

Wijzigingsplan It West 2a te Augustinusga

TOELICHTING (ONTWERP)

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

Bijlagen:

ONTWERP

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 21 maart 2019 is een aanvraag binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming van een bestaande tweede agrarische bedrijfswoning aan It West 2a te Augustinusga naar plattelandswoning. Dit op basis van de Wet plattelandswoningen.

De tweede bedrijfswoning maakte onderdeel uit van een gemengd agrarisch bedrijf op het adres It West 4 (melkvee, pluimvee) met grasland rondom, waar ruim 20 jaar geleden de tweede bedrijfswoning is toegestaan en gebouwd.

Omdat de initiatiefnemer de woning aan derden wil verkopen en er geen functionele binding meer is tussen het agrarisch bedrijf op nummer 4 en deze tweede bedrijfswoning, verzoekt de initiatiefnemer (is dus niet de agrariër) het college om een afzonderlijke woonbestemming (burgerwoning).

De woning ligt dicht bij het agrarische bedrijf, waardoor niet kan worden voldaan aan een aantal milieuaspecten voor een reguliere burgerwoning en er is dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De bestemming/ aanduiding plattelandswoning voor voormalige agrarische bedrijfswoningen biedt in dit geval een oplossing, omdat de woning dan voor een aantal milieuaspecten aangemerkt blijft als zijnde bedrijfswoning en daarmee minder wordt beschermd ten opzichte van het agrarisch bedrijf waar deze eerder bij hoorde.

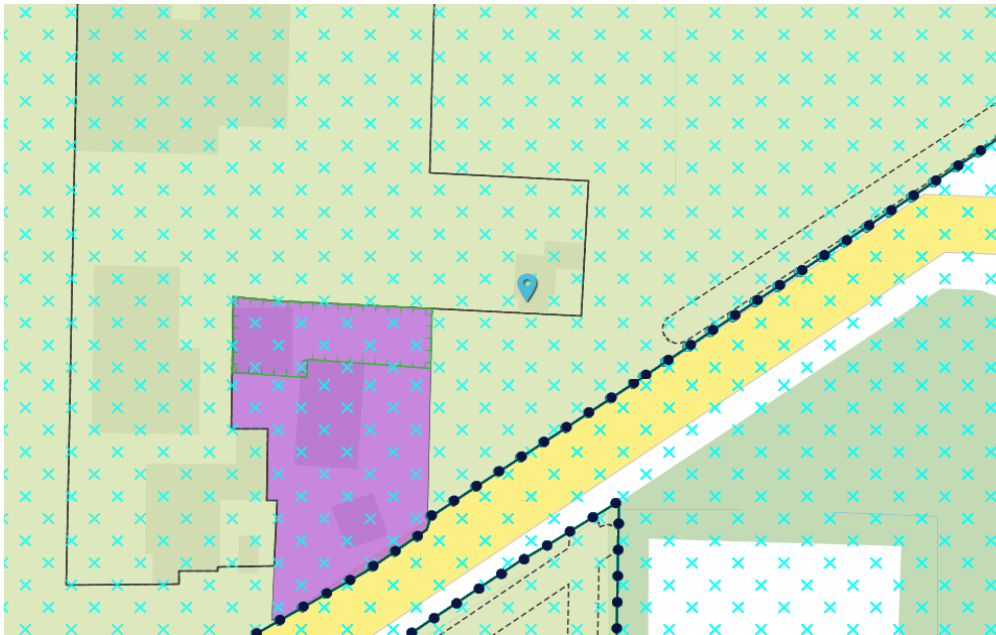
1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel It West 2a te Augustinusga, gemeente Drogeham, sectie C, perceelnummer 2261. Het plangebied ligt aan doorgaande weg door Augustinusga.



1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel It West 2a te Augustinusga valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹ en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied'. De woning ligt binnen een agrarisch bouwvlak voor agrarische bebouwing, waarop nu nog (onder meer) twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Op grond van het bestemmingsplan mag een agrarische bedrijfswoning functioneel niet losgemaakt worden van de bestemming, omdat een bedrijfswoning qua milieu niet wordt beschermd door het eigen bedrijf en een reguliere woning wel. Milieunormen maken een reguliere woning op de locatie echter niet mogelijk en anderzijds belemmert een reguliere woning de agrarische activiteiten.



Uitsnede geldende bestemmingsplan

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande woning blijft bestaan. Deze krijgt planologisch de aanduiding 'plattelandswoning'. Er zullen geen (ver)bouwactiviteiten worden uitgevoerd.

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. In de Verordening is niks geregeld over plattelandswoningen. Er is geen toename van het aantal woningen. Er is geen strijd met de provinciale regels.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

Het perceel It West 2a te Augustinusga heeft in het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied (2014) de bestemming 'Agrarisch met waarden -Besloten gebied' en is bestemd voor agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoning(en).

Op basis van de Wet plattelandswoning is in het bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.8 lid b) om de functie te wijzigen van een

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

bestaande bedrijfswoning in een plattelandswoning. Deze regeling maakt het voor niet-agrariërs mogelijk om een agrarische bedrijfswoning te bewonen en voorkomt daarmee leegstand op het platteland.

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 wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
2. de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is;
3. voor het overige de regels van dit artikel van overeenkomstige toepassing zijn.

Aan deze voorwaarden wordt in de voorliggende aanvraag voldaan. De verzoeker heeft aangegeven dat de ouders indertijd in de tweede bedrijfswoning zijn gaan wonen (en meewerkend in het agrarisch bedrijf), maar dat het agrarische bedrijf is verkocht aan de huidige agrariër en de ouders in de woning zijn blijven wonen. Recent is deze woning verkocht aan een andere partij. De woning maakt dus geen onderdeel meer uit van het agrarische bedrijf en de eigenaar van het agrarische bedrijf op It West 4 heeft ook geen belang bij de tweede bedrijfswoning.

Verder wordt aan de bovengenoemde ruimtelijke criteria geen onevenredige afbreuk gedaan.

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.

De Wet plattelandswoningen maakt omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning mogelijk, zonder dat het agrarische bedrijf waar de woning toe behoorde, wordt belemmerd in de bedrijfsvoering (bijvoorbeeld voor geur- en geluidbelasting).

Zo'n woning krijgt geen bescherming tegen het bedrijf, op voorwaarde dat de gemeente de woning planologisch bestemt als plattelandswoning. De woning wordt dan beschouwd als onderdeel van de inrichting, ook al is deze functioneel afgesplitst.

Luchtkwaliteitseisen moeten echter wél beoordeeld worden, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in 2015 uitgemaakt. Alvorens een plattelandswoning mogelijk wordt gemaakt – middels een bestemmings-, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning – dient het bevoegd gezag dus mede te beoordelen of dit, gelet op de luchtkwaliteit, mogelijk is.

Luchtkwaliteit

De aangevraagde wijziging is doorberekend met het berekeningsmodel ISL3a. Uit de berekening blijkt dat in de gewijzigde situatie de jaargemiddelde concentratie op leefniveau van de woning aan It west 2a ten hoogste 18,49 ug/m³ bedraagt. Daarmee ligt de concentratie ruimschoots beneden de grenswaarde van 40 ug/m³. Daarnaast blijkt dat de grenswaarde van 50 ug/m³ als vierentwintiguurgemiddelde concentratie

slechts 6,4 maal per jaar wordt overschreden, waar een overschrijding van 35 maal per jaar is toegestaan.

In zoverre leidt de wijziging naar plattelandswoning niet tot beperkingen in de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf op nummer 4. Zelfs bij een verdubbeling van de bronbijdrage (emissiepunt achterzijde stal) wordt nog voldaan aan de geldende grenswaarde voor fijnstofconcentratie, zodat voor de toekomst wat de luchtkwaliteit betreft, nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf aan It West 4 bestaan.

Er wordt verder niet gebouwd of verbouwd dan wel gesloopt aan de woning op nummer 2a. De wijziging wordt niet belemmerd door andere ruimtelijke aspecten.

Daarnaast moet in de beoogde plattelandswoning wel sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

Invloed omgeving

Er bevinden zich verder geen andere agrarische bedrijven die van invloed zijn op de beoogde plattelandswoning: De beoogde plattelandswoning beperkt de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten. Ook ondervindt de plattelandswoning op het gebied van de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit geen hinder van omliggende (agrarische) bedrijven, waardoor sprake zou kunnen zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van het bedrijf aan It West 4 geldt dat zich op het perceel bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 mogen vestigen. Gelet op de omgeving van een doorgaande weg door het dorp, met aan het lint verschillende functies, is hier sprake van een gemengd gebied. Er geldt voor een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tussen de grens van de naastgelegen bedrijfsbestemming en de gevel van de beoogde plattelandswoning. Daar wordt aan voldaan (afstand is ca. 17 meter).

Wat betreft het 'eigen' agrarisch bedrijf kan echter bij de beoogde plattelandswoning wel voldaan worden aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er hoeft hierbij niet voldaan te worden aan normen, zoals bij fijnstof wel het geval is (zie hierboven), maar wél moet duidelijk worden dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde plattelandswoning. Daarop wordt hieronder voor verschillende aspecten ingegaan.

Geur

De voorgrondbelasting op de beoogde plattelandswoning is 7,96 Ou. Dit voldoet aan de wettelijke/ gemeentelijk norm van 8 Ou voor reguliere burgerwoningen. De achtergrondbelasting is 4,7 Ou (kwalificatie: redelijk goed). Voor de plattelandswoning is derhalve sowieso sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In deze geurbelastingen zit voor het agrarische bedrijf aan It West 4 voldoende mogelijkheden om nog uit te breiden. In een concrete situatie is dit overigens direct afhankelijk is van de situering van de ventilatiepunten van de stallen en het gekozen stalsysteem.

Geluid

Op grond van de algemene regels uit het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt dat de geluidbelasting op een agrarische bedrijfswoning of plattelandswoning moet voldoen aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 (dag), 40 (avond) en 35 (nacht) dB(A).

Bodem

Als gekeken wordt naar de aspecten bodem kan het volgende worden opgemerkt. Het bodemaspect is in principe niet aan de orde bij de omzetting naar een plattelandswoning. Het gaat immers om een bestaand gebouw, waarvan de functie niet verandert. In verband met een goede ruimtelijk ordening is hier wel naar gekeken. Ten aanzien van het aspect bodem geldt dat er geen indicatie is van bodemverontreiniging.

Overeenkomstig de bodemkwaliteitskaart van Achtkarspelen blijkt dat de locatie It West 2a Augustinusga in de functie- en kwaliteitsklasse Wonen valt.

Externe veiligheid

Als gekeken wordt naar de externe veiligheid dan bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving van de beoogde plattelandswoning. Ook wordt er door de wijziging geen nieuwe bron toegevoegd.

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 -- 2019 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er is wel/ geen zienswijze ingediend.