

Wijzigingsplan Tergracht 2, Wyls



2015

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

Toelichting

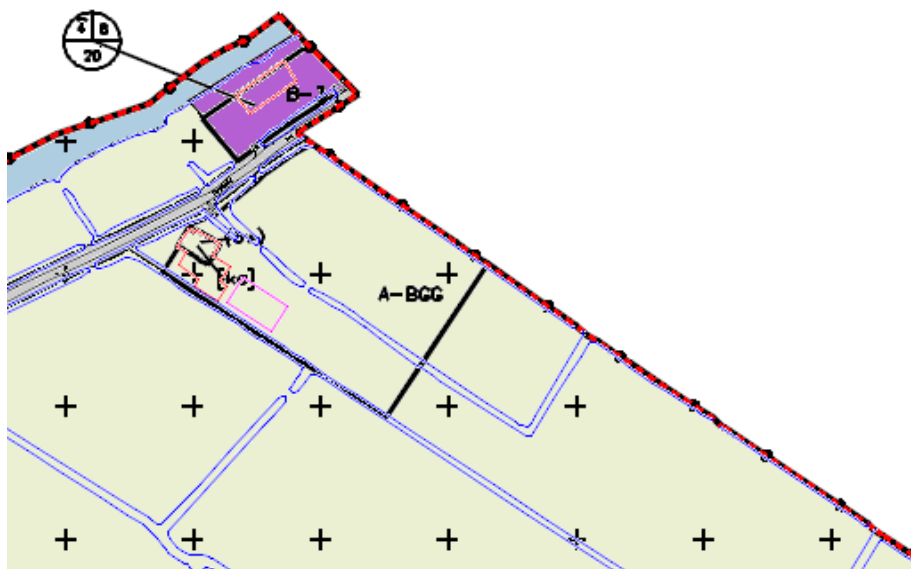
Wijzigingsplan Tergracht 2, Wyls

1 Inleiding

Voor het perceel Tergracht 7 te Wyls wordt de bestemming gewijzigd naar een woonbestemming. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij wordt, in het buitengebied, de grens van 50 meter aangehouden als afstand waarbinnen zich geen emissiepunten mogen bevinden van gebouwen die worden gebruikt om (rund)vee in te houden. Deze gebruiksbeperking gaat gelden voor een gedeelte van de noordelijke punt van het bouwvlak behorend aan het agrarisch bedrijf op het perceel Tergracht 2 te Wyls.

Gezien de ligging van het bouwvlak, en de fysieke ondergrond zal deze beperking in de praktijk waarschijnlijk zich nauwelijks laten voelen.

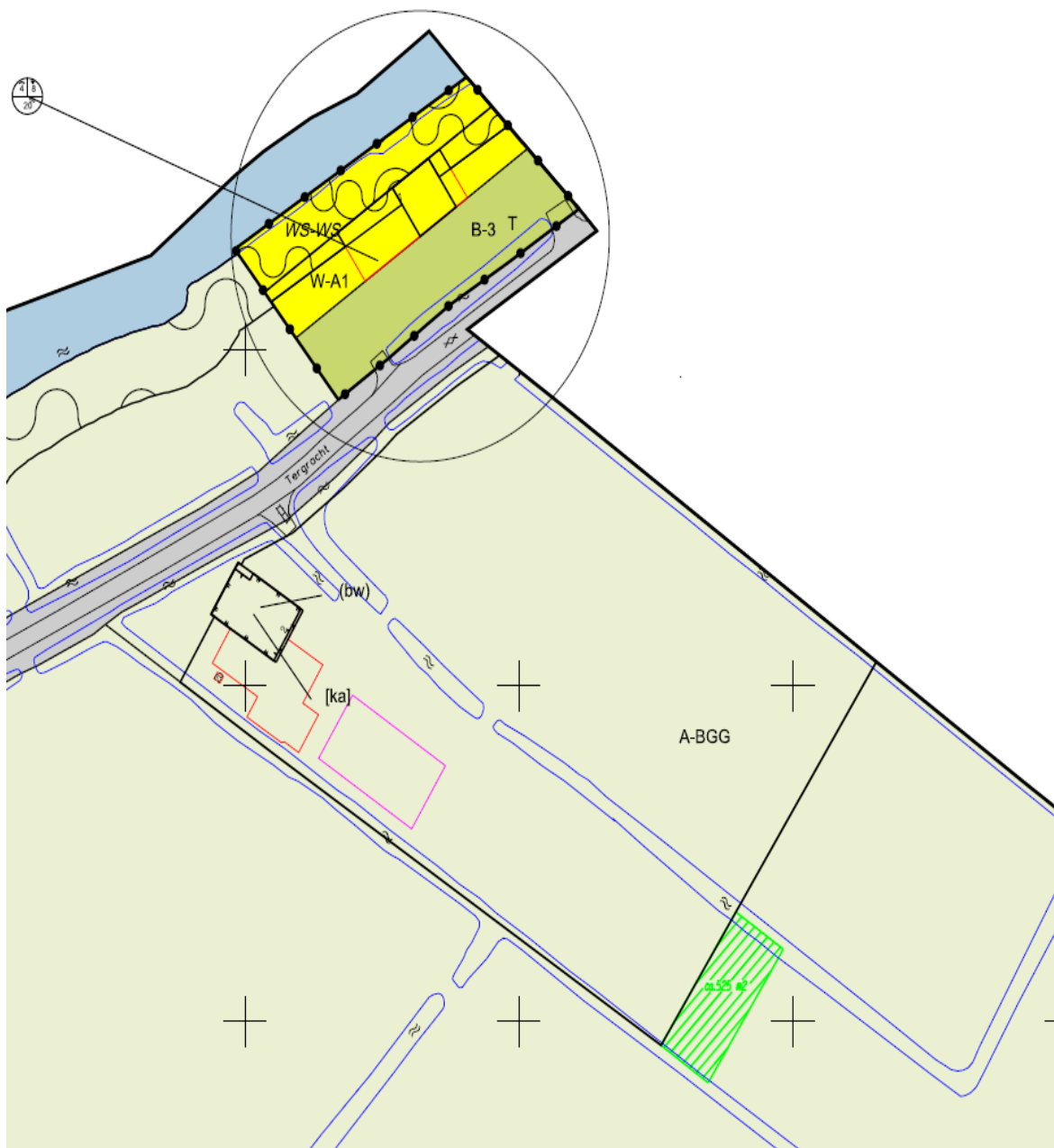
Om echter toch een mogelijk nadeel, ontstaan door de bestemmingswijziging op perceel Tergracht 7, te compenseren, wordt, in overleg met de eigenaar/gebruiker van het agrarisch bedrijf, door deze bestemmingswijziging, op perceel Tergracht 2 het bouwperceel vergroot.



Fragment bp. Buitengebied 2013

De oppervlakte van deze vergroting komt overeen met de oppervlakte van het bouwperceel op perceel Tergracht 2, waarvoor de gebruiksrestrictie op grond van de Wet geurhinder is gaan gelden ten gevolge van de bestemmingswijziging op perceel Tergracht 7.

De compensatie vindt plaats door een uitbreiding aan de zuidoostzijde van het bouwvlak. Zie onderstaande figuur, waarop de zone met gebruiksbeperking d.m.v. een cirkel is weergegeven en waarop in groen de uitbreiding van het bouwperceel (ter compensatie van de gebruiksbeperking) is ingetekend.



gebiedje waarvoor een gebruiksbeperking geldt (cirkel) en voorstel tot uitbreiding agrarisch bouwperceel (groen)

Ook voor perceel Hoofdweg 142 te Burdaard wordt de bestemming gewijzigd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

De, minieme, invloed die deze nieuwe woonbestemming, in het kader van de Wet geurhinder, heeft op de gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bedrijf op perceel Tergracht 2, valt binnen het gebied waarvoor de beperkingen gelden die ontstaan door de bestemmingswijziging van perceel Tergracht 7.

Ongeacht de uitkomst van de procedure voor perceel Tergracht 2 te Wyns kan worden geconcludeerd dat de planwijziging voor perceel Hoofdweg 142 te Burdaard geen reële beperking inhoudt voor de gebruiksmogelijkheden van het agrarisch bedrijf aan Tergracht 2 te Wyns.

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 beleid op rijksniveau dat in de weg staat aan de uitbreiding van het bouwvlak.

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'.

De verordening zegt in artikel 6.1.2 over de maximale grootte van een agrarisch bouwperceel ondermeer het volgende:

1. In een ruimtelijk plan kan een bestaand bouwperceel voor een grondgebonden agrarisch bedrijf een uitbreiding krijgen tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha, dan wel de bestaande oppervlakte behouden indien deze meer bedraagt dan 1,5 ha.

2. In afwijking van het eerste lid kan een groter bouwperceel worden toegestaan, mits:

a. het agrarisch bedrijf grondgebonden blijft, en

b. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel niet meer bedraagt dan 3 ha.

Gelet op de oppervlakte van het onderhavige bouwperceel is de minieme uitbreiding daarvan niet in strijd met het beleid van de provincie.

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 (Open landschap)'.

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

Op basis van het gemeentelijk beleid kunnen agrarische bouwpercelen – voor grondgebonden bedrijven – van circa 1,5 ha worden bestemd. Voor grotere bedrijven, tot 3 ha, geldt dat hiervoor de methode 'de Nije Pleats' wordt gehanteerd.

3 Beoordeling

3.1 Bouwplan/project

De wijziging in het bestemmingsplan behelst een minieme aanpassing van het bouwperceel.

3.2 Ruimtelijke inpasbaarheid

De wijziging in het bestemmingsplan behelst een minieme aanpassing van het bouwperceel. De uitbreiding van het bouwperceel is gelegen aan het zuid-oostelijk gedeelte van het bouwperceel. Dit gedeelte is gelegen op een afstand van circa 180 meter uit de weg en in het verlengde van bestaande bedrijfsbebouwing. De uitbreiding voegt zich in het bestaande kavelpatroon. De dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (open landschap)' is meebepalend voor een goede landschappelijke inpassing in het ter plaatse aanwezige open klei op veen landschap.

3.3 Functionele inpasbaarheid

De functie is gelijk aan de functie van het bestaande bouwperceel. De gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen (agrarische gronden) worden niet beperkt door deze vergroting van het bouwperceel.

3.4 Conclusie

Het bovenstaande laat zien dat de geringe vergroting van het agrarisch bouwperceel 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 minieme uitbreiding van het agrarisch bouwperceel kan er vanuit worden gegaan dat er geen belangrijke gevolgen zijn te verwachten zoals bedoeld in de Flora- en faunawet.

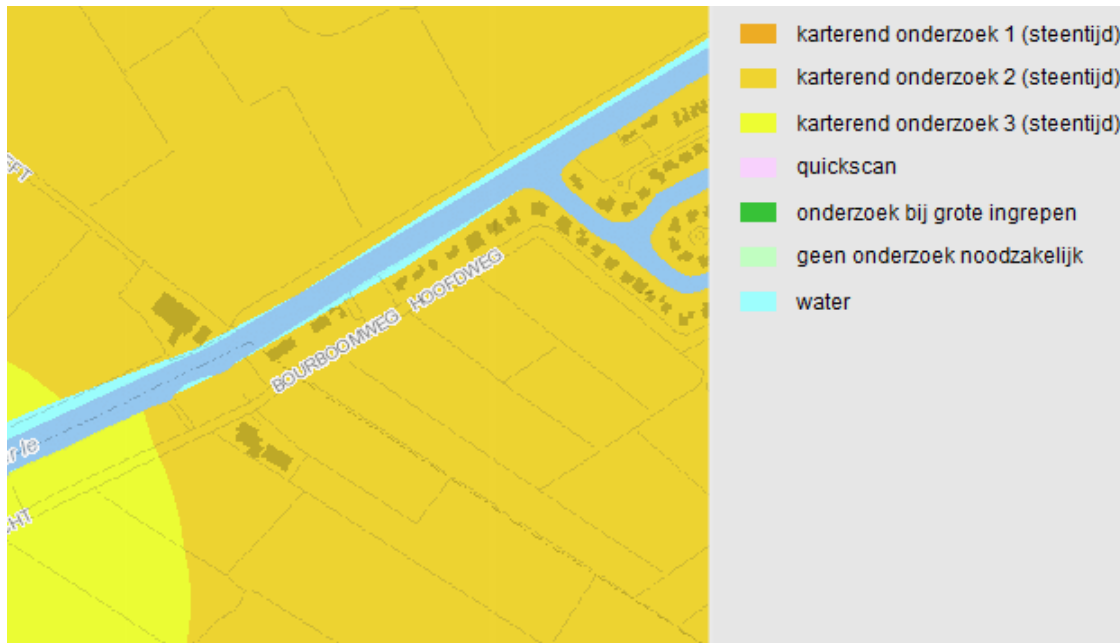
4.2 Archeologie

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.



Fragment Famke kaart, ijzertijd – m.e..

De Famke kaart van de provincie beveelt zowel voor de ijzertijd-middeleeuwen als voor de steentijd-bronstijd een karterend onderzoek 1. 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. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 500m² een karterend (boor)onderzoek uit te laten voeren, waarbij minimaal twaalf boringen per hectare worden gezet, met een minimum van twaalf boringen voor gebieden kleiner dan een hectare.



Fragment Famke kaart, steentijd - bronstijd

Gelet op het feit dat de wijziging van het bestemmingsplan gaat om een uitbreiding van minder dan 500 m² kan worden geconcludeerd dat een onderzoek zoals de provincie dit aanbeveelt niet aan de orde is.

4.3 Bodemonderzoek

De wijziging van het bestemmingsplan betreft een gedeelte van een weiland. Voor zover bekend is dit stuk altijd in gebruik geweest voor het weiden van vee, dan wel in gebruik geweest als grasland.

Het laten onderzoeken van de bodem wordt daarom niet nodig geacht.

4.4 Watertoets

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd¹. 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 wateradvies. Indien er gebouwd of verhard wordt op de ondergrond zal met deze watertoets rekening moeten worden gehouden.

4.5 Geluid

Gelet op de ligging, op de omgeving en de wijziging van de functie kan worden geconcludeerd dat er geen aspecten van geluidhinder in het geding zijn.

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.

¹ zie bijlage 1.

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 ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf zoals die nu worden beoogd leiden niet tot een verslechtering van die luchtkwaliteit.

In de nabijheid van de grond waarvan de bestemming wordt gewijzigd bevinden zich geen woningen, noch worden woningen in de nabijheid van het perceel voorzien.

4.8 Overig

Luchthavenbesluit Leeuwarden

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

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.

4.9 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 een geringe vergroting van het agrarisch bouwperceel Tergracht 2 te Wyns.

Van toepassing zijn, behalve de gebruikelijke inleidende en algemene regels, de bestemmingsregels 'Agrarisch – Bedrijf grondgebonden' en 'Waarde – Landschap (Open landschap)'.

De regels voor het agrarisch bedrijf hebben betrekking op de maatvoering van bouwwerken, gebruiksmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden (o.a. functieverbreiding, functiewijziging), etc. De regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap (Open landschap)' hebben betrekking op de bescherming van het open karakter van het landschap (zeekleilandschap), o.a. door middel van een vergunningstelsel voor bepaalde werken.

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

Van gemeentewege zullen geen voorzieningen worden getroffen naar aanleiding van deze functiewijziging. Er is derhalve geen reden voor het vaststellen van een exploitatieplan. Verder betreft het een bestemmingswijziging die er voor zorg moet dragen dat de exploitatiemogelijkheden van het agrarische bedrijf niet negatief worden beïnvloed door de bestemmingswijziging van perceel Tergracht 7.

6.2 Maatschappelijk

Het betreft hier een wijziging van het bestemmingsplan. Hiervoor is de daarvoor te doen gebruikelijke procedure toegepast. Het ontwerp wijzigingsplan heeft m.i.v. 12-02-2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

In die periode is één reactie binnengekomen van Wetterskip Fryslân. Het Wetterskip heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen vergroting van het bouwperceel.

Wel heeft het Wetterskip het verzoek gedaan om, in geval van een concrete aanvraag een watertoets te doen.

Dit verzoek kan in dit kader voor kennisgeving worden aangenomen.

De reactie van het Wetterskip geeft geen aanleiding om het ontwerpplan aan te passen.

Daarnaast en gelijktijdig worden voor het perceel Tergracht 7 te Wyna en de percelen Hoofdweg 140 en 142 te Burdaard (gemeente Ferwerderadiel) wijzigingsprocedures gevoerd, eveneens met de daarvoor te doen gebruikelijke procedure.