

Wijzigingsplan Miedwei 48 Surhuizum

ONTWERP

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing 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. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)	6
4. Omgevingsaspecten	6
4.1 Geluid	6
4.2 Milieu	6
4.3 Externe Veiligheid	6
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
Bijlagen:	
- Wateradvies	9

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Miedwei 48 te Surhuizum staat momenteel een oud woonboerderijtje. De nieuwe eigenaren van het perceel willen deze woning slopen en een nieuwe moderne woning elders op het perceel terugbouwen. Het uiterlijk van de nieuwe woning is echter niet te omschrijven als woonboerderij, maar als een reguliere woning. Het plan is daarom in strijd met de bestemming Wonen-Woonboerderij van het geldende bestemmingsplan. De bestemming wordt daarom gewijzigd naar de bestemming Wonen.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Miedwei 48 te Surhuizum, gemeente Surhuizum, sectie A, perceelnummer 1980. Het plangebied ligt in het buitengebied aan de oostkant van Surhuizum, langs de waterloop de Aldfeart.



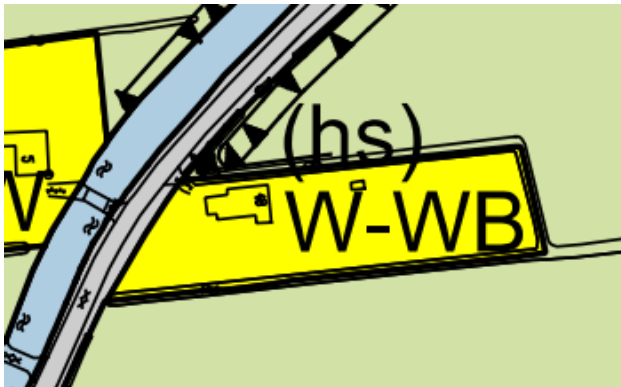
1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel Miedwei 48 te Surhuizum valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹ en heeft daarin de bestemming 'Wonen-Woonboerderij'. Deze bestemming is voornamelijk gegeven aan iedere voormalige boerderij waar geen sprake meer is van een volwaardig agrarisch bedrijf en die in het veld wordt herkend als traditionele boerderij (stelp, kop(-hals)-rompboerderij), en aan alle in het vorige

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

bestemmingsplan als zodanig aangeduide woonboerderijen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden wijken af van die van een gewone woning, zo is er vaak sprake van meer bestaande bebouwing waar mogelijkheden voor nevenactiviteiten zijn. Reguliere woningen in het buitengebied hebben de bestemming 'Wonen'.

Omdat de nieuwe woning die de initiatiefnemers op het perceel Miedwei 48 willen bouwen niet voldoet aan de uiterlijke kenmerken van een woonboerderij, is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Wonen-Woonboerderij'. Daarnaast wordt de woning op een andere plaats gebouwd dan de bestaande woonboerderij. Binnen de huidige bestemming Wonen-Woonboerderij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders de bestemming kunnen wijzigen naar 'Wonen', ten behoeve van de bouw van een woning met een andere verschijningsvorm.



Uitsnede geldende bestemmingsplan

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande woonboerderij zal worden gesloopt. Op het achterste deel van het perceel wordt een nieuwe, moderne schuurwoning met vrijstaande garage gebouwd.

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. Artikel 1.5.1 van de Verordening Romte betreft de saldogeregeling wonen. Deze regeling maakt het mogelijk om een nieuwe woning in het landelijk gebied te bouwen, als vervanging van een bestaande woning (die vaak elders staat). Per saldo neemt het aantal woningen daarmee niet toe.

Om te voorkomen dat een kleine woning gesloopt wordt en daarvoor in de plaats een veel grotere woning wordt gebouwd die qua omvang en uitstraling niet past in het landschap, mag het oppervlak van de nieuwe woning inclusief de bijgebouwen niet meer bedragen dan 300 m². Deze oppervlaktemaat komt overeen met de maat die in het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen is opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe woning met bijgebouw voldoet hier aan.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

Het perceel Miedwei 48 te Surhuizum heeft de bestemming 'Wonen-woonboerderij' en is bestemd voor woonboerderijen, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten, ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of verkoop van goederen via internet.

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 31.7, lid e):

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,
- e. de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
1. de woning in de bestaande bebouwing dient te worden gerealiseerd, dan wel in nieuw te bouwen gebouwen, mits:
 - daarvoor bestaande bebouwing is gesloopt, waarbij karakteristieke en monumentale gebouwen behouden dienen te blijven; en
 - de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen gebouwen maximaal 100% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen, dan wel maximaal de oppervlakte die is toegestaan in de bestemming die de gronden na wijziging krijgen;
 2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
 3. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
 4. voor het overige de regels van Artikel 30 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.

Het plan voldoet aan de bovengenoemde voorwaarden. De bestaande woonboerderij die gesloopt wordt is geen monument en is niet als karakteristiek aan te merken. De bestaande woonboerderij wordt gesloopt. De nieuwe woning wordt elders binnen het bestaande bestemmingsvlak gebouwd, en voldoet aan de bouw- en oppervlakteregels uit de bestemming 'Wonen'.

Op de voorwaarde omtrent een goede landschappelijke inpassing wordt hierna ingegaan.

Visie ruimtelijke kwaliteit buitengebied Achtkarspelen

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.

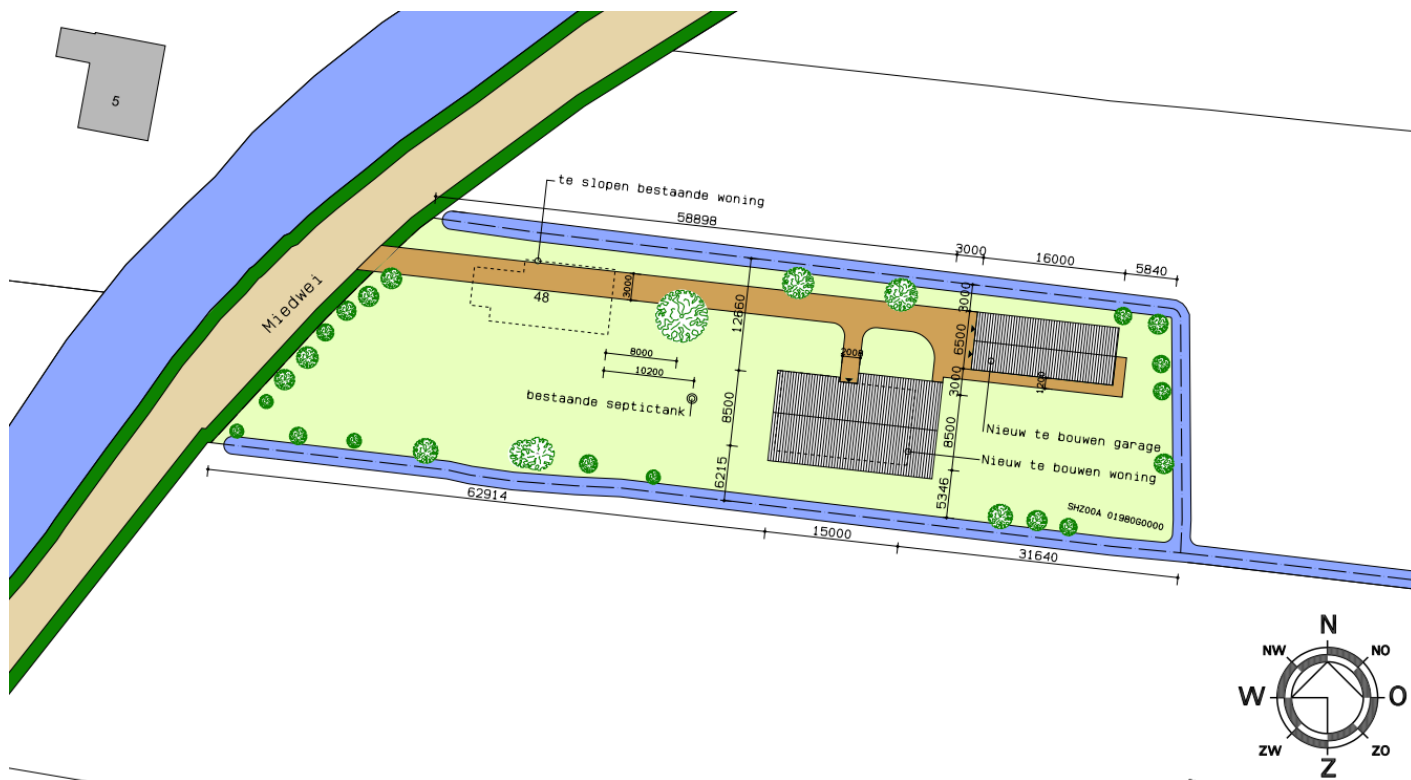
Het plangebied ligt in het stroomdal van De Lauwers en wordt onder meer gekenmerkt door een open landschap, met name richting De Lauwers, open lintbebouwing en langgerekte rechthoekige opstreckende erven met sloten rondom. De erfbeplanting ondersteunt de opstreckende verkavelingsstructuur en bestaat aan de westzijde van het stroomdal voornamelijk uit elzensingels op de zijdelingse perceelsgrenzen.

Het perceel Miedwei 48 ligt aan de oostzijde van het stroomdal, in een voornamelijk open landschap. Het perceel is altijd redelijk dicht met bomen begroeid geweest, maar met name op het achterste deel waar de nieuwe woning is gepland zijn recentelijk veel bomen gekapt. Dergelijke beplanting valt niet onder het gemeentelijk landschapsbeleid en een minder dichte begroeiing op het binnenerf gaat bovendien niet ten koste van de landschappelijke structuur.

De landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie is schetsmatig ingetekend op de bijgevoegde situatietekening (bijlage 1). De zijdelingse perceelsgrenzen worden voorzien van enkele bomen en sloten rondom. Een volwaardige elzensingel ontbreekt, maar is in dit oostelijke open deel van het stroomdal landschap ook niet een vereiste. De voorzijde van het erf blijft aangezet met singelbeplanting.

3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

De eigenaren van het perceel Miedwei 48 willen de bestaande woonboerderij en daarbij behorende bijgebouwen slopen. Het woonboerderijtje past qua formaat en uitstraling niet bij de woonwensen. Op het achterste deel van het perceel wordt een nieuwe woning met vrijstaande garage gebouwd in de stijl van een moderne schuurwoning. De gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe woning en het bijgebouwen bedraagt 300 m².



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. De bestaande woning die gesloopt wordt staat ca. 15-20 meter uit het hart van de weg. De voorgevel van de nieuwe woning komt op aanzienlijk grotere afstand te staan, namelijk ca. 45 tot 65 meter uit het hart van de weg. De FUMO heeft berekend dat deze afstand ruim voldoende is om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, die op ca. 20 meter uit het hart van de weg ligt. De Wet geluidhinder levert dus geen belemmering op voor de bouw van de woning.

4.2 Hinder van bedrijven

In de nabijheid van de woning liggen geen milieubelastende bedrijven. Schuin tegenover het perceel ligt een veehouderij. De afstand tussen het agrarisch bouwblok en het woonperceel van de Miedwei 48 bedraagt meer dan 50 meter.

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 4.3 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. 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 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de archeologische kaarten van de provincie Fryslân (FAMKE), steentijd-bronstijd, is archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen van meer dan 2.500 m². Daarvan is hier geen sprake. Voor de kaart ijzertijd-middeleeuwen geldt voor dit perceel dat onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 500 m². De totale oppervlakte aan woonbebouwing mag 300 m² bedragen, waardoor de ingreep die nieuw mogelijk gemaakt wordt ook niet meer dan 500 m² mag bedragen. Andere mogelijke ingrepen in de bodem, zoals tuinaanleg, zijn binnen de bestaande bestemming Wonen al op het gehele perceel mogelijk. De bestemmingswijziging maakt dus geen nieuwe ingrepen mogelijk ten opzichte van het moederplan. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

4.6 Bodemkwaliteit

Op voorhand is er geen indicatie dat er voor het aspect bodem belemmeringen zijn om de woning op een andere locatie op het perceel te herbouwen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de nieuwe woning dient een bodemonderzoek aangeleverd te worden.

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). Vanwege de hoofdwatgang aan de voorzijde van het perceel (Aldfeart) is de uitkomst van de watertoets dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Wetterskip Fryslân heeft de situatie beoordeeld en een wateradvies uitgebracht (d.d. 8 januari 2018). Hierin wordt geconstateerd dat het perceel buiten de beschermingszone van de hoofdwatgang valt, waardoor het standaard wateradvies van toepassing is. Het wateradvies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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 @@ 2018 heeft het ontwerpplan voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE – WATERADVIES WETTERSKIP FRYSLAN

Geachte [REDACTED],

Op 8 december 2017 heeft u de digitale watertoets doorlopen voor het plan Miedwei 48 te Surhuizum. Uit de watertoets bleek dat de normale procedure moest worden doorlopen. Uit de beoordeling blijkt dat u kan volstaan met de korte procedure omdat het perceel buiten de beschermingszone van de hoofdwatergang ligt. Deze e-mail vormt daarvoor het bijbehorende standaard wateradvies.

Leidraad watertoets

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets te raadplegen via de link: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In Leidraad Watertoets, hoofdstuk 4. De wateraspecten, staan de aandachtspunten voor alle wateraspecten omschreven waarmee rekening gehouden moet worden en is informatie te vinden over de te nemen standaard maatregelen.

Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied kunt u hier op anticiperen door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Hierbij een link voor concrete voorbeelden, <https://www.riool.net/-/regenwateroverlast-in-bebouwd-gebied-voorkom-lokale-problemen>
<http://www.groenblauwenetwerken.com/>

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,

drs. R. Smit,
Manager Cluster Plannen.

Wetterskip Fryslân T 058 – 292 2222 2 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden | www.wetterskipfryslan.nl

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print