

Wijzigingsplan Wildveld 35 te Boelenslaan

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. Overige omgevingsaspecten	5
4. Juridische toelichting	7
5. Uitvoerbaarheid	7
5.1 Zienswijzen	7

TOELICHTING

1.1 Aanleiding

Er is in mei 2020 een aanvraag bij de gemeente binnengekomen voor de wijziging van de bestemming op het perceel Wildveld 35 te Boelenslaan. Er wordt verzocht de bestemming van een 'agrarisch met waarden -veredelingsbedrijf-' naar een woonbestemming te wijzigen. Dit volgt naar aanleiding van de verkoop van het perceel en het eerdere collegebesluit van mei 2019 om medewerking te verlenen om de bestemming van het perceel Wildveld 35 in Boelenslaan om te zetten naar een woonbestemming.

Het gaat hier om een veredelingsbedrijf (proeven doen en selectie) van houtgewassen. Het perceel bestaat uit verschillende percelen waarvan +/- 0,6 ha bestaat uit de bestemming agraris met waarden veredelingsbedrijf met een bouwvlak rond de bestaande kas. In de kas is een woning gerealiseerd. Rond de bestemming van het veredelingsbedrijf geldt dat de omliggende bossages (met kweekbomen) en weilanden (zie afbeelding onder volledige perceel) vallen onder de bestemming agraris met waarden - besloten gebied.

Het perceel is inmiddels verkocht en de voormalige activiteiten zijn beëindigd. Het perceel met opstallen staat te koop en de koper wil de panden alleen gebruiken voor reguliere bewoning en niet meer voor verdelings- activiteiten. Omdat het perceel in het geldende bestemmingsplan nog een agraris/verdelingsbedrijf bestemming heeft, moet dit worden gewijzigd naar de bestemming Wonen.



Perceel Wildveld 35 Boelenslaan

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Wildveld 35 te Boelenslaan, gemeente Surhuizum, sectie B, perceelnummer 4408.

1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Wildveld 35 te Boelenslaan valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen. Het perceel bestaat uit verschillende percelen, en verschillende bestemmingen. Echter voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het bestemmingsvlak verdelingsbedrijf. Binnen deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor een bedrijf in de selectie en veredeling van houtgewassen. In dit vlak is

ook een kas aanwezig ten behoeve van het bedrijf. Op het perceel is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan. Deze is reeds gerealiseerd. Rond de bestemming van veredelingsbedrijf geldt dat de omliggende bossages en weilanden vallen onder de bestemming agrarisch met waarden -besloten gebied.

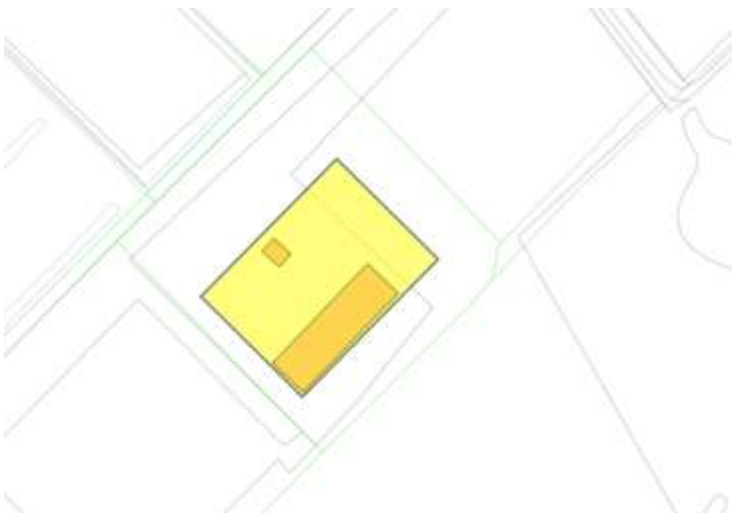


Uitsnede geldend bestemmingsplan perceel wildveld 35 te Boelenslaan

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De activiteiten op het perceel zijn reeds beëindigd. Het perceel zal dan ook niet meer voor veredelingsdoeleinden worden gebruikt, maar enkel voor regulier wonen. De bestemming moet daarom worden gewijzigd om het toekomstige gebruik planologisch mogelijk te maken. Binnen de huidige bestemming Agrarisch met waarden – Veredelingsbedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen naar 'Wonen'.

In de huidige situatie is ten behoeve van de veredelingsbestemming een ruim bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is opgenomen voor een agrarische bestemming; een woonbestemming heeft echter een kleiner bouwvlak. Op die manier blijft de bebouwing (bijgebouwen) op een woonbestemming geconcentreerd rond het hoofdgebouw/ de woning met tuin. Met het oog op de goede ruimtelijke ordening zal de woonbestemming daarom kleiner worden dan het huidige bouwvlak. Zie onderstaande afbeelding. Het huidige bouwvlak is afgestemd met verzoekers, welke zelf te kennen hebben gegeven een niet onevenredig groot bouwperceel nodig te zijn.



Nieuwe situatie woonbestemming wildveld 35

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 (nieuwe) woningen in het landelijk gebied. Er is hier geen toename van het aantal woningen. De bestaande bedrijfsbestemming wijzigt in een woonbestemming. Er is geen strijd met de provinciale regels.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'agrarisch met waarden-veredelingsbedrijf' naar 'Wonen'. Op basis daarvan kunnen Burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vaststellen. Van belang is dat de wijziging voldoet aan de voorwaarden, zoals die zijn opgenomen onder de wijzigingsbevoegdheid:

1. de bedrijfsactiviteiten behorende bij een veredelingsbedrijf volledig zijn beëindigd;
2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
3. de woning in voormalige agrarische 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.

Ad 1) verzoekers hebben aangegeven dat ze geen bedrijfsactiviteiten zullen ontplooiën, maar het perceel zullen gebruiken voor woondoeleinden.

Ad 2/3) De bestaande woning wordt niet meer als bedrijfswoning gebruikt, maar als reguliere woning. De bedrijfswoning zal dan als reguliere woning in gebruik worden genomen. Er is geen sprake van een toevoeging van een woning aan de woningvoorraad.

Ad 4) Ten aanzien van de landschappelijke inpassing: De Visie ruimtelijke kwaliteit bevat het ruimtelijke kwaliteitsbeleid voor het buitengebied van Achtkarspelen en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. De Visie vormt een handreiking en een toetsingskader voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Uitgangspunt van de visie is dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten.

Het plangebied ligt in het jonge heideontginningslandschap. Dit landschapstype wordt onder meer gekenmerkt door een besloten, kleinschalig landschap, waarvan de percelen overwegend zijn omsloten met singels, beplanting en sloten en welke blokvormig zijn verkaveld. Wildveld 35 bevindt zich in een gebied met veel singels waarvan een groot gedeelte ook tot 'waardevol' zijn bestemd/aangemerkt. Het perceel zelf bevat veel bosschage en draagt daardoor bij aan de groene omgeving. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing voor het omzetten van de bestemming naar wonen kan gebruik worden gemaakt van de bestaande structuren en dient deze ook als zodanig in stand gehouden te worden. De landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is schetsmatig ingetekend op het landschappelijke inpassingsplan, die onderdeel uitmaakt van de regels bij dit wijzigingsplan (zie bijlage 1 bij de regels).

Ad 5) Aan de voorwaarden van de nieuwe bestemming zal moeten worden voldaan, zodra de wijziging een feit is. Er zijn op voorhand geen aanleiding aan te nemen dat hier niet aan kan worden voldaan.

Verder geldt algemeen in het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen:

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

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen, 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,

Aan de bovengenoemde ruimtelijke criteria wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Voor wat betreft de landschappelijke waarde wordt verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan dat is geborgd in dit wijzigingsplan (zie bijlage 1 bij de regels).

2.3 Overige omgevingsaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het college in de besluitvorming omtrent het wijzigingsplan na te gaan of, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de bestemming gerechtvaardigd is. Hierboven is al op verschillende ruimtelijke aspecten ingegaan; hieronder worden de overige omgevingsaspecten nagelopen.

Verkeersaspecten en parkeren

Om de woning op het perceel aan het Wildveld 35 te Boelenslaan te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Een bestemming 'agrarisch met waarden - veredelingsbedrijf' heeft een grotere verkeer aantrekkende werking dan een woonbestemming. Er bestaat daarom geen aanleiding om aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Daarnaast is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

Bodemonderzoek

Binnen de huidige agrarische bestemming wordt de bedrijfswoning reeds bewoond. Omdat de functie 'wonen' al is toegestaan en deze functie na de bestemmingswijziging op precies dezelfde locatie plaatsvindt, in hetzelfde gebouw, is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Bij eventuele nieuwbouw zal in ieder geval met een historische toets gemotiveerd moeten worden dat de bodemkwaliteit geen milieu hygiënische beperkingen oplevert voor de werkzaamheden en de beoogde functie.

Geluidhinder

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. Daarnaast wordt er met het wijzigen van de bestemming naar wonen geen extra geluidsbronnen toegevoegd, waar een woonbestemming een minder aantrekkende functie is en er minder bedrijfsmatige (overlast-gevende) activiteiten op het perceel kunnen worden ontplooid.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. 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. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Omdat er in de bestaande situatie

ook al een woning aanwezig is en de bedrijfsmatige activiteiten wegvallen, is het 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.

Archeologie

Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat slechts archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden in geval van grote ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Uit de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt er voor deze locatie geen onderzoek nodig is. Omdat er geen ingrepen door de wijziging mogelijk worden gemaakt, is een onderzoek hier niet aan de orde en vormt het archeologisch aspect geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Wel ligt er over een deel van het perceel een aanduiding 'waarde archeologie', welke gronden zijn bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Bij bouw van meer dan 50m² uitbreiding dient in dit geval aan te worden getoond dat er geen archeologische waarden zijn en of deze niet worden geschaad, In onderhavig geval is er slechts sprake van een functiewijziging en zal er gebruik worden gemaakt van de bestaande panden. Wanneer er wel bouw of ontgrondingsactiviteiten van meer dan 50m² zullen worden uitgevoerd zal archeologie worden ondervangen door middel van de omgevingsvergunning en dient hierbij aangetoond te worden dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Verzoekers zijn hiervan op de hoogte.

Ecologie

De bestemmingswijziging levert ten opzichte van de huidige bestemming minder ingrijpendere gebruiksmogelijkheden voor het perceel op waardoor de ecologische waarden in de nieuwe situatie in het geding zijn ook vinden er geen bouwactiviteiten plaats door deze wijziging. Een ecologische quickscan is daarom niet nodig. Wat betreft de natura 2000 gebieden zijn deze op dermate afstand dat deze ontwikkeling hierop geen belemmering heeft, daarnaast is er in deze nieuwe functie minder mogelijk dan in de oude functie en er is geen sprake van toename van activiteiten of bouwplannen.

Stikstof depositie

Omdat er hier sprake is van een functiewijziging waarbij er juist minder belastende activiteiten mogelijk zijn dan binnen de huidige bestemming is het niet aannemelijk dat er hier sprake is van een extra depositie op natura 2000 gebieden. Het leveren van een stikstof onderzoek in de vorm van een AERIUS berekening in dit geval dan ook niet nodig gebleken.

Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat het perceel niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron ligt. Ook ontstaat door de wijziging van de bestemming geen nieuwe risicobron.

Zie verder paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

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 is volgens de watertoets deze functiewijziging geen waterschapsbelang. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is. De hoeveelheid verharding van het perceel wijzigt

daarnaast niet en neemt dan ook door de functiewijziging ook niet toe.

Invloed omgeving

Er bevinden zich in de directe een aantal intensieve agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op de beoogde woonbestemming. Daarom is voor deze locatie de voor- en achtergrond belasting in odeurs berekend. Op het perceel ligt een voorgrondbelasting van 2,0 ou/m³ en een achtergrondbelasting van 1.727 ou/m³. Het woon- en leefklimaat voor deze locatie aan kan worden aangemerkt als 'goed' volgens de Milieukwaliteitscriteria van het RIVM. De beoogde woonbestemming beperkt omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten, waar deze al beperkt worden door dichterbij gelegen woningen en de woning in kwestie reeds bestaand is.

Voor de verdere algemene ruimtelijke onderzoeken 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.

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.

5.1 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf (../././...) tot en met (../././...) heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er is wel/geen zienswijze ingediend.