

Wijzigingsplan Wyldpaed (west) 17 Twijzelerheide

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. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)	5
4. Overige omgevingsaspecten	5
4.1 Geluid	5
4.2 Hinder van bedrijven	5
4.3 Externe veiligheid	5
4.4 Luchtkwaliteit	6
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	6
4.6 Bodemkwaliteit	6
4.7 Ecologie	6
4.8 Water	6
5. Juridische toelichting	6
6. Uitvoerbaarheid	6
6.1 Zienswijzen	6

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 22 januari 2019 is er een aanvraag bij de gemeente binnengekomen voor de wijziging van de bestemming van het perceel Wyldpaed (west) 17 in Twijzelerheide 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 geven aan dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel volledig zijn beëindigd. 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 is de aanvraag ingediend bij de gemeente.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Wyldpaed (west) 17 te Twijzelerheide, kadastraal bekend als gemeente KTN00, sectie E, perceelnummer 292.

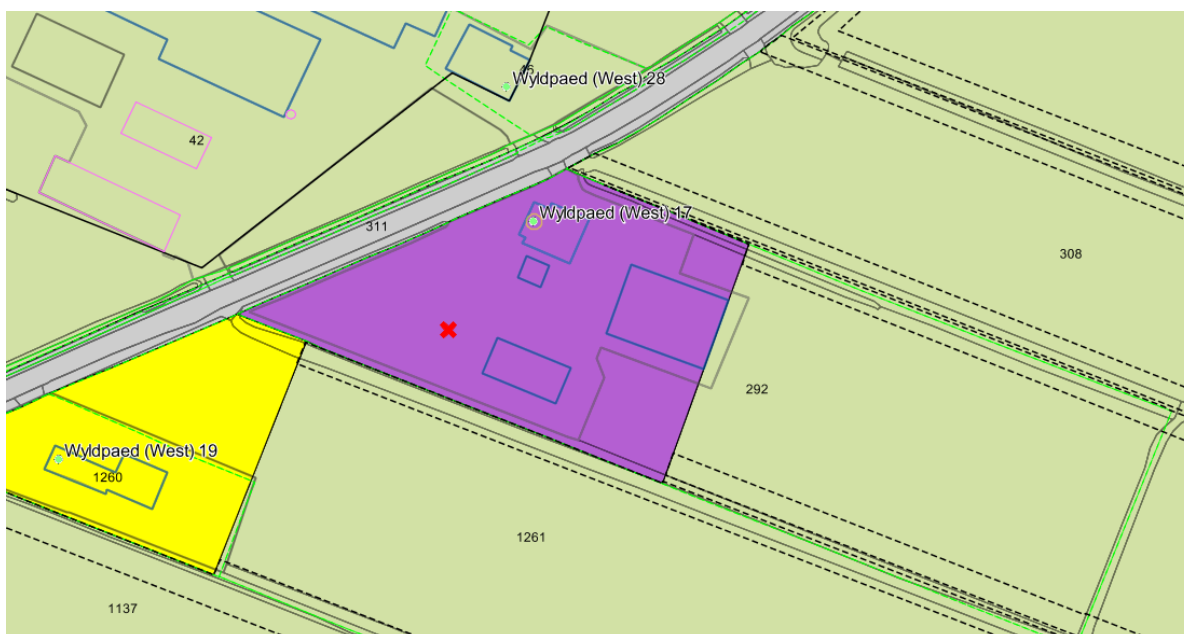


Luchtfoto Wyldpaed (west) 17 te Twijzelerheide e.o.

1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹ een bedrijfsbestemming (Bedrijf-1). Op het perceel zijn bedrijfsactiviteiten met geringe overlast voor de omgeving toegestaan (maximaal milieucategorie 1 en 2).

¹ 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. Alleen het gebruik van de bouwwerken en gronden wijzigt in wonen. Op dit moment vinden er al geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel deze blijven ook beëindigd. De bedrijfsbestemming wordt dan ook 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

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied een bedrijfsbestemming (Bedrijf-1). Op de percelen zijn bedrijfsactiviteiten met geringe overlast voor de omgeving toegestaan (maximaal milieucategorie 1 en 2). De nieuwe eigenaren geven aan dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd en beëindigd zullen blijven. 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-1' in 'Wonen-Woonboerderij'. Op basis daarvan kunnen Burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vaststellen. Omdat op het perceel er sprake is van een (voormalige) boerderij en er 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 het verzoek 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.

Het plan moet dus voldoen aan bovenstaande voorwaarden. De nieuwe eigenaren geven aan dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd. De burgerwoning wordt binnen de bestaande voormalige bedrijfswoning gerealiseerd.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is het perceel reeds omsloten door beplanting. Het gaat om een bestaande beplanting, die in de regels zal worden geborgd, zodat instandhouding gewaarborgd is.

3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

In de voorgenomen situatie wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als reguliere woning. Het gaat hier dan ook niet om het toevoegen van een extra woning. Alleen de bestemming van het perceel wordt gewijzigd. Het gebruik van het perceel voor wonen is een minder ingrijpende functie dan een bedrijfsfunctie. Er zal dus geen onevenredige hinder voor de omgeving optreden. Omdat het om een bestaande situatie gaat, zijn geen onderzoeken nodig.

De oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt meer dan binnen de woonbestemming is toegestaan (maximaal 300 m²). De bestaande oppervlakte mag in stand blijven (overgangsrecht).

Verder wordt aan de ruimtelijke criteria geen onevenredige afbreuk gedaan. Er wordt niet gebouwd of verbouwd, dan wel gesloopt. Wanneer dit te zijner tijd wel het geval gaat zijn zal dit via een omgevingsvergunning gaan die wordt getoetst aan de dan geldende regels voor de 'Wonen-Woonboerderij' bestemming.

4. Overige omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Het plangebied is gelegen aan een plattelandsweg met een toegestane snelheid van maximaal 60 km/uur. 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.

4.2 Hinder van bedrijven

Op het tegenovergelegen perceel aan Wyldpaed (west) 28 is een boerderij gevestigd. Op basis van de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Achtkarspelen, die op 2 september 2010 in werking is getreden, is de geurafstand bij bestaande situaties, voor de 'vaste afstand dieren', in het buitengebied teruggebracht van 50 naar 25 meter. Hier kan aan worden voldaan. Gelet op de locatie van het perceel in relatie tot de kenmerken van het gebied zijn er geen belemmeringen voor het voorgestelde gebruik van het perceel als woonboerderij.

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 6.1 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. De voorgenomen woonfunctie is qua verkeersbewegingen minder ingrijpend dan een bedrijfsfunctie. Het is dan ook 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.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe ingrepen in de bodem mogelijk ten opzichte van de huidige bestemming, het te bebouwen vlak wordt juist verkleind. Desondanks is de Friese Monumentenkaart van de provincie Fryslân (FAMKE) geraadpleegd. Uit de kaart steentijd-bronstijd blijkt dat voor dit perceel geen onderzoek nodig is. Op basis van de kaart ijzertijd-middeleeuwen is archeologisch onderzoek nodig bij grote ingrepen van meer dan 5000m². Daarvan is hier geen sprake. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.6 Bodemkwaliteit

Binnen de huidige bedrijfsbestemming wordt de bedrijfswoning bewoond. Omdat de functie 'wonen' al is toegestaan en deze functie na de bestemmingswijziging op precies dezelfde locatie plaatsvindt, is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk.

4.7 Ecologie

De bestemmingswijziging levert ten opzichte van de huidige bestemming geen nieuwe of ingrijpendere gebruiksmogelijkheden voor het perceel 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). Omdat het enkel om een functiewijziging gaat heeft het plan geen invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is.

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 @@/@@/2019 tot en met @@/@@/2019 heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

ONTWERP