

Wijzigingsplan Krúswei 1 te Harkema

ONTWERP

Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

Wijzigingsplan Krúswei 1 te Harkema

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Toelichting | |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan | 3 |
| 1.3 | Overige ruimtelijke aspecten | 5 |
| 1.4 | Zienswijzen | 5 |

Bijlage 1:

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| - | Landschappelijk inpassingsplan | 6 |
|---|--------------------------------|---|

Ontwerp

Wijzigingsplan Krúswei 1 te Harkema

1. Toelichting

1.1 Aanleiding

Er is op 29 augustus 2014 een verzoek binnengekomen om de bestemming van het perceel aan de Krúswei 1 te Harkema te wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. De aanvrager geeft aan dat op het perceel geen dieren meer worden gehouden ten behoeve van de exploitatie van een agrarisch bedrijf. De ammoniakrechten van het bedrijf worden overgedragen aan een ander agrarisch bedrijf in de gemeente Achtkarspelen. Vervolgens zijn op 21 januari 2015 de door de gemeente gevraagde aanvullingen ontvangen, waaronder de machtiging en de gevraagde landschappelijke inpassing. Ook wordt door de verzoeker ingegaan op voorwaarden, zoals die in het bestemmingsplan zijn bepaald. Verzoeker geeft in de brief van 20 januari 2015 aan dat voldaan is aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan (beëindiging agrarische activiteiten etc.)



Krúswei 1 en omgeving te Harkema

Bron: Nedbrowser

1.2 Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan voor het Buitengebied, dat op 11 juni 2014 in werking is getreden, heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinbedrijf'. In artikel 3 bij het wijzigingsplan zijn de bij deze bestemming horende regels opgenomen.

Binnen dit artikel is ook een groot aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarbij burgemeester en wethouders in voorkomend geval de bestemming mogen wijzigen in een van de genoemde bestemmingen.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen, rondom De Krúswei 1 te Harkema

In artikel 3 in de regels bij het wijzigingplan zijn de voorwaarden opgenomen waaraan getoetst moet worden bij de betreffende wijziging. Omdat hier sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden en minimaal 15 m diep is, kan in dit geval van de wijzigingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt voor een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kleinbedrijf' naar 'Wonen-Woonboerderij'. Het gaat daarbij om de volgende voorwaarden:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
2. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
3. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
4. de woning in het traditionele hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd;
5. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
6. voor het overige de regels van Artikel 31 Wonen - Woonboerderij van overeenkomstige toepassing zijn.

In de brief d.d. 20 januari 2015 heeft de initiatiefnemer ten aanzien van de bovenstaande punten aangegeven dat voldaan wordt aan de deze punten; tevens is een landschappelijk inpassingsplan overgelegd.

Ten aanzien van de genoemde aspecten straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden wordt geen onevenredige afbreuk gedaan door vaststelling van het wijzigingsplan.

Na wijziging van de bestemming zullen er geen verkeersbewegingen meer plaatsvinden ten behoeve van het agrarisch kleinbedrijf. Het aantal verkeersbewegingen zal beperkt blijven tot het wonen. Het parkeren zal op eigen erf plaatsvinden. Vanuit verkeer/parkeren is er geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

Ten aanzien van de milieuaspecten geur, geluid en bodem het volgende. Qua gebruik van het perceel en de bebouwing treedt op het gebied van de genoemde milieuaspecten geen verslechtering op ten opzichte van de bestemming en het gebruik voor het agrarische kleinbedrijf. Het gebruik van de voormalige bedrijfswoning blijft gelijk, er wordt niet (bij)gebouwd. De nieuwe bestemming ten behoeve van woonboerderij heeft daarmee ook geen belemmerende werking voor de omliggende activiteiten of voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Omdat sprake is van een ander gebruik is de initiatiefnemer gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan voor het perceel. Deze tekening is aangeleverd en als voldoende beoordeeld. Zaken als opslag kuilvoer en de wagenberging zijn van het achtererf verwijderd, zodat de bebouwing compact blijft.

1.3 Overige ruimtelijke aspecten

In totaal neemt het verhard oppervlak in het plan niet toe. Er hoeft derhalve geen watercompensatie plaats te vinden.

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. Het gaat hier om het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch met waarden – Kleinbedrijf' naar 'Wonen- Woonboerderij'. Er hoeft in dit geval geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden echter leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (planschade). Omdat er in het wijzigingsplan planologisch geen verslechtering optreedt voor derden ten opzichte van het bestemmingsplan is een overeenkomst inzake planschade niet nodig.

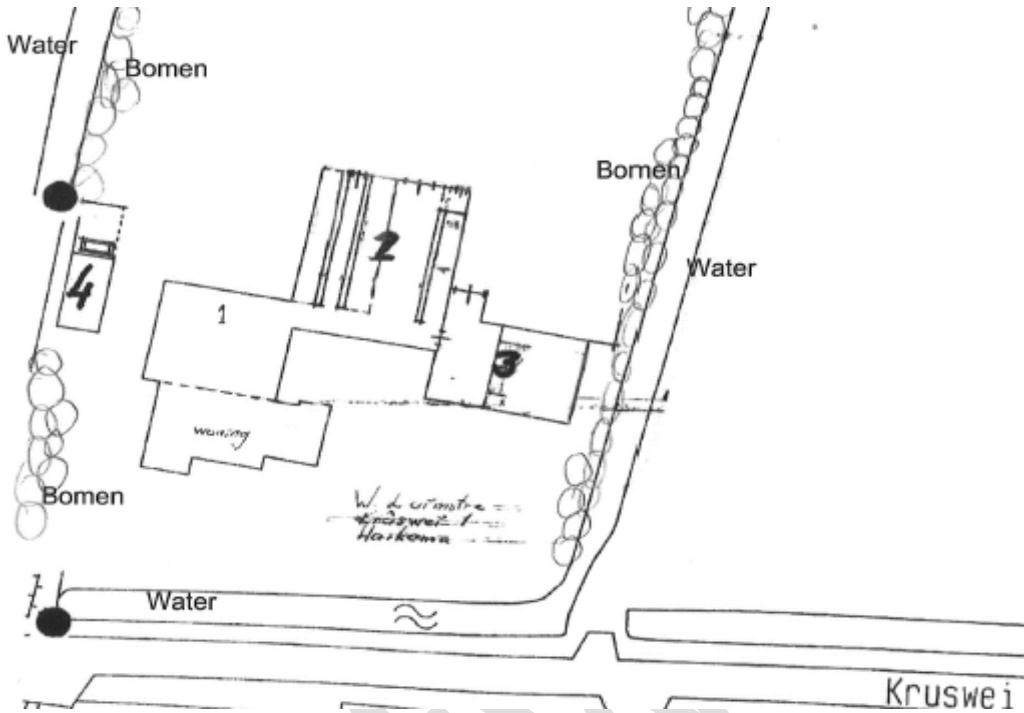
Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting in het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Achtkarspelen met identificatienummer NL.IMRO.0059.BPBgBuitengebied13- VG01, zoals dit op 6 maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 11 juni 2014 in werking is getreden.

1.4 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf -- 2015 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan

Nieuwe situatie



Oude situatie

