

# Wijzigingsplan Bethlehemsreed 4 Boelenslaan

TOELICHTING

ONTWERP

## TOELICHTING

### Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplan / moederplan	4
1.4 Bestaande en toekomstige situatie	4
2. Beleidskader	5
2.1 Provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijk beleid	5
3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)	6
4. Omgevingsaspecten	6
4.1 Geluid	6
4.2 Milieu	6
4.3 Externe Veiligheid	7
4.4 Luchtkwaliteit	7
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	7
4.6 Bodemkwaliteit	7
4.7 Ecologie	7
4.8 Water	7
5. Juridische toelichting	7
6. Uitvoerbaarheid	7
6.1 Zienswijzen	8
<b>Bijlagen:</b>	
- Nieuwe situatie met landschappelijke inpassing	9

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

Op 28 januari 2019 is een verzoek binnengekomen om de bestemming van het perceel Bethlehemsgred 4 te Boelenslaan te wijzigen. Het betreft een voormalig agrarisch (klein)bedrijf waarvan de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Het perceel wordt verkocht voor reguliere bewoning. Omdat het perceel in het geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming heeft, moet dit worden gewijzigd naar de bestemming Wonen.

#### 1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Bethlehemsgred 4 te Boelenslaan, gemeente Surhuizum, sectie B, perceelnummer 7076. Het plangebied ligt in het buitengebied aan de zuidwestkant van Boelenslaan. Onderstaande kaart geeft met de rode pijl aan waar het perceel ligt en hoe de locatie eruit ziet.



### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Bethlehemsgred 4 te Boelenslaan valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen<sup>1</sup> en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinbedrijf'. Deze bestemming is gegeven aan percelen waar nog agrarische activiteiten plaatsvinden die het hobbymatige overstijgen, maar ook geen volwaardig agrarisch bedrijf vormen (oppervlakte agrarische grond 5 tot 15 ha).



*Uitsnede geldende bestemmingsplan Buitengebied*

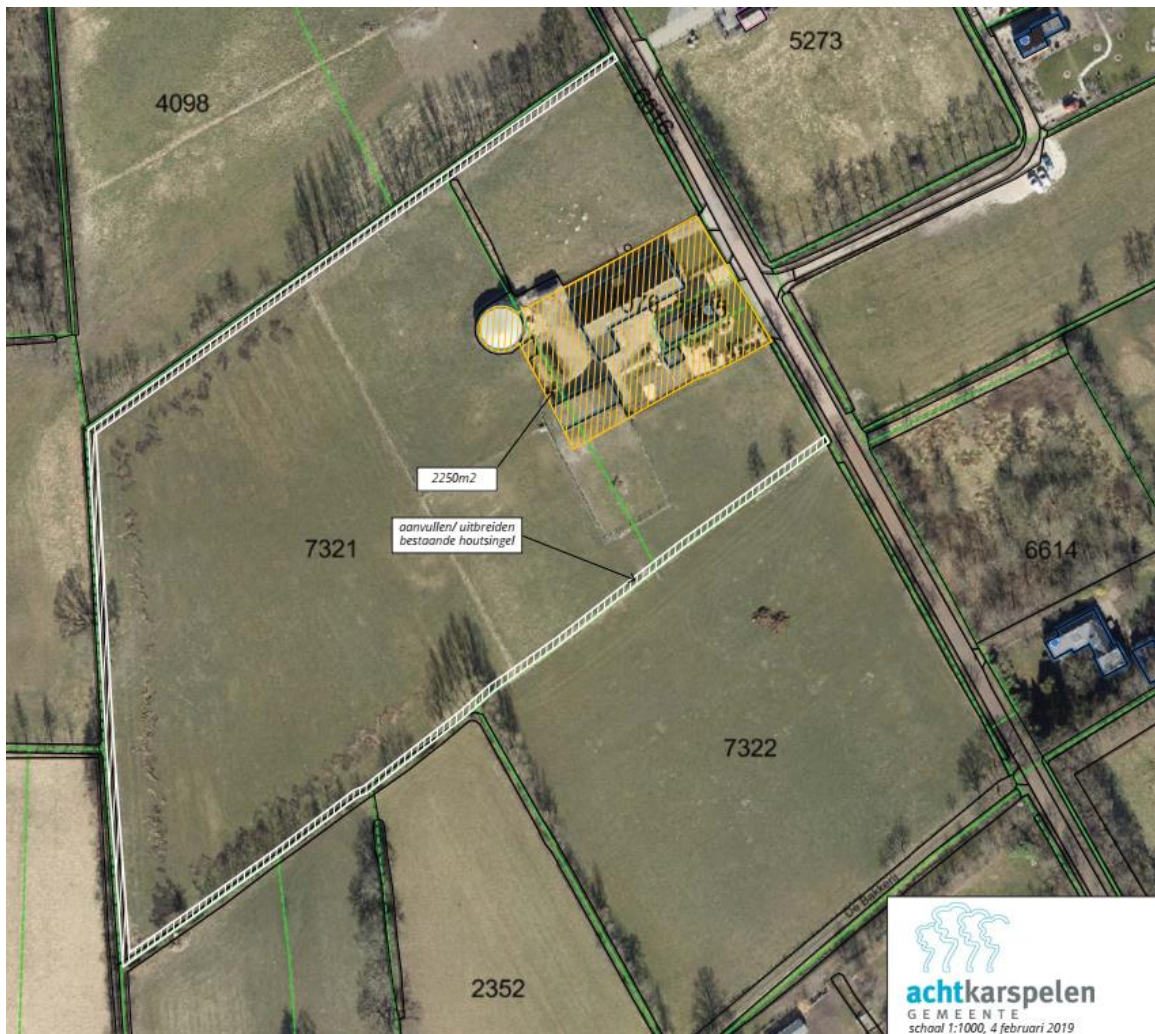
### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De meeste agrarische activiteiten op het perceel zijn al beëindigd. Alleen de mestlo werd de afgelopen jaren nog verhuurd aan een verderop wonende agrariër. Ook dit wordt stopgezet. Het perceel wordt verkocht en zal door de nieuwe eigenaar niet meer voor agrarische doeleinden 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 - Kleinbedrijf is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen naar 'Wonen'.

In de huidige situatie is ten behoeve van de agrarische bestemming een ruim bouwvlak opgenomen (ca. 1 ha). Een dergelijk bouwvlak is echter te groot voor een woonbestemming. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening zal de woonbestemming daarom kleiner worden dan het huidige bouwvlak.

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



*Nieuwe situatie*

## 2. Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

#### *Verordening Romte Fryslân*

In de Verordening Romte Fryslân 2014 worden diverse mogelijkheden benoemd voor hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Regulier wonen is hier een van. Vooroverleg met de provincie is niet nodig omdat het wijzigingsplan een enkel perceel betreft en past binnen de Verordening Romte.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen*

Het perceel Bethlehemsreed 4 te Boelenslaan valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinbedrijf'.

Een van de wijzigingsbevoegdheden die in deze bestemming is opgenomen maakt het mogelijk om de bestemming in te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Het betreft de volgende wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.8, lid g):

*Burgemeester en Wethouders kunnen, 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,
- g. de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
  2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
  3. de woning in de 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.

Het plan voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden. De agrarische activiteiten zijn volledig beëindigd. Ook het gebruik van de mestlo wordt buiten gebruik gesteld. De burgerwoning wordt binnen de bestaande voormalige bedrijfswoning gerealiseerd.

Om te voldoen aan een goede landschappelijke inpassing wordt aan de zuidzijde van het perceel een nieuwe houtsingel aangeplant zodat de historische landschapsstructuur hersteld wordt. Aan de andere zijden van het erf zijn al bestaande houtsingels aanwezig. De landschappelijke inpassing is schetsmatig ingetekend op de bijgevoegde situatietekening (bijlage 1). Het uitvoeren en in stand houden van de landschappelijke inpassing wordt als voorwaardelijke bepaling in het wijzigingsplan opgenomen.

### 3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

In de voorgenomen situatie wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als reguliere woning. Het gebruik van het perceel voor wonen is een minder ingrijpende functie dan een agrarische functie. 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 m<sup>2</sup>). De bestaande oppervlakte mag in stand blijven (overgangsrecht).

### 4. 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

De voorgenomen woonfunctie heeft geen uitstralende werking op andere functies rondom het plangebied. In de nabijheid van de woning liggen geen milieubelastende bedrijven. Hinder van bedrijven speelt bij deze wijziging dus geen rol. Zie verder paragraaf 6.4 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

#### 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 agrarische functie. 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 ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat voor dit perceel geen onderzoek nodig is. Op basis van de kaart steentijd-bronstijd is archeologisch onderzoek nodig bij grote ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Daarvan is hier geen sprake. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

#### 4.6 Bodemkwaliteit

Binnen de agrarische bestemming 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](http://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 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

ONTWERP



**BIJLAGE – NIEUWE SITUATIE MET LANDSCHAPPELIJKE INPASSING**

wijziging bestemming naar woonbestemming - Bethlehemsreed 4



Toelichting wijzigingsplan Bethlehemsreed 4 Boelenslaan (ontwerp)