

Wijzigingsplan It West 48 te Oudega

Drachten | Smallerland

ONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Wijzigingsplan It West 48 te Oudega

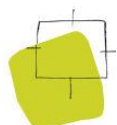
## ONTWERP

### Inhoud

---

Toelichting + bijlage  
Regels  
Verbeelding

23 april 2015  
Projectnummer 232.00.12.05.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gemeentelijk beleid</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Planologische randvoorwaarden</b>	<b>9</b>
3.1	Inleiding	9
3.2	Geluidhinder wegverkeerslawaaï	9
3.3	Externe veiligheid	10
3.4	Bodem	10
3.5	Luchtkwaliteit	10
3.6	Ecologie	10
3.7	Archeologie & cultuurhistorie	11
3.8	Water	11
3.9	Milieuhinder	11
<b>4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>15</b>
5.1	Inleiding	15
5.2	Plansystematiek	15
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	17
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

## Bijlage

# Inleiding

# 1

Aan It west 48 in Oudega ligt een bestaande woonboerderij. Het perceel is gelegen net buiten de dorpskern van Oudega, ten noorden van de weg It West.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

Het geldende bestemmingsplan (zie figuur 2) voor het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (vastgesteld op 11 juni 2013). Het perceel valt binnen de bestemming 'Wonen - Woonboerderij'. Aan de achterzijde ligt een camping. Deze gronden hebben de bestemming 'Recreatie - 2'.



Figuur 2. Detail van het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is rood omcirkeld

Dit wijzigingsplan maakt de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden mogelijk. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied is de splitsing

van woonboerderijen mogelijk gemaakt door middel van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 25.8.1 onder b:

*Burgemeester en wethouders kunnen het plan, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen door:*

*(...)*

- b. de bestemming te wijzigen ten behoeve van maximaal 2 woningen en de gronden te voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gesplitst", met dien verstande dat:*
  - 1. de woningen in de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbouw worden gerealiseerd;*
  - 2. de te bouwen woningen qua aantallen, woningtype en doelgroep moeten passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan, zoals dat op het moment van wijziging geldt;*
  - 3. voor het overige de regels van artikel 25 Wonen - Woonboerderij van overeenkomstige toepassing zijn.*

# Gemeentelijk beleid

# 2

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2013 heeft een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de splitsing van een woonboerderij in twee woon-eenheden (zie hoofdstuk 1).

Iedere voormalige boerderij die wordt bewoond, geen bedrijfsbestemming kent en die in het veld wordt herkend als traditionele boerderij (stelp, kop-hals-rompboerderij of kop-rompboerderij) en alle in het huidige bestemmingsplan als zodanig aangeduide woonboerderijen, hebben in het bestemmingsplan buitengebied de bestemming 'Wonen -Woonboerderij' gekregen. De woonboerderij in dit bestemmingsplan is tevens aangeduid als 'karakteristiek'.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van woonboerderijen wijken af van een gewone woning. In relatie tot het voorliggende wijzigingsplan heeft dit vooral betrekking op de grootte van woonboerderijen. Door hun -doorgaans- flinke volume zijn ze vaak geschikt voor de bewoning door twee huishoudens. Het bestemmingsplan buitengebied anticipeert hierop door middels de wijzigingsbevoegdheid splitsing mogelijk te maken. Dit kan de verkoopbaarheid en de bewoonbaarheid van een woonboerderij vergroten.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2013 benoemt drie voorwaarden waaronder een splitsing mag plaatsvinden (zie hoofdstuk 1). Het voorliggende plan voldoet aan deze voorwaarden; de splitsing vindt plaats binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (1), de extra woning past binnen het gemeentelijk woonplan (2) en de regels van de bestemming Wonen - Woonboerderij zijn op het plan van toepassing (3).

De aanduiding 'karakteristiek' blijft op de woonboerderij van toepassing. De karakteristieke kenmerking van het gebouw blijven in stand. Hieraan is ook specifiek aandacht besteed door welstand, bij de bespreking van de verbouwing van de woonboerderij.

# Planologische randvoorwaarden

# 3

## 3.1

### Inleiding

Voorliggend wijzigingsplan maakt de splitsing van een woonboerderij in twee woningen mogelijk. Er vindt daarmee een toename plaats van één woning.

## 3.2

### Geluidhinder wegverkeerslawai

Het plangebied is gelegen aan de lokale doorgangsweg It West. Dit is een vrij smalle weg met vooral bestemmingsverkeer, waar 60 km/uur gereden mag worden. De weg is daar ook op ingericht (zie figuur 3).



Figuur 3. Straatbeeld van It West, ter hoogte van nummer 48 (aan de linkerkzijde). (bron: Google Earth)

Het plangebied maakt de realisatie van één nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk (een woning). Een onderzoek naar het aspect wegverkeerslawai is daarom in principe nodig. Echter, de voorzijde van het gebouw is reeds geschikt als woning, hier wordt feitelijk geen nieuwe situatie gecreëerd. De achterzijde van de woonboerderij, op ruim 30 meter afstand van de weg, is enige jaren terug tot woning verbouwd. Deze woning is daarmee de nieuwste woning, waarmee in het kader van wegverkeerslawai rekening gehouden moet worden. In ogenschouw nemend dat de voorzijde van de woonboerderij eventuele hinder al afschermt, de weg een lokale weg betreft met daarop weinig



verkeer wat bovendien door de inrichting van de weg geen grote snelheden kan bereiken, wordt het niet nodig geacht een berekening naar mogelijke overlast door wegverkeerslawaaï uit te voeren. Er kan worden volstaan met de conclusie dat het plan wat betreft dit aspect uitvoerbaar wordt geacht.

### **3.3**

#### **Externe veiligheid**

In directe nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gesitueerd. Op 200 meter afstand is een gasleiding van Gasunie gelegen. Hieraan is aandacht besteed in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Omdat sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding is het Bevb van toepassing. Het Bevb stelt dat geen kwetsbare objecten mogen voorkomen binnen de PR  $10^{-6}$ -contouren van leidingen waarin gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Als dat toch het geval is dan is er sprake van een zogenaamd knelpunt. Voor het bestemmingsplan Buitengebied 2013 is onderzoek gedaan naar deze mogelijke knelpunten. Het voorliggende plangebied behoort hier niet toe, het is niet gelegen binnen de PR  $10^{-6}$ -contour van de leiding.

Het plan is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

### **3.4**

#### **Bodem**

Uit de bodemkaart van de gemeente Smalingerland wordt duidelijk dat het plangebied geen zogenoemde verdachte locatie betreft. Aangezien dit plan een wijziging is die zich uitsluitend afspeelt binnen de bestaande bebouwing (er worden geen gronden geroerd), is een bodemonderzoek op de locatie niet nodig. Het plan mag wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar worden geacht.

### **3.5**

#### **Luchtkwaliteit**

Het wijzigingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk met een significante toename van verkeer. De toename van één woning is dermate gering, dat het plan geen invloed heeft op de luchtkwaliteit en is het wat dit aspect betreft uitvoerbaar.

### **3.6**

#### **Ecologie**

Het plan heeft geen aanpassingen aan het erf tot gevolg, waardoor ecologische waarden mogelijk beschadigd raken. Ook aan de woonboerderij zullen, met uitzondering van de plaatsing van enkele dakramen, geen noemenswaardige

aanpassingen plaatsvinden. De wijziging is met name een functionele wijziging, om ter plaatse twee woningen toe te staan.

Een ecologisch onderzoek is niet nodig, het plan is wat dat betreft uitvoerbaar.

### **3.7**

#### **Archeologie & cultuurhistorie**

Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats in het plangebied, waardoor archeologische waarden beschadigd zouden kunnen raken. Hierdoor is archeologisch onderzoek niet nodig. Uit de FAMKE-kaart van de provincie Fryslân blijkt tevens dat het plangebied geen bijzondere indicatie bevat voor de aanwezigheid van archeologische waarden.

De woonboerderij in het plangebied is aangeduid als 'boerderijplaats' in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Fryslân. Deze waarde zal door de splitsing van de woonboerderij in twee woningen niet aangetast worden. De wijziging betreft een interne verbouwing van het pand, de uiterlijke kenmerken van het gebouw zullen bewaard blijven. Hier is ook specifiek aandacht voor.

Het plan is wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie daarom uitvoerbaar.

### **3.8**

#### **Water**

Aangezien er geen significante toename plaatsvindt van verharding en er geen veranderingen zijn in de waterhuishouding door het voorliggende plan, is het plan uitvoerbaar wat betreft het aspect water. Voor het plan is de watertoets ingediend, waaruit is gebleken dat voor dit plan geen waterschapsbelang geldt. Er hoeft daarom geen verdere procedure gevoerd te worden. De watertoets is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het plan is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

### **3.9**

#### **Milieuhinder**

Het voorliggende plan maakt een nieuwe hindergevoelige functie mogelijk (een woning). Er is geen sprake van een ontwikkeling van een nieuwe hinderveroorzakende functie (een bedrijf bijvoorbeeld).

De nieuwe woning zal komen te liggen in nabijheid van een camping. Deze is gelegen aan de noordzijde van het plangebied. Voor een camping adviseert de VNG een afstand van 50 meter ten opzichte van een hindergevoelige functie, in verband met mogelijk geluidoverlast. De betreffende camping is echter kleinschalig van opzet, er zijn geen grootschalige voorzieningen zoals een zwembad of speeltuin. De camping beschikt over 3 trekkershutten en een aantal plaatsen van caravans en tenten.

De woning is in relatie tot de camping gelegen op voldoende afstand, hinder wordt niet verwacht. De camping wordt in zijn voortbestaan niet beperkt door de komst van de tweede woning.

Het plan is daarom wat betreft het aspect milieuhinder uitvoerbaar.

# P l a n b e s c h r i j v i n g

# 4

De eigenaren hebben in de voormalige schuur een nieuw woonruimte gerealiseerd, waar ze al enige jaren wonen. Het bestaande woonhuis aan de voorzijde wordt opgeknapt en geschikt gemaakt voor zelfstandige bewoning. Daarvoor worden vooral op eerste verdieping aanpassingen gedaan. Er komen extra dakramen bij (hiervoor is een monumentenvergunning a verkregen'. Ook is het plan behandeld door Hûs en Hiem, waarna de afmetingen van dakramen zijn verkleind. Met deze aanpassing was Hûs en Hiem akkoord met de verbouwing.

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### **Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het juridische deel van het wijzigingsplan: de planverbeelding en de planregels. Allereerst zal kort worden ingegaan op de plansystematiek die door de gemeente wordt gehanteerd. Daarna komt de bestemming, die op de planverbeelding en in de planregels voorkomt, aan bod.

Het plan is zodanig opgesteld dat op de kaart en in de planregels voldoende flexibiliteit wordt geboden voor de eigenlijke ontwikkeling van het plangebied. Daarbij is aangesloten op de systematiek van de gemeente.

## 5.2

### **Plansystematiek**

#### **Algemeen**

Wat betreft de opzet van de planregels en de planverbeelding heeft de gemeente aansluiting gezocht bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De standaardopzet betreft onder meer de opbouw van de planregels en de planverbeelding, de benaming van bestemmingen en een aantal standaardbegripsbepalingen.

#### **Digitaal en analoog**

De planregels zijn zodanig opgesteld dat deze kunnen fungeren in zowel een digitaal wijzigingsplan, als in een analoog wijzigingsplan. Het digitale wijzigingsplan is weliswaar het bindende plan, het is nog steeds mogelijk een analoge versie van het wijzigingsplan te raadplegen. Het plan voldoet daarmee aan de Wet ruimtelijke ordening.

#### **Regels Wonen - Woonboerderij**

De bestemming van het plangebied blijft 'Wonen - Woonboerderij' conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Ook de aanduiding 'karakteristiek' blijft gehandhaafd.

In verband met de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' toegevoegd.

Voor het overige zijn de regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied 2013, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie

NL.IMRO.0090.BP2013Buitengebied-0403 met de bijbehorende regels (en bijlagen) onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan. Daartoe is in de 'Overige regels' een relatiebepaling opgenomen.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de initiatiefnemer om de bestaande woonboerderij aan It West 48 te Oudega te splitsen in twee wooneenheden.

De kosten voor de planontwikkeling zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

## 6.2

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De resultaten van het overleg en de binnengekomen zienswijzen, zullen na afronding van de ontwerpfasen van dit plan in deze paragraaf behandeld worden.