

# Wijzigingsplan Egypte 22 Buitenpost

TOELICHTING

## **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:**

## TOELICHTING

### 1. Inleiding

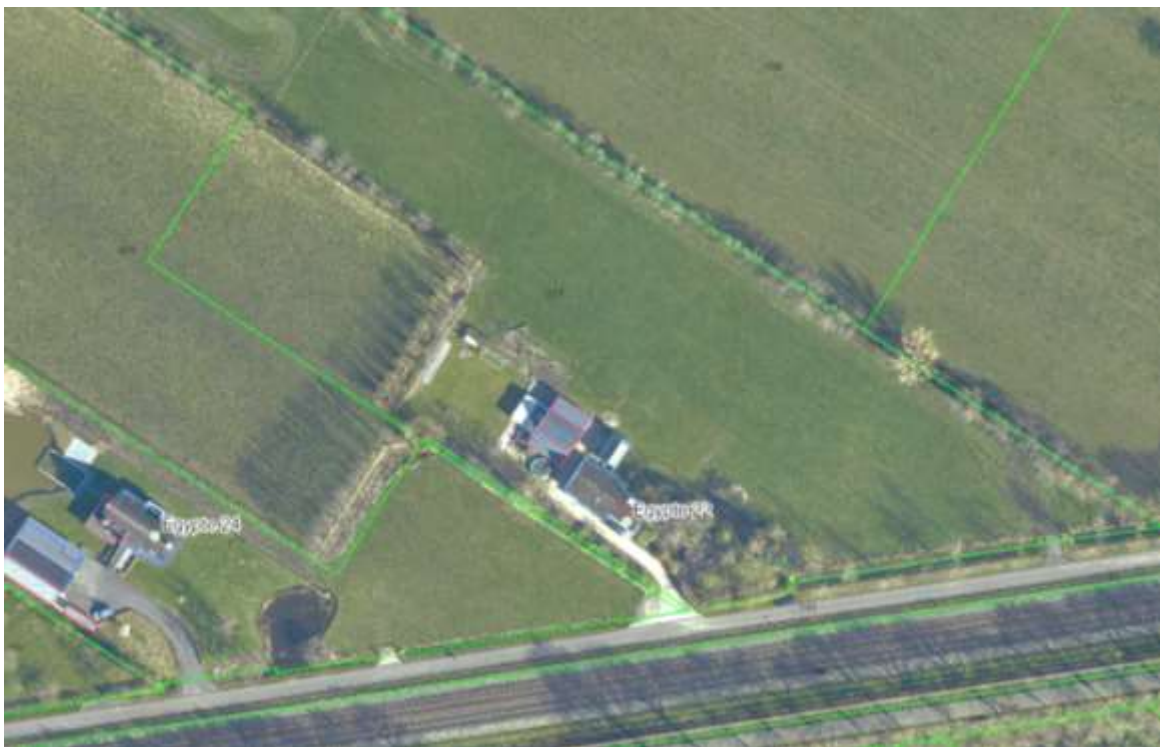
#### 1.1 Aanleiding

Op 14 september 2020 is een aanvraag binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming van een agrarisch naar wonen-woonboerderij voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Egypte 22 te Buitenpost.

De huidige eigenaar heeft het perceel gekocht en gaat er geen agrarische activiteiten ontplooiën.

#### 1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Egypte 22 te Buitenpost, gemeente Buitenpost, sectie E, perceelnummer 371.



#### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Egypte 22 te Buitenpost valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen<sup>1</sup> en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden – kleinbedrijf' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

De nieuw te bouwen woning ligt binnen de agrarisch bestemming, maar er worden geen agrarische activiteiten meer ontplooit. Bij vervangende nieuwbouw mag uitsluitend op de bestaande locatie op het bouwperceel worden gebouwd. De nieuwe woning wordt echter op een andere locatie weer teruggebouwd.

---

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



*Uitsnede geldende bestemmingsplan*



*Voorstel begrenzing nieuwe woonbestemming*

#### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. Er wordt een nieuwe woning gebouwd op een andere locatie. De woonbestemming wordt wel aanzienlijk kleiner dan het huidige agrarische bouwvlak, om te voorkomen dat er op onwenselijke locaties bouwwerken gebouwd kunnen worden (midden in het open weiland, afgezonderd van de bestaande bebouwing). Door de woonbestemming te verkleinen waarborgen we dat de woonbebouwing een geconcentreerd en samenhangend beeld vormt. Bovendien sluit de kavel hiermee aan op de opstreckende landschappelijke structuur. De nieuwe woonbestemming moet zijn voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

De nieuw te bouwen woning komt binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Deze gronden zijn bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Voor de bouw van een nieuwe woning zal middels een archeologisch onderzoek aangetoond moeten worden dat er:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord en de volgende voorwaarden in acht worden genomen:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
  3. een verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

## 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 woningen in het landelijk gebied. Omdat er geen sprake is van toename van het aantal woningen, maar de bestaande woonboerderij planologisch wijzigt van een bedrijfswoning naar een woonbestemming (woonboerderij), is er geen strijd met de provinciale verordening.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

*Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen*

Het perceel Egypte 22 te Buitenpost heeft in het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied (2014) de bestemming 'Agrarisch met waarden-kleinbedrijf' en is bestemd voor grondgebonden agrarische klein bedrijven met bijbehorende bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning(en).

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5.8 lid g) om de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen-Woonboerderij'.

Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de agrarische 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 Artikel 31 Wonen - Woonboerderij van overeenkomstige toepassing zijn.

De verzoeker heeft aangegeven dat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Na het gereedkomen van de bouw van de nieuwe woning zal de huidige woning gesloopt worden (voorwaarde in de omgevingsvergunning).

De nieuwe woning komt niet in de voormalige bedrijfswoning, maar wordt op een andere locatie gebouwd. Binnen het bestemmingsplan is het mogelijk om hier van af te wijken en toe te staan dat er bij vervangende nieuwbouw op een andere locatie worden gebouwd. Om van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik te maken mag er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
- de archeologische waarden,

Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

### 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 Egypte 22 te Buitenpost te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Een bedrijfsbestemming heeft een grotere verkeer aantrekkende 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*

De nieuwe woning wordt op een andere locatie teruggebouwd waardoor er een bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit de analyseresultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond voor lood en PAK licht verhoogde gehalten zijn gemeten. In het grondwater zijn voor barium, koper en nikkel licht verhoogde concentraties gemeten. Deze lichte overschrijdingen geven geen milieu hygiënische beperkingen ten aanzien van de bouw en het gebruik van de nieuwe woning.

### *Geluidhinder*

De woning is gelegen binnen de zone van een spoorweg. Een woning wordt gezien als een geluidsgevoelig object, waardoor er een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidsbelasting. Uit het akoestisch rapport blijkt dat er sprake is een gevelbelasting die hoger ligt dan de grenswaarde. Het is voor de nieuwe woning dan ook nodig dat er een hogere waarde wordt vastgelegd.

### *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*

Het perceel heeft de aanduiding Archeologisch waardevol gebied. Er is een archeologisch onderzoek gedaan. De voorgenomen ingreep kan worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Een archeologisch vooronderzoek voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden is derhalve **niet** noodzakelijk.

### *Ecologie*

De initiatiefnemer heeft, op basis van de Flora- en Faunawet, de wettelijke verplichting van zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet wordt verstoord en dat er geen unieke natuurwaarden worden aangetast. Mocht tijdens de procedure blijken dat een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk is dan zullen wij de initiatiefnemer verzoeken deze te laten uitvoeren.

### *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 bij deze functiewijziging geen waterschapsbelang betrokken. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd

is.

#### *Invloed omgeving*

Er bevinden zich in de directe 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 woning 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.

Ten aanzien van de overige ruimtelijke aspecten zijn 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*

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 11 februari 2021 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn **wel/geen** zienswijzen ingediend.