

Wijzigingsplan Lytsewei 65 Harkema

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	6
5. Uitvoerbaarheid	6
5.1 Zienswijzen	6

Bijlagen:

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 mei 2021 is een aanvraag binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming van een bedrijf naar wonen voor het perceel Lytsewei 65 te Harkema.

Het perceel heeft een bedrijfsbestemming, echter is het bij de gemeente niet bekend dat hier de laatste jaren bedrijfsactiviteiten ontplooit werden.

De huidige eigenaar heeft het perceel gekocht en gaat er geen bedrijfsactiviteiten ontplooiën.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Lytsewei 65 te Harkema, kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie D, perceelnummer 394.

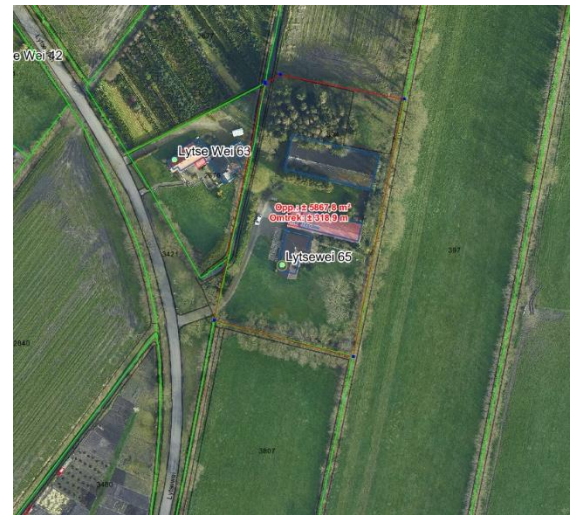


1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Lytsewei 65 te Harkema valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹ en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf-1' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

De kopers van het perceel gaan geen bedrijfsactiviteiten meer ontplooiën en willen het perceel alleen gebruiken voor de bestemming wonen.

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



Uitsnede geldende bestemmingsplan Nieuwe woonbestemming

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

Het perceel heeft nu de bestemming 'Bedrijf-1'. De voor 'Bedrijf-1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij de regels als bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijven. En tevens voor de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen.

De bestaande bedrijfswoning zal blijven bestaan. De nieuwe woonbestemming moet zijn voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Deze gronden zijn bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Bij eventuele bouwwerkzaamheden op dit gedeelte zal middels een archeologisch onderzoek aangetoond moeten worden dat er:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord en de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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 bedrijfswoning planologisch wijzigt van een bedrijfswoning naar een woonbestemming, is er geen strijd met de provinciale verordening.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

Het perceel Lytsewei 65 te Harkema heeft in het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied (2014) de bestemming 'Bedrijf-1' en is bestemd voor bedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 van de bij deze regels als [bijlage 2 opgenomen Staat van Bedrijven](#) met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning(en). Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 11.7 lid c) om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de bedrijfsactiviteiten 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.

De verzoeker heeft aangegeven dat de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en dat de woning in de voormalige bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Voor het wijzigingsplan is een landschappelijk inrichtingstekening gemaakt die als bijlage is toegevoegd. Het plan voldoet aan alle criteria.

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 de Lytsewei 65 te Harkema te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Een bedrijfsbestemming heeft een grotere verkeers aantrekkende werking dan een woonbestemming. Er bestaat daarom geen aanleiding aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Daarnaast is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

Bodemonderzoek

Door WMR Rinsumageest bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel aan de Lytsewei 65 in Harkema. Er zijn maximaal licht verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen. Op basis van de licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De gemeten gehalten en concentratie zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Geluidhinder

Omdat de bedrijfsbestemming wijzigt naar een woonbestemming is de verwachting dat er geen toename is van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal eerder zorgen voor een afname.

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, 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

Het perceel heeft de aanduiding Archeologisch waardevol gebied. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde dat voor de bouw van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met meer dan 50 m² wordt uitgebreid en voor de bouw van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord,
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de afwijking bij een omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld in sub c. wordt de provinciaal archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Omdat er geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden is er geen aanleiding om archeologisch onderzoek te laten doen.

Ecologie

De initiatiefnemer heeft, op basis van de Flora- en Faunawet, de wettelijke verplichting van zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet wordt verstoord en dat er geen unieke natuurwaarden worden aangetast. Mocht tijdens de procedure blijken dat een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk is dan zullen wij de initiatiefnemer verzoeken deze te laten uitvoeren.

Omdat er geen (bouw)activiteiten plaatsvinden is de verwachting dat er geen onderzoek nodig is.

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 bij deze functiewijziging geen waterschapsbelang betrokken. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Invloed omgeving

Vanuit milieu wet- en regelgeving moet vanwege de omzetting tot wonen rekening worden gehouden met de invloeden die een dergelijke omzetting met zich mee kan brengen. In beginsel is een bedrijfswoning evenals een gewone woning beschermd tegen invloeden van buitenaf. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de invloeden van externe veiligheid, geur, geluid en luchtkwaliteit. Behoudens het aspect geluid is het toetsingskader dat moeten aanhouden om de inpasbaarheid van activiteiten aan te tonen bij een bedrijfswoning gelijk als bij een woning. In zoverre is er dan ook geen sprake van een belemmering in het gebruik van overige in het gebied voorkomende functies. Wat betreft het punt geluid maakt de omzetting dat de woning in sommige gevallen beter wordt beschermd. Omliggende functies worden echter al door bestaande woningen beperkt, of liggen op een dusdanig grote afstand dat van een beperkende invloed geen sprake zal zijn.

Er zijn dan ook voor het onderdeel milieu geen belemmeringen aanwezig die het omzetten van de bedrijfsbestemming tot wonen in de weg staat.

Ten aanzien van de overige ruimtelijke aspecten zijn geen belemmeringen geconstateerd, die een wijziging van bedrijfs- naar woonbestemming in de weg staan. In de bedrijfswoning werd al gewoond en de nieuwe bestemming zal niet leiden tot een gebruik wat meer overlast biedt voor de omgeving dan een bedrijfsbestemming.

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 21 oktober 2021 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.