

Wijzigingsplan De Wedze 22a en De Wedze 22a-1 te Twijzel

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

ONTWERP

TOELICHTING

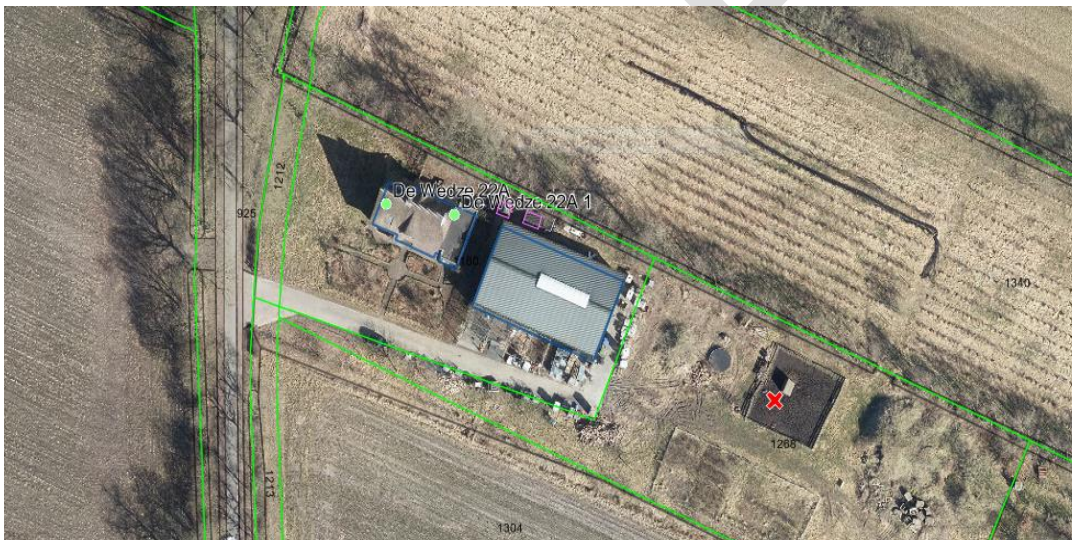
1.1 Aanleiding

Er is op 14 juni 2019 een aanvraag bij de gemeente binnengekomen voor de wijziging van de bestemming op het perceel De Wedze 22a en 22a-1 te Twijzel. Er wordt verzocht de bestemming van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming te wijzigen.

Binnen de huidige bestemming zijn bedrijfsactiviteiten met een bedrijfswoning toegestaan. De huidige bewoners hebben hier een bedrijf gehad (Frytsjam), waar op een kleinschalige ambachtelijke manier verwerking van (biologisch) fruit in sappen en in wijnen plaatsvond en de handel in deze producten. Ze woonden bij dit bedrijf maar hebben het geheel nu te koop staan. Nummer 22a-1 betreft een aanbouw voor een hulpbehoevend familielid (inwoning), waarvoor in 2012 een omgevingsvergunning met afwijking is verleend.

De potentiële kopers zijn niet van plan om de bedrijfsactiviteiten voort te zetten en wensen het perceel voor alleen wonen te gebruiken met de bestaande loods als opslagruimte voor privé (niet bedrijfsmatig) gebruik.

In het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied is een wijziging opgenomen om de bestemming te wijzigen van een bedrijfs- naar een woonbestemming.



Perceel met woning De Wedze 22a en 22a-1 Twijzel

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel De Wedze 22a en De Wedze 22a-1 te Twijzel, gemeente Kooten, sectie E, perceelnummer 1180. Het plangebied ligt aan doorgaande weg van Twijzel naar Kollumerzwaag.

1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel aan de Wedze 22a en 22a-1 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹ een bedrijfsbestemming (Bedrijf-1, artikel 11 uit het bestemmingsplan). Op het perceel zijn bedrijfsactiviteiten met geringe overlast voor de omgeving toegestaan (maximaal milieucategorie 1 en 2). De potentiële kopers van het perceel geven aan dat ze geen bedrijfsmatige activiteiten op het perceel gaan ontplooiën; ze willen het geheel als woning betrekken en de loods als opslagruimte ten behoeve van de woonbestemming gaan gebruiken.

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



Uitsnede geldend bestemmingsplan perceel De Wedze 22a en 22a-1 te Twijzel

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande bebouwing blijft bestaan. De bebouwing en om het omliggende erf krijgt in de toekomstige situatie een woonbestemming. Er zullen voor wat betreft onderhavige aanvraag 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. 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 Achtkarspelen

In het bestemmingsplan is voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van een 'Bedrijf-1' in de bestemming 'Wonen'. Op basis daarvan kunnen Burgemeester en wethouders de wijzigingsprocedure opstarten en vervolgens in een later stadium het wijzigingsplan vaststellen. Hierbij is het 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 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.

Ad 1) de potentiële kopers 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. De in 2012 verleende omgevingsvergunning met afwijking voor de aanbouw (inwoning ten behoeve van een hulpbehoevend familielid) was en is onderdeel van deze ene woning.

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 dykswâlenlandschap met een opstreckende verkaveling. Dit landschapstype wordt onder meer gekenmerkt door een besloten landschap, waarvan de percelen overwegend zijn omsloten met dykswâlen en opstreckend zijn verkaveld. Er zijn bijna geen sloten vanwege de hogere ligging van de gronden.

De landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is schetsmatig ingetekend op de 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:

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 de Wedze 22a en 22a-1 te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Een bedrijfsbestemming heeft een grotere verkeersaantrekkende 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

In 2012 is aan de hand van een historische bodemtoets reeds gebleken dat er op het perceel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Voor wat betreft de situatie na 2012: Het betreft een biologische kwekerij. Er hebben geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het wordt niet noodzakelijk geacht nadere bodeminfo op te vragen.

Geluidhinder

Het wijzigen van de bestemming levert geen strijdigheid op met de Wet

Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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

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 dat bij ingrepen van meer dan 5000 m² 'karterend onderzoek 3' nodig is. Omdat er geen ingrepen gepland staan of door de wijziging mogelijk worden gemaakt, is een onderzoek hier niet aan de orde en vormt het archeologisch aspect geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Ecologie

Het perceel is al in gebruik als (bedrijfs) woning met tuin. 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.

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.

Invloed omgeving

Er bevinden zich in de directe omgeving geen andere agrarische bedrijven die van invloed zijn op de beoogde woonbestemming. De beoogde woonbestemming beperkt omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten. Ook ondervindt de reguliere woning 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 de overige ruimtelijke aspecten zijn op voorhand 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

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening werd dit planschade genoemd. Omdat de nieuwe bestemming van 'Wonen' planologisch geen verslechtering betekent voor derden is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente niet nodig.

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.

ONTWERP