

# Wijzigingsplan West 68 en 70 te Buitenpost

TOELICHTING

## **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	5
5. Uitvoerbaarheid	5
5.1 Zienswijzen	5

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Op 19 november 2018 zijn er twee aanvragen bij de gemeente binnengekomen voor de wijziging van de bestemming van de percelen West 68 en 70 te Buitenpost van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming (woonboerderij). In het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van een bedrijfs- naar een woonbestemming (woonboerderij). De nieuwe eigenaren van beide percelen geven aan dat ze geen bedrijven op de genoemde percelen gaan exploiteren, maar er gaan wonen, met daaraan ondergeschikt bedrijfsmatige of hobby- matige activiteiten. Ondergeschikte bedrijfsmatige of hobby- matige activiteiten zijn binnen de nieuwe 'Wonen-woonboerderij' bestemming toegestaan. Om de bestemming aan te laten sluiten op het toekomstig gebruik met de hoofdfunctie wonen én daarbij de financieringseisen van de banken, die in geval van een bedrijfsbestemming maar 80% van de taxatiewaarde mogen/ willen financieren, zijn beide wijzigingsaanvragen bij de gemeente ingediend.

#### 1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het de percelen West 68 en 70 te Buitenpost en zijn kadastraal bekend als Buitenpost, sectie E, perceelnummer 336 resp. perceelnummer 72. Het plangebied ligt aan de provinciale weg N 355 tussen Buitenpost en Twijzel.

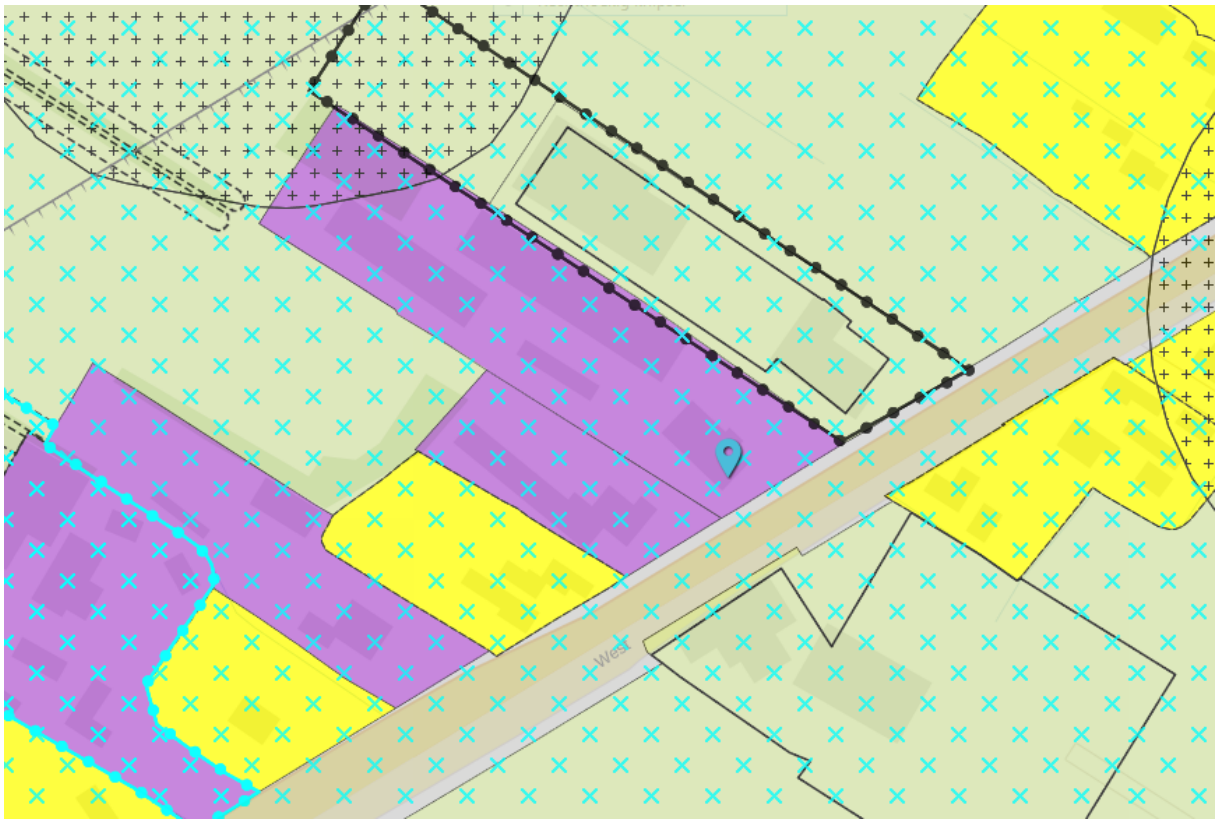


Luchtfoto West 68 en 70 te Buitenpost e.o.

#### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Voor beide percelen aan West 68 en 70 te Buitenpost geldt dat ze binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen<sup>1</sup> een bedrijfsbestemming hebben. Op de percelen zijn bedrijfsactiviteiten met geringe overlast voor de omgeving toegestaan (maximaal milieucategorie 1 en 2).

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



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen*

#### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande bebouwing blijft bestaan. Het gebruik van de gronden wijzigt in wonen. De bedrijfsactiviteiten, die nog op het perceel aan West 68 worden uitgeoefend (caravanstalling) worden beëindigd. Op West 70 wordt al uitsluitend gewoond. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (woonboerderij).

## 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 woningen in het landelijk gebied. Omdat er geen sprake is van toename van het aantal woningen, maar de bestaande woonboerderij planologisch wijzigt van een bedrijfswoning naar een woonbestemming (woonboerderij), is er geen strijd met de provinciale verordening.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen*

Voor beide percelen aan West 68 en 70 te Buitenpost geldt dat ze binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied een bedrijfsbestemming hebben. Op de percelen zijn bedrijfsactiviteiten met geringe overlast voor de omgeving toegestaan (maximaal milieucategorie 1 en 2). De nieuwe eigenaren van beide percelen geven aan dat ze geen bedrijven op de genoemde percelen gaan exploiteren, maar gaan wonen, met daaraan ondergeschikt bedrijfsmatige of hobby- matige activiteiten. Ondergeschikte bedrijfsmatige of hobby-matige activiteiten zijn binnen de nieuwe 'Wonen-woonboerderij' bestemming toegestaan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van bedrijf in 'Wonen-Woonboerderij'. Op basis daarvan kunnen burgemeester en wethouders de een wijzigingsplan vaststellen. Omdat op beide percelen sprake is van een (voormalige) boerderij en in beide situaties wordt voldaan aan de in het

bestemmingsplan opgenomen definitie van een woonboerderijen ('gebouw, zijnde een voormalig agrarisch bedrijf, met één woning, dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden en minimaal 15 m diep is'), kan wat dat betreft aan de verzoeken worden meegewerkt. Verder is van belang dat de wijziging voldoet aan de voorwaarden, zoals die zijn opgenomen onder de wijzigingsbevoegdheid:

1. de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
3. de woning in het traditionele hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd;
4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
5. voor het overige de regels van [Artikel 31 Wonen - Woonboerderij](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing hebben de aanvragers een schets ingediend met daarop de beplanting rondom de percelen. Het gaat om een bestaande beplanting, die in de regels zal worden geborgd, zodat instandhouding gewaarborgd is.

Voor het overige zijn er geen ruimtelijke aspecten, die een wijziging naar de 'Wonen-woonboerderij' in de weg staan. Er werd in de voormalige boerderij al gewoond en de nieuwe bestemming zal ten aanzien van geur-, geluidaspecten en fijnstof niet leiden tot een gebruik wat meer overlast biedt dan een bedrijfsbestemming.

Verder wordt aan de ruimtelijke criteria geen onevenredige afbreuk gedaan. Er wordt niet gebouwd of verbouwd, dan wel gesloopt.

Ten aanzien van het naastgelegen perceel aan West 66 geldt dat dit in 2012 is omgezet van agrarisch naar een gebruiksgerichte paardenhouderij. Dit is overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2014.

Op basis van de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Achtkarspelen, die op 2 september 2010 in werking is getreden, is de geurafstand voor de 'vaste afstand dieren', waaronder paarden, in het buitengebied teruggebracht van 50 naar 25 meter. Gelet op de locatie van de percelen aan West 68 en 70, in relatie tot de kenmerken van het gebied (gemengd gebied), zijn er geen belemmeringen voor het voorgestelde gebruik van beide percelen als woonboerderij.

Voor de algemene ruimtelijke onderzoeken en onderbouwingen 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.

##### 5.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf 17 januari tot en met 27 februari 2019 heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.