veranderen. Het perceel werd al bedrijfsmatig gebruikt, ligt aan de doorgaande weg en is goed ontsloten. Het meeste materiaal wordt met eigen auto aan- en afgevoerd. Soms komt er een vrachtwagen voor grotere hoeveelheden.

Ook zal er geen onevenredige afbreuk zijn van de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het perceel werd al bedrijfsmatig gebruikt en zal nu door een ander soort (kleinschalig) bedrijf worden gebruikt in de huidige panden.

Qua bedrijfsactiviteiten is het bedrijf aangemerkt als een aannemersbedrijf met een werkplaats met een bedrijfsoppervlak kleiner dan 1000m². Binnen de bestemming Bedrijf 1 is alleen productie gebonden detailhandel en detailhandel als ondergeschikt bestanddeel van een bedrijf in goederen die qua aard rechtstreeks verband houden met de bedrijfsuitoefening. Het is dus niet de bedoeling dat er een bouwmarkt ontstaat. Het detailhandel onderdeel moet ondergeschikt blijven aan de aannemersactiviteiten.

Een voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming is het voorzien in een goede landschappelijk inpassing. De aanvrager heeft hiervoor een plan ingediend, zie bijlage. In de regels is een bepaling opgenomen waarmee de landschappelijke inpassing gewaarborgd wordt. Hierdoor is er geen sprake van een onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Ecologie

Het verzoek betreft het wijzigen van de bestemming qua gebruik. Omdat er geen sprake is van het uitbreiden van het pand gaan wij er vanuit dat het plan vanuit het oogpunt van ecologie uitvoerbaar mag worden geacht.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het punt archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Het perceel It Oast 2 heeft voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen het advies karterend onderzoek 3. Dit betekent dat bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek moet worden verrichten. Voor de periode

Steentijd-Bronstijd is het advies karterend onderzoek 2. Dit betekent dat bij ingrepen van meer dan 2500m² een karterend (boor)onderzoek moet worden uitgevoerd. Ingrepen in de bodem met de genoemde omvang is niet aan de orde. De archeologische waarden zijn voldoende gewaarborgd.

Op de cultuurhistorisch kaart Fryslân heeft het perceel It Oast 2 drie aanduidingen: boederijplaatsen, verkaveling en geomorfologie. De wijziging van het bestemmingsplan betreft alleen de wijziging qua gebruik. De cultuurhistorisch waarden zijn voldoende gewaarborgd.

4.3 Water

Voor het betreffende plan heeft een watertoets plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat er geen waterschapsbelang aan de orde is (zie bijlage).

4.4 Milieuzonering

Het wijzigingsplan betreft het wijziging van de bestemming qua gebruik. Voor de onderbouwing qua milieu zie onderdeel ruimtelijke aspecten. Voor meer informatie zie paragraaf 6.4 van de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied.

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Van het perceel zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Volgens de bodemkwaliteitskaart van Achtkarspelen (Nota bodembeheer gemeente Achtkarspelen vastgesteld op 22 juni 2012) valt het perceel in de kwaliteitszone Landbouw/natuur (= grond wat voldoet aan de Achtergrondwaarde). Er zijn geen milieu hygiënische beperkingen te verwachten voor het voorgenomen gebruik van het perceel. In het bedrijf zullen geen bodembedreigende activiteiten worden uitgevoerd.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. De aanvrager heeft er, in verband met de aankoop van het perceel, voor gekozen wel een bodemonderzoek uit te laten voeren. De conclusie van dit onderzoek zal, als deze bekend is, aan de toelichting worden toegevoegd.

4.6 Geluid

Zie onder onderdeel ruimtelijke aspecten van deze toelichting en paragraaf 6.2 van de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied.

4.7 Luchtkwaliteit

Zie paragraaf 6.5 van de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied.

4.8 Externe veiligheid

Uit de professionele risicokaart blijkt dat het perceel niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron ligt. Voor meer algemene informatie zie paragraaf 6.1 van de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied.

5 Juridische toelichting

Zie hoofdstuk 8 van de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied.

6 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 plan geen betrekking heeft op openbaar gebied en er op dat gebied geen kosten zijn voor de gemeente. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) ondertekend.

6.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Het ontwerpwijzigingsplan It Oast 2 Augustinusga heeft van @@@ t/m @@@ 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

datum 23-11-2015
dossiercode 20151123-2-11979

Project: Wijzigingsplan It Oast 2 Augustinusga
Gemeente: Achtkarspelen
Aanvrager: Marije Streefkerk
Organisatie: Gemeente Achtkarspelen

Geachte heer/mevrouw Marije Streefkerk,

Voor het plan *Wijzigingsplan It Oast 2 Augustinusga* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure Geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Wetterskip Fryslân. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

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

Waterparagraaf Geen waterschapsbelang

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslan geïnformeerd over het plan *Wijzigingsplan It Oast 2 Augustinusga* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslan is niet nodig. Wetterskip Fryslan geeft een positief wateradvies.

De WaterToets 2014

Bijlage Landschappelijke inpassing It Oast 2 te Augustinusga

Volgens de Visie ruimtelijke kwaliteit ligt dit perceel in het gebied dat gekenmerkt wordt als opstrekend ontginningslandschap nat (2b). Bijgeleverd is een tekening van het bedoelde perceel. De basis van bijgeleverde tekening is een enigszins verouderde luchtfoto. De huidige situatie is duidelijk meer verwilderd.

Gelet op bovenstaande zijn de plannen als volgt.

Aan de gebouwen zal de eerste jaren niets worden veranderd. De loods is reeds met hout afgewerkt. Ook de verharding blijft zoals die is.

Op de erfscheiding aan de noordzijde (1) is al veel meer gemengde begroeiing dan op de foto lijkt. Successievelijk zullen er thuja's verwijderd worden en vervangen door geschikte boomsoorten volgens kolom 3 van de beplantingslijst in de bijlage van genoemde Visie. Met name wordt gedacht aan els, meidoorn en vlier. Zo wordt het perceel ingepast met geschikte boomsoorten.

In de erfscheiding aan de oostzijde (2) staan enkele grote naaldbomen temidden van andere begroeiing. Deze zullen op termijn vervangen worden door boomsoorten als hierboven.

Op een groot deel van het erf (3) staat nog allerlei plantgoed dat verwijderd zal worden. Na verwijdering van alle onkruid en egalisatie zal hier gras gezaaid worden. Mogelijk komen op (een deel van) dit terrein Ouessantschapen te grazen.

In de voortuin (4) staan veel grote naaldbomen. Deze zullen merendeels gekapt worden om weer licht in de woning te krijgen.

De thuja's voor de loods (5) kunnen verwijderd worden.

Het stuk tussen de woning en de erfscheiding (6) is sterk verwilderd en moet uitgedund worden.

R. de Vink

tel. 0511 542219

mob. 06 51165312

