

Wijzigingsplan Oosthem - Nessenwei 2

Vastgesteld
April 2013

**WIJZIGINGSPLAN OOSTHEM -
NESSENWEI 2**

CODE 1299160 / 17-04-13

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie	1
1. 3. Planologische regeling	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	4
2. 4. Toetsing aan wijzigingscriteria	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Bedrijven en milieuzonering	8
4. 2. Wegverkeerslawaaï	8
4. 3. Bodem	8
4. 4. Water	9
4. 5. Ecologie	9
4. 6. Archeologie	10
4. 7. Luchtkwaliteit	10
4. 8. Externe veiligheid	10
4. 9. Kabels en leidingen	11
5. UITVOERBAARHEID	12
5. 1. Economische uitvoerbaarheid	12
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
5. 3. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	12

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het landelijk gebied ten noordwest van Oosthem ligt een voormalig agrarisch boerderijpand. Het pand ligt aan de Bolswarder Zeilvaart. Bij de gemeente Súdwest-Fryslân is het verzoek ingediend om het aanwezige boerderijpand te verbouwen, zodat er twee woningen in gerealiseerd kunnen worden. Het perceel krijgt daarmee een woonfunctie. De woonfunctie is in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente Súdwest-Fryslân wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Wymbritseradiel* is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische boerderijpanden te wijzigen naar een woonfunctie. Dit wijzigingsplan voorziet in de onderbouwing bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

1. 2. Locatie

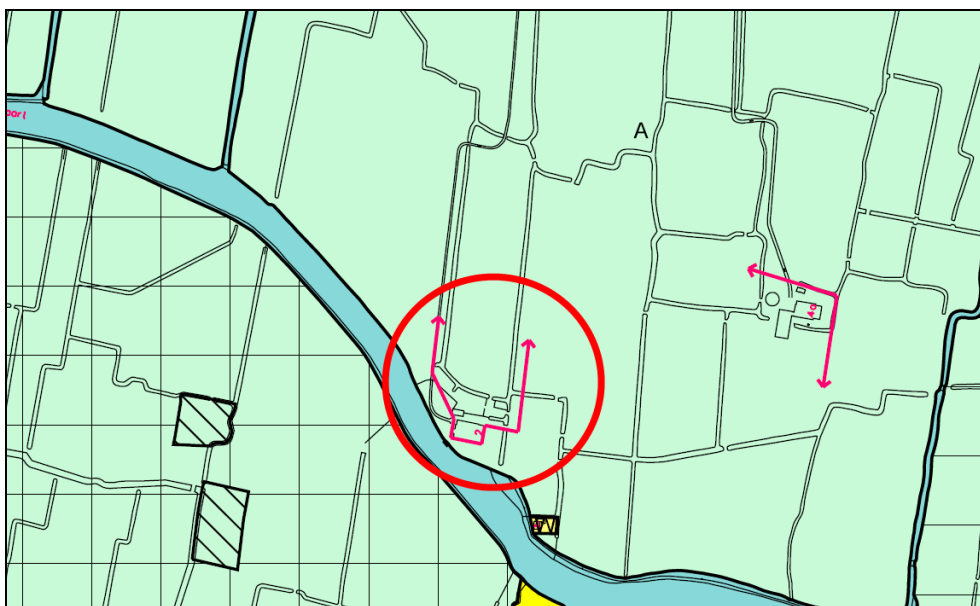
Het projectgebied ligt op ongeveer 800 meter ten noordwesten van de kern Oosthem. Het betreft het perceel Nessenwei 2. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bron: Bing Maps)

1. 3. Planologische regeling

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan *Buitengebied Wymbritseradiel*. Het heeft hierin een agrarische bestemming. Binnen de agrarische bestemming is de uitvoering van een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Uitbreiding is mogelijk in de richting van de op de plankaart aangegeven pijlen. In figuur 2 is een fragment van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan Buitengebied Wymbritseradiel

Omdat het perceel in de gewenste situatie in hoofdzaak wordt gebruikt voor 2 woningen, is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. In de bestemming “Agrarisch” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar “Wonen - Woonboerderij”. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in onderhavig geval gebruik gemaakt.

1. 4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gemaakt van het relevante beleid dat een relatie heeft met het project en/of de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van het project. Hierbij is ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het project. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid van het project. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteed aan grondexploitatie.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het projectgebied ligt ten noordwesten van Oosthem, op ongeveer 800 meter van het dorp. De boerderij ligt vrij solitair in het open landschap, direct aan de Bolswarder Zeilvaart. Via een weg is er een ontsluiting op de Nessenwei.

Binnen het projectgebied staat een voormalig boerderijpand. Het betreft een authentieke stelpboerderij. Het agrarische bedrijf werd grotendeels binnen deze stelboerderij uitgeoefend. Aan de noordkant van het boerderijpand is nog een kleine schuur aanwezig. Op het perceel is eveneens nog een mestsilo aanwezig. Aan de zuidzijde, langs het water, staan enkele grote bomen. Ook is hier aanleggelegenheid voor boten.

Een luchtfoto van het projectgebied is in figuur 2 te zien.



Figuur 3. Luchtfoto van het projectgebied (bron: Bing Maps)

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het verbouwen van het boerderijpand. Hierbij blijft een deel van het casco van de boerderij behouden. De kap wordt deels vervangen en krijgt een kleine uitbouw. Daarnaast wordt het pand intern verbouwd. De bestaande woonruimte in het pand wordt vergroot. Een deel van het pand waar vroeger vee gestald werd, wordt erbij getrokken. Dit betreft het westelijke gedeelte van het huidige boerderijpand. De tweede woning wordt in het westelijke gedeelte gerealiseerd. Daarbij is op de begane grond ruimte voor berging. Dit is voor beide woningen. Ook is er een ruimte voor een kantoor aan huis. De woonfunctie voor de tweede woning vindt

met name plaats op de tweede bouwlaag. Hiervoor wordt in de huidige veestalling/schuur een verdieping aangebracht.

Op het erf verandert, afgezien van het verwijderen van de mestsilo, niets.



Figuur 4. Impressie inrichting toekomstige situatie

2. 3. Ruimtelijke inpassing

2.3.1. Functionele inpassing

Het project stelt een (planologische) functiewijziging van het perceel van een voormalige boerderijpand naar een woonfunctie voor. De woonfunctie was al toegestaan op het perceel, alleen dan in combinatie met een agrarische bedrijfsfunctie. Op het perceel wordt al enige tijd geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend.

In de directe omgeving van het projectgebied komen geen (agrarische) bedrijven voor. De ontwikkeling is in beginsel functioneel inpasbaar op de locatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieutechnische inpasbaarheid.

2.3.2. Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing

Bij de verbouwing van de boerderij wordt de uiterlijke verschijningsvorm gerespecteerd en nieuwe toevoegingen (zoals de dakkapellen) worden in dezelfde bouwstijl als de boerderij uitgevoerd. De bestaande beplantingstructuren worden gehandhaafd. Het is daarom niet noodzakelijk om aanvullende eisen aan de landschappelijke inpassing het perceel te stellen.

2. 4. Toetsing aan wijzigingscriteria

In artikel 3 van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Wymbritseradiel* is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch" te wijzigen naar "Wonen – Woonboerderij". Hiervoor zijn de volgende wijzigingscriteria gegeven:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. de woonfunctie uitsluitend gerealiseerd kan worden binnen de contouren van de oorspronkelijke boerderijvorm waarin de dienstwoning was gesitueerd;
3. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd;
4. ten hoogste 3 woningen ten behoeve van permanente bewoning zijn toegestaan;
5. het aantal woningen dient te passen binnen het door Gedeputeerde Staten geaccordeerd gemeentelijk woonplan;
6. indien de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer meer dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt, de wijziging slechts wordt toegepast in overeenstemming met een verkregen hogere grenswaarde;
7. uitsluitend nieuwe gebouwen ten behoeve van de woonfunctie mogen worden gebouwd, indien voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, met dien verstande dat de oppervlakte aan nieuw te bouwen gebouwen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte aan gesloopte gebouwen;
8. de wijziging slechts wordt toegepast indien er sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarbij de landschappelijke kenmerken zoals die zijn verwoord in hoofdstuk 2 van de toelichting en op de in bijlage 2 van deze planregels opgenomen landschapskaart in acht worden genomen;

Aan de wijzigingscriteria wordt op de volgende wijze voldaan:

1. alleen het huidige bouwperceel met bijbehorende bebouwing wordt naar een woonfunctie gewijzigd;
2. de huidige boerderij, waarin de dienstwoning gevestigd is, blijft gehandhaafd. Er worden slechts ondergeschikte uiterlijke wijzigingen doorgevoerd;
3. op het perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. De activiteiten zijn reeds beëindigd;
4. er worden twee nieuwe woningen binnen de bestaande boerderij gevestigd. Daarmee blijft het binnen het maximaal toegestane aantal;
5. het omzetten van het agrarisch perceel past binnen het gemeentelijke woonplan;
6. de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Een procedure voor hogere waarden is niet nodig;
7. er worden geen nieuwe gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gebouwd. Eén van de bestaande bijgebouwen blijft wel gehandhaafd. Dit past binnen de regeling;

8. door de wijziging wordt feitelijk alleen de functie verandert. Aan het perceel zelf wordt niets gewijzigd. De bestaande beplanting blijft intact. Daarmee is de ontwikkeling landschappelijk ingepast.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het *Streekplan Fryslân 2007* is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord.

De provincie biedt ruimte aan het wijzigingen van de functie van vrijkomende agrarische bedrijfspercelen. Wonen, al dan niet in combinatie met kleinschalige recreatie of bedrijvigheid wordt als geschikte vervangende functie gezien. Hierbij wordt ingezet op het in stand houden van beeldbepalende gebouwen in het landschap, het verwijderen van beeldverstorende bebouwing en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

De voorgestelde ontwikkelingen in het projectgebied sluiten volledig aan op de criteria die de provincie hanteert bij het hergebruiken van vrijkomende agrarische bebouwing. De beeldbepalende gebouwen (de boerderij) wordt behouden en gebruikt voor de woonfunctie.

Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. In de verordening zijn regels gesteld die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Met betrekking tot het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied wordt gesteld dat wonen is toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen. Het project is dus in overeenstemming met de regels uit de verordening.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid geeft geen concrete uitgangspunten ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat in de beoogde situatie en tijdens de uitvoering van het project, een goede omgevingsituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009).

Het project stelt de functiewijziging van een milieubelastende naar een milieugevoelige functie voor. In de nabije omgeving zijn geen andere functies aanwezig, die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Gesteld kan worden dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

4. 2. Wegverkeerslawaaï

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Indien geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg worden geprojecteerd, moet worden bepaald of ter plaatse van deze functies wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Het project stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor, aangezien de bedrijfswoning ook geluidsgevoelig is. Het is daarom niet noodzakelijk om te toetsen aan de Wgh. Daarnaast ligt het perceel op een relatief grote afstand van doorgaande, gezoneerde wegen. Gesteld kan worden dat de woning geen onevenredige hinder als gevolg van wegverkeer ondervindt. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4. 3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

De verbouwing van de boerderij vindt plaats op een locatie die in het verleden ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van deze functie bodemverontreiniging is ontstaan. Ook zijn er geen verdachte activiteiten uit het verleden bekend. De locatie is in principe geschikt voor de voorgestelde functie.

Bovendien betreft het project in hoofdzaak een in pandige verbouwing en worden de nieuwe woonruimten grotendeels gebouwd op een plek die in de huidige situatie al een woonfunctie hebben. De functie van het gebouw verandert dus niet. Het uitvoeren van bodemonderzoek is in dergelijke gevallen niet nodig. Het project veroorzaakt geen risico's voor de volksgezondheid.

4. 4. Water

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure geworden.

De ontwikkeling is voorgelegd aan Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets (kenmerk 20121115-2-5740). Het project betreft enkel een functiewijziging van de bestaande bebouwing (in combinatie met enkele verbouwingswerkzaamheden). Het heeft niet of nauwelijks invloed op de waterhuishouding. Er is dan ook geen waterschapsbelang. Verder overleg met het waterschap is niet nodig. Het project heeft een positief wateradvies.

4. 5. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming middels de *Flora- en Faunawet*.

4.5.1. Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Op ongeveer 4 kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied 'Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving'. Dit gebied maakt tevens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op kortere afstand liggen geen andere gebieden die tot de EHS behoren.

Dit project stelt geen milieubelastende functies voor. In de nieuwe situatie zal zelfs sprake zijn van een minder hoge belasting, aangezien momenteel een agrarisch bedrijf op de locatie mogelijk is. Tevens ligt het projectgebied op grote afstand van de Oudegaasterbrekken en de Fluessen. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dan ook geen belemmeringen voor het project.

4.5.2. Soortenbescherming

Het projectgebied betreft het terrein behorende bij een voormalig agrarisch bedrijf. Het is mogelijk dat in de beplantingen en watergangen rondom het perceel een verblijfsgebied voor beschermde soorten vormen. Aan deze elementen worden in beginsel geen wijzigingen voorgesteld.

De te slopen delen van de bebouwing zijn niet geschikt voor beschermde soorten. Het is daarom niet aannemelijk dat hierin verblijfplaatsen van (beschermde) dieren aanwezig zijn. Het project is niet in strijd met de *Flora- en faunawet*. Het project is hiermee uitvoerbaar.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 6. Archeologie

De *Monumentenwet* regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd.

Volgens deze kaart bevinden zich binnen het projectgebied mogelijk archeologische resten uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. Voor de steentijd-bronstijd geldt een lagere verwachting. In het kader van de hoge verwachtingswaarde voor de eerstgenoemde periode, wordt bij ingrepen groter dan 500 m² een archeologisch onderzoek geadviseerd. Er worden met dit project geen ingrepen boven deze oppervlakte beoogd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Vanuit het aspect archeologie bestaan dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het project. Mochten er bij de werkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen, dan geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht bij het bevoegd gezag.

4. 7. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die niet of slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

In deze situatie gaat het om de functiewijziging naar wonen. Het project heeft (al dan niet per saldo) geen negatief effect op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in een landelijke omgeving waar sprake is van een hoge luchtkwaliteit. Er zijn vanuit dit aspect geen belemmeringen voor het project.

4. 8. 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.

Volgens de risicokaart van de provincie Fryslân zijn er in de omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit project.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied. De kabels en leidingen die in en rondom het gebied voorkomen hoeven niet te worden voorzien van een planologische regeling.

5. UITVOERBAARHEID

5. 1. Economische uitvoerbaarheid

De wijziging van het plangebied (agrarisch gebied) naar een woonperceel, heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Het plan betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer bekostigt deze. De financiële uitvoerbaarheid is door de initiatiefnemer aangetoond.

5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan. Het voorontwerpwijzigingsplan is aan de verschillende overlegpartners toegestuurd. Er is van geen instantie een reactie ontvangen.

Het ontwerpwijzigingsbesluit met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerpwijzigingsbesluit.

Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wél zienswijzen zijn ingediend, moeten deze voorzien worden van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van een zienswijze, worden vastgesteld. De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. 3. Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouwen woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. In dit geval is geen sprake van een bouwplan in de zin van het *Besluit ruimtelijke ordening*. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Dit project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de aanvrager. De procedurekosten worden verhaald op de aanvrager, deels via leges. Planschaderisico is door middel van een overeenkomst met de aanvrager gedekt. Hiermee is het relevante kostenverhaal verzekerd en is het project economisch uitvoerbaar.

===