

Wijzigingsplan Pûsterwei 12 Surhuizum

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	6
5. Uitvoerbaarheid	6
5.1 Zienswijzen	6

Bijlagen:

ONTWERP

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 14 september 2018 is een aanvraag binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming van een bestaande tweede agrarische bedrijfswoning aan de Pûsterwei 12 te Surhuizum naar plattelandswoning. Dit op basis van de Wet plattelandswoningen.

De tweede bedrijfswoning maakt onderdeel uit van een agrarisch bedrijf op het adres Pûsterwei 10, waar de tweede bedrijfswoning tot voorkort onderdeel van uitmaakte. Omdat de initiatiefnemer het bedrijf (paardenfokkerij) verkocht heeft aan een nieuwe eigenaar die de bedrijfsvoering voortzet en zelf in de tweede bedrijfswoning wil blijven wonen, verzoekt de initiatiefnemer het college om een afzonderlijke woonbestemming. 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 mag blijven worden aangemerkt als bedrijfswoning en daarmee minder wordt beschermd vanuit het agrarisch bedrijf waar deze eerder bij hoorde.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

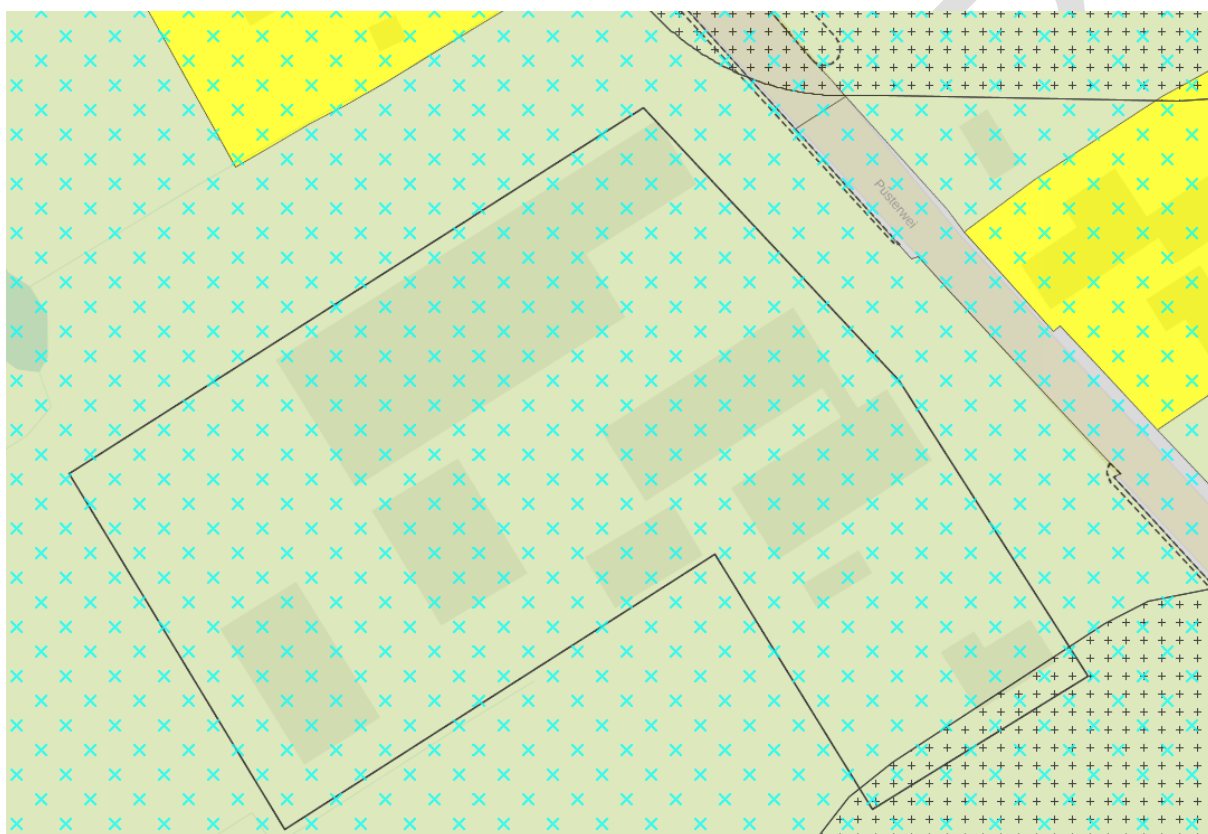
Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Pûsterwei 12 te Surhuizum, gemeente Surhuizum, sectie D, perceelnummer D 1601.



1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Pûsterwei 12 Surhuizum 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 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. De milieunormen maken een reguliere woning hier 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.

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

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

Het perceel Pûsterwei 12 te Surhuizum 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 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, 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 hij in de tweede bedrijfswoning is gaan wonen, maar dat het agrarische bedrijf inmiddels aan derden is verkocht. De woning maakt dus geen onderdeel meer uit van het agrarische bedrijf en de nieuwe eigenaar van het agrarische bedrijf heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de wijziging van de bestemming.

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 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.

Ten aanzien van de geurnormen wordt ter plekke voldaan. De voorgrondbelasting is 0,1 en de achtgrondbelasting van 0,76 wordt gekwalificeerd als 'zeer goed'. Het aspect fijn stof kan niet beoordeeld worden daar er voor paardenhouderijen geen emissiefactoren zijn vastgesteld.

Er wordt verder niet gebouwd of verbouwd, dan wel gesloopt. De wijziging wordt niet belemmerd door andere ruimtelijke aspecten.

Voor de 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 @@ 2019 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.