

Bestemmingsplan Tergracht 7, Wyls



2015

versie: vastgesteld
datum: 21-05-2015
auteur: R. van der Vegte / J.W.Huisman
afdeling: Romte
zaaknummer:

Toelichting

Bestemmingsplan Tergracht 7, Wyns

1 Inleiding

Op de percelen Tergracht 7 te Wyns en Hoofdweg 142 te Burdaard (gemeente Ferwerderadiel) staan 2 loodsen. In de periode van 1933 tot 2013 deden de loodsen achtereenvolgens dienst als huisvesting voor een Betonwaren fabriek en voor een beton- en aannemingsbedrijf.

Door het uitblijven van bedrijfsactiviteiten is gezocht naar een alternatieve invulling van de locatie. Gezien de ligging op de grens van het buitengebied en van de dorpsuitloper van Burdaard is gekozen voor twee woonbestemmingen: één op de locatie in de gemeente Tytsjerksteradiel en één op de locatie in de gemeente Ferwerderadiel.

De beide gemeenten behandelen de bestemmingwijziging gelijktijdig. Deze bestemmingwijziging betreft Tergracht 7 te Wyns.

In hoofdstuk 2 wordt het planologische beleidskader geschetst op gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het gebied. Hoofdstuk 4 behandelt de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 en 6 komen achtereenvolgens de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Doel van de wet is een slagvaardiger doorwerking en uitvoering van het ruimtelijk beleid. De Wro maakt onderscheid tussen een strategische visie en juridisch bindend beleid.

De juridisch bindende elementen ter uitvoering van het beleid staan in bestemmingsplannen en in andere instrumenten van provincies en rijk (algemene regels in verordeningen/AMvB's).

Een groot deel van het rijksbeleid wordt opgenomen en vertaald in provinciaal beleid en regelgeving.

Er is geen rijksbeleid of regelgeving dat een belemmering vormt voor de wijziging van de bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen - A1'.

2.2 Provinciaal beleid

In het Streekplan Fryslân 2007 staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen de komende tien jaar kunnen plaatsvinden. De provincie stuurt daarbij op boven- lokale belangen, met als leidende gedachte: lokaal wat kan en provinciaal wat moet.

Het gaat de provincie 'om de kwaliteit fan de romte'. Daarnaast biedt de provincie 'romte foar kwaliteit'.

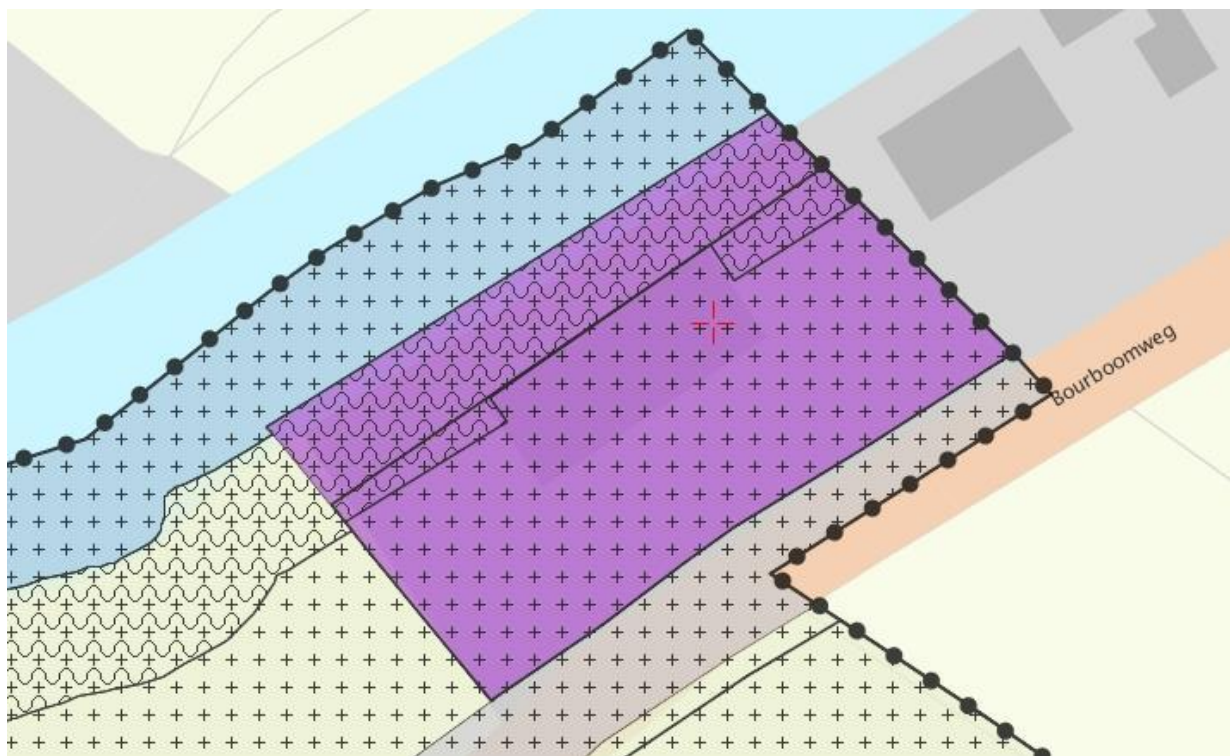
In de provinciale verordening Ruimte ("Verordening Romte Fryslân" 2014) zijn bindende regels voor gemeentelijke bestemmingsplannen opgenomen. De verordening bevat ondermeer regels over 'zorgvuldig ruimtegebruik', 'wonen' en 'ruimtelijke kwaliteit'.

Gezien de duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die de functiewijziging hier met zich meebrengt vormt de provinciale ruimtelijke regelgeving geen beletsel voor de wijziging van de bestemming.

Het perceel is gelegen aan het provinciaal vaarwater de Dokkumer Ie. Dit vaarwater is opgenomen in lijst A van de Vaarwegenverordening Fryslân. Bij dit vaarwater is een beheergrens van 15 meter aan weerskanten van toepassing. Binnen deze beheergrens is een bebouwingsvrije zone van 10 meter aan de orde. Bouwactiviteiten e.d. binnen deze beheergrens zijn ontheffingsplichtig.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' de enkelbestemming "Bedrijf - 3", de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap (Open landschap)' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.



(excerpt uit het bestemmingsplan Buitengebied 2013)

De bestemming 'Bedrijf -3' kan door burgemeester en wethouders worden gewijzigd in o.a. 'Wonen - A1' mits;

1. ter plekke geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
3. het bouwvlak van de onder 2. bedoelde woning wordt neergelegd ter plaatste van de aanduiding "bedrijfswoning" van het bedrijf;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Ten aanzien van deze bepaling wordt opgemerkt:

Ad 1. Per 2013 zijn alle bedrijfsactiviteiten op het perceel gestaakt;

Ad 2. Op het perceel wordt één woning toegestaan;

Ad 3. Op het perceel is geen aanduiding "bedrijfswoning" neergelegd, zodat deze bepaling niet relevant is; toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is daarom niet mogelijk.

Ad 4. zie hieronder, paragraaf 4.5.

Gezien de bedrijfsbeëindiging en gezien de economische situatie was een toestand van voortdurende leegstand van de bedrijfsbebouwing een reële verwachting.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' staat dat leegstand van gebouwen leidt tot verpaupering en tot gevoelens van onveiligheid. Het wijzigen van de bestemming kan aan deze situatie een einde maken. Herbouw van de bebouwing dient bij voorkeur plaats te vinden in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Het beleid uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is in lijn met de Structuurvisie 'finster op romte' van de gemeente.

De bouw van een woning in het buitengebied past binnen de woonvisie 'Finster op wenjen' (2010)¹, en de mee daarop gebaseerde woningbouwafspraken met de provincie.

3 Beoordeling

3.1 Bouwplan/project

Zowel op het grondgebied van Tytsjerksteradiel, als dat van Ferwerderadiel zal een woning worden gebouwd op de plek waar nu een bedrijfsloods staat.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

De bestemmingswijziging op perceel Tergracht 7 te Wyls vindt gelijktijdig plaats met de bestemmingswijziging op perceel Hoofdweg 142 te Burdaard. De percelen grenzen aan elkaar en vormen optisch een geheel. Op ieder perceel bevindt zich één bedrijfsloods. Beide percelen zijn geheel voorzien van een verharding door betonplaten.

Voor beide percelen geldt dat de bedrijfsbestemming zal worden vervangen door een woonbestemming, waarbij op ieder perceel één vrijstaande woning zal kunnen worden gebouwd. De nieuw te bouwen woningen zullen bestaan uit één bouwlaag met kap. Eventuele aanbouwen en bijgebouwen kunnen naast en achter de woningen worden gebouwd. Langs de Dokkumer Ie is –op grond van de Provinciale Vaarwegenverordening– een beheerszone ter breedte van 15 meter. Gerekend van uit de oever geldt voor een strook van 10 meter breed een bouwverbod. De bestaande bedrijfsloodsen staan op ca. 10 meter uit de Dokkumer Ie. Het bouwvlak van de te bouwen woningen is ook op een afstand van 10 meter uit de Ie ingetekend. De te bouwen woningen passen optisch en functioneel in de woonbebouwing die zich aan die zijde van het water bevindt en voegen zich in de overgang van de dorpsuitloper van Burdaard naar het open klei op veen landschap. Het open karakter van het landschap wordt mede beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (open landschap)' en het daarin opgenomen omgevingsvergunningstelsel.

Een inrichtingsschets is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

De wijziging van de beide bestemmingen van bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden betekent, in potentie, een afname van het aantal verkeersbewegingen en van het gebruik door zwaar verkeer.

3.3 Functionele inpasbaarheid

Zoals hierboven in paragraaf 3.2 al is beschreven, passen de te bouwen woningen functioneel in de woonbebouwing die zich langs de oostelijke oever van de Dokkumer Ie bevindt en aansluit aan de bebouwing van Burdaard.

¹) De Woonvisie is begin 2014 geëvalueerd. Deze evaluatie heeft niet geleid tot een aanpassing van de Woonvisie.

Door de functiewijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' ontstaat een geurgevoelig object binnen een afstand van 50 meter van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan Tergracht 2 te Wyls. Dit houdt een geringe inperking in van de gebruiksmogelijkheden binnen die straal van 50 meter. Ter compensatie hiervan wordt aan de zuidoostzijde het bouwvlak vergroot. Zie ook 4.7.

3.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en dat de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel inpasbaar is.

4 Omgevingsaspecten

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten en bestaand ruimtelijk beleid dient er ook rekening te worden gehouden met de volgende omgevingsaspecten: ecologie, archeologie, bodemgesteldheid, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit/geur. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Ecologie

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde diersoorten en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. Dat betreft de inheemse dieren en planten die genoemd worden in bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en vrijwel alle vogels op grond van de Vogelrichtlijn.

Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan is een ecologische beoordeling uitgevoerd. De conclusies uit het rapport zijn dat de beoogde afbraak van de schuur geen conflict met de wet- en regelgeving veroorzaakt ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en overige gebiedsbescherming).

Ten aanzien van de soortbescherming wordt geconcludeerd dat de afbraak van de twee schuren geen conflict veroorzaakt met de Flora- en faunawet, mits geen verstoring plaatsvindt van broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten.

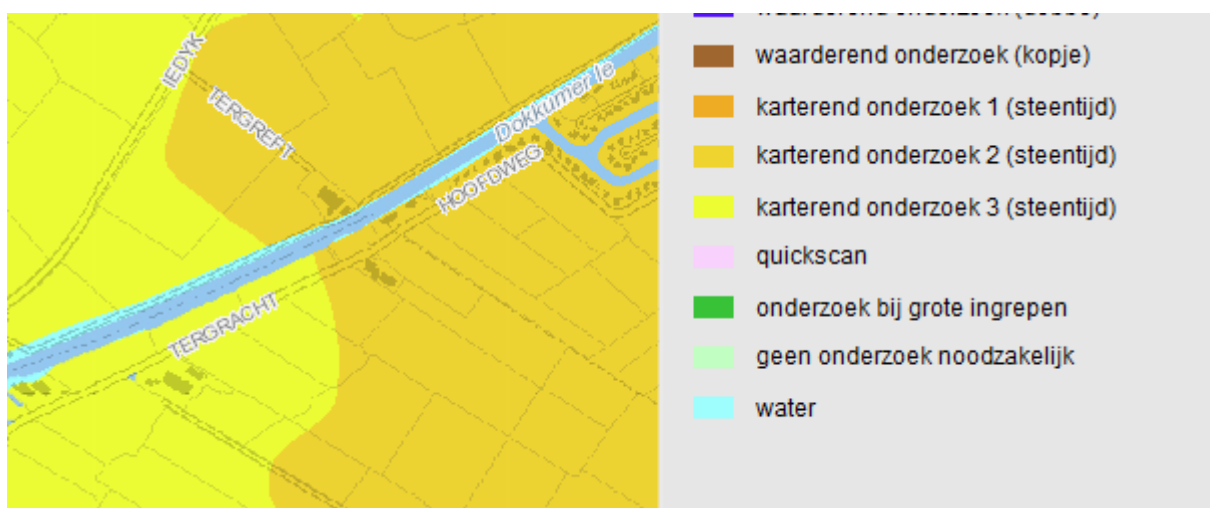
4.2 Archeologie

Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta' (ook wel 'Verdrag van Malta'). In Nederland zijn de uitgangspunten van dit Verdrag geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, september 2007). Op grond van de Wamz dient bij de voorbereiding van bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. De provincie Fryslân heeft de archeologisch waardevolle gebieden opgenomen op de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Dit is een advies-/verwachtingenkaart.

De Famke kaart van de provincie beveelt zowel voor de ijzertijd-middeleeuwen als voor de steentijd-bronstijd een karterend onderzoek 1 (zuidzijde van het perceel) als een karterend onderzoek 2 (noordzijde van het perceel) aan. Het onderzoek dient, wat betreft de steentijd - bronstijd, zich daarbij vooral te richten op de aanwezigheid van podzol het microreliëf van het zand onder het veen- of kleidek.



fragment Famke kaart ijzertijd – middeleeuwen.



fragment Famke kaart steentijd – bronstijd.

Het perceel is vele tientallen jaren lang intensief gebruikt voor bedrijfs/industriedoeleinden. Hierbij is de bodem dusdanig geroerd (zie par. 4.3) dat moet worden geconcludeerd dat de onderzoeken zoals die door de provincie worden aanbevolen geen doel kunnen treffen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dient dit direct gemeld te worden bij de provinciaal archeoloog van Fryslân.

Vanuit archeologisch oogpunt bestaan er geen beperkingen tegen de gewenste ontwikkeling.

4.3 Bodemonderzoek

Op beide percelen is een verkennend bodemonderzoek gedaan. In de beoordeling van dat onderzoek wordt geconcludeerd dat:

De eindsituatie en de huidige bodemkwaliteit ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging ter plaatse van Hoofdweg 142 te Burdaard en Tergracht 7 te Wyna is voldoende vastgesteld.

Zintuiglijk zijn in zowel de boven- als ondergrond bijmengingen met bodemvreemde materialen (puinresten en houtskool) aangetroffen. De herkomst van het puin is onbekend. Derhalve wordt dit puin als asbestverdacht aangemerkt. Visuele inspectie van het puin wijst uit dat geen asbesthoudend materiaal in de opgeboorde grond voorkomt. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op het maaiveld, in de contactzone en in de ondergrond geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van de deellocaties voor diverse parameters licht verhoogde gehalten en concentraties zijn gemeten. Op basis van de gemeten gehalten en concentraties kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Tevens vormen de licht verhoogd gemeten gehalten en concentraties geen aanleiding milieuhygiënische beperkingen te stellen aan het gebruik van de locatie.

Vervolgstappen, aanvullende werkzaamheden:

In verband met het aangetroffen puin dient na de sloop en het verwijderen van de betonvloeren een verkennend bodemonderzoek naar asbest volgens NEN 5707 uitgevoerd te worden.

Het bodemonderzoek leidt niet tot een belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Watertoets

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding van het plan.

Uit de digitale watertoets is gebleken dat de 'normale procedure' nodig werd geacht. Dit houdt in dat het Wetterskip en gemeente in overleg treden over het nieuwe bestemmingsplan. In het kader van dit overleg heeft het Wetterskip bij brief van 2 juli 2014, met kenmerk WFN1411066, een wateradvies afgegeven. In dit advies benoemt het Wetterskip een aantal wateraspecten. De meest belangrijke aspecten uit het advies zijn gericht aan de initiatiefnemer van het plan. Op verzoek van het Wetterskip is de initiatiefnemer op de hoogte gesteld van de inhoud van het wateradvies.

Verder kan geconcludeerd worden dat de inhoud van het advies geen aanleiding vormt tot aanpassing van de planregels/ -verbeelding en dat de uitkomst van de watertoets de uitvoering van het de planwijziging niet in de weg staat.

4.5 Geluid

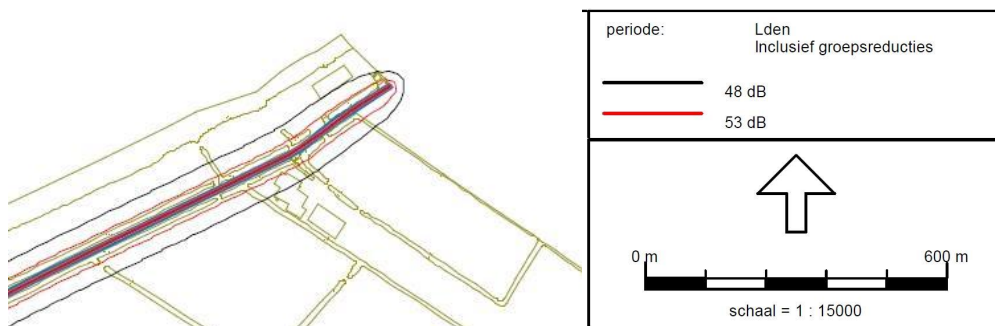
wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan beoogt een woonmogelijkheid en derhalve een geluidsgevoelig object toe te voegen. De woning ligt langs de weg Tergracht. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km per uur.

In het kader van de bestemmingsplanherziening voor het plan 'Buitengebied 2013' heeft het Servicebureau De Friese Wouden onderzoek gedaan naar de ligging van de geluidscontouren binnen dat plangebied. Hieronder viel ook de weg Bartlehiem/Tergracht.

Uit het onderzoek bleek dat de ligging van de 48-dB geluidcontour (L_{den} -waarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï op de zoneplichtige wegen aangegeven voor het jaar 2025) ligt op 24/22 meter uit het hart van de weg.

Met deze contour is met de situering van de woning rekening gehouden.



Kaartfragment geluidscontour wegverkeerslawaaï

bron: Akoestisch onderzoek ligging geluidscontouren wegverkeerslawaaï t.b.v. actualisatie bestemmingsplan "Buitengebied 2013" gemeente Tytsjerksteradiel door Servicebureau "De Friese Wouden", uit Drachten

geluidsbelasting door omliggende bedrijven

De geluidsbelasting van de omliggende (agrarische) bedrijven op de gevel van de te bouwen woning is, blijkens berekeningen –uitgaande van een worst-case benadering– lager dan de toegestane grenswaarde.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In de directe nabijheid van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen voor.

Vanuit de invalshoek externe veiligheid is er geen belemmering voor de bouw van een woning op deze locatie.

4.7 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus aan luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de gemeente Tytsjerksteradiel vindt op dit moment geen overschrijding van de grenswaarden plaats. De ontwikkelingsmogelijkheden zoals die nu worden beoogd leiden niet tot een verslechtering van die luchtkwaliteit.

Gezien de omvang van het project hoeft er, overeenkomstig het Besluit niet betekenende mate, niet getoetst te worden aan de luchtkwaliteitsnormen.

Uit berekeningen blijkt dat de belasting van de te bouwen woning door de fijnstof emissie van omliggende (agrarische) bedrijven onder de wettelijke norm blijft.

4.8 Geur

In de nabijheid van de te bouwen woning bevinden zich twee agrarische (vee)bedrijven, beiden buiten de bebouwde kom.

Het bedrijf aan de overkant van het water de Dokkumer Ie (aan Iedyk 10 te Wanswert) ligt op een afstand van meer dan 50 meter. Daardoor vindt er geen beïnvloeding plaats.

Het bedrijf aan Tergracht 2 te Wyls heeft in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' een gedeelte van het bouwvlak (nu in gebruik als weiland) binnen de 50 meter van de geplande woning liggen.

De grens van 50 meter wordt, op basis van de Wet geurhinder en veehouderij, in het buitengebied aangehouden als afstand waarbinnen zich geen emissiepunten mogen bevinden van gebouwen die worden gebruikt om (rund)vee in te houden. De gebruiksmogelijkheden van in de toekomst mogelijk te bouwen stallen e.d. worden hierdoor iets beperkt. Deze beperking geldt voor een oppervlakte van ca. 500 m² van het bouwvlak. Gezien de ligging van het bouwvlak op een afstand van circa twee meter tot de sloot zal deze beperking in de praktijk waarschijnlijk zich minder laten voelen.

Ter compensatie van de gebruiksbeperking wordt aan de zuidoost zijde het bouwvlak, met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uitgebreid met eenzelfde aantal vierkante meters. Het totale oppervlakte van het bouwvlak komt daarmee op 1.5 ha.

4.9 Overig

Luchthavenbesluit Leeuwarden

Op 17 juni 2013 is het luchthavenbesluit Leeuwarden op basis van de Wet luchtvaart in werking getreden.

In het luchthavenbesluit worden het luchthavengebied, het beperkingengebied en grenswaarden en regels voor het luchthavenluchtverkeer vastgesteld voor de militaire luchthaven Leeuwarden. Daarbij worden in het luchthavenbesluit de geluidszone voor het militaire luchtverkeer en een maximum aantal vliegtuigbewegingen voor burgerluchtverkeer vastgesteld, alsmede het gebied waar beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer. Met het in werking treden van het luchthavenbesluit trad voor de luchthaven Leeuwarden tevens het Besluit militaire luchthavens in werking en kwamen het aanwijzingsbesluit militaire luchtvaartterrein Leeuwarden en het besluit tot vaststelling van de geluidszone op grond van de Luchtvaartwet te vervallen.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van de luchthaven. Het ligt wel binnen het gebied waar beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer. Voor het plangebied geldt een maximale hoogte van objecten van ca. 50 m. Aangezien de hoogte van objecten binnen het plangebied ten hoogste 15 m zal kunnen bedragen, vormt het Luchthavenbesluit geen belemmering voor de realisering van een woonfunctie.

4.10 Conclusie

Gelet op de omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor de planvorming. Het plan is in die zin uitvoerbaar.

5 Toelichting op de regels

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch is vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het bestemmingsplan voor de locatie Tergracht 7 is in feite een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. De regels van dit bestemmingsplan zijn dan ook gebaseerd op de regels die gelden voor het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.

De planregels bestaan uit een 10 tal artikelen.

De inleidende regels bestaan uit 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen bevat de wettelijk voorgeschreven begripsomschrijvingen en verder de omschrijving van de overige in de planregels voorkomende begrippen.

Artikel 2 Wijze van meten bevat de regels met betrekking tot de manier waarop gemeten moet worden, bijvoorbeeld de bouwhoogte, de helling van een dak, de oppervlakte van een bouwwerk, etc. De inhoud van dit artikel is grotendeels wettelijk bepaald.

De bestemmingsregels hebben betrekking op twee enkelvoudige bestemmingen en op twee dubbelbestemmingen.

Het perceel Tergracht 7 krijgt de bestemming 'Wonen – A1' (artikel 4) op het gedeelte, waarop de woning plus bijbehorende bebouwing wordt geprojecteerd en verder het bij de woning behorende terrein tussen Dokkumer Ie en de naar de weg gekeerde gevel van de geprojecteerde woning. De goothoogte van de woning mag 4 meter bedragen en de bouwhoogte 9 meter. De woning moet worden gebouwd binnen het bouwvlak van 150 m². Buiten het bouwvlak mag ca. 100 m² aan bebouwing worden gerealiseerd, waarvan maximaal 60 m² vrijstaand. Afwijking van de bouwregels is onder bepaalde voorwaarden mogelijk. In dit verband moet ook worden genoemd dat op grond van het Bor zonder omgevingsvergunning bepaalde bouwwerken kunnen worden opgericht, ongeacht de regels van het bestemmingsplan.

De bestemming 'Wonen – A1' (één bouwlaag met kap) kan worden gewijzigd in 'Wonen – A2' (twee bouwlagen met kap) mits passend in de omgeving.

De bestemming 'Tuin' (artikel 3) wordt gelegd op het erf van de woning, voorzover gelegen tussen de weg en de naar de weg gekeerde gevel van de woning. Binnen de bestemming 'Tuin' mogen geen gebouwen worden geplaatst. Voor kleine gebouwtjes, zoals een tuinprieel, kan een uitzondering worden gemaakt.

Op het hele perceel ligt de dubbelbestemming 'Waarde landschap (Open landschap)' (artikel 5). Deze dubbelbestemming heeft ten doel de openheid van het landschap (hier het deel-landschap klei op veenlandschap) te waarborgen. In verband daarmee is het aanbrengen van opgaande beplanting met een oppervlakte van meer dan 100 m² of over een lengte van meer dan 50 meter aan een omgevingsvergunning gebonden.

Langs de Dokkumer Ie ligt over een breedte van 10 meter een strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterstaatkundige functie' (artikel 6). Binnen deze strook mag geen bebouwing worden opgericht. Van dit bouwverbod kan worden afgeweken, als de beheerder van het vaarwater daar groen licht voor geeft. Het bouwverbod op grond van dit bestemmingsplan geldt feitelijk niet voor de bouwwerken, die op grond van het Bor zonder omgevingsvergunning kunnen worden opgericht. Die bouwwerken kunnen alleen met toepassing van de provinciale Vaarverordening Fryslân worden gekeerd.

Tenslotte bevat het plan enkele Algemene regels (artikel 7), zoals de anti-dubbeltelbepaling, een verbod om windturbines te bouwen, een verbod om puin en afvalstoffen te storten of op te slaan, ec.

De Algemene afwijkingsregels (artikel 8) bieden de mogelijkheid om een zgn. theetuin in te richten.

De Overgangs- en slotregels bevatten het overangsrecht (artikel 9) en de slotregel (artikel 10).

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

6.1 Economisch

Het betreft hier een particulier initiatief waarbij de functie verandert van bedrijf naar wonen. Van gemeentewege zullen geen voorzieningen worden getroffen naar aanleiding van deze functiewijziging. Er is derhalve geen reden voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten voor het kunnen afwentelen van eventuele kosten van planschade op initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijk

Het betreft hier een wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor is de daarvoor te doen gebruikelijke procedure toegepast. Daarnaast en gelijktijdig wordt door de gemeente Ferwerderadiel voor het perceel Hoofdweg 140 en 142 te Burdaard een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan gevoerd.

Verder wordt tegelijk met de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan de procedure tot aanpassing van het bouwperceel van het agrarisch bedrijf Tergracht 2 gestart.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Hierin zeggen de exploitanten van het nabijgelegen melkveehouderijbedrijf op het perceel Iedyk 10 te Wânswert te vrezen voor de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden van hun bedrijf. Volgens hen wordt door de woonbestemming op perceel Tergracht 7 Wns de milieuwetgeving een hinderpaal voor de toekomst van hun bedrijf.

Uit onderzoeken is echter gebleken dat de huidige wetgeving geen onoverkomelijke belemmeringen oplevert voor het melkveehouderijbedrijf.

7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

Omdat er sprake is van slechts één perceel dat van functie verandert, is –zoals gebruikelijk bij dergelijke situaties– geen inspraakronde geweest. Wel zijn de naastliggers van het perceel op de hoogte gebracht van de plannen m.b.t. de percelen Tergracht 7 (Wyns) en Hoofdweg 140 en 142 (Burdaard).

7.2 Overleg

Omdat in het voortraject al overleg gevoerd is met diverse instanties is afgezien van het voeren van (formeel) overleg over het voorontwerp bestemmingsplan.

Van de overlegreactie van de provincie op het voorontwerp plan van de gemeente Ferwerderadiel voor de percelen Hoofdweg 140 en 142 te Burdaard, ontving Tytsjerksteradiel een afschrift. De provincie beschouwt de plannen voor de locatie Tergracht 7 en Hoofdweg 140/142 nl. als één geheel.

Voor Tytsjerksteradiel was met name de opmerking over de landschappelijk inpassing van belang.

Kort samengevat: De provincie wil meewerken aan de vervanging van de bestaande bedrijfsloodsen door twee woningen, omdat de ontwikkeling voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zorgt. Het plan ontbeert echter een inrichtingsschets waaruit blijkt dat er sprake zal zijn van een landschappelijk aanvaardbare afronding van het bebouwingslint ter plaatse. Die inpassing zal moeten worden geborgd in de planregels.

Naar aanleiding van de overlegreactie is begin december 2014 ten provinciehuize een nader overleg geweest, waaraan werd deelgenomen door vertegenwoordigers van de provincie, de gemeente Ferwerderadiel en de gemeente Tytsjerksteradiel.

Reactie op de opmerkingen van de provincie, rekening houdend met het besprokene tijdens het nader overleg en voor zover relevant voor Tytsjerksteradiel:

De huidige eigenaar van de locatie wil de grond als twee bouwkavels gaan verkopen. Wanneer de beide kavels zullen worden bebouwd, door wie en hoe is niet bekend. In de planregels en op de planverbeelding is vastgelegd waar de woning mag worden gebouwd (bouwvlak) en waar bijbehorende bebouwing mag worden gerealiseerd. Bovendien wordt in het plan langs de Dokkumer Ie een bebouwingsvrije zone opgenomen. In de planregels wordt verder één en ander vastgelegd over goot- en bouwhoogte, oppervlakten, e.d. Op grond van het bestemmingsplan is er echter geen grip op plaats en grootte van vergunningsvrije bebouwing (zowel bijbehorende bebouwing als overige bouwwerken, geen bijbehorende bebouwing zijnde) op grond van het Bor. Gezien het voorgaande kan hooguit een globale inrichtingschets worden gemaakt. Deze schets is opgenomen als bijlage bij de plantoelichting. Borging van de inpassing wordt in de gegeven situatie voldoende geregeld in de planverbeelding en planregels.