

# Wijzigingsplan Pypkewei 1, 3 en 5 te Augustinusga (*vml. Pypketsjerke*)

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	5
3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)	6
4. Omgevingsaspecten	7
4.1 Geluid	7
4.2 Milieu	7
4.3 Externe Veiligheid	7
4.4 Luchtkwaliteit	7
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	7
4.6 Bodemkwaliteit	8
4.7 Ecologie	8
4.8 Water	8
5. Juridische toelichting	8
6. Uitvoerbaarheid	8
6.1 Zienswijzen	8
<b>Bijlage:</b>	
- Situatietekening	9

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Aan de Pypkewei te Augustinusga staat een voormalig kerkgebouw leeg, met aan weerszijden twee woningen die voorheen dienst deden als kosterswoning en als pastoriewoning. Het gebouw heeft bijna 100 jaar als kerk dienst gedaan voor de gereformeerde kerken van Augustinusga en Surhuizum. Het kerkgebouw, de bijgebouwen en de beide woningen zijn nu verkocht aan een vastgoedbedrijf. Deze eigenaren willen het voormalig kerkgebouw gebruiken als bedrijfsgebouw voor lichte bedrijvigheid. De beide woningen worden verkocht als burgerwoning.

Het perceel valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen en heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk'. Met het toepassen van de in deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming deels worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf-1', waarbinnen bedrijven in milieucategorie 1 kunnen worden toegestaan, én deels in de bestemming 'Wonen' voor zowel de voormalige pastorie als voor de kosterswoning.

#### 1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de percelen Pypkewei 1, 3 en 5 te Augustinusga, gemeente Drogeham, sectie C, nummers 2386, 2388, 2392 en 2394.

Het plangebied ligt aan de noordkant van de weg tussen de dorpen Surhuizum en Augustinusga en is omringd door agrarisch weideland.



### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

De percelen Pypkewei 1, 3 en 5 vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen<sup>1</sup>. In dit bestemmingsplan heeft de gehele bebouwing samen de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij de beide woningen als bedrijfswoning zijn aangeduid.

Het gebruik van het voormalige kerkgebouw voor bedrijvigheid is in strijd met de bestemming. Ook het gebruik van de woningen als burgerwoning, zonder een relatie met de bestemming 'Maatschappelijk', is in strijd met de regels.

Binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk' zijn meerdere wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen indien de maatschappelijke activiteiten zijn beëindigd. De bestemming kan onder meer worden gewijzigd naar 'Bedrijf-1' en 'Wonen'.



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied – Pypkewei 1, 3 en 5.*

### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

In de afgelopen jaren is het kerkgebouw behalve voor kerkdiensten ook voor andere maatschappelijke functies gebruikt, zoals een consultatiebureau en door de muziekvereniging. Eén van de woningen was verhuurd aan een derde. In de nieuwe situatie zijn alle percelen kadastraal gesplitst en worden de beide woningen afzonderlijk verkocht. Het kerkgebouw blijft in stand en kan bedrijfsmatig worden gebruikt. In verband met de geringe afstand tot de woningen, die in de nieuwe situatie planologisch geen onderdeel meer uitmaken van het bedrijfsgebouw, is alleen lichte bedrijvigheid in milieucategorie 1 mogelijk.

In de bijlage bij deze toelichting is een situatietekening opgenomen waarop ook de landschappelijke inpassing is ingetekend. Via de regels van het wijzigingsplan wordt de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd.

## 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 hergebruik van vrijkomende bebouwing in het landelijk gebied. Passend hergebruik draagt bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing en zorgt voor nieuwe sociale en economische dragers in het landelijk gebied waarmee kapitaalvernietiging kan worden voorkomen. Onder meer de

---

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

wonen, zorg, recreatie, dienstverlening en niet-industriële bedrijven (t/m milieucategorie 3) zijn functies die in de Verordening Romte als passend hergebruik worden genoemd. Eén van de voorwaarden is dat bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven. De Pypketsjerke is geen monumentaal gebouw, maar is gezien de geschiedenis, de ligging en de omvang wel een karakteristiek gebouw te noemen.

## 2.2 Gemeentelijk beleid

### *Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen 2014*

De percelen Pypkewei 1, 3 en 5 te Augustinusga hebben de bestemming 'Maatschappelijk' en zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of verkoop van goederen via internet.

De wijzigingsbevoegdheden die in deze bestemming zijn opgenomen maken het mogelijk om de bestemming in geval van beëindiging van de maatschappelijke activiteiten te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf-1' en 'Wonen'. Het betreft de volgende wijzigingsbevoegdheden uit artikel 3.8, lid b en d:

*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 archeologische waarden,
- b. de bestemming wijzigen in de bestemming '**Bedrijf - 1**' ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in bijlage 2 onder categorie 1 en 2, met dien verstande dat:
1. de maatschappelijke activiteiten volledig zijn beëindigd;
  2. de bedrijfsactiviteiten in de bestaande 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 maatschappelijke voorziening ook een bedrijfswoning aanwezig was;
  5. voor het overige de regels van Artikel 11 Bedrijf - 1 van overeenkomstige toepassing zijn.
- d. de bestemming wijzigen in de bestemming '**Wonen**', met dien verstande dat:
1. de maatschappelijke activiteiten volledig zijn beëindigd;
  2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
  3. de woning in de voormalige bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd,
  4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
  5. voor het overige de regels van Artikel 30 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.

Het plan voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden omdat de bedrijvigheid plaats zal vinden in de bestaande bebouwing. Eén van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen is dat er maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd in de voormalige bedrijfswoning. In dit geval is er echter sprake van een uitzonderlijke situatie met twee voormalige bedrijfswoningen, en kan er middels de wijziging in elke voormalige bedrijfswoning maximaal 1 woning worden gerealiseerd.

### *Visie ruimtelijke kwaliteit buitengebied Achtkarspelen*

De Visie ruimtelijke kwaliteit bevat het ruimtelijke kwaliteitsbeleid voor het buitengebied van Achtkarspelen en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied. De Visie vormt een handreiking en een toetsingskader voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten. Het plangebied ligt in het singellandschap en wordt gekenmerkt door opstreckende kavels met elzensingels aan de kavelranden en langs de wegen.

Met onderhavig plan wijzigt enkel de gebruiksfunctie en wordt de bestaande inpassing niet aangetast. Aan de achterzijde van het plangebied zullen de initiatiefnemers de achterzijde van het plangebied groen aanbrengen zodat de begrenzing tussen het (bedrijfs)perceel en de agrarische gronden met beplanting gemarkeerd wordt.

De landschappelijke inpassing is schetsmatig ingetekend op de bijgevoegde situatietekening (bijlage 1). De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het wijzigingsplan.

### 3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

De voormalige pastorie en kosterwoning worden allebei afgesplitst van het kerkgebouw en afzonderlijk verkocht als burgerwoning. Qua vorm en uitstraling zijn het reguliere vrijstaande woningen zoals die meer voorkomen in de gemeente, en is het geen bezwaar om hier een zelfstandige woonfunctie aan toe te kennen.

Het voormalige kerkgebouw met de bijbehorende bijgebouwen zal worden gebruikt voor (lichte) bedrijvigheid. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet er voldoende afstand zijn tussen bedrijven met milieubelastende activiteiten en gevoelige functies, zoals de beide woningen. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft hiervoor richtafstanden. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, is er in principe sprake van een goede ruimtelijke ordening. De woningen aan de Pypkewei 1 en 5 liggen op minder dan 10 meter afstand van de begrenzing van de nieuwe bedrijfsbestemming. De minimale richtafstand uit de VNG-brochure is echter 10 meter, en een kleinere afstand komt hierin niet voor. Het gaat dan om bedrijven in milieucategorie 1 (lichte bedrijvigheid). Op basis van de richtafstanden zou geen enkel soort bedrijf zich kunnen vestigen in de voormalige kerkgebouwen.

De VNG-brochure geeft de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden door één afstandsstap terug te doen. Dit kan volgens de brochure indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Van dit omgevingstype is sprake als er naast woningen ook andere functies, zoals bedrijven, aanwezig zijn in het gebied, of wanneer de locatie is gelegen aan hoofdinfrastructuur. Van beide situaties is hier echter geen sprake. De locatie ligt namelijk in rustig buitengebied aan een lokale ontsluitingsweg. Desondanks ziet de gemeente gezien de bijzondere situatie aanleiding om van de richtafstand af te wijken.

De korte feitelijke afstand van het voormalig kerkgebouw tot de woningen is voor dit perceel logisch verklaarbaar gezien de historisch gegroeide situatie als gevolg van de voormalige functies van de gebouwen. Bovendien is er nu sprake van een nieuwe situatie waar potentiële kopers en gebruikers bewust voor kiezen. De belangen van de bewoners van de afgesplitste woningen worden daarmee niet geschaad ten opzichte van een bestaande situatie. Behalve de voormalige pastorie en kosterwoning liggen er binnen 150 meter van de kerkgebouwen geen woningen. Door deze bijzondere en specifieke omstandigheden, en om een doelmatig hergebruik van de Pypketsjerke niet onnodig te belemmeren, vindt de gemeente het aanvaardbaar om bedrijven in milieucategorie 1 toe te staan, en de richtlijnafstand van 10 meter bij voorbaat met één stap te verlagen naar 0 meter op basis van bovengenoemde argumenten. Het woon- en leefklimaat van de

woningen kan gezien deze specifieke omstandigheden, bij bedrijvigheid in milieucategorie 1, aanvaardbaar worden geacht.

Bedrijven met milieucategorie 2 kunnen in afwijking van de planregels worden toegestaan, mits wordt aangetoond dat ze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar en aanvaardbaar zijn. De Staat van Bedrijven zoals behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied is ook van toepassing op het wijzigingsplan.

Het terrein rond de bedrijfsgebouwen is ruim genoeg voor parkeren op eigen terrein. De overige dichtstbijzijnde woningen liggen op ruime afstand van het plangebied (ca. 170m) en worden niet geraakt door de bestemmingswijziging.

#### 4. Omgevingsaspecten

##### 4.1 Geluid

Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven met milieucategorie 1 bij recht toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter, vaak voor geluid. De feitelijke afstand tussen de bedrijfsbestemming en de gevel van de woningen bedraagt minder dan 10 meter. Onder paragraaf 3 (planbeschrijving) is aangegeven waarom de gemeente een kortere afstand dan de richtafstand ruimtelijk aanvaardbaar acht.

De woningen zijn bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van een bestaande wegen en hoeven daarom niet getoetst te worden (art. 76 lid 3 Wgh).

##### 4.2 Milieu

Zie de overwegingen met betrekking tot de richtafstanden in paragraaf 3 ruimtelijke aspecten (planbeschrijving).

##### 4.3 Externe veiligheid

Uit de professionele risicokaart blijkt dat het perceel niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron ligt. Zie verder paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

##### 4.4 Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer, voornamelijk door vrachtverkeer. 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. Het toestaan van bedrijvigheid in lichte milieucategorieën kan extra vervoersbewegingen opleveren. Het aandeel vrachtbewegingen zal gezien de aard van de toegestane bedrijvigheid gering zijn. 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 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

##### 4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de twee archeologische kaarten van de provincie Fryslân (FAMKE), ijzertijd-middeleeuwen en steentijd-bronstijd, is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>. Het plangebied bedraagt ca. 4.850 m<sup>2</sup> waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is. Bovendien betreft het bestaande bebouwing en verharding en maken de gewijzigde bestemmingen geen nieuwe ingrepen in de grond mogelijk ten opzichte van het moederplan.

De Pypketsjerke is aangeduid op de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân, maar is geen Rijksmonument en is door de gemeente niet geïnventariseerd als karakteristiek gebouw. Desondanks heeft het gebouw door de functie die het jarenlang

heeft vervuld wel een maatschappelijk en cultuurhistorische waarde, en is het gewenst om het gebouw in stand te houden.

#### 4.6 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek is niet nodig. Het betreft bestaande bebouwing en verharding en het gewijzigde gebruik geeft geen aanleiding geven tot bodemonderzoek.

#### 4.7 Ecologie

De bestemmingswijziging levert ten opzichte van de huidige bestemming geen nieuwe gebruiksmogelijkheden op waardoor de ecologische waarden in de nieuwe situatie in het geding zijn. Een ecologische quickscan is daarom niet nodig.

#### 4.8 Water

Ten behoeve van het aspect water is de digitale watertoets ingevuld (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Verder overleg met Wetterskip Fryslân is niet nodig. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

### 5. Juridische toelichting

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

### 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 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.

#### 6.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf @@ 2017 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.



**BIJLAGE** Situatietekening Pypkewei 1, 3 en 5

