



omgevingsvergunning

Twijzel - Tsjerkebuorren 21 - Omgevingsvergunning

Achtkarspelen

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 19-12-2024
IMRO IDN NL.IMRO.0059.2-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER

OPDRACHTGEVER
PROJECTNUMMER 20230048.002

AUTEUR
STATUS ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorgenomen situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Verkeer en parkeren	19
4.2	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3	Ecologie	21
4.4	Archeologie	22
4.5	Cultuurhistorie	23
4.6	Water	24
4.7	Bodem	28
4.8	Geluid	29
4.9	Luchtkwaliteit	30
4.10	Externe veiligheid	30
4.11	Kabels en leidingen	31
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	32
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.2	Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 6	Afweging en conclusie	34





Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Tsjerkebuorren 21 te Twijzel is de initiatiefnemer voornemens de bestaande gebruiksgerichte paardenhouderij te moderniseren en nieuw leven in te blazen nu er sprake is van leegstand. Op deze manier wordt een moderne productiegerichte paardenhouderij gerealiseerd die voldoet aan de hedendaagse eisen.

Het plan dat bestaat uit de bouw van een paardenstal, een verblijfsgebouw met trainingsruimte en gastenverblijven voor maximaal 18 personen, een indoorrijhal en het vestigen van een B&B is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft 21-11-2023 een positief besluit genomen om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft voor 1 januari 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van de volgende gebouwen:

- Paardenstal
- Overdekte rijhal
- Logiesgebouw

De gemeente heeft aangegeven dat vanwege het feit dat de paardenstal gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gesitueerd en de overdekte rijhal geheel buiten het bouwvlak, de bouw hiervan juridisch-planologisch niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan. Hiervoor dient de uitgebreide procedure te worden doorlopen conform Wabo artikel 2.1, lid 1, sub c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3.

De gemeente heeft aangegeven dat op de vergunningaanvraag van het logiesgebouw de reguliere procedure conform Wabo artikel 2.1, lid 1, sub a van toepassing is. De logiesfunctie is namelijk ondergeschikt aan de hoofdfunctie, te weten de paardenhouderij.

Bovendien is de nieuwe situatie een productiegerichte paardenhouderij. Op basis van het bestemmingsplan is alleen een gebruiksgerichte paardenhouderij op deze locatie mogelijk.

De afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van de paardenstal en de rijhal en het gebruik moet worden gemotiveerd, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Achtkarspelen aan de Tsjerkebuorren (N355) tussen Twijzel en Buitenpost. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. Ligging projectgebied ten opzichte van de omgeving

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied Achtkarspelen* dat is vastgesteld op 6 maart 2014 door de gemeente Achtkarspelen. Een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen

In het bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Paardenhouderij'. Deze gronden zijn bestemd voor gebruiksgerichte paardenhouderijen met ondergeschikt voorzieningen als een stapmolen, longercirkel en paardenbak. Binnen deze bestemming is het projectgebied voorzien van een bouwvlak. Bedrijfsgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en zijn uitsluitend ten behoeve van de paardenhouderij.

Op de gronden van het projectgebied gelegen achter de paardenhouderij is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven en agrarische cultuurgrond. Bovendien zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden. In het projectgebied ligt hierop de aanduiding 'houtwal', wat inhoudt dat de houtwallen op deze gronden in stand moeten worden gehouden.

Bovendien is het projectgebied voorzien van de aanduiding 'overige zone - commerciële zone'.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de afweging en de conclusie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De 3 vergunningsaanvragen zijn ten behoeve van de totaalontwikkeling van de paardenhouderij. De bedrijfswoning is inmiddels gerenoveerd en het koetshuis is afgebroken en weer opgebouwd om te voldoen aan de wensen en de technische normen.

De stallen en de rijhal waren dermate verouderd dat deze met het oog op de ontwikkeling reeds zijn gesloopt. Dit betekent dat de grond in het projectgebied met uitzondering van de woning en het bijbehorend koetshuis de grond braak ligt. In figuur 2.1 is een foto van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied Tsjerkebuorren 21 Twijzel

2.2 Voorgenomen situatie

In de voorgenomen situatie is er sprake van meerdere ontwikkelingen op het bestaande erf. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande paardenhouderij te moderniseren om te voldoen aan de hedendaagse gestelde eisen. De loods, de overkapping en de skuorre met aangebouwde schuur zouden in eerste instantie worden gerenoveerd of herbouwd worden. Gezien de gewenste ontwikkeling om een moderne paardenhouderij te realiseren zijn deze gebouwen reeds gesloopt. Dit betekent dat alle bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij moeten worden gebouwd. Enkele onderdelen van de ontwikkeling zijn mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, maar voor de volledigheid worden hieronder de verschillende onderdelen van het totaalplan beschreven. Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven zijn er 3 vergunningsaanvragen gedaan.

Woonboerderij

De woning is reeds gerenoveerd waarbij de karakteristieke en cultuurhistorische eigenschappen zijn behouden.

Koetshuis

De initiatiefnemer heeft overwogen het koetshuis te renoveren, maar dit is niet haalbaar gebleken. Het gebouw is gesloopt en inmiddels herbouwd. Dit pand wordt in gebruik genomen als Bed & Breakfast.

Verblijfsgebouw

Op de locatie van de voormalige loods wordt een verblijfsgebouw gerealiseerd. Op de begane grond wordt een seminarruimte/opleidingsruimte gerealiseerd, welke kan worden gescheiden om 2 ruimtes te creëren. Samenwerking wordt gezocht met de regio. Opleidingsinstituten zijn benaderd en de mogelijkheden om gebruik te maken van elkaars mogelijkheden en faciliteiten worden onderzocht. Het verblijfsgebouw zal ook gebruikt worden voor bovenregionale en internationale activiteiten. Bijvoorbeeld voor één- of tweedaagse cursussen gegeven door het KWPN, opleidingen voor juryleden van de KNHS en seminars.

Gezien het specialistisch segment in de paardenhouderij is er behoefte aan aanbod voor overnachtingen op een kleinschalige manier. Om zorgvuldig om te gaan met de ruimte in het buitengebied worden logiesmogelijkheden gecreëerd in het verblijfsgebouw. De logiesmogelijkheden zijn beperkt en gerelateerd aan de paardenhouderij en hebben geen recreatieve doeleinden. Op de begane grond worden 3 studio's gerealiseerd voor maximaal 20 personen. Deze staan in directe verbinding met de verblijfsruimte, zodat deze niet zelfstandig kunnen worden bewoond. Op de verdieping worden 2 slaapzalen voor 15 en voor 25 personen gerealiseerd. De maximale verblijfsduur is 6 maanden ten behoeve van studie, cursus, training, e.d. Een studievizum voor buitenlandse studenten is maximaal 6 maanden geldig.

Voor het faciliteren van grotere groepen kinderen, studenten en dergelijke is de samenwerking gezocht in de omgeving.

Nieuwe paardenstal

Op de locatie van de voormalige skuorre en de aangebouwde schuur wordt een nieuwe paardenstal gebouwd. In de deze stal worden 19 paardenboxen, een zadelkamer, een wasplaats en een voer- en dekenkamer gerealiseerd. De totale oppervlakte bedraagt circa 550 m² met een goothoogte van 2,5 m en een nokhoogte van 9,5 meter.

Indoor rijhal

Een nieuwe rijhal zal worden gebouwd met een lengte van circa 68 meter en een breedte van circa 23 meter. Daarmee heeft de rijhal een oppervlakte van 1564 m². De goothoogte bedraagt 4,5 meter en de nokhoogte 9 meter. De maten van de rijhal zijn gebaseerd op de internationale standaard van 20 x 60 meter indien de paarden Z1 t/m Grand Prix lopen.

In figuur 2.2 is de situatieschets van de nieuwe situatie weergegeven. In bijlage 1 zijn meer uitgebreide en gedetailleerdere tekeningen opgenomen.



Figuur 2.2 Situatieschets gewenste ontwikkeling

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.1 moet voor de bouw van de paardenstal en de rijhal een uitgebreide procedure worden gevolgd.

In Figuur 2.3 is een weergave van de nieuwe situatie van de paardenhouderij opgenomen. Commissie welstand heeft een positieve beoordeling gegeven op het ontwerp. Het materiaalgebruik en de kleuren zijn overeenkomstig het gestelde in de welstandsnota.



Figuur 2.2 Inrichting van het projectgebied in de toekomstige situatie

2.2.1 Landschappelijke inpassing

Gezien het feit dat de beoogde ontwikkeling in het landelijk gebied plaatsvindt is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke is opgenomen in bijlage 2. Het landschappelijk inpassingsplan is gebaseerd op een aantal uitgangspunten die voortkomen uit de kernkwaliteiten van het landschap, het beleid en de huidige situatie en de kwaliteiten van het projectgebied. In figuur 2.4 is een schets van het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Door de aanleg van een nieuwe houtsingel en versterking en aanpassing van de bestaande beplanting worden de nieuwe bedrijfsgebouwen opgenomen in een groene omgeving en meer aan het zicht vanaf onder andere de Tsjerkebuorren onttrokken.



Figuur 2.4 Schets van het Landschappelijk inpassingsplan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het is de bedoeling er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda

In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Toetsing aan het beleid

De regio waarvan de gemeente Achtkarspelen deel uitmaakt is niet aangewezen als NOVI-gebied. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen.

Toetsing aan het beleid

Het projectgebied heeft betrekking op de bouw van een paardenstal en een rijhal ten behoeve van een paardenhouderij. De uitbreiding heeft geen raakvlakken met nationale belangen. Het voornemen is daarom niet in strijd met het gestelde in het Barro.

Ladder voor Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Toetsing aan het beleid

Agrarische, functioneel aan het buitengebied gebonden, voorzieningen zijn geen stedelijke voorzieningen zoals in het Bro gedefinieerd. De ontwikkeling betreft ook geen manege met een gebruiksfunctie. Bovendien was er reeds een paardenhouderij op de planlocatie gevestigd. Er hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling betreft.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Verordening Romte Fryslân 2014

In de Verordening Romte Fryslân 2014 (vastgesteld op 25 juni 2014) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels hebben betrekking op de thema's bundeling, ruimtelijke kwaliteit, wonen, werken, recreatie en toerisme, landbouw, natuur, kustverdediging en duurzame energie. De regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de regels die relevant zijn voor het planvoornemen.

Artikel 2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie hecht specifiek belang aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van uitbreidingslocaties, infrastructuur, recreatieve voorzieningen, agrarische bedrijven en overige, niet aan het landelijk gebied gebonden functies. Artikel 2.1.1 regelt deze inhoudelijke voorwaarde. Het ruimtelijk plan dient een zorgvuldige inpassing binnen de 'landschappelijke en cultuurhistorische samenhangende kernkwaliteiten (de structuren zoals de structuurvisie 'Grutsk op 'e romte' die benoemt) te borgen.

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in een zorgvuldige en goede landschappelijke inpassing zoals beschreven in paragraaf 2.2.1.

Artikel 2.2 Cultuurhistorie en archeologie

In de plantoelichting van een ruimtelijk plan wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de wijze van onderzoek naar en bescherming van archeologische waarden en verwachtingswaarden zoals aangegeven op de Famke.

Het projectgebied heeft geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In paragraaf 4.4 wordt toegelicht dat de archeologische waarden niet worden geschaad. In paragraaf 4.5 wordt nader toegelicht dat het aspect cultuurhistorie voldoende is geborgd in het plan.

Artikel 6.11 Paardenhouderijen

Paragraaf 2.6.3 van het Streekplan vraagt aandacht voor inpassing van nieuwe voorzieningen voor de paardensector. Paardenhouderijen zijn er in diverse vormen: van paardenfokkerijen en hengstenhouderijen die op de productie zijn gericht en als agrarisch bedrijf kunnen worden aangemerkt, tot maneges en verenigingsaccommodaties die op de recreatie zijn gericht. Gemeenschappelijk is dat de betekenis van paardenhouderijen in het landelijk gebied is toegenomen, zowel economisch als landschappelijk.

De provincie maakt onderscheid tussen productiegerichte paardenhouderijen - zoals paardenfokkerijen en paardenhandel - die vanuit die productiegerichtheid vaak een bepaalde mate van functionele binding met het landelijk gebied hebben, en gebruiksgerichte paardenhouderijen waar het recreatieve aspect en de ruiter/amazone centraal staan, zoals maneges. In de verordening is in artikel 1.72 aangegeven dat een productiegerichte paardenhouderij een paardenhouderij is die op een bedrijfsmatige schaal wordt uitgeoefend en waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden. De verordening richt zich in artikel 6.5.1 alleen op gebruiksgerichte paardenhouderijen. Dit artikel is niet van toepassing op productiegerichte paardenhouderijen.


Artikel 7.2 Natuur buiten de Ecologische hoofdstructuur

Het projectgebied is gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur en/of een ander natuurgebied. De ontwikkeling schaadt hierdoor geen belangrijke natuurstructuren.

3.2.2 Omgevingsvisie

Op 23 september 2020 is de omgevingsvisie *Fryslân - De romte diele* vastgesteld waarin de ambitie voor de provincie voor 2030-2050 wordt uitgesproken. Hierbij wordt gewerkt met negen principes die richting geven bij het maken van keuzes. Enerzijds zijn de principes inhoudelijk van aard, zoals zuinig ruimtegebruik, omgevingskwaliteit als ontwerpbasis, koppelen van ambities, gezondheid en veilig. Anderzijds zijn er samenwerkingsprincipes, zoals rolbewust, decentraal wat kan, het ja, mits principe, aansluiting zoeken en sturen op proces, ruimer op inhoud. De insteek om de ambities te realiseren, is niet door verandering tegen te houden, maar door de gewenste nieuwe ontwikkelingen te laten aansluiten bij bestaande kwaliteiten.

Toetsing aan het beleid



Door de ontwikkeling neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. De oude bedrijfsgebouwen worden vervangen door nieuwe gebouwen waarbij kleur en materiaalgebruik passend zijn bij de karakteristieke woning. De agrarische functie van paardenhouderij was reeds aanwezig en wordt in aangepaste vorm voortgezet. De functie van productiegerichte paardenhouderij is passend in de landelijke omgeving.

Gezien bovenstaande is het voornemen passend binnen de Omgevingsvisie Fryslân - De romte diele, die streeft naar een verstandige en efficiënte benutting van de ruimte.

3.2.3 Grutsk op 'e Romte (2014)

Provinciale Staten hebben op 26 maart 2014 het document 'Grutsk op 'e Romte' als thematische structuurvisie over landschap en cultuurhistorie vastgesteld. In deze thematische structuurvisie zijn landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd en gewaardeerd. Het doel hiervan is behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren. 'Grutsk op 'e Romte' is als procesvereiste opgenomen in de verordening Romte, zodat bij het opstellen van een ruimtelijke plan een analyse dient te worden gemaakt van de aanwezige waarden in het projectgebied. Op deze wijze verwacht Provinsje Fryslân de doorwerking van provinciale belangen in ruimtelijke plannen van gemeenten, rijk en provincie te borgen.

Toetsing aan het beleid

Ten behoeve van de landschappelijk inpassing is een landschappelijke analyse uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage . Deze analyse is de basis voor de opgestelde landschappelijke inpassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwerp Omgevingsvisie Achtkarspelen 2021-2040


Achtkarspelen is een gemeente met een sterk agrarisch karakter, maar ook met industriële accenten en een verscheidenheid aan dorpen. Er is veel ruimte in het gebied en het landschap straalt rust uit. De agrariërs zijn van oudsher beheerder van het landschap en hebben het buitengebied gevormd naar wat het nu is.

Een belangrijk uitgangspunt is een vitaal en toekomstgerichte economie. In de gemeente is een sterke verschuiving gaande waarbij het zwaartepunt zich verplaatst van agrarisch naar dienstverlening als inkomstenbron. De gemeente wil graag ondernemerschap stimuleren en faciliteren en bijdragen aan talentontwikkeling. De gemeente wil ruimte bieden aan ondernemers, ingepast in, en met respect voor het bestaande landschap.

Toetsing aan het beleid

In het projectgebied was sprake van leegstand en verpaupering. Met de ontwikkeling neemt de ruimtelijke kwaliteit toe door de sloop van oude bedrijfsgebouwen en nieuwbouw van bedrijfsgebouwen. Bovendien wordt de karakteristieke bebouwing (de woning) in ere hersteld. De nieuwe bouwwerken; het logiesgebouw, de paardenstallen en de rijhal hebben in hun ontwerp een andere uitstraling dan de karakteristieke bestaande bebouwing. De stedenbouwkundige van de gemeente en de welstandcommissie Hus en Hiem hebben de ontwerpen positief beoordeeld.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan een vitale economie. De initiatiefnemer is voornemens (internationale)



studenten te faciliteren. Ontwikkeling en kennis opdoen zijn de speerpunten voor de studenten. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de bestaande opleidingen in de omgeving. Bovendien is de paardenhouderij van belang voor de internationale paardensport.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast, waarbij de kwaliteit van het landschap als uitgangspunt is genomen.

3.3.2 Structuurvisie Achtkarspelen

Op 2 januari 2013 is de structuurvisie Achtkarspelen vastgesteld. In deze visie is een koers uitgezet voor de thema's samenleving, wonen, werken, voorzieningen, toerisme en recreatie, mobiliteit en natuur, landschap en milieu. Per thema zijn doelstellingen opgesteld en uitgewerkt in concrete beleidsuitgangspunten. Over de werkgelegenheid in de landbouwsector is het volgende opgenomen in de structuurvisie: "De landbouw is als sector voor de werkgelegenheid in de gemeente van groot belang. Bekend is dat binnen de landbouw schaalvergroting plaatsvindt en dat sommige bedrijven hierin niet willen of kunnen meegaan." Daarom is naast schaalvergroting aandacht nodig voor omvorming of verbreding van agrarische bedrijven.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan nieuwe bedrijvigheid die functioneel aan het buitengebied gebonden is, mits geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande bouwpercelen of voormalig agrarische bedrijven in het landelijk gebied en kan worden aangetoond dat het gaat om een volwaardig bedrijf.

Toetsing aan het beleid

Het planvoornemen voldoet aan deze door de gemeente gestelde voorwaarden. De gemeente heeft reeds aangegeven medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

3.3.3 Visie ruimtelijke kwaliteit buitengebied Achtkarspelen (2021)

De kwaliteiten van het landschap geven de gemeente Achtkarspelen haar eigen bijzondere karakter en identiteit. De 'Visie Ruimtelijke kwaliteit' is opgesteld om antwoord te geven op de vraag hoe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied kunnen plaatsvinden. De veranderingen op het platteland zijn niet meer zo voorspelbaar als voorheen. Agrariërs vergroten hun bedrijf, of ze kiezen juist voor schaalverbreding en starten een neventak. Daarnaast stoppen steeds meer (agrarische) bedrijven en vindt er een functieverandering plaats. De insteek van deze visie is kort maar krachtig: een plan is een kans. Het biedt een mogelijkheid om het landschap binnen de landschappelijke karakteristiek te versterken.

De gemeente vindt het landschap belangrijk. De landschappelijke diversiteit van besloten en openheid, fraaie doorzichten en cultuurhistorische relictten vormen de kwaliteit van dit landschap. De ambitie van de gemeente is het landschap mooi te houden en nog aantrekkelijker te maken. Dat gaat alleen niet vanzelf. Het buitengebied verandert immers voortdurend. De gemeente wil veranderingen niet op voorhand tegengaan. De insteek is: 'een plan is een kans'. Ontwikkelingen bieden kansen voor landschapsbehoud en –versterking.

Toetsing aan het beleid

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft een landschapsanalyse plaatsgevonden die als uitgangspunt heeft gediend voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan. Deze analyse is opgenomen in bijlage 2.



3.3.4 Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen

De welstandsnota van de gemeente Achtkarspelen is gebaseerd op 4 principes:

- Principes voor veel voorkomende kleine bouwplannen
- Gebiedsgerichte principes voor vergunningplichtige bouwplannen
- Objectgerichte principes voor specifieke bouwwerken
- Algemene principes voor bijzondere plannen en situaties

Op de beoogde ontwikkeling is het gebiedsgerichte principe voor het buitengebied van toepassing. De beoogde ontwikkeling is reeds beoordeeld door de commissie Welstand, welke een positief advies heeft gegeven.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling.

Parkeren

De parkeernormen zijn opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) Achtkarspelen Beleidskader richting 2020. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de ligging in 'rest bebouwde kom' of de CROW-normen.

Bedrijfswoning

Voor bestaande bedrijfswoningen met een waarde van 300.000 of meer geldt een parkeernorm van 2,2 op basis van de GVVP.

Uitgangspunten CROW - overige functies

In de GVVP zijn geen normen opgenomen voor deze functies logies, Bed & Breakfast en de paardenhouderij. Daarom wordt de parkeerbehoefte berekend aan de hand van de CROW-publicatie 381. De gemeente Achtkarspelen betreft een niet stedelijk gemeente op basis van de adressendichtheid. De ligging van het projectgebied is in het buitengebied en met het berekenen van de parkeerkcijfer is een gemiddelde bandbreedte als uitgangspunt gehanteerd.

Paardenstal en rijhal

In de paardenhouderij worden 19 boxen mogelijk gemaakt in de paardenstal. Per box geldt ingeval van een gebruiksgericte manege een parkeernorm van 0,4. Deze norm is te hoog, omdat de ontwikkeling geen gebruiksgericte manege betreft. Op basis van het gebruik van de paardenhouderij kan worden uitgegaan van 4 parkeerplaatsen.


Gezien het feit dat bij de totale ontwikkeling ook een verblijfsgebouw en een Bed & Breakfast worden gerealiseerd, worden deze onderdelen bij het parkeren en de verkeersgeneratie ook meegenomen.

Verblijfsgebouw

Dit gebouw is deels bedoeld voor met name scholing en seminars. Uitgaande van een parkeerkcijfer voor avondonderwijs is er een parkeerbehoefte van circa 10 parkeerplaatsen per 10 studenten. Gezien de logiesmogelijkheden die gerelateerd zijn aan het gebruik van de voorzieningen en de mogelijkheden in het verblijfsgebouw wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen.

Bed & Breakfast

Voor de Bed & Breakfast zijn geen kencijfers bekend, daarom is er uitgegaan van een soortgelijke functie, namelijk een vier sterren hotel. Voor deze functie geldt een parkeerbehoefte van 0,9 per kamer. De Bed & Breakfast faciliteert één huishouden wat gelijk staat aan één hotelkamer.



De totale behoefte ontstaat door de ontwikkeling bedraagt (2,2 + 10 + 0,9 + 4,0) afgerond 17 parkeerplaatsen. Het erf heeft voldoende ruimte om het parkeren op te lossen op eigen terrein. Ook het parkeren van auto's met paardentrailers zal niet tot problemen leiden op het eigen terrein.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie is aangesloten bij de uitgangspunten zoals beschreven bij parkeren. Voor de bedrijfswoning wordt aangesloten bij het functietype 'Koop, huis, vrijstaand'. Hiervoor geldt een CROW-kencijfer van 8,2 mvt/etmaal op een weekdag. Voor de Bed & Breakfast wordt uitgegaan van een vier sterren hotel waarvoor een CROW-kencijfer van 2,6 mvt/etmaal op een weekdag van toepassing is.

Voor de verkeersgeneratie van de rijhal en de paardenstal wordt uitgegaan van 30 mvt/etmaal op basis van de te verwachten activiteiten.

Voor het verblijfsgebouw wordt ook uitgegaan van een verkeersgeneratie van 2,6 mvt/etmaal, waardoor met een verkeersgeneratie van 18 logiesverblijven, de verkeersgeneratie 46,8 mvt/etmaal is.

De totale ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 88 mvt/etmaal. De feitelijke verkeersgeneratie zal meestal lager zijn, omdat het verblijfsgebouw minder intensief wordt gebruikt. Bovendien zullen de gebruikers van het verblijfsgebouw veelal niet een auto ter beschikking hebben.

De Tsjerkebuorren is, ook met de berekende verkeersgeneratie, voldoende uitgerust om de verkeersgeneratie af te wikkelen.

Het aspect parkeren en verkeer staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de milieuruimte voor het bestemmingsplan in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2009). In deze publicatie zijn richtafstanden opgenomen voor bedrijfsactiviteiten ten opzichte van een rustige woonwijk (voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar). Ten opzichte van een gemengd gebied gelden kleinere richtafstanden.

Toetsing

geur

Het projectgebied aan de Tsjerkebuorren 21 ligt in het buitengebied van de gemeente Achtkarspelen. De paardenhouderij valt in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter op basis van geur. De huidige stal was gelegen op circa 50 meter van de woning, een milieugevoelige functie, aan de Tsjerkebuorren 23. De bouw van de paardenstal zal niet leiden tot een kleinere afstand, waardoor de situatie niet verandert. Ook de afstand tussen de nieuwe rijhal en de woning aan de Tsjerkebuorren 23 wordt vergroot met minimaal 50 meter. Hierdoor

wordt de nieuwe situatie ook verbeterd. Bovendien zijn paarden dieren waarbij niet met een emissie factor rekening hoeft te worden gehouden.

De woning aan de Tsjerkebuorren 21 heeft ook een milieugevoelige functie. De woning betreft een bedrijfswoning, waardoor niet hoeft te worden voldaan aan de richtafstanden van het bedrijf waar de woning bij behoort.

De logiesmogelijkheden in het verblijfsgebouw zijn gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten van de paardenhouderij, waardoor hier ook niet hoeft te worden voldaan aan de richtafstanden van het bedrijf waar het verblijfsgebouw bij behoort.

Geluid

In het verblijfsgebouw bevinden zich ruimtes die onder andere worden gebruikt voor seminars en scholing. Bovendien heeft het verblijfsgebouw logiesmogelijkheden. Voor de beoogde functies in het verblijfsgebouw wordt in de VNG richtafstandenlijst een richtafstand van 10 meter gehanteerd. De afstand van de woning aan de Tsjerkebuorren 23 tot aan het verblijfsgebouw is meer dan 10 meter, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand. Bovendien is de entree van het verblijfsgebouw gelegen aan de westkant van het projectgebied, waardoor de woning aan Tsjerkebuorren 23 zo weinig mogelijk hinder zal ervaren.

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Ecologie

Toetsingskader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Toetsing


De ontwikkeling betreft de bouw van een paardenstal en een rijhal. Ten behoeve van de uitbreiding moet worden onderzocht of de ontwikkeling effect heeft op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden (Natura 2000).

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Lauwersmeer en dit ligt op 9,4 km afstand. Dit Natura



2000-gebied is niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is de Alde Feanen en ligt op een afstand van circa 14,2 kilometer. Ondanks dat de voorgenomen locatie voor bedrijfsuitbreiding buiten de grenzen van de Natura 2000-gebieden ligt, kan de ontwikkeling van het projectgebied leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet beoordeeld worden of de beoogde ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de beschermde habitats en de habitats van soorten binnen de Natura 2000-gebieden. Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofberekening verricht, zie bijlage 3. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten. De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbesluit. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 770 meter afstand van het projectgebied. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Een onderdeel van de ontwikkeling is de sloop van de verouderde bedrijfsgebouwen. Initiatiefnemer heeft een sloopvergunning aangevraagd welke is verleend door de gemeente. Bij de sloopwerkzaamheden is de zorgplicht in acht genomen. Onder de Wet natuurbescherming geldt de zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. Die zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of dat maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Er hoeven geen bomen te worden gekapt en gezien het intensieve gebruik van het projectgebied wordt de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten ter plaatse van het projectgebied uitgesloten. De zorgplicht is wel van toepassing.

Het aspect ecologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Archeologie

Toetsingskader

In de Erfgoedwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek



archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

FAMKE

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie Friesland de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd-bronstijd (300.000 - 800 v Chr.), en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1500 n Chr.).

Toetsing

Om te onderzoeken of sprake is van archeologische (verwachtings)waarden in het projectgebied is de Friese Archeologische Monumenten Kaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, voor de steentijd-bronstijd en de ijzertijd-middeleeuwen.

Voor de periode steentijd-bronstijd wordt onderzoek bij grote ingrepen geadviseerd. Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maakt de provincie voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare.

Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt ter plaatse van het projectgebied karterend onderzoek 3 (middeleeuwen) geadviseerd. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het projectgebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. De ingrepen blijven ruimschoots onder de 5.000 m², waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.


4.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Toetsing

Ten behoeve van de ontwikkeling is de Cultuurhistorische kaart Fryslân geraadpleegd. De N355 is opgenomen als historische weg. Door de ontwikkeling blijft de bestaande wegenstructuur gehandhaafd. In het landschappelijk inpassingsplan, welke is opgenomen in bijlage 2, wordt ingegaan op de historie van het projectgebied en de directe omgeving. Omdat het een perceelsgebonden ontwikkeling betreft, worden de bestaande landschapsstructuren niet aangetast. De landschappelijke inpassing is er juist op gericht om de bestaande landschapsstructuren te versterken.



Het projectgebied valt in het woudontginningslandschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door lange bebouwingslinten (wegdorpen) met haaks daarop zeer langgerekte, opstreckende percelen, ook wel regelmatige strokenverkaveling genoemd. De smalle percelen zijn voorzien van houtwallen/ dykswallen of op de lagere delen elzensingels. De houtwallen en singels geven het landschap een kleinschalig karakter. De singels bestaan vooral uit zwarte els en komen vrijwel altijd voor langs een sloot of greppel, doorgaans aan weerszijden daarvan.

Het landschappelijk inpassingsplan versterkt dit landschapstype door een nieuwe houtsingel aan te brengen langs de zuidwestzijde van het perceel, en aan de voorzijde een aantal nieuwe bomen (zwarte elzen) te plaatsen.

Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg, maar wordt juist versterkt.

4.6 Water

Toetsingskader

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van het Wetterskip Fryslân, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het plan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europees:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:


- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Gemeentelijk:

- Gemeentelijk Rioleringsplan

Waterschapsbeleid

Wetterskip Fryslân heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2024 opgesteld. Daarin wordt aangegeven dat er



wordt geïnvesteerd in het versterken van dijken, de aanleg van waterbergingsgebieden, het langer vasthouden van zoet water en de verbetering van de waterkwaliteit. Bovendien wordt gewerkt aan maatregelen om de effecten van klimaatverandering op te kunnen vangen. Dit programma is in samenwerking met de Provincie Fryslân opgesteld. De provincie is verantwoordelijk voor het Regionaal Waterprogramma 2022-2027 dat het kader is voor het waterbeheerprogramma.

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen hanteert het Wetterskip de Leidraad Watertoets. Hierin staan voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waar bij de planontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water.

Toetsing

De ontwikkeling is door middel van de watertoets kenbaar gemaakt bij Wetterskip Fryslân (zie bijlage 4). Hieruit blijkt dat de normale procedure van toepassing is. De watertoets had destijds betrekking op de ontwikkeling van de totale paardenhouderij in het kader van een bestemmingsplanwijziging. Door gewijzigde inzichten zijn er vergunningen aangevraagd voor een aantal onderdelen van de beoogde ontwikkeling. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de vergunningaanvraag van de rijhal en de paardenstal. Er is niet een aanvullende watertoets gedaan.

Huidige situatie

Algemeen

In de bestaande situatie bestaat het projectgebied uit de locatie voor de rijhal en de paardenstal. Deze komen deels ter plaatse van de voormalige bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van de planontwikkeling is de bebouwing reeds gesloopt. Als uitgangspunt wordt de situatie genomen waarin de bebouwing aanwezig is. In de oorspronkelijk situatie was sprake van een oppervlakteverharding van circa 1.900 m².

Bodem en grondwater

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Het landschap waarvan het projectgebied deel uitmaakt is de woudontginning. De bodem bestaat uit humeuze dekzand met plaatselijk reliëf, pingoruïnes en dobben.

Waterkwantiteit

Tussen de Tsjerkebuorren (N 355) en het projectgebied bevindt zich een (schouw)watergang (zie figuur 4.1). (Schouw)watergangen zijn belangrijk voor de aan- af en doorvoerfunctie binnen het gebied. De eigenaar van de sloot is verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan.



Figuur 4.1 Uitsnede legger wateren (bron: Wetterskip Fryslân)

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied of in de nabije omgeving liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingzones zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen of in de nabijheid van het projectgebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied bevindt zich niet in de kernzone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

In het projectgebied ligt geen gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het voornemen is om nieuwe bedrijfsbebouwing in het projectgebied te realiseren. In de nieuwe situatie zal de oppervlakte van de verharding circa 3.500 m² bedragen.

Waterkwantiteit

In de watertoets wordt met betrekking tot toename van verharding verzocht de volgende passage over het onderdeel toename verharding in de waterparagraaf op te nemen:

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlakte toe met als gevolg een versnelde afvoer

van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is niet toegestaan zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater hanteren wij de volgende compensatienorm:

- Boezem 5%, dit heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- Polder 10%;
- Vrij afstromend, alternatieve maatregelen.

Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan hier vermeld. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met ons. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij bovenstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd. Bekijk ook de 'Leidraad Watertoets' voor meer informatie over maatregelen die je kunt treffen om te compenseren. Als je niet compenseert dan moet je een watervergunning aanvragen voor het snel afvoeren van regenwater.

Gezien de verhardingstoename in het projectgebied is het van groot belang dat het projectgebied voldoende waterbergend vermogen heeft. Hierover is reeds contact geweest tussen initiatiefnemer en Wetterskip Fryslân. In samenspraak is er een watercompensatieopgave bepaald en is de uitwerking hiervan vormgegeven. De uitwerking hiervan is opgenomen als bijlage 5. Drie bestaande watergangen achter op het perceel zijn of worden ten behoeve van de watercompensatie uitgegraven en zorgen daarmee voor de benodigde watercompensatie. Het Wetterskip heeft de watervergunning reeds verleend voor het dempen van water en het verbreden van het oppervlaktewater.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied bevindt zich niet in de beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater

- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In dit plan stroomt het hemelwater af naar het oppervlaktewater.

Conclusie

De verhardingstoename wordt gecompenseerd. Daardoor heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Vanuit het aspect water is er geen belemmering voor de ontwikkeling in het projectgebied.

4.7 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn een bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd waarvan de resultaten zijn opgenomen in bijlage 6.

De analyseresultaten van het verkennend (asbest)bodemonderzoek zijn als volgt:

Voormalig bovengrondse dieselolietank:

- in het mengmonster van de bovengrond (MMbg1) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 1) zijn voor koper en minerale olie licht verhoogde concentraties gemeten.

Voormalig werktuigenberging:

- in het mengmonster van de bovengrond (MMbg2) zijn voor kwik, lood, zink, minerale olie en PAK-10 licht verhoogde gehalten gemeten;
- in het mengmonster van de ondergrond (MMog1) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 4) is voor nikkel een licht verhoogde concentratie gemeten.

Overig terrein:

- in de mengmonsters van de grond zijn geen verhoogde gehalten gemeten;

- in het mengmonster van de bovengrond (asbest) is een asbestconcentratie van 37 mg/kg ds gemeten;
- in het grondwater (peilbuis 9) zijn geen verhoogde concentraties gemeten.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geadviseerd:

Verhoogde gehalten in de grond

De verhoogd gemeten gehalten in het mengmonster van de bovengrond zijn mogelijk te relateren aan de voormalige bedrijvigheid op de locatie. De verhoogd gemeten gehalten zijn dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Verhoogde concentraties in het grondwater

De verhoogd gemeten concentraties aan koper en nikkel zijn mogelijk te relateren aan de voormalige bedrijvigheid op de locatie. De verhoogd gemeten concentratie aan minerale olie is mogelijk te relateren aan de voormalige bovengrondse dieselolietank. De concentraties zijn dusdanig dat aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Asbestonderzoek

In het mengmonster van inspectiegaten A, B en C is een gewogen concentratie van 37 mg/kg d.s. gemeten. Het asbesthoudende materiaal is als hechtgebonden beoordeeld. De verhoogd gemeten gehalten aan asbest zijn waarschijnlijk terug te leiden naar de aangetroffen puinresten. De gewogen asbestconcentratie is beneden de toetsingsnorm voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s. gewogen) gemeten, waardoor een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Uit het onderzoek blijkt dat het aspect bodem van voldoende kwaliteit is voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Geluid

Toetsingskader

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Toetsing

Het projectgebied is gelegen aan de Tsjerkebuorren waar een maximumsnelheid van 80 km/u geldt. De paardenstal en de rijhal zijn geen geluidgevoelige objecten, waardoor een akoestisch onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd.

Het aspect geluid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (nibm) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de bouw van een rijhal en een paardenstal ten behoeve van een paardenhouderij. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan met behulp van Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM (<https://geodata.rivm.nl/gcn/>). Uit deze tool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof te plaatse van het projectgebied ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Deze concentraties bedroegen in 2022: lager dan 10 µg/m³ voor NO₂, tussen 6 en 8 µg/m³ voor PM_{2,5} en tussen 14 en 16 µg/m³ voor PM₁₀.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR drukt de kans per jaar uit dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval indien hij zich onafgebroken (24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Toetsing

Voor dit aspect is de risicokaart van de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. In en nabij het projectgebied zijn geen risicovolle objecten aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Toetsing

In of nabij het projectgebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het projectgebied. Voor het projectgebied gelden ten aanzien van kabels, leidingen en zoneringen geen belemmeringen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Toetsing

Het oprichten van een paardenhouderij betreft een ontwikkeling die is aangewezen in het besluit MER, Bijlage II categorie D14 sub 12. Omdat de ontwikkeling is gelegen beneden de drempelwaarde van 100 paarden en de maximaal 20 boxen worden gerealiseerd, is er sprake van een vormvrije mer-beoordeling. Gezien de resultaten van de milieu- en omgevingsaspecten die zijn onderzocht voor de beoogde ontwikkeling, hoeft er geen MER-procedure te worden doorlopen.

Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een ontwikkeling. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft door middel van een principeverzoek aan de gemeente medewerking gevraagd om de bestaande paardenhouderij aan de Tsjerkebuorren 21 in Twijzel te moderniseren en aan te passen aan de wenselijke activiteiten die gekoppeld zijn aan de paardenhouderij. Het college heeft hierover een positief besluit genomen. Een aantal onderdelen van de totale ontwikkeling zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan, zodat daarvan moet worden afgeweken. Het betreft de bouw van de rijhal en de paardenstal.

De gemeente Achtkarspelen heeft al vooroverleg gehad met de provincie Fryslân over de beoogde ontwikkeling. De provincie heeft aangegeven positief te staan tegenover de ontwikkeling als deze op een goede manier landschappelijk wordt ingepast. Ook Wetterskip Fryslân is betrokken bij de beoogde ontwikkeling en heeft met initiatiefnemer de mogelijkheden en voorwaarden afgestemd.

De 3 ontwerp-omgevingsvergunningen worden met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eenieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De voorbereidingsprocedures verschillen bij de vergunningen:

1. Logies gebouw: reguliere voorbereidingsprocedure
2. Paardenstallen: uitgebreide voorbereidingsprocedure
3. Rijhal: uitgebreide voorbereidingsprocedure

Eventuele zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.


5.2 Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden



dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling betreft een particuliere ontwikkeling waardoor de kosten die gemaakt worden voor de ontwikkeling voor rekening komen van de initiatiefnemer.

De gemeente heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.



Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een rijhal en de paardenstal ten behoeve van de productiegerichte paardenhouderij aan de Tsjerkebuorren 21 in Twijzel mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

Op grond van het geldende bestemmingsplan *Buitengebied Achtkarspelen* is het niet toegestaan om binnen de agrarische bestemming buiten het bouwvlak te bouwen. Bovendien is het houden van een productiegerichte paardenhouderij ter plaatse van een gebruiksgericte paardenhouderij niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. Bovendien heeft de commissie Welstand een positief advies gegeven op het ontwerp.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

