
GEMEENTE DONGERADEEL

WIJZIGINGSPLAN ANJUM - SKANSERWEI 2

Status: Vastgesteld
Datum: 06-05-2014



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

WIJZIGINGSPLAN ANJUM - SKANSERWEI 2

CODE 1399182 / 06-05-2014

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	1
1. 4. Leeswijzer	3
2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Beschrijving initiatief	5
2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
3. BELEIDSKADER	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Milieuzonering	11
4. 2. Geluid	11
4. 3. Water	11
4. 4. Bodem	12
4. 5. Cultuurhistorie	12
4. 6. Ecologie	13
4. 7. Externe veiligheid	14
4. 8. Luchtkwaliteit	14
4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen	15
5. UITVOERBAARHEID	16
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
5. 3. Grondexploitatie	16
6. JURIDISCHE REGELING	18
6. 1. Systematiek	18
6. 2. Verbeelding	18
6. 3. Regels	18
6. 4. Toelichting op de bestemmingen	18

1. INLEIDING

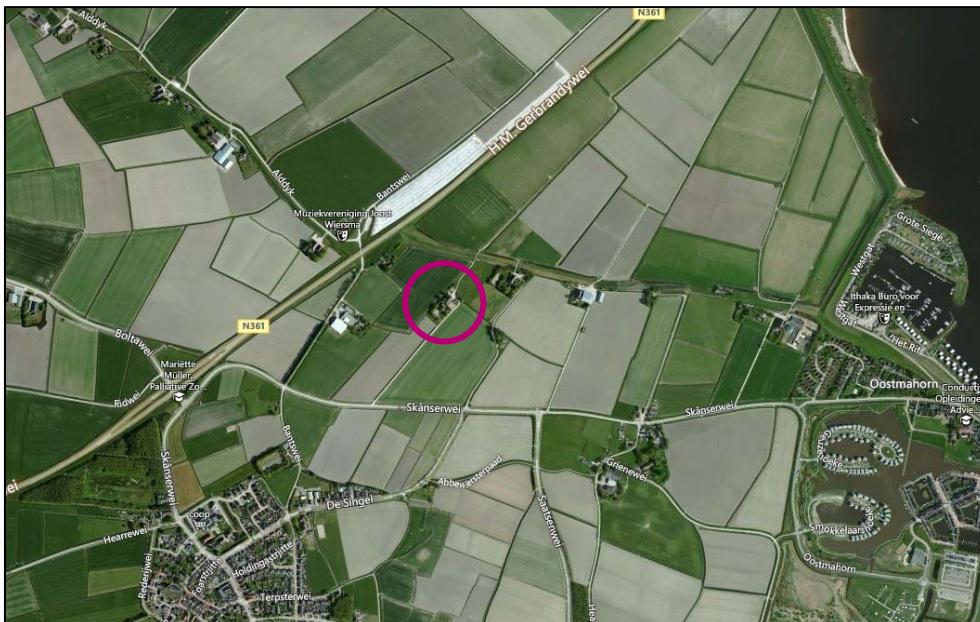
1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten noordoosten van Anjum ligt het perceel van een voormalige paardenhouderij. Het betreft een relatief compact erf met een oppervlakte van circa 5.000 m² waarop een kop-hals-romp boerderij en enkele kleine schuren staan. De bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd. Bij de gemeente Dongeradeel is het verzoek ingediend om de boerderij te gaan bewonen.

Omdat de woonfunctie op basis van het geldende bestemmingsplan alleen ten dienste van een paardenhouderij is toegestaan, is een wijziging van de bestemming noodzakelijk. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan deze bevoegdheid.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Skânserwei 2 te Anjum. Dit perceel ligt op ongeveer een kilometer afstand vanaf Anjum. De begrenzing is afgestemd op het huidige bestemmingsvlak van de paardenhouderij. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.

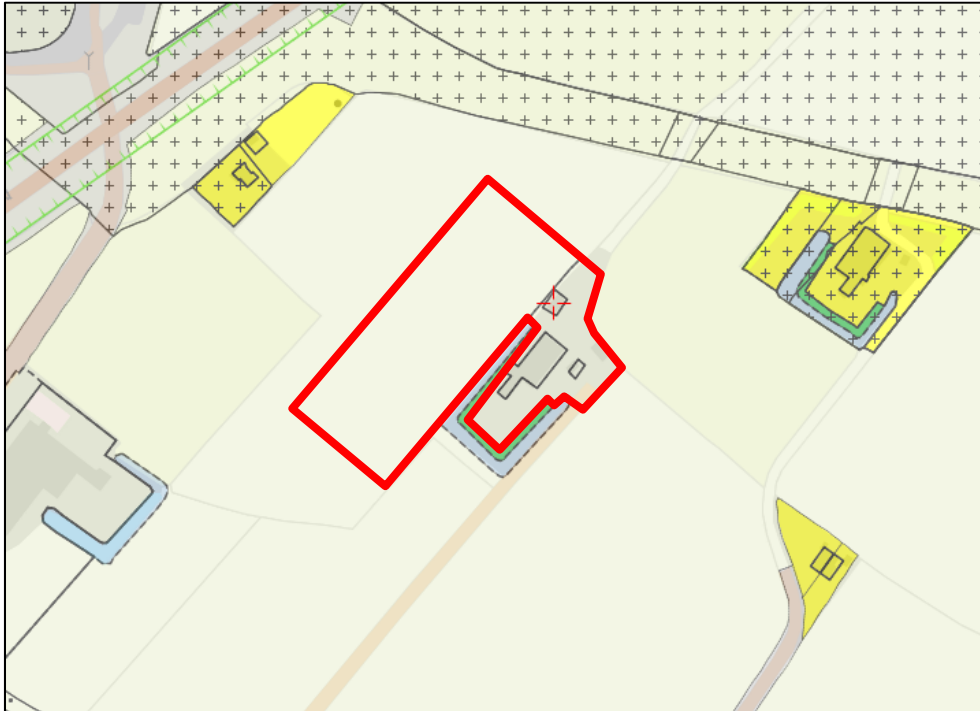


Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Bûtengebied Dongeradeel*, dat is vastgesteld op 27 juni 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. De groensingel en de watergang langs de achterzijde van het bedrijfsperceel zijn bestemd als 'Groen' en 'Water'.

De bestaande bebouwing op het terrein is vastgelegd in een bouwvlak. Ten noordwesten van het perceel ligt een bouwvlak, bedoeld als uitbreidingsruimte voor het bedrijf. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 75 bij 185 meter.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan (bron: RO-online)

Op grond van artikel 5, lid 5.6.3, kunnen burgemeester en wethouders het plan ten behoeve van een functiewijziging wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd naar onder andere 'Wonen – Voormalig boerderijpanden'. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende wijzigingscriteria:

- na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van de artikel 36 van toepassing;
- de paardenhouderijfunctie ter plaatse is beëindigd;
- de aangrenzende (agrarische) bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- de functie ondergebracht wordt in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging, waarbij de woonfunctie gehandhaafd moet blijven en waarbij in ondergeschikte mate aanvullende nieuwbouw gepleegd mag worden;
- de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
- het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen worden als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm gehandhaafd;
- ten behoeve van een zorgvuldige inpassing wordt een inpassingsplan opgesteld overeenkomstig de richtlijnen opgenomen het bestemmingsplan;

- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via deze wijzigingsbevoegdheid. Hiervoor dient een wijzigingsplanprocedure te worden doorlopen. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de wijzigingscriteria.

De gronden buiten het gewenste woonperceel (de uitbreidingsruimte aan de noordwestzijde) wordt 'teruggegeven' aan het landelijk gebied door hierop een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden toe te kennen.

1. 4. Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven en wordt getoetst aan de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt in het open landelijk gebied tussen de Skânserwei en de oude zeedijk. Rondom het plangebied liggen relatief grootschalige akkerbouwkavels met daarin verspreid liggende bebouwing. De bebouwde percelen liggen allemaal ruim 100 meter uit elkaar. Het gaat vooral om voormalige boerderijen die een woonfunctie hebben gekregen. Ten zuidwesten is een actief akkerbouwbedrijf aanwezig.

Binnen het plangebied was voorheen een kleinschalige paardenhouderij gevestigd. Op het perceel staat een kop-hals-rompboerderij uit omstreeks 1900. Achter deze boerderij ligt enige verharding en staan twee kleine schuren. Aan de zuidoostzijde ligt een paardenbak. Ook vóór de boerderij ligt een paardenbak.

Aan de voorzijde van de boerderij ligt een groensingel en een waterloop. Groensingel en waterloop zijn in het geldende bestemmingsplan als waardevol aangemerkt, vanwege het cultuurhistorisch en landschappelijk belang. Deze markeren namelijk de oorspronkelijke erfstructuur. Deze landschappelijke elementen wijzigen niet en zijn daarom buiten het plangebied van dit wijzigingsplan gehouden.

Het plangebied heeft eveneens betrekking op een deel van de kavel akkerbouwgrond ten noordwesten van het perceel. Op dit deel (circa 1,4 hectare) bestaan op basis van het geldende bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden voor de paardenhouderij. Een invulling hiervan is niet aan de orde en het bestemmen van deze gronden voor wonen komt niet overeen met het feitelijke gebruik, namelijk agrarisch gebied.

Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 3. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: Bing Maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het wijzigen van de hoofdfunctie van het perceel ten behoeve van wonen. De boerderij wordt daarbij een woonhuis. Hierbij wordt het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvorm van de boerderij nagestreefd.

Er worden geen grote fysieke ingrepen voorgesteld. De paardenbak vóór de boerderij wordt verwijderd. Dit wordt een tuin, eventueel met fruitbomen. De paardenbak naast de boerderij wordt gehandhaafd. Deze paardenbak voldoet aan de voorwaarden voor paardenbakken bij woningen zoals opgenomen artikel 36, lid 36.5.2 in het bestemmingsplan (3.5.2 in dit wijzigingsplan).

Verder worden bomen die in slechte staat verkeren of te dicht bij de boerderij staan gesnoeid of gekapt. De waardevolle landschappelijke elementen worden behouden. Ook worden er geen nieuwe gebouwen opgericht.

2. 3. Toetsing aan wijzigingscriteria

Voor de gewenste planologische situatie kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in lid 5.6.3 van het bestemmingsplan. Hiermee wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen – Voormalig boerderijpand', waarbij artikel 36 van het bestemmingsplan van toepassing wordt. De gehele bestemming van de paardenhouderij komt te vervallen. In deze paragraaf wordt het onderhavige plan getoetst aan de wijzigingscriteria die hiervoor gelden.

Beëindiging paardenhouderij

De wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast wanneer de bedrijfsvoering van de paardenhouderij is beëindigd. In dit geval is er al enige jaren geen sprake meer van bedrijfsvoering op het perceel. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Beperking aangrenzende bedrijven

De wijziging mag niet leiden tot het beperken van aanwezige (agrarische) bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een akkerbouwbedrijf. Dergelijke bedrijven hebben een beperkte milieubelasting, waarbij een milieuzone van 30 meter wordt gehanteerd. Het bedrijf ligt op ruim 100 meter afstand en wordt dus niet door de wijziging beperkt. Verder liggen rondom het plangebied uitsluitend woningen. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

Functie in de bestaande gebouwen

De nieuwe functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen. De woonfunctie moet plaatsvinden in het voormalige boerderijpand, dat moet worden gehandhaafd. Er is slechts in ondergeschikte mate en onder voorwaarden nieuwbouw mogelijk. Aan de voorgenoemde voorwaarden wordt voldaan. Er vindt geen nieuwbouw plaats en de woonfunctie wordt ondergebracht in de boerderij.

Zorgvuldige inpassing

De nieuwe functie moet op een zorgvuldige manier worden ingepast in het landschap. Daarbij wordt een inpassingsplan opgesteld overeenkomstig de richtlijnen uit het bestemmingsplan.

Het erf is in de huidige situatie op een gebiedseigen manier ingepast in het landschap. Hieraan worden geen wijzigingen voorgesteld. Ook de landschappelijke waarden in de omgeving worden niet aangetast. De huidige inpassing van het erf is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Huidige inpassing van het erf (bron: Funda)

In onderstaand kader wordt volgens de richtlijnen een onderbouwing gegeven van de landschappelijke inpassing.

1. Toepassing inpassingsplan

Een inpassingsplan moet gemaakt worden bij een nieuwe ontwikkeling, een uitbreidingsplan, of het plaatsen van een nieuw gebouw of bouwwerk. In dit geval is er geen sprake van een fysieke ontwikkeling, anders dan een opwaardering van het perceel.

2. Doel inpassingsplan

Volgens punt 2 van de richtlijnen is het doel van het inpassingsplan dat de inpassing in de omgeving centraal staat: er moet rekening worden gehouden met landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle elementen, structuren en de bebouwde en onbebouwde omgeving.

3. Inhoud inpassingsplan

De volgende onderdelen maken deel uit van het inpassingsplan:

Ontsluiting

De huidige ontsluiting vindt plaats langs de zuidzijde van het perceel, op de achterzijde van het erf. Deze ontsluitingsroute voorziet in het behoud van de waardevolle erfsingel en watergang aan de voorzijde van het erf. Er worden geen wijzigingen in de ontsluiting voorgesteld.

Groene inpassing, bestaande uit gebiedseigen beplanting

Zoals uit figuur 4 blijkt is het perceel zeer groen ingepast. Langs de voorzijde ligt een waardevolle erfsingel. Deze blijft onder de groenbestemming vallen, waarmee het behoud is gewaarborgd. In principe wordt ook de beplanting op het perceel behouden, tenzij deze een gevaar voor de boerderij vormt. De huidige paardenbak aan de voorzijde van de boerderij vormt een storend element. Deze wordt vervangen door een tuinrichting, mogelijk met fruitbomen. Dit is een sterke verbetering van de inpassing van het perceel.

De situering van gebouwen, bouwwerken en overige (bedrijfs)onderdelen

Het erf kent een oorspronkelijke inrichting. Hieraan worden geen wijzigingen voorgesteld. Er vindt geen nieuwbouw plaats.

Een lichtplan waaruit blijkt dat lichthinder / lichtvervuiling wordt beperkt

Er is geen sprake van lichthinder vanuit de woonbestemming. De paardenbak is een bestaand element dat wordt behouden. Bij deze paardenbak is geen sprake van excessieve verlichting.

Toekomstbestendigheid van het plan, zoals mogelijke (bedrijfs)uitbreidingen

Uitbreiding van het woonerf is niet aan de orde.

watercompensatie

Bij een toename van verhard oppervlak van minimaal 200 m² moet minimaal 10% van deze toename gecompenseerd worden door water. Er is geen sprake van een toename aan verharding.

4. Realisering inpassingsplan

De maatregelen uit het inpassingsplan moeten binnen één jaar na de start van het (bouw)plan gerealiseerd zijn. Omdat het perceel in dit geval al op een goede wijze is ingepast in het landschap en nieuwe toevoegingen, zoals de fruitboomgaard optioneel zijn, is het niet noodzakelijk hiervoor een waarborg op te nemen. Het behoud van de waardevolle groenelementen is in het bestemmingsplan geborgd.

5. Toetsing inpassingsplan

Burgemeester en wethouders bepalen of de inhoud (3) van het inpassingsplan in voldoende mate voldoet aan het doel (2).

Geconcludeerd wordt dat het perceel in de huidige situatie op een goede manier is ingepast in het landschap en dat dit in de toekomst niet verandert. Het is daarom niet nodig om aanvullende maatregelen in dit kader te nemen.

Milieusituatie

Er mag geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woon-situatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Rondom het plangebied liggen vooral woningen. Zoals onder 'beperking aangrenzende bedrijven' is genoemd, ligt het plangebied ook niet in de milieuzone van een bedrijf. Ook ligt het plangebied niet in de geluidszone van een weg. Er kan dan ook worden gesproken van een goede woonsituatie. De verkeersveiligheid is door de functiewijziging niet in het geding en aangrenzende gronden kunnen gebruik worden als akkerbouwgrond, overeenkomstig het huidig gebruik. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit wijzigingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3. 2. Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Centraal staan de relaties tussen stad en platteland, waarbij sprake is van een wisselwerking tussen beide gebieden. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

De provincie biedt ruimte voor passend hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Als geschikte vervangende functie wordt onder andere de woonfunctie genoemd. De woonfunctie is beperkt tot de oorspronkelijke boerderij.

Verder zet de provincie in op de verhoging van de ruimtelijke kwaliteit bij veranderingen in het gebruik en de inrichting van de ruimte. Ruimtelijke kwaliteit dient zowel voor economische, sociale als culturele belangen en is daarmee voor alle functies in Fryslân essentieel. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in stand worden gehouden en verder worden ontwikkeld. Hoewel de boerderij geen monument is, is er sprake van een karakteristiek pand. Door de voorgestelde opwaardering van de boerderij en het omliggende perceel, is er sprake van een kwaliteitsimpuls.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied wordt gesteld dat wonen is toegestaan in de voormalige bedrijfs-woning en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Bij verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen dienen karakteristieke gebouwen behouden te blijven en dient de vorm en het gebruik van de gebouwen te passen in de karakteristiek van de omgeving.

Het plan is in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid**Bestemmingsplan Bûtengebied**

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Dongeradeel vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing. Aan de voorwaarden die hiervoor gelden is in paragraaf 2.3 getoetst.

Regionale woningbouwafspraken

Het plan past binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt met de provincie en de Nofa-gemeenten (samenwerkingsverband noordoostelijke gemeenten; De Noordoost Friese Aanpak). Het wijzigen van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van het wonen gaat niet ten koste van de contingenten, omdat er al gewoond kan worden, en wordt als een positieve ontwikkeling gezien.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied heeft een solitaire ligging. De dichtstbijzijnde andere functies liggen op ruim 100 meter afstand. Het gaat vooral om woningen. Ten zuidwesten ligt een akkerbouwbedrijf. Dit betreft een bedrijf uit milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter wordt gehanteerd. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. In de toekomstige situatie is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidsgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. In dit geval is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

Voor het plangebied zijn twee wegen relevant, namelijk de H.M. Gerbrandywei (N361) en de Skânserwei. Beide wegen hebben op grond van de Wgh een geluidszone van 250 meter. De Skânserwei is een ondergeschikte weg die op ruim 300 meter vanaf de boerderij ligt. De H.M. Gerbrandywei is een gebiedsontsluitingsweg die op 280 meter vanaf de boerderij ligt. Het plangebied ligt dus niet in de geluidszone van wegen.

Overigens stelt het plan geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. De bedrijfs-woning was ook al geluidsgevoelig. Vanuit het aspect geluidhinder door wegverkeerslawaaï bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4. 3. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure.

De ontwikkeling is via de digitale watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân (kenmerk: 20131119-2-7946). Omdat het project alleen een functiewijziging van de bestaande bebouwing voorstelt, spelen er geen waterschapsbelangen. Het waterschap heeft geen bezwaar.

4. 4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locatie worden gesignaleerd.

Het plangebied werd in het verleden gebruikt door een paardenhouderij. Dergelijke bedrijfsactiviteiten worden niet als verdacht aangemerkt. Het is niet uit te sluiten dat er sprake is van zeer plaatselijke verontreinigingen, bijvoorbeeld bij een brandstoftank. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Daarom is het niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een bodemonderzoek uit te voeren. Er bestaan geen risico's voor de volksgezondheid als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan. Bodemonderzoek in het kader van dit wijzigingsplan kan daarom achterwege blijven.

4. 5. Cultuurhistorie

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op her erfgoed onder de grond (archeologie).

Cultuurhistorische waarden

De karakteristieke kop-hals-rompboerderij en de oorspronkelijke erfinrichting met de waardevolle erfsingel en watergang zijn van cultuurhistorische waarde. Het plan draagt bij aan het behoud van de boerderij door het toekennen van een nieuwe functie. Het behoud van de hoofdvorm wordt in dit plan nagestreefd. Ook de landschappelijke elementen worden behouden. Dit blijft geborgd in het geldende bestemmingsplan.

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. Uit deze kaarten blijkt dat er een zeer kleine kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten. Archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bovendien vinden er voor de uitvoering van dit wijzigingsplan in principe geen bodemingrepen plaats. Vanuit het aspect archeologisch bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4. 6. Ecologie

In het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) negatieve effecten op de natuurwaarden binnen deze gebieden hebben, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied maakt geen deel uit van wettelijk beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied betreft het Natura 2000-gebied Lauwersmeer. Dit gebied ligt op ongeveer 1,5 kilometer ten oosten van het plangebied. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van de EHS.

In dit wijzigingsplan worden geen belastende functies voorgesteld. Ook vinden er geen grote fysieke ingrepen plaats. De functiewijziging heeft geen significante effecten op de natuurwaarden in de omgeving.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied betreft het bijbehorende terrein bij een voormalige agrarisch bedrijf. Het is mogelijk dat op het terrein en in de gebouwen beschermde flora en fauna voorkomt. Echter, er worden in beginsel geen grote fysieke ingrepen voorgesteld, zoals het slopen van gebouwen, kappen van bomen of dempen van sloten. Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 7. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS)* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een hogedruk aardgastransportleiding die op 275 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Het betreft een leiding van de NAM, met een diameter van 16 inch en een werkdruk van maximaal 125 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour, maar wel een invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden.

Op basis van het externe veiligheidsadvies dat door Bureau Externe Veiligheid Fryslân is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan *Bûtengebied* heeft de leiding een invloedsgebied van 270 meter. Het plangebied ligt dus net buiten het invloedsgebied van de leiding. Uit het advies blijkt verder dat het groepsrisico zeer klein is.

Dit wijzigingsplan heeft geen toename van de bevolkingsdichtheid nabij de leiding tot gevolg en heeft daardoor geen effect op de externe veiligheidssituatie. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit wijzigingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

4. 8. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit.

De functiewijziging van een paardenhouderij naar wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Wro is het wijzigingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Van de provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en Brandweer Fryslân zijn schriftelijk of per mail reacties ontvangen. Deze overlegpartners geven aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 6 mei 2014 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Dongeradeel het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld. De bij dit besluit behorende stukken zijn als los onderdeel bij het digitale wijzigingsplan gevoegd. Tegen dit besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot het opstellen van het wijzigingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatie regeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken. Het relevante kostenverhaal wordt in dit geval geregeld via een anterieure overeenkomst die tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt gesloten.

6. JURIDISCHE REGELING

6. 1. Systematiek

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6. 2. Verbeelding

Het wijzigingsplan *Anjum – Skanserwei 2* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemmingen weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan *Bûtengebied*.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan *Bûtengebied*.

6. 3. Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan *Bûtengebied*, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie: NL.IMRO.0058.BPBG2012-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemming 'Wonen – Voormalig boerderijpanden' en 'Agrarisch') zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.

6. 4. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

De gronden die bedoeld zijn voor agrarisch grondgebruik zijn onder de bestemming 'Agrarisch' gebracht.

Wonen - Voormalig boerderijpand

Het woonerf is bestemd als 'Wonen - Voormalig boerderijpanden'. De bestemming is gericht op de woonfunctie, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit. De bestemmingsomschrijving is tevens toegespitst op het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maken eveneens deel uit van de bestemming. In geval van bijvoorbeeld ver- of nieuwbouw kan slechts worden afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand indien er vanuit architectonisch oogpunt een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het omgevingsbeeld plaatsvindt.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels. Ten behoeve van het vergroten van de woonruimte kan zo -onder voorwaarden- worden afgeweken van de vereiste ondergeschiktheid van aan- en uitbouwen en bijgebouwen qua afmetingen aan het hoofdgebouw. Er moet dan wel sprake zijn van een architectonisch hoogwaardig bouwplan en er mag geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het hoofdgebouw.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om - onder voorwaarden - het woonhuis te kunnen splitsen meer dan één woning. Het hoofdgebouw moet in dat geval vóór splitsing een omvang hebben van ten minste 300 m². De bestaande bouwmassa mag niet worden vergroot en er mogen niet meer dan twee woningen worden gevestigd.

