

**Gemeente Achtkarspelen**  
**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning met afwijking planologisch gebruik "bouwen fokstal bij paardenhouderij Tillewei 32 te Drogeham"**

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met planologische afwijking**

Door de heer Tjeerdsma is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een stal ten behoeve van de paardenfokkerij en een kapschuur voor de stalling van machines op het perceel Tillewei 32 te Drogeham. Het plan maakt onderdeel uit van de reeds op dit perceel gevestigde paardenhouderij en africhtstal. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied en heeft voor een agrarische bestemming met een bouwblok. Binnen het bestaande bouwblok is geen ruimte aanwezig voor uitbreiding.

### **1.2 Ligging van het projectgebied**

Het projectgebied ligt ten noorden van de kern Drogeham aan de oude ontsluitingsweg naar Kootstertille, ten zuiden van het prinses Margrietkanaal. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer. Hierin is door middel van de lijn aangegeven waar de splitsing van de 2 bedrijven fysiek en kadastraal plaats zal vinden.



### **1.3 Geldend planologisch regiem**

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin heeft het perceel een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Het aangrenzende deel waarop de woning Tillewei 32 en de bestaande paardenhouderij gebouwd zijn, heeft wel een bouwblok. Bij de realisatie van de bestaande bebouwing is reeds gebruik gemaakt van de mogelijkheid om met een binnenplanse afwijking het bouwblok met 25 meter te vergroten conform de planvoorschriften. Hierdoor kan alleen medewerking worden verleend met een buitenplanse afwijking.

## **2. PROJECTBESCHRIJVING**

De bedrijfsvoering van de huidige paardenhouderij omvat zowel de opfok als de africhting van paarden. De eigenaren willen zich nu verder specialiseren in de fokactiviteiten waarbij de paardenhouderij in de bestaande vorm als apart bedrijf wordt voortgezet. Er is geen directe relatie tussen de fokkerij en de paardenhouderij. Beide bedrijfsonderdelen zijn afzonderlijk van elkaar van een bedrijfsmatige omvang zodat splitsing in 2 bouwpercelen geen probleem is. De paardenhouderij op het perceel Tillewei 32 B beschikt eveneens over een bedrijfswoning (Tillewei 32 A).

Voor de fokkerij ligt nu het verzoek voor om een vergunning voor een stal en een kapschuur. Deze zijn gesitueerd bij de woning Tillewei 32.

## **3. ONDERZOEK**

### **3.1 Algemeen**

#### Provinciaal en gemeentelijk beleid

##### *Streekplan/Verordening Romte*

Ingestoken wordt op ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen binnen de provincie. Daarbij is de focus gelegd op het in standhouden en verder ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Dit geldt extra voor de Nationale Landschappen binnen de provincie. Voor het buitengebied ligt het primaat bij de landbouw. Voor agrarische bedrijven is er binnen de landschappelijke kaders mogelijkheid tot uitbreiding.

##### *Bestemmingsplan*

Het vigerende bestemmingsplan geeft geen mogelijkheid tot het verder vergroten van het bouwblok. De bedrijfsontwikkelingen bevinden zich binnen de perceelskaders en zijn landschappelijk ingepast. Momenteel is een bouwblok van 0.8 ha in gebruik bij de paardenhouderij.

Op dit moment wordt gewerkt aan de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Agrarische bedrijven krijgen een bouwblok van 1 hectare met een mogelijkheid tot uitbreiding naar 2 hectare voor zover dit past binnen het provinciale beleid.

Het totale bouwperceel inclusief de uitbreiding, komt uit op 1 hectare en past daardoor binnen de kader van het nieuwe bestemmingsplan.

### **3.2 Milieuaspecten**

Voor het nieuwe bedrijf moet een melding worden gedaan op grond van de Wet milieubeheer. Een eerste toets heeft uitgewezen dat deze melding verleend kan worden. De beide woningen zijn een bedrijfswoning waardoor er geen belemmeringen zijn. In de nabijheid van de beide inrichtingen zijn geen andere woningen aanwezig.

### **3.3 Archeologie**

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat de geprojecteerde stal gebouwd wordt binnen een gebied dat aangemerkt wordt voor de periode Steentijd: 'onderzoek bij grote ingrepen'. Alleen bij ingrepen van meer dan 2,5 ha zal een archeologisch waarderend onderzoek uitgevoerd moeten worden. Ook voor de periode Middeleeuwen is geen onderzoek noodzakelijk, voor deze periode ligt de onderzoeksplicht bij ingrepen van 5000 m<sup>2</sup> of meer.

### **3.4 Cultuurhistorie**

Op grond van gewijzigde wetgeving per 1 januari 2012 moet er in deze onderbouwing ook aandacht besteed worden aan de cultuurhistorie.

Het projectgebied is gelegen aan de oude ontsluiting tussen Kootstertille en Drogeham. De erfinrichting is zodanig dat de bedrijfsruimte achter op het terrein liggen, hierdoor wordt aangesloten op de historische erfopbouw.

De bestaande bebouwing is gerealiseerd in de jaren '90 van de 20e eeuw en heeft daarmee geen cultuurhistorische waarde.

### **3.5 Flora en fauna**

In het kader van de Flora- en faunawet heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden door Bureau FaunaX. Hieruit is te concluderen dat er geen belemmeringen zijn voor de gevraagde bouwwerken en het beoogde gebruik.

Wel dient bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen.

### **3.6 Landschappelijke inpassing**

De locatie is gelegen in het nationaal landschap 'De Frykse Noardlike Wâlden'. De omgeving kenmerkt zich door een opstreckende verkaveling omzoomt met houtwallen.

In de afscheiding tussen de beide bedrijven wordt voorzien in de aanplant van gebiedseigen beplanting. Hierdoor worden beide bedrijven fysiek gescheiden en wordt de bebouwing ingeplant.

Daarnaast wordt de aanwezige houtsingel aangedikt zodat het geheel passend is in het landschap.

### **3.7 Waterhuishouding**

Dit bouwplan voegt 498 m<sup>2</sup> aan bebouwing toe aan het perceel.

Het hemelwater zal worden afgekoppeld op de bestaande sloot.

Via [www.watertoets.nl](http://www.watertoets.nl) is het plan aangemeld. Het Wetterskip heeft aangegeven dat er 50 m<sup>2</sup> aan water gecompenseerd moet worden. Het wateradvies is hieronder opgenomen.

#### **Toename verhard oppervlak**

In de bestaande situatie, waarin het terrein onverhard is, wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. Door de realisatie van de paardenstal en wagenloods verhardt u een deel van het plangebied. Een toename van verhard oppervlak<sup>1</sup> heeft versnelde afvoer van neerslag tot gevolg. Om ervoor te zorgen dat de versnelde afvoer in de toekomst niet tot overlast leidt, hanteert Wetterskip Fryslân het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. U compenseert de toename van verhard oppervlak door 10% van de toename van verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. De kosten van de compensatie zijn voor de initiatiefnemer van het plan. De realisatie van het verhard oppervlak en de realisatie van de waterberging moeten beide plaatsvinden in hetzelfde peilvak.

U geeft aan dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 499m<sup>2</sup>. Ter compensatie moet u 50m<sup>2</sup> aan nieuw oppervlaktewater aanleggen. Wij adviseren dit te realiseren door de watergang aan de zuidoostkant van het plangebied over een lengte van 100 meter met 0,50m te verbreden. De betreffende watergang is ook aangegeven op de kaart in de bijlage. Wanneer het door de aanwezigheid van bomen langs deze sloot niet mogelijk is om de sloot te verbreden, dan kunt u de compensatie ook realiseren door een andere sloot in hetzelfde peilvak te verbreden. Voor vragen met betrekking tot de compensatie kunt u contact opnemen met de rayonbeheerder van Wetterskip Fryslân, de heer W. van der Meer (bereikbaar via telefoonnummer 058 – 292 22 22).

---

<sup>1</sup> Verhard oppervlak: Alle oppervlakten zoals daken, trottoirs en wegen worden gerekend onder de noemer verhard oppervlak.



Voor het verbreden van de sloot is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

#### **Schouwwatergang**

De watergang aan de zuidoostkant van het plangebied is een schouwwatergang. Het onderhoud van de schouwwatergang moet gewaarborgd zijn. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwwatergang onbereikbaar wordt voor onderhoud.

*De schouwwatergangen zijn met een roze gestreepte lijn aangegeven op de kaart in de bijlage.*

#### **Afvalwater- en regenwatersysteem**

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kan het hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden worden geloosd op het oppervlaktewater.

#### **Waterkwaliteit**

Om een goede waterkwaliteit te realiseren moet u voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient u bij de bouw gebruik te maken van milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

#### **Drooglegging<sup>2</sup> en waterpeilen**

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet u rekening houden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m, gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van NAP -1,10m. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de NAP +0,85m en de NAP +1,0m. De drooglegging in het plangebied is voldoende.

#### **Waterwet**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet de initiatiefnemer tijdig een vergunning aanvragen of een melding indienen in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem verstaan wij ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater. Op onze website ([www.wetterskipfryslan.nl/waterwet](http://www.wetterskipfryslan.nl/waterwet)) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

#### **Procesafspraken**

Wij gaan er van uit dat u de in deze watertoets vermelde adviezen opvolgt en meeneemt in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer u de vermelde adviezen opvolgt, zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

### **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van het plan is een particulier initiatief. Er is een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten.

### **4. ZIENSWIJZEN EN OVERLEG**

De ontwerpbeschikking voor omgevingsvergunning heeft met alle bijbehorende stukken van 6 juni tot er met 17 juli 2012 ter inzage gelegen.

Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

**Bijlage: Ecologisch onderzoek**