

Wijzigingsplan

Grote Hornstweg 16, Eastermar (Nij Stedma)



2015

versie: 1.1
datum: vastgesteld 07-04-2015
auteur: R.van der Vegte / J.W. Huisman
afdeling: Romte
zaaknummer:

Toelichting

Wijzigingsplan Grote Hornstweg 16, Eastermar (Nij Stedma)

1 Inleiding

Van het perceel Grote Hornstweg 16 te Eastermar wordt de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd naar een woonbestemming + een lichte bedrijfsbestemming. Een deel van het perceel krijgt de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'.

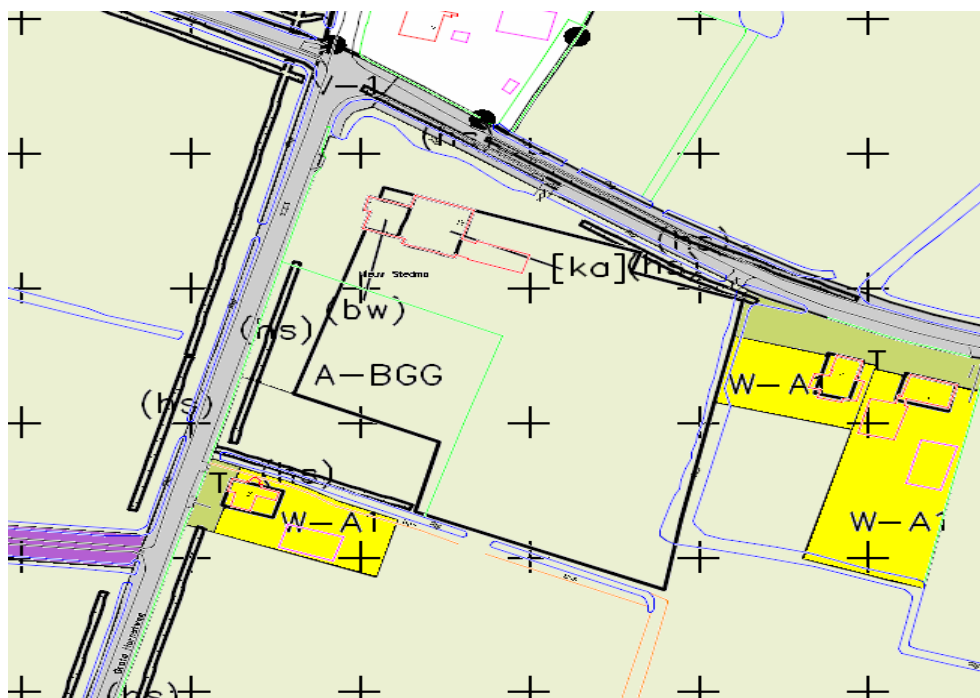
Tot ca. 2013 werd op het perceel een agrarisch bedrijf uitgeoefend. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst naar een andere locatie in Eastermar.

De (verouderde) bedrijfsbebouwing (ligboxenstal, silo's, etc.) zijn afgebroken en het monumentale oorspronkelijke boerderijpand en lytshûs (=het bijgebouw) zijn grondig opgeknapt.

Omdat ruim 2000 m² verouderde en beeldverstorende bebouwing is afgebroken, mag de toenmalige eigenaar van het complex, de Wiersma-Reitsmastichting, in het kader van de provinciale en door de gemeente beleidsmatig onderschreven 'ruimte voor ruimte regeling' elders een tweetal woningen bouwen.

Omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst naar een andere locatie, en omdat de oorspronkelijk bij Nij Stedma in gebruik zijnde landerijen nu in gebruik zijn bij het bedrijf op die andere locatie, ligt vervanging van de agrarische bedrijfsbestemming door een andere bestemming voor de hand.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' bevat de mogelijkheid om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in o.a. een woonbestemming, een niet-agrarische bedrijfsbestemming en/of een agrarische bestemming (cultuurgrond, zonder bebouwing).



Fragment bp. Buitengebied 2013

De nieuwe eigenaar wil het boerderijpand gaan gebruiken als woning en het lytshûs als galerie. Mede in relatie tot de galerie wil hij op het erf een zgn. theetuin realiseren. Het ten

zuiden van het pand gelegen perceel weiland wordt als cultuurgrond verkocht aan een agrarisch bedrijf.

Dit wijzigingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van het perceel Grote Hornstweg 16 (Nij Stedma) van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf grondgebonden' in de bestemmingen 'Wonen – A7', 'Tuin', 'Bedrijf – 1' en 'Agrarisch – Cultuurgrond'.

In een aparte procedure zal het gebruik van een deel van het erf als theetuin mogelijk gemaakt worden.

Het oorspronkelijke boerderijpand en het bijbehorend lytshûs vormen samen een rijksmonument.

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.

Functieverandering van een rijksmonument naar een passende bestemming, die mede ten dienste staat aan het behoud van het monument, past binnen het rijks monumentenbeleid.

Er is geen beleid op rijksniveau dat de functieverandering in de weg staat.

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'.

Functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming en / of een lichte bedrijfsbestemming past binnen het provinciaal beleid, zoals dat in artikel 1.2.1 van de Verordening is verwoord.

De instandhouding van cultureel erfgoed is een van de speerpunten van het provinciaal beleid.

Ook het provinciaal beleid staat de functieverandering niet in de weg.

Op grond van de provinciale notitie 'inwerkingtreding verordening Romte 2014' is in dit geval geen vooroverleg met de provincie vereist.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het perceel heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' de enkelbestemming 'Agrarisch – Bedrijf grondgebonden' met daarbij de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'karakteristiek' en de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap (Woudenlandschap)'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid. Tevens wordt in dat bestemmingsplan de Structuurvisie van de gemeente "Finster op Romte" uitgewerkt.

Op basis van het gemeentelijk beleid kunnen voormalige agrarische bedrijven een woonbestemming en/of een bedrijfsbestemming krijgen.

De functieverandering van Nij Stedma past binnen het gemeentelijk beleid.

3 Beoordeling

3.1 Bouwplan/project

De wijziging in het bestemmingsplan behelst een wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming, tuinbestemming, lichte bedrijfsbestemming en bestemming als agrarische cultuurgrond.

Het hoofdgebouw krijgt de bestemming 'Wonen – A7' (deze woonbestemming wordt gegeven aan voormalige boerderijpanden). Het lytshûs krijgt de bestemming 'Bedrijf – 1' (deze bedrijfsbestemming wordt gegeven aan bedrijven die een zeer geringe milieubelasting met zich meebrengen). De voortuin van het pand wordt als 'Tuin' bestemd (binnen dit deel van het erf van een woning mag geen bebouwing worden geplaatst).

Het zuidelijk deel van het agrarisch bouwperceel krijgt de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Deze bestemming laat agrarisch gebruik toe (zoals het houden van vee, het verbouwen van gewassen), maar bebouwing is niet toegestaan.

De dubbelbestemming "Waarde – Landschap (woudenlandschap)" blijft overanderd van toepassing op het plangebied.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

Als gevolg van de functiewijzigingen zal de ruimtelijke situatie nauwelijks veranderen. De woon- en lichte bedrijfsfunctie van de bebouwing past uitstekend in deze omgeving. Hetzelfde geldt voor de agrarische functie op het zuidelijk deel van het plangebied.

Het uiterlijk van de gebouwen zal niet of nauwelijks veranderen. De aanwezige landschapselementen in de vorm van boomsingels en hagen genieten bescherming op grond van de dubbelbestemming "Waarde – Landschap (woudenlandschap)".

3.3 Functionele inpasbaarheid

De woonfunctie en de lichte bedrijfsfunctie past functioneel goed in dit gebied, dat gekenmerkt wordt door een afwisseling van woonfuncties, lichte niet-agrarische bedrijfsfuncties, agrarische bedrijfsfuncties en agrarische cultuurgrond. De gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen (agrarische gronden, woningen) worden niet beperkt door deze functiewijzigingen.

3.4 Conclusie

Het bovenstaande laat zien dat de bestemmingswijziging van het voormalig agrarisch bedrijf 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. Deze aspecten komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Ecologie

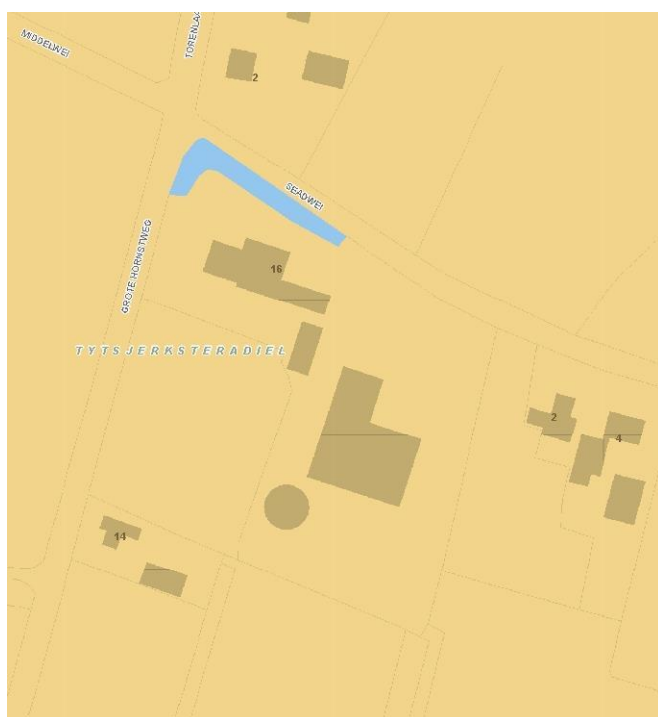
De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is daarin een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn 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.

Gezien de aard van de functieverandering van het perceel kan er vanuit worden gegaan dat er geen belangrijke gevolgen zijn te verwachten zoals bedoeld in de Flora- en faunawet.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Archeologie

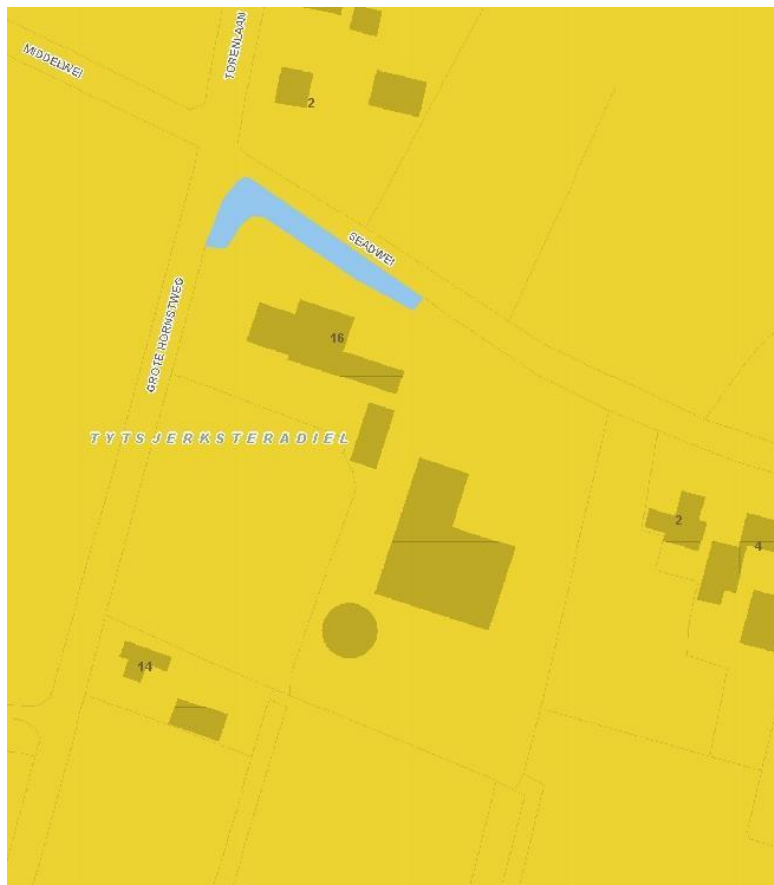
Het belang van de bescherming van de archeologische waarden is in internationaal verband erkend in het 'Verdrag van Valletta' (ook wel 'Verdrag van Malta'). In Nederland zijn de uitgangspunten van dit Verdrag geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, september 2007). Op grond 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.



Fragment Famke kaart, ijzertijd – m.e..

De Famke kaart van de provincie beveelt voor de ijzertijd–middeleeuwen karterend onderzoek 3 aan. Bij ingrepen van meer dan 5000 m² zou een karterend onderzoek moeten plaatsvinden.

Aangezien het gaat om een functieverandering die zeker geen ingrepen van een omvang van 5000 m² of meer met zich mee zal brengen is onderzoek in deze situatie niet noodzakelijk, te meer daar een groot deel van het gebied in de afgelopen 50 jaar ernstig verstoord is door bouw- en sloopactiviteiten en andere werkzaamheden in de bodem.



Fragment Famke kaart, steentijd - bronstijd

Voor de steentijd–bronstijd wordt een karterend onderzoek 2 aanbevolen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 2500 m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal zes boringen per hectare worden gezet, met een minimum van zes boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.

Gezien de functieveranderingen is ook niet te verwachten dat er ingrepen van 2500 m² of meer zullen plaatsvinden. Daar komt bij dat de bodem van het plangebied grotendeels ernstig verstoord is. Ook voor de periode steentijd – bronstijd achten we in deze situatie geen karterend onderzoek nodig.

4.2.2 Cultuurhistorie

Het pand Nij Stedma is een rijksmonument. Het pand is onlangs (2013) grondig opgeknapt. De op het achtererf staande verouderde en beeldverstorende bedrijfsbebouwing is afgebroken en verwijderd. Ook is een groot deel van de daarbij behorende erfverharding verwijderd.

In het monumentenregister staat de volgende omschrijving van het monument:

"Het VOORHUIS van de boerderij uit 1912 is met aan Art Nouveau verwante stijlelementen opgetrokken in roodbruine strengperssteen onder afgeknot schilddak gedekt met zwarte geglazuurde Lucas Ijsbrandt pannen; in de dakschilden kleine dakkapellen met negenruitsvensters onder lessenaardak met daktegels en schoorstenen met keramische rookverdelers in de dakschilden aan weerszijden. In de voorgevel een uitbouw met afgeplatte topgevel onder afgeknot zadeldak. Uitkragende gemetselde plint; sierbanden van oranje geglazuurde baksteen ter hoogte van dorpels en half van de vensters. Onder de gootlijst op geprofileerde klampen is een gepleisterd fries. De topgevel bevat een gepleisterd keperboogfries en natuurstenen dekplaten, bovenop met Art Nouveau decoraties. Hoog opgemetselde hoekpilasters bekroond met witte gedecoreerde siersteen. In fraai betegeld portiek een dubbele paneeldeur met Art Nouveau decoraties en sierijzers onder bovenlicht. Vensters onder bovenlicht met segmentboog strekken en vensterbanken van oranje geglazuurde baksteen. Decoratief beschilderde deels gepleisterde en deels met hout ingevulde boogtrommels. In de geveltop (nieuwe) vensterpartij onder natuurstenen latei en balkonhekje. In elke zijgevel een extra entree met paneeldeuren.

SCHUURGEDEELTE van roodbruine strengpersstenen onder deels door zwarte Friese golfpannen en deels door golfplaat gedekt schilddak met uileborden. Dubbele opgeklampte inrijdeuren met vierruitsvensters onder segmentboog strek en decoratieve boogtrommel in de voorgevel van de schuur. Getoogde gietijzeren zesruitsvensters en getoogde stalvensters met sierroedeverdeling in de zijgevels. Dubbele opgeklampte deeldeuren in de achtergevel. Halfsteens rollagen van gele kalkzandsteen.

INTERIEUR met veel originele elementen met typische Art Nouveau detaillering, zoals plafonds, paneeldeuren, lambrizing in de gang, deels betegelde stookplaatsen met monumentale marmeren schoorsteenmantels.





Waardering:

De rentenierswoning met schuurgedeelte uit 1912 is van algemeen architectuurhistorisch belang:

- als hoofdonderdeel van het complex van rentenierswoning en bijschuur;
- vanwege de bouwstijl, waarin Art Nouveau elementen zijn toegepast;
- vanwege de hoge mate van gaafheid, van zowel in- als exterieur;
- vanwege de ornamentiek van zowel in- als exterieur."

Uit oude kaarten, waarop Eastermar – It Heechsân voorkomen, valt af te leiden dat de locatie van Nij Stedma niet eerder bebouwd is geweest.

4.3 Bodemonderzoek

Het plangebied heeft voor het grootste deel betrekking op gronden die in gebruik geweest zijn als agrarisch bedrijf. Een klein deel van het plangebied is sinds mensenheugenis in gebruik geweest als cultuurgrond. Die functie houdt dat perceel.

Uit bodemonderzoek (2011) is gebleken, dat er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen functieveranderingen van het perceel.¹

4.4 Watertoets

Voor de wijzing van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat volstaan kan worden met de zo genaamde 'korte procedure'. Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies². Indien er gebouwd of verhard wordt op de ondergrond zal met deze watertoets rekening moeten worden gehouden.

1) Zie bijlage 1

2) Zie bijlage 2

4.5 Geluid

Blijkens het akoestisch onderzoek, dat ten behoeve van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is uitgevoerd, is de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Grote Hornstweg op de voorgevel van Nij Stedma (tevens de voorgevel van de de bedrijfswoning) 53 dB. De geluidbelasting van het wegverkeer op de Seadwei op de zijgevel van Nij Stedma is verwaarloosbaar.

Door de functiewijziging (de oorspronkelijke boerderij met daarin opgenomen de bedrijfswoning krijgt in zijn geheel een 'gewone' woonfunctie) verandert de geluidsituatie vanwege het wegverkeer niet.

Geluidbelasting door bedrijven o.i.d. in de omgeving is, gelet op de relatief grote afstand, niet aan de orde.

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 wijziging van de bestemming op deze locatie.

4.7 Luchtkwaliteit en geurhinder

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 functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een woonfunctie en een kleinschalige en lichte bedrijfsfunctie zoals die nu worden beoogd leiden niet tot een verslechtering van die luchtkwaliteit.

4.8 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 wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Grote Hornstweg 16 (Nij Stedma) te Eastermar.

Van toepassing zijn, behalve de gebruikelijke inleidende en algemene regels, de regels voor de bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond', 'Bedrijf – 1', 'Tuin', 'Wonen – A7' en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (Woudenlandschap)'.

De bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' wordt gelegd op het zuidelijk deel van het plangebied en de reed (het toegangspad tot het weiland) naar de Seadwei.

De regels voor de agrarisch cultuurgrond hebben betrekking op de gebruiksmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden (o.a. functiewijziging), etc.

Het lytshûs krijgt de bestemming 'Bedrijf – 1'. In dit gebouw zal een galerie worden gevestigd. De galerie is naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen aan in de bedrijvenlijst genoemde categorie – 1 bedrijven. De regels voor deze bedrijfsbestemming hebben betrekking op de gebruiksmogelijkheden, het bouwen (maatvoering bouwwerken). De bestemming 'Tuin' wordt gelegd op het gedeelte van het erf dat tussen de woning en de Grote Hornstweg ligt. De regels verbieden het plaatsen van gebouwen. In bepaalde gevallen kan voor bepaalde kleine bouwwerken van dit verbod worden afgeweken.

De bestemming 'Wonen – A7' (vrijstaande woningen boerderijtypen) wordt gegeven aan het hoofdgebouw en het bijbehorende erf naast en achter het pand.

De regels geven aan waarvoor het perceel mag worden gebruikt, wat er mag worden gebouwd en aan welke maatvoering bouwwerken moeten voldoen. De regels geven ook mogelijkheden tot functieverandering (bijvoorbeeld bepaalde bedrijfsfuncties).

Het pand mag ook worden gebruikt voor een bedrijfje of beroep aan huis. Dat gebruik is gebonden aan een oppervlaktemaat (30% van de grondoppervlakte van het pand met een maximum van 50 m²).

De regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (Woudenlandschap)' hebben betrekking op de bescherming van het karakter van het coulisselandschap. Het plangebied maakt deel uit van het Friese essenlandschap, één van de specifieke deelgebieden van het woudenlandschap. De bescherming van het landschap gebeurt o.a. door middel van een vergunningstelsel voor bepaalde werken.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk worden de economische uitvoerbaarheid beschreven.

6.1 Economisch

Van gemeentewege zullen geen voorzieningen worden getroffen naar aanleiding van deze functiewijziging. Eventuele planschade kan worden verhaald. Er is derhalve geen reden voor het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 12-02-2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn 4 nagenoeg identieke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen hebben betrekking op de uitvoering van een zogenaamde 'rood-voor-rood regeling'.

De zienswijzen vormen geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp wijzigingsplan.