

De heer Langman
Bildtweg 4
9261 XV EASTERMAR

Burgum, 18 juli 2023

VERZONDEN 20 JUL 2023

ons kenmerk : S2023-14478
dossier : Z2023-02518
behandeld door : Anouk Giezen
telefoonnummer : 14 0511
uw brief van :
uw kenmerk :
onderwerp : **Wijziging agrarische bestemming naar wonen**

Geachte heer Langman,

Op 18 april 2023 heeft u bij een verzoek ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders om de bestemming van uw agrarische perceel aan de Bildtweg 4 te Eastermar te wijzigen naar wonen. Daarbij heeft u aangegeven dat u graag gebruik wilt maken van de ruimte-voor-ruimte, of rood-voor-rood, regeling van de provincie om een extra woning te realiseren op het perceel.

Beoordeling

Het college heeft besloten om in principe medewerking verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en de bouw van een extra woning aan de Bildtweg 4 te Eastermar. Aan deze medewerking zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Motivatie

Met een wijzigingsplan kan afgeweken worden van de huidige bestemming

In het bestemmingsplan wordt de Bildtweg 4, perceelnummer 1162, aangeduid met de enkelbestemming 'Agrarisch- Bedrijf grondgebonden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (Open landschap)'.

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een functieverandering het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat: De bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - A7', 'Wonen - B7', 'Tuin' en/of 'Agrarisch – Cultuurgrond', ten behoeve van de functieverandering van agrarische bedrijfsbebouwing en het daarbij behorende bouwperceel.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden. Uw plan voldoet aan deze voorwaarden.

De bestemmingswijziging is stedenbouwkundig, volkshuisvestelijk en landschappelijk gezien aanvaardbaar

Op dit moment is er op uw perceel al een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning zal na de wijziging van de bestemming als regulier wonen in gebruik worden genomen. In dit geval is er feitelijk geen sprake van een toevoeging van een extra woning. Stedenbouwkundig en landschappelijk zal deze wijziging niet tot een vermindering van ruimtelijke kwaliteit leiden.

Vanuit Stedenbouw en volkshuisvesting wordt de bouw van een extra woning gezien als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Het perceel van dit woningbouwplan bevindt zich in het buitengebied. Ofwel buiten het bestaand stedelijk gebied volgens de Verordening Romte. De bouw van een (extra) woning kan hier alleen worden toegestaan als er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan gaan over hergebruik/herstructurering van bestaande panden of woningbouw daar waar sloop plaatsvindt. In dit geval is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aangezien de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Binnen de verordening Romte is de mogelijkheid om gebruik te maken van een ruimte-voor-ruimte-regeling

In artikel 1.6 van de Verordening Romte is er een mogelijkheid om beeldverstorende bebouwing te slopen om zo ruimte te creëren voor de bouw van een extra woning op het perceel. Voorwaarden voor deze regeling zijn dat:

- a. Minimaal 1.000 m² aan beeldverstorende bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf wordt gesloopt,
- b. In de plantoelichting is onderbouwd dat de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aanzienlijk zal verbeteren en dat geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving, en
- c. De oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300m², of de maat die het bestemmingsplan buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen. Artikel 3.1.1 is mede van toepassing.

Omdat er meer dan 1000 m² gesloopt wordt komt uw perceel in aanmerking voor de regeling.

Voorwaarden

In principe is er vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging en bouw van een extra woning. Er zullen echter wel eisen worden gesteld ten behoeve van de nieuwe situatie. Dit heeft betrekking op de landschappelijke inpassing en inrichting.

Natuur

Wat betreft de invloed op de natuur is er in principe ook geen bezwaar. Er zal echter wel een Quicksan Wnb (ecologie) met betrekking tot soorten- en gebiedsbescherming moeten worden ingediend om te beoordelen of er negatieve effecten zijn op beschermde gebieden en diersoorten die zich in de buurt bevinden.

Stikstof

In verlenging van het voorgaande zal er ook gebruik gemaakt moeten worden van Aerius om de stikstofuitstoot te berekenen.

Bodem

De aanvraag wordt gedaan in het kader van een omgevingsvergunning bouwen. Hierbij is in het kader van de bouwverordening bodemonderzoek noodzakelijk wanneer er voortdurend mensen in het bouwwerk (zullen) verblijven (>2 uur). In het geval van uw verzoek is hier sprake van aangezien er mensen in de nieuwe bebouwing gaan wonen.

Ook moet er bodemonderzoek gedaan worden aangezien er sprake is van een functiewijziging naar een gevoeligere bestemming. De agrarische bestemming wordt in dit geval gewijzigd naar wonen. Hierbij kan een situatie optreden die mogelijk leidt tot een groter risico (Woningwet, artikel 8.3.c sub 2). Er zijn enkele bronnen geraadpleegd (Nazca, bodemloket en BKK) om te kijken of er sprake is van verdachte activiteiten of toekomstige uitvoering van verdachte activiteiten op deze locatie. Dit is niet het geval. Er zijn echter wel twee niet-gespecificeerde dempingen aanwezig, maar deze worden door de UBI (Uniforme Bronindelingen) als niet potentieel ernstig beschouwd.

Er wordt geadviseerd het bodemonderzoek uit te voeren na de sloop van de loods en stal om te controleren of er verontreinigde materialen in de bodem zijn gekomen. Daarnaast wordt er geadviseerd om te boren ter hoogte van de dempingen te plaatsen.

Procedure

Voor het maken van een bestemmingsplan kunt u contact opnemen met een adviesbureau. Bijgaand ontvangt u een lijst met bureaus die u hiervoor kunt benaderen. Tevens staan er ook bureaus voor het maken van onderzoeken.

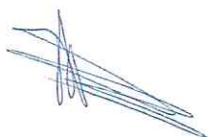
Per 1 januari 2024 treedt de nieuwe omgevingswet in werking. Er gelden dan andere procedures. Om gebruik te maken van de huidige procedures moeten uiterlijk 1 september 2023 alle stukken zijn ingediend bij de gemeente.

Vragen

Wij vertrouwen erop dat wij u met het voorgaande voldoende hebben geïnformeerd. Tegen dit principebesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd vermelde ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,
teamleider Ontwikkeling en Advies Ruimte Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel



R.L.G. Tax

Deze lijst is willekeurig samengesteld.
Het staat u vrij om een ander erkend
onderzoeksbureau in te schakelen.

Bedrijven die meerdere diensten leveren:

MUG Ingenieursbureau B.V.

Vestiging Leek
Zernikelaan 8
9351 VA LEEK
T. 0594 55 24 20
E. info@mug.nl
<https://www.mug.nl/>

Lievense Milieu B.V.

Orionweg 28
8938 AH Leeuwarden
088 – 910 20 00
info@lievense.com
<https://lievense.com/>

Anteagroup

Tolhuisweg 57
8443 DV Heerenveen
T: 0513 63 45 67
info.nl@anteagroup.com
<http://www.anteagroup.nl/nl>

RoyalHaskoning/DHV

Chopinlaan 12
9722 KE Groningen
Postbus 8064
9702 KB Groningen
+31 88 348 53 00
info@rhdhv.com
<https://www.royalhaskoningdhv.com/nl-nl/nederland>

BügelHajema Adviesbureau

Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15
info@bugelhajema.nl
<https://www.bugelhajema.nl/>

Rho adviseurs

Druifstreek 72-c
8911 LH Leeuwarden
058 2562525
info@rho.nl
<https://www.rho.nl>

Bedrijven per dienst:

Archeologie

ArcheoSupport bv

Postbus 41091
9701 CB Groningen
050-3130892
info@archeosupport.nl
<https://www.archeosupport.nl/>

ADC ArcheoProjecten

Postbus 1513
3800 BM Amersfoort
033 299 81 81
info@archeologie.nl
<https://www.archeologie.nl/>

De Steekproef B.V.

Hogeweg 3
9801 TG Zuidhorn
(050) 577 97 84 of (030) 820 05 34
info@desteekproef.nl
<https://desteekproef.nl/>

RAAP - Regio Noord

De Kiel 11
9206 BG Drachten
0512-589140
raapnrl@raap.nl
<https://www.raap.nl/>

Bodem

WMR Rinsumageest BV

Van Aylvaweg 37
9105 KS RINSUMAGEEST
tel.: 0511-425050
info@wmr.nl
<https://www.wmr.nl/>

Wiertsema & Partners

Feithspark 6
9356 BZ TOLBERT
tel.: 0594-516864
info@wiertsema.nl
<https://www.wiertsema.nl/>

Akoestisch

DGMR

Postbus 671
9200 AR Drachten
T: 088 346 75 00
info@dgmr.nl
<http://dgmr.nl/>

Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV

Noorderstaete 26
9402 XB Assen
T: (0592) 340 630
naa@naa.nl
<http://www.naa.nl/>

SPA WNP ingenieurs

Paterswoldseweg 808
9728 BM GRONINGEN
T: 050 525 0992
[groningen@spawnp.nl](mailto: groningen@spawnp.nl)
<http://www.spawnp.nl/>

Adviesbureau dB(A)

De Hageboek 1
9251 NN BURGUM
T: 06 46 320 530
p.norbruis@chello.nl
<http://adviesbureau-dba.nl>

Ecologie

Altenburg & Wymenga

Suderwei 2
9269 TZ Feanwâlden
+31(0)511 474764
info@altwym.nl
<https://www.altwym.nl/>

Tonckens Ecologie

Johannes Tonckens
Oosterweg 127
9751 PE Haren
06 - 23 040 548
info@tonckens.nl
<http://www.tonckens.nl/>

Koeman en Bijkerk bv

ecologisch onderzoek en advies
Postbus 111
9750 AC HAREN
050 820 0018
info@koemanenbijkerk.nl
<https://www.koemanenbijkerk.nl/>

Buro Bakker

Adviesburo voor ecologie
Postbus 10034
9400 CA Assen
+31(0)592-313 389
info@burobakker.nl
<https://www.burobakker.nl/>

Vos Ecologisch Onderzoek

Altenaweg 22
9321 XE Peize
tel. 050 - 7503817
<https://www.vos-eo.nl/>

Bureau FaunaX - Ecologisch

adviesbureau
Badweg 40
8401 BL Gorredijk
0513 - 43 50 24
info@faunax.nl
<http://www.faunax.nl/>