

# Wijzigingsplan Tillewei 21 Drogeham

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:**

- Akoestisch onderzoek
- Bodemonderzoek
- Advies Fumo
- Advies brandweer Fryslân
- Zienswijzennota
- Zienswijze Provincie

## TOELICHTING

## 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op 20 november 2021 is een aanvraag binnengekomen voor het wijzigen van de bestemming van de agrarische bestemming naar een woonbestemming (woonboerderij) op het perceel Tillewei 21 te Droogham.

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 Tillewei 21 te Drogeham, kadastraal bekend gemeente Drogeham, sectie F, perceelnummer 2940.



### 1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

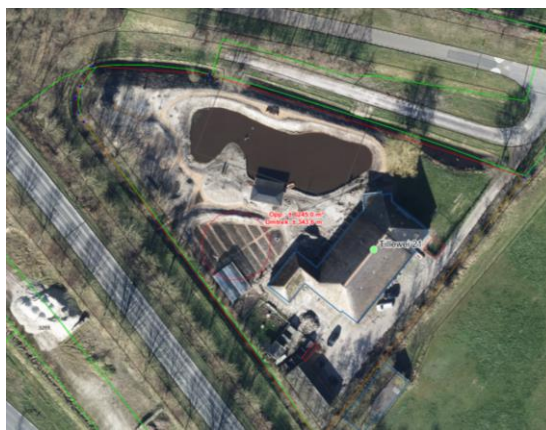
Het perceel Tillewei 21 te Drogeham valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen<sup>1</sup> en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden - paardenhouderij'.

De kopers van het perceel gaan geen agrarische activiteiten meer ontplooiën en willen het perceel alleen gebruiken voor de bestemming wonen.

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



*Uitsnede geldende bestemmingsplan*



*Nieuwe woonbestemming*

#### 1.4 Bestaande en toekomstige situatie

Het perceel heeft nu de bestemming 'Agrarisch met waarden - paardenhouderij'. De voor 'Agrarisch met waarden - paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebruiksgespecialiseerde paardenhouderijen. En tevens voor de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen.

De bestaande bedrijfswoning zal blijven bestaan. De nieuwe woonbestemming moet zijn voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

Het perceel zit deels een gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie'. De gronden ter plaatse van de aanduiding "geluidzone – industrie" zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) en met het oog op de geluidbelasting vanwege een industrieterrein, tevens aangeduid voor:

- a. de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie;
- b. het toenemen van het aantal geluidgevoelige objecten en geluidgevoelige functies ten opzichte van het bestaande aantal.

Het perceel heeft ook een functieaanduiding 'houtsingel'. De gronden ter plaatse van de aanduiding "houtsingel", zijn bestemd voor het in stand houden van houtsingels.

## 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 bedrijfswoning planologisch wijzigt van een bedrijfswoning naar een woonbestemming, is er geen strijd met de provinciale verordening.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

#### *Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen*

Het perceel Tillewei 21 te Drogeham heeft in het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied (2014) de bestemming "Agrarisch met waarden - paardenhouderij" en is bestemd voor gebruiksgespecialiseerde paardenhouderijen.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 8.8 lid h) 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 bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en dat de woning in de voormalige bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Verzoeker zal 1 woning realiseren. Voor het wijzigingsplan is een landschappelijk inpassing gemaakt die als bijlage is toegevoegd. Het plan voldoet aan alle criteria.

### 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 Tillewei 21 te Drogeham te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Een agrarische bestemming heeft een grotere verkeers 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*

Uit het verkennend bodemonderzoek van 8-9-2021 (kenmerk 21144, uitgevoerd door Terra Bodemonderzoek BV) blijkt dat in de bovengrond voor lood en minerale olie licht verhoogde gehalten zijn gemeten ten opzichte van de streefwaarde.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door een erkend onderzoeksbureau. De toegepaste onderzoeksstrategie is voldoende onderbouwd, waarmee geconcludeerd kan worden dat de licht verhoogde waarden geen milieu hygiënische beperkingen geven ten aanzien van de functie Wonen.

#### *Geluidhinder*

Omdat de Agrarische bestemming wijzigt naar een woonbestemming is de verwachting dat er geen toename is van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal eerder zorgen voor een afname.

#### *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.

#### *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.

Omdat er geen (bouw)activiteiten plaatsvinden is de verwachting dat er geen onderzoek nodig is.

#### *Archeologie*

Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe ingrepen in de bodem mogelijk ten opzichte van de huidige bestemming. Desondanks is de Friese Monumentenkaart van de provincie Fryslân (FAMKE) geraadpleegd. Uit de kaart steentijd-bronstijd blijkt dat voor dit perceel pas onderzoek nodig is bij meer dan 2.5 hectare. Op basis van de kaart ijzertijd-middeleeuwen is archeologisch onderzoek nodig bij grote ingrepen van meer dan 5000m<sup>2</sup>. Voorliggende procedure behelst geen bodemingrijpende activiteiten en zijn er geen extra bebouwingsmogelijkheden ofwel bodemingrepen toegestaan ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt archeologisch onderzoek op voorhand ook niet nodig geacht.

Wel is ervoor gekozen om een dubbelbestemming archeologie op te nemen in het wijzigingsplan. Deze ziet erop toe dat bij ingrepen van meer dan 5000m<sup>2</sup> op het perceel er alsnog archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Hierin zit een vergunningstelsel/aanlegstelsel opgenomen dat ervoor zorgt dat bij het oprichten van een bouwwerk of bij het uitvoeren van werkzaamheden, graven, ontgronden etc. er archeologisch onderzoek dient te worden gedaan bij een omvang van meer dan 5000m<sup>2</sup> en dieper dan 30cm.

#### *Externe veiligheid*

Het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitszone van een aantal hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie.

Vanuit externe veiligheidsoogpunt is het ongewenst dat binnen een 100% letaliteitszone nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd, maar is wel mogelijk.

Er is advies gevraagd bij de Fumo (bijlage)

Op het perceel is sprake van een bestaande locatie. Met het toestaan het beoogde gebruik wordt voorkomen dat de locatie in verval raakt en daarmee nadelig van invloed is om de omgeving. Uit de berekening van de FUMO en het advies van de Brandweer Fryslân blijkt dat de risico's aanvaardbaar zijn.

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*

Vanuit milieu wet- en regelgeving moet vanwege de omzetting tot wonen rekening worden gehouden met de invloeden die een dergelijke omzetting met zich mee kan brengen. In beginsel is een bedrijfswoning evenals een gewone woning beschermd tegen invloeden van buitenaf. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de invloeden van externe veiligheid, geur, geluid en luchtkwaliteit. Behoudens het aspect geluid is het toetsingskader dat moeten aanhouden om de inpasbaarheid van activiteiten aan te tonen bij een bedrijfswoning gelijk als bij een woning. In zoverre is er dan ook geen sprake van een belemmering in het gebruik van overige in het gebied voorkomende functies. Wat betreft het punt geluid maakt de omzetting dat de woning in sommige gevallen beter wordt beschermd. Omliggende functies worden echter al door bestaande woningen beperkt, of liggen op een dusdanig grote afstand dat van een beperkende invloed geen sprake zal zijn.

Er zijn dan ook voor het onderdeel milieu geen belemmeringen aanwezig die het omzetten van de bedrijfsbestemming tot wonen in de weg staat.

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 13 oktober 2022 tot en met 24 november 2022 heeft het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen. Hierop is 1 zienswijze van de provincie binnengekomen. De zienswijze heeft er echter niet geresulteerd in een andere besluitvorming, waardoor het plan ongewijzigd is vastgesteld. De beantwoording van de zienswijze is als bijlage toegevoegd.