

Wijzigingsplan Tsjerkebuorren 50 Twijzel

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. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)	5
4. Overige omgevingsaspecten	5
4.1 Geluid	5
4.2 Hinder van bedrijven	5
4.3 Externe veiligheid	5
4.4 Luchtkwaliteit	6
4.5 Archeologie en cultuurhistorie	6
4.6 Bodemkwaliteit	6
4.7 Ecologie	6
4.8 Water	6
5. Juridische toelichting	6
6. Uitvoerbaarheid	6
6.1 Zienswijzen	6

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op ... is de gemeente verzocht de bestemming van het perceel Tsjerkebuorren 50 in Twijzel te wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van een bedrijfs- naar een woonbestemming. De nieuwe eigenaren geven aan dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel volledig zijn beëindigd. Om de bestemming aan te laten sluiten op het toekomstig gebruik met de hoofdfunctie wonen is de aanvraag ingediend bij de gemeente.

1.2 Begrenzing en ligging plangebied

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Tsjerkebuorren 50 te Twijzel, kadastraal bekend als gemeente KTN00, sectie E, perceelnummer 780.

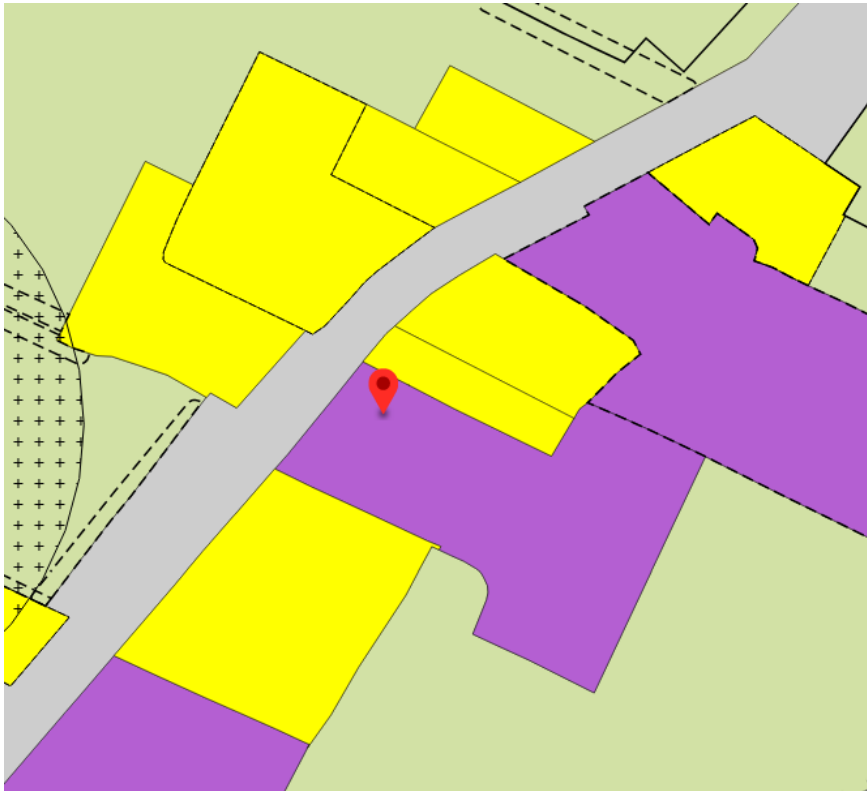


Luchtfoto Tsjerkebuorren 50 te Twijzel

1.3 Geldend bestemmingsplan / moederplan

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen¹ een bedrijfsbestemming (Bedrijf-1). Op het perceel zijn bedrijfsactiviteiten met geringe overlast voor de omgeving toegestaan (maximaal milieucategorie 1 en 2).

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



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

1.4 Bestaande en toekomstige situatie

De bestaande bebouwing blijft bestaan. Alleen het gebruik van de bouwwerken en gronden wijzigt in wonen. De veelheid aan bebouwing kan blijven bestaan op grond van het overgangsrecht. Op dit moment vinden er al geen bedrijfsactiviteiten meer plaats op het perceel deze blijven ook beëindigd. De bedrijfsbestemming wordt dan ook gewijzigd in een woonbestemming.

2. Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Verordening Romte Fryslân 2014

In de Verordening Romte Fryslân 2014 zijn de provinciale ruimtelijke belangen in regels vastgelegd. Deze verordening is een integrale herziening van de vorige Verordening Romte uit 2011 op grond van nieuw provinciaal beleid inzake (intensieve) veehouderij, landschap en cultuur (Grutsk op 'e Romte) en weidevogels. Daarnaast heeft een tussentijdse evaluatie van het streekplan plaatsgevonden die van invloed is op de verordening. Ook op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was een aanpassing van de verordening vereist.

Er is geen strijd met de provinciale regels, het betreft hier slechts het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen, voor een locatie welke reeds als reguliere bewoning in gebruik is. Ook is het geen bedrijfslocatie welke onderdeel uitmaakt van een bedrijventerrein of groeikern.

Omgevingsvisie Fryslân

De provincie Fryslân heeft in 2020 de omgevingsvisie Fryslân (de romte diele) vastgesteld. Met deze omgevingsvisie laat de provincie zien welke accenten zij in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân wil leggen. Zij wil brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Met de leefomgeving bedoelt de provincie: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is

van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn. De provincie biedt ontwikkelmogelijkheden voor wonen en werken, die tegelijkertijd bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Fryslân. Gemeenten en anderen krijgen de ruimte om de gewenste kwaliteiten te leveren: er wordt 'romte foar kwaliteit' geboden door de provincie.

De Omgevingsvisie is geen blauwdruk voor hoe Fryslân erbij ligt over tien, twintig of dertig jaar. Toch moeten er keuzes worden gemaakt en daarop worden gestuurd. De provincie stuurt op doelen en zo min mogelijk op regels. De provincie onderscheidt doelen voor de bestaande kwaliteit van de leefomgeving én doelen voor de aanpak van vier nieuwe, urgente opgaven. Er staan negen principes in voor de manier van werken, principes die richting geven bij het maken van keuzes. Deze principes worden altijd in samenhang toegepast. Ze kunnen in verschillende situaties tot verschillende oplossingen leiden. Zo kan de provincie maatwerk bieden.

Met het wijzigingsplan wordt enkel de bestaande bedrijfsbestemming omgezet naar wonen; de toegestane oppervlakte voor bebouwing neemt niet toe. Het plan past daarmee binnen het inhoudelijke principe van zuinig ruimtegebruik.

Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Groningen, waar Friesland deel van uitmaakt, is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- A. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- B. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- C. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- D. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

-De Omgevingsagenda.

Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Friesland onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

-De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

2.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

Het perceel heeft binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied een bedrijfsbestemming (Bedrijf-1). Op de percelen zijn bedrijfsactiviteiten met geringe overlast voor de omgeving toegestaan (maximaal milieucategorie 1 en 2). De nieuwe eigenaren geven aan dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd en beëindigd zullen blijven.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf-1' in 'Wonen'. Op basis daarvan kunnen Burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vaststellen. Van belang is dat de wijziging voldoet aan de voorwaarden, zoals die zijn opgenomen onder de wijzigingsbevoegdheid:

- c. de bestemming wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', met dien verstande dat:
 1. de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
 2. maximaal 1 woning mag worden gerealiseerd;
 3. de woning in de voormalige bedrijfswoning 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 zijn.

Het plan moet dus voldoen aan bovenstaande voorwaarden. De nieuwe eigenaren geven aan dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn beëindigd. De burgerwoning wordt binnen de bestaande voormalige bedrijfswoning gerealiseerd.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing (bijlage 1 bij de planregels) is het perceel reeds omsloten door beplanting en houtsingels. Het gaat om een bestaande beplanting, die in de regels zal worden geborgd, zodat instandhouding gewaarborgd is. De inpassing aan de achterzijde zal worden versterkt met inheemse beplanting die aansluiten op het oorspronkelijke boerenerf. Daarbij is inzet van initiatiefnemer om de biodiversiteit op het perceel te versterken. Daarnaast dient er getoetst te worden aan de eisen van 'Artikel 30 wonen' er dient dan ook aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling geen onevenredige belemmering oplevert voor omliggende percelen. Dit wordt in het vervolg van deze onderbouwing uiteengezet.

3. Ruimtelijke aspecten (planbeschrijving)

In de voorgenomen situatie wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als reguliere woning. Het gaat hier dan ook niet om het toevoegen van een extra woning. Alleen de bestemming van het perceel wordt gewijzigd. Het gebruik van het perceel voor wonen is een minder ingrijpende functie dan een bedrijfsfunctie. Er zal dus geen onevenredige hinder voor de omgeving optreden.

De oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt meer dan binnen de woonbestemming is toegestaan (maximaal 300 m²). De bestaande oppervlakte mag in stand blijven (overgangsrecht).

Verder wordt aan de ruimtelijke criteria geen onevenredige afbreuk gedaan. Er wordt niet gebouwd of verbouwd, dan wel gesloopt. Wanneer dit te zijner tijd wel het geval gaat zijn zal dit via een omgevingsvergunning gaan die wordt getoetst aan de dan geldende regels voor de 'Wonen' bestemming.

4. Overige omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Het plangebied is gelegen aan een parallelweg en de doorgaande weg Tsjerkebuorren. Vanuit de Wet geluidhinder gelden er grenswaarden waaraan het wegverkeerslawaai 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.

4.2 Hinder van bedrijven

Op het adres Tsjerkebuorren 54 is een loonbedrijf aanwezig. In het kader van de handreiking bedrijven en milieuzonering is het loonbedrijf in te delen in categorie 3.1, loonbedrijven > 500 m². Het karakter van de omgeving kan worden beschouwd als gemend, waardoor een richtafstand van 30 meter als aanvaardbaar kan worden gehanteerd. De om te zetten bestemming (naar wonen) raakt de bestemming van het loonbedrijf. In eerste instantie zijn de woningen dicht op dit perceel maatgevend. Echter het toevoegen van een woonbestemming dermate dicht tegen het bedrijfsperceel is een nieuwe situatie en dient opnieuw gewogen te worden. Om het bedrijf niet te belemmeren en een goed woon- en leefklimaat te borgen is ervoor gekozen de wijziging naar wonen door te voeren maar een aanduiding zone op het perceel te leggen (zie afbeelding onder). Hierbij wordt gerekend met 30 meter vanaf de perceelsgrens van het bedrijf op nr. 54, binnen deze aanduiding zone zijn geen (geluids-)gevoelige objecten toegestaan. Deze verbeelding wordt ook op deze manier overgenomen in ruimtelijke plannen. Deze werkwijze is overlegd met initiatiefnemer en door hem overlegd met de omwonenden van het plan.



4.3 Externe veiligheid

Uit de professionele risicokaart blijkt dat het perceel niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron ligt. Ook worden er met deze wijziging geen extra risico's toegevoegd.

Zie verder paragraaf 6.1 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. De voorgenomen woonfunctie is qua verkeersbewegingen minder ingrijpend dan een bedrijfsfunctie. Het is dan ook 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.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

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 5000m². Voorliggende procedure behelst geen bodemingrijpende activiteiten en zijn er geen extra bebouwingmogelijkheden 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 5000m² 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 5000m² en dieper dan 30cm.

Voor wat betreft de cultuurhistorie is de locatie gelegen op een locatie die is aangeduid als een (verhoogde) boerderijplaats. De locatie ligt in een wat ouder bebouwinglint. De kenmerkende onderdelen van de boerderijplaats zijn onder andere: het erf met de boerderij, omgrachting, groenbeplanting, ligging ook t.o.v. de verkaveling en infrastructuur. De boerderijplaats heeft vanuit cultuurhistorische waarde nog steeds elementen waardoor deze cultuurhistorie is af te lezen, zoals de ligging t.o.v. de verkaveling en de omgrachting. De huidige bebouwing aan de voorzijde evenals de bestaande bijgebouwen zijn te veel doorgegroeid om op dat kenmerk nog relevante waarde te hebben voor de boerderijplaats. Voorgenomen plannen hebben puur betrekking op het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen. Er worden in deze procedure geen wijzigingen aangebracht in het perceel en daarmee kent het plan dan ook geen inbreuk op de huidige situatie of de resterende kenmerken van de boerderijplaats.

4.6 Bodemkwaliteit

Binnen de huidige bedrijfsbestemming wordt de bedrijfswoning 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. Gezien de voormalige bedrijfsbestemming is verzocht verkennend bodemonderzoek te doen. Hieruit is gebleken dat er op een bepaald deel van het perceel verontreiniging is aangetroffen, uit nader vervolgonderzoek (bijlage 2 toelichting, vakama rapt. 22018) is de omvang en inhoud van de vervuiling in kaart gebracht. Om een schone grond voor de toekomst te waarborgen overeenkomstig met de woonbestemming is er gekozen om een voorwaardelijke bepaling op te nemen in de planregels, welke voorziet op het gebruik van de desbetreffende grond en daarbij is ook een saneringsplicht opgenomen.

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). Omdat het enkel om een functiewijziging gaat heeft het plan

geen invloed op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor kan de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact met Wetterskip Fryslân nodig is.

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 29 september tot en met 9 november 2022 heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend door de provincie Fryslan. In de zienswijzenota in de bijlage 2 wordt hier verder op in gegaan.