

# Wijzigingsplan Trije Roeden 30 te Boelenslaan

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 29 juli 2020 is er een aanvraag bij de gemeente binnengekomen voor de wijziging van de bestemming op het perceel de Trije Roeden 30 te Boelenslaan. Er wordt verzocht de bestemming van een 'agrarisch met waarden -kleinbedrijf-' naar een woonbestemming te wijzigen.

Het betreft een voormalig agrarisch (klein)bedrijf waarvan de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Het perceel met opstallen staat te koop en de potentiële koper wil het pand alleen gebruiken voor reguliere bewoning en niet meer voor agrarische activiteiten. Omdat het perceel in het geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming heeft, moet dit worden gewijzigd naar de bestemming Wonen.



*Perceel met woning de Trije roeden 30 te Boelenslaan*

### 1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Trije Roeden 30 te Boelenslaan, gemeente Surhuizum, sectie B, perceelnummer 9337.

### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel de Trije Roeden 30 te Boelenslaan valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen en heeft daarin een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinbedrijf'. Deze bestemming is gegeven aan percelen waar agrarische

activiteiten plaatsvinden die het hobbymatige overstijgen, maar ook geen volwaardig agrarisch bedrijf vormen (oppervlakte agrarische grond 5 tot 15 ha). Een van de wijzigingsbevoegdheden die in deze bestemming is opgenomen maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan perceel de Trije Roeden 30 te Boelenslaan*

#### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De agrarische activiteiten op het perceel zijn reeds beëindigd. Het perceel zal dan ook 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, die een eind het landschap insteekt. Het bouwvlak is opgenomen voor een agrarische bestemming; een woonbestemming heeft echter een kleiner bouwvlak. Op die manier blijft de bebouwing (bijgebouwen) op een woonbestemming geconcentreerd rond het hoofdgebouw/ de woning met tuin. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening zal de woonbestemming daarom kleiner worden dan het huidige bouwvlak, maar voorziet er wel in dat de huidige bebouwing geheel binnen de woonbestemming valt.



*Nieuwe woonbestemming*

## 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 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch met waarden -kleinbedrijf' in 'Wonen'. Op basis daarvan kunnen Burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vaststellen. Verder is 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 het traditionele hoofgebouw 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

Ad 1) de potentiële kopers hebben aangegeven dat ze geen bedrijfsactiviteiten zullen ontplooien, 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.

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 jonge heideontginningslandschap. Dit landschapstype wordt onder meer gekenmerkt door een besloten, kleinschalig landschap, waarvan de percelen overwegend zijn omsloten met singels, beplanting en sloten en welke blokvormig zijn verkaveld. De landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is schetsmatig ingetekend op het 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.

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).

#### *Verkeersaspecten en parkeren*

Om de woning op het perceel aan de Trije Roeden 30 te Boelenslaan te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Een bestemming 'agrarisch met waarden - kleinbedrijf' heeft een grotere verkeersaantrekkende werking dan een woonbestemming. Er bestaat daarom geen aanleiding om aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Daarnaast is op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid.

#### *Bodemonderzoek*

Binnen de huidige agrarische bestemming wordt de bedrijfswoning reeds 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. Bij eventuele nieuwbouw zal in ieder geval met een historische toets gemotiveerd moeten worden dat de bodemkwaliteit geen milieu hygiënische beperkingen oplevert voor de werkzaamheden en de beoogde functie.

#### *Geluidhinder*

Vanuit de Wet geluidhinder gelden er grenswaarden waaraan het wegverkeerslawaaï 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.

#### *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 NO<sub>2</sub> 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 er voor deze locatie geen onderzoek nodig is. Omdat er geen ingrepen 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*

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. Wat betreft de natura 2000 gebieden zijn deze op dermate afstand dat deze ontwikkeling hierop geen belemmering heeft, daarnaast is er in deze nieuwe functie minder mogelijk dan in de oude functie.

### *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.

### *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 is volgens de watertoets deze functiewijziging geen waterschapsbelang. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is. De hoeveelheid verharding van het perceel wijzigt daarnaast niet en neemt dan ook door de functiewijziging niet toe.

### *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. Daarbij dient er in alle gevallen nu ook al rekening te worden gehouden met dichterbij gelegen woonbestemmingen. Ook ondervindt de woning zelf op het gebied van de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit geen hinder van omliggende bedrijven, waardoor sprake zou kunnen zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

ONTWERP