

Wijzigingsplan Rykswei 29 te Kootstertille

ONTWERP

Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

Wijzigingsplan Rykswei 29 te Harkema

1.	Toelichting	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan	4
1.3	Ruimtelijke aspecten	6
1.4	Overige ruimtelijke aspecten	9
1.5	Vooroverleg provincie	9
1.6	Zienswijzen	10

Bijlage 1:

-	Landschappelijk inpassingsplan	11
---	--------------------------------	----

Ontwerp

Wijzigingsplan Rykswei 29 te Kootstertille

1. Toelichting

1.1 Aanleiding

Er is op 11 mei 2015 een verzoek binnengekomen van de bewoner/eigenaar van het perceel aan de Rykswei 29 te Kootstertille (hierna verzoeker) om de bestemming van het perceel aan de Rykswei 29 te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een 'wonen-woonboerderij' bestemming met lichte horeca als nevenactiviteit. Al eerder heeft verzoeker het college in een zgn. principeverzoek gevraagd of het college met zijn plannen kan instemmen. Het college heeft hierover op 12 februari 2015 een positief standpunt ingenomen en dit schriftelijk aan verzoeker meegedeeld.

Verzoeker heeft kortgeleden de woonboerderij met daarachter een kleine voormalige stal aan de Rykswei 29 gekocht (kadastraal bekend: gemeente De Kooten, sectieletter F, perceelnummer 3) en wil op het perceel graag een viscorner beginnen. Hij wil daartoe de bestaande, oude stal (36 m²) slopen en hier een nieuw schuur bouwen voor de viscorner. Het gaat om lichte horeca. Er wordt geen alcohol geschonken en de openingstijden zijn overdag tot ca. 19.00 uur. Verzoeker wil zich met name richten op recreanten, die hier per fiets of wandelend passeren. Er zullen in de viscorner 10 – 20 zitplaatsen worden gecreëerd, waar de gasten het aangeboden (vis, plates) kunnen consumeren. Er is geen sprake van een afhaal/bezorgservice.



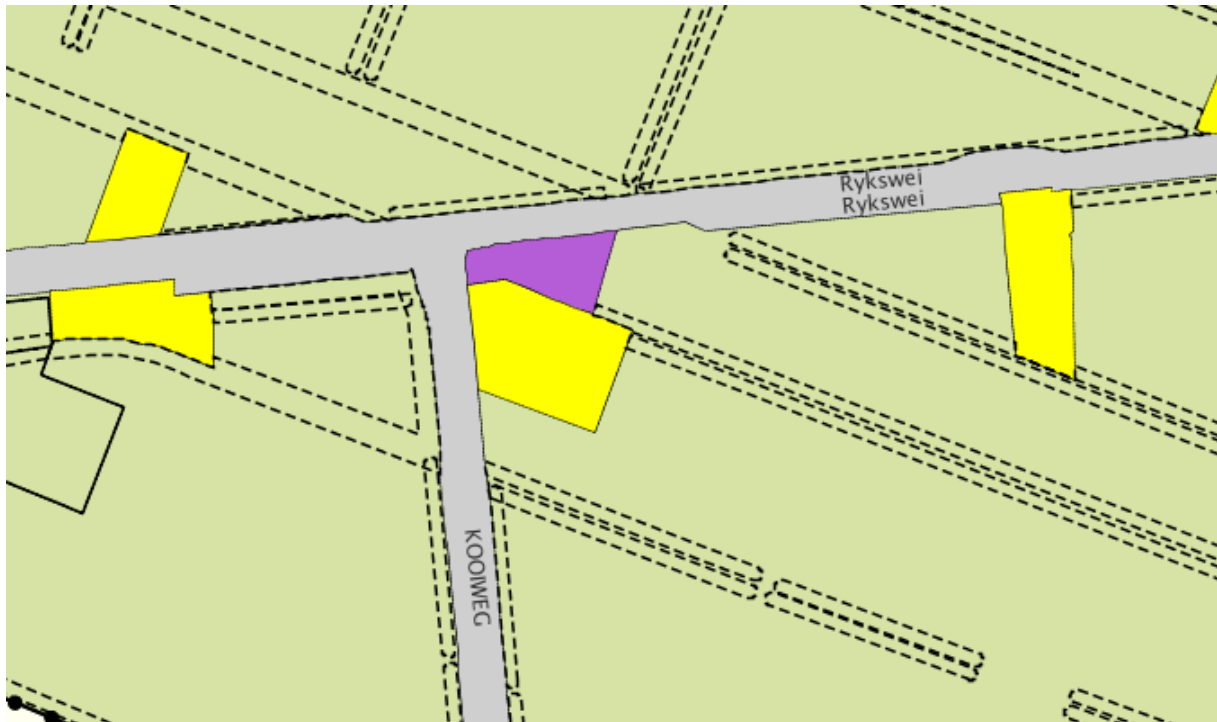
Rykswei 29 en omgeving te Kootstertille

Bron: Nedbrowser

1.2 Wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen 2014 heeft het betreffende perceel een bedrijfsbestemming. Voorheen was hier namelijk een bouwbedrijf gevestigd. De bedrijfsbestemming laat ambachtelijke bedrijven toe, maar geen horeca-activiteiten.

Verzoeker wil het perceel in hoofdzaak gebruiken om te wonen in de woonboerderij en deels (na nieuwbouw van de schuur) gebruiken voor de beoogde lichte horeca-activiteiten.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen, rondom Rykswei 29 te Kootstertille

In de bedrijfsbestemming (artikel 11 'Bedrijf 1' in het bestemmingsplan) is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen – Woonboerderij' (artikel 11.7 lid d).

Voorwaarden voor de wijziging

De voorwaarden ten aanzien van de wijziging van de bedrijfsbestemming naar de bestemming 'Wonen_Woonboerderij' zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

1. de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
3. de woning in het traditionele hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd;
4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
5. voor het overige de regels van van overeenkomstige toepassing zijn.

Naast bovengenoemde voorwaarden mag bovendien geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, milieusituatie, de

verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden.

Beoordeling voorwaarden wijziging

Hieronder zullen de voorwaarden (puntsgewijs) worden behandeld en beoordeeld:

Ad 1. De bedrijfsactiviteiten van het timmerbedrijf zijn beëindigd. De toenmalige eigenaar is verhuisd en er vinden geen bedrijfsactiviteiten meer plaats ten behoeve van een bouwbedrijf.

Ad 2. De bestaande woning (woonboerderij) blijft in stand. Er wordt/worden geen tweede woning of meer woningen gerealiseerd.

Ad 3. De woning blijft gevestigd in de woonboerderij, het traditionele hoofgebouw.

Ad 4. Uit de plannen moet blijken dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit zal worden geborgd via de omgevingsvergunning, waaraan een voorwaarde wordt verbonden ten aanzien van de uitvoering en de instandhouding van de landschappelijke inpassing. Een tekening van de landschappelijke inpassing met het erf en de parkeervoorzieningen is opgenomen in bijlage 1.

Ad 5. Na wijziging van de bestemming gelden de regels van [Artikel 31 Wonen – Woonboerderij](#).

Ten aanzien van de genoemde aspecten straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden wordt geen onevenredige afbreuk gedaan door vaststelling van het wijzigingsplan. Hieronder wordt op deze aspecten nader ingegaan.

Er zal na uitvoering van het bouwplan geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld. Het bouwplan bevindt zich achter de woonboerderij, de woonboerderij blijft staan. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe schuur zal aan de welstandseisen moeten voldoen. Daarnaast zal het bouwplan overeenkomstig de landschappelijke inpassing uitgevoerd moeten worden.

Er kan in voldoende mate op eigen erf worden geparkeerd. Gelet op de afstand van de inrit tot de afslag van de provinciale weg richting Jistrum van ca. 50 meter en de beperkte verkeersbewegingen op de ventweg zal er aan de verkeersveiligheid rond de afslag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Vanuit het aspect verkeer/parkeren is er geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

Ten aanzien van de milieuaspecten geur, geluid en bodem hieronder meer (onder het kopje 'Ruimtelijke aspecten'). Qua gebruik van het perceel en de bebouwing treedt op het gebied van de genoemde milieuaspecten geen verslechtering op ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf'.

Het gebruik van de voormalige bedrijfswoning blijft gelijk. De nieuwe bestemming ten behoeve van woonboerderij heeft daarmee ook geen belemmerende werking voor de omliggende activiteiten of voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Omdat sprake is van een ander gebruik is de initiatiefnemer gevraagd om een landschappelijk inpassingsplan voor het perceel. Deze tekening is aangeleverd en als voldoende beoordeeld (zie bijlage 1).

Ook aan de sociale veiligheid en de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden wordt door het bouwplan geen afbreuk gedaan. Er bevinden zich geen monumenten, beschermde dorpsgezichten of anderszins in de omgeving van het bouwplan. Verder betreft het geen gebied met bijzondere archeologische waarden, waarvoor een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Lichte horeca als nevenactiviteit

Vervolgens is binnen de bestemming 'Wonen - Woonboerderij' de mogelijkheid opgenomen voor het opstarten van een nevenactiviteit, zoals een lichte horeca-activiteit. Van een nevenactiviteit is sprake indien:

1. ten hoogste 1/3 deel van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag voor de uitoefening van nevenactiviteiten worden gebruikt;
2. ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
3. er mag geen buitenopslag van goederen plaatsvinden;

Dit betekent dat van de oppervlakte van de huidige bestaande gebouwen ten hoogste 1/3 deel mag worden gebruikt ten behoeve van lichte horeca-activiteiten. Dit zal, evenals beide andere punten uit de tekeningen bij de formele aanvraag om een omgevingsvergunning moeten blijken. Deze wordt namelijk getoetst aan de nieuwe bestemming Wonen – Woonboerderij.

Er is slechts lichte horeca mogelijk. Lichte horeca houdt in dat het gaat om een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bijvoorbeeld recreanten. Gelet op de aangeleverde gegevens van de verzoeker ten aanzien van de openingstijden, de doelgroep van recreanten, er geen alcohol wordt geschonken en er sprake is van een relatief beperkte verkeersaantrekkende werking is hier sprake van lichte horeca.

Gemeentelijk recreatiebeleid

Horecavoorzieningen hebben een recreatieve meerwaarde. Fietsen en wandelen zijn populaire activiteiten onder de toeristen en recreanten. De gemeente Achtkarspelen is bij uitstek een gemeente voor dergelijke activiteiten. Naast een goed netwerk van kwalitatief hoogwaardige en veilige recreatieve fiets-/wandelpaden is het ook van belang dat er voldoende horecavoorzieningen onderweg zijn. Door de aanwezigheid van horeca ontstaan er aantrekkelijke rustpunten langs de route, waardoor de route zelf ook aantrekkelijker wordt. Uit gemaakte SWOT analyses van het gebied blijkt dat de beperkte horecamogelijkheden (op zondags) een zwak punt is. In dat licht is sprake van een goede ontwikkeling.

1.3 Ruimtelijke aspecten

milieu

De relevante ruimtelijke aspecten laten op het gebied van de milieu-aspecten geur en geluid geen belemmeringen zien. De nieuwe bestemming laat activiteiten toe die op voldoende afstand liggen van nabijgelegen kwetsbare bestemmingen.

Bodem

Bij de gemeente zijn geen gegevens over de bodemkwaliteit bekend. Ook zijn er geen gegevens bekend waaruit blijkt ter plaatse van het nieuw te bouwen bijgebouw bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Achtkarspelen (Nota bodem, vastgesteld op 22 juni 2012) is de bodem gekwalificeerd als klasse Landbouw/overig (= gelijk aan de Achtergrondwaarde = schoon).

Bij de aanvraag omgevingsvergunning, voor de activiteit bouwen, dient mogelijk een bodemonderzoeksrapport aangeleverd te worden, waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen. Het aanleveren van deze bodemkwaliteitsgegevens is geregeld in artikel 2.1.5 van de bouwverordening van de gemeente Achtkarspelen. De noodzaak van een bodemonderzoek is afhankelijk van de vraag of een viscorner een verblijf is waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend personen zullen verblijven. Voor het wijzigingsplan levert het bodemaspect op voorhand geen belemmering op.

Ecologie

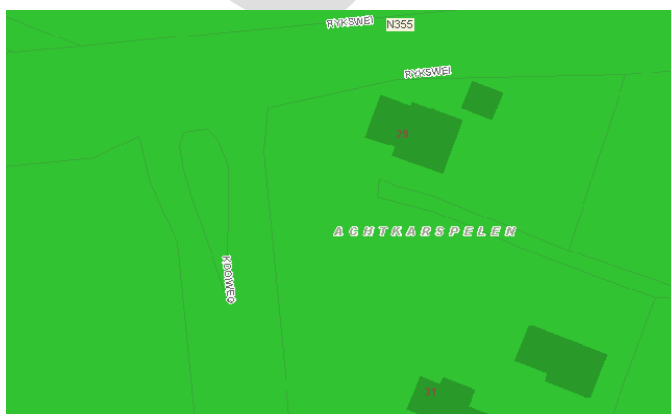
Op grond van de Flora- en faunawet heeft een initiatiefnemer een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet mogen worden verstoord. De verwachting is dat daar in dit geval geen sprake van zal zijn. Gelet op het intensieve gebruik van de gronden als tuin, parkeerruimte en het feit dat het om een reeds verhard erf gaat, is niet te verwachten dat het bouwplan invloed heeft op de ecologische waarden van de gronden. Geoordeeld is dat geen ecologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologie

Voor wat betreft de archeologie is gekeken naar de Famke kaarten. Voor de betreffende locatie is ten aanzien van beide archeologische perioden 'Steentijd-Bronstijd' en 'IJzertijd-Middeleeuwen' het volgende advies opgenomen.

Steentijd: Onderzoek bij grote ingrepen

Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

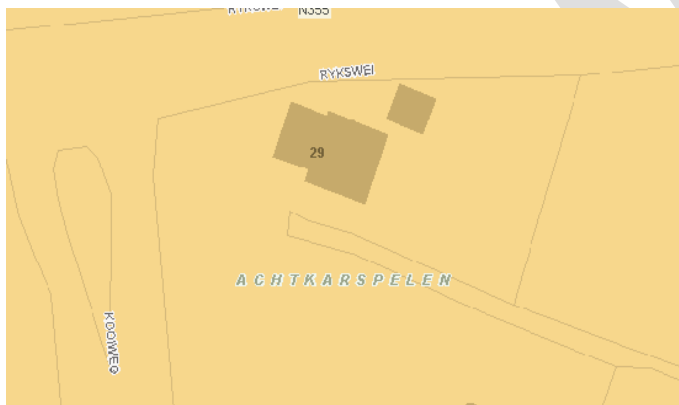


Uitsnede Famke kaart Steentijd. Advies: Onderzoek bij grote ingrepen

Middeleeuwen: Karterend onderzoek 3

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

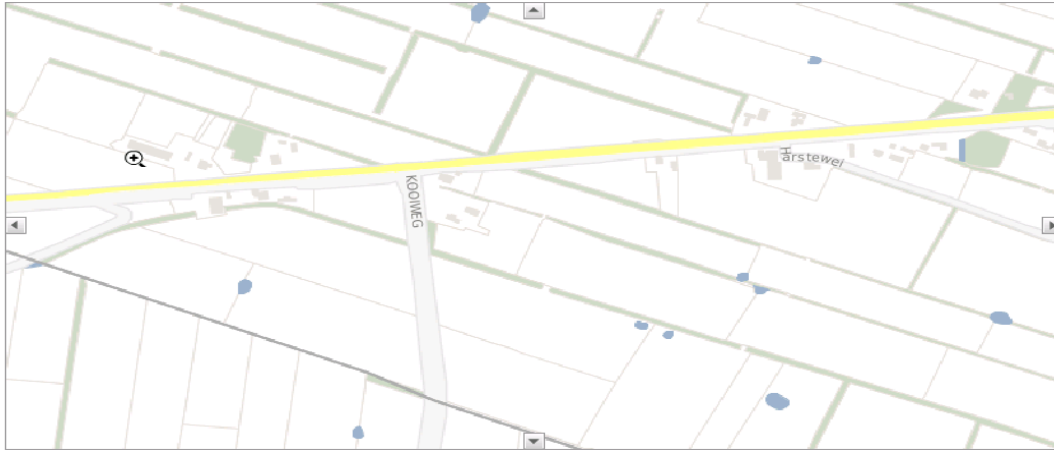


Uitsnede Famke kaart Middeleeuwen. Advies: Karterend onderzoek 3

Uit de kaarten met het bijbehorend advies blijkt dat er voor de wijziging van de bestemming geen nader archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden voor de locatie aan de Rykswei 29 te Kootstertille.

externe veiligheid

Het bouw van de loods heeft voldoende afstand tot risicovolle inrichtingen en voegt ook geen risicobron toe. Hieronder het voor het bouwplan relevante deel van de risicokaart:



Uitsnede risicokaart provincie Fryslân

Conclusie is dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.

Verkeer en parkeren

Er kan in voldoende mate op eigen erf worden geparkeerd. Gelet op de afstand van de inrit tot de afslag van de provinciale weg richting Jistrum van ca. 50 meter en de beperkte verkeersbewegingen op de ventweg zal er aan de verkeersveiligheid rond de afslag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Vanuit verkeer/parkeren is er geen belemmering voor het wijzigen van de bestemming.

1.4 Overige ruimtelijke aspecten

In totaal neemt het verhard oppervlak in het plan niet toe. Er hoeft derhalve geen watercompensatie plaats te vinden.

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. Het gaat hier om het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf 1 – Kleinbedrijf' naar 'Wonen- Woonboerderij'. Dit is geen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van de Bro. Er hoeft in dit geval derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden echter leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak (planschade). Daarom is met de initiatiefnemer een overeenkomst planschade gesloten, waarbij een eventuele toegekende schade voor rekening is van de initiatiefnemer.

Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting in het moederplan, het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente Achtkarspelen met identificatienummer NL.IMRO.0059.BPBgBuitengebied13- VG01, zoals dit op 6 maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 11 juni 2014 in werking is getreden.

1.5 Vooroverleg provincie

Er heeft vooroverleg over de wijziging plaatsgevonden met de provincie. Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Fryslân hebben in hun brief van 21 april 2015 met betrekking tot het plan aangegeven dat de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid. Er is voldoende rekening gehouden met de provinciale belangen. GS beschouwen het vooroverleg voor de wijzigingsprocedure met de bovengenoemde brief als afgerond.

1.6 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Vanaf -- 2015 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Ontwerp

Bijlage 1: landschappelijk inpassingsplan

