

**Gemeente Achtkarspelen**  
**Ruimtelijke onderbouwing " Het vergroten van de woning en het starten van een B&B & Brochje en theeschenkerij op het perceel Trekweg 2 te Buitenpost"**

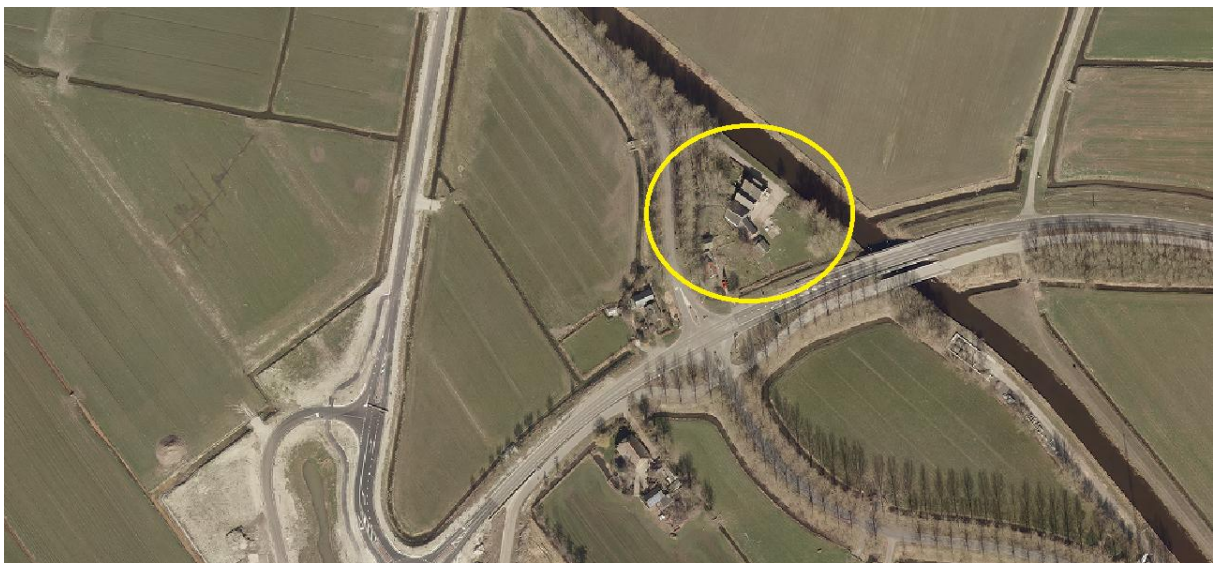
## **1. INLEIDING**

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

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van de woning op het perceel Trekweg 2 te Buitenpost en het starten van een B&B (B&B) en een theeschenkerij.

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

Het projectgebied ligt in ten oosten van het dorp Buitenpost. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



### **1.3 Geldend planologisch regiem**

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming agrarische doeleinden. De gebouwen worden niet meer gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het vergroten van de woning en het starten van een B&B en theeschenkerij is in strijd met het bestemmingsplan.

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van deze vergunning.

Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad besloten een lijst van categorieën waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vast te stellen. Op deze lijst is onder andere het volgende opgenomen:

- Het vergroten en/of herbouwen van een burger- en bedrijfswoning buiten het stedelijk gebied tot maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- Het wijzigen van het gebruik van voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van reguliere bewoning, al dan niet gecombineerd met hobbymatige agrarische activiteiten, woon-/zorgfuncties, recreatieve functies, culturele activiteiten, zoals een atelier en expositieruimte en kleinschalige niet-milieubelastende bedrijfsactiviteiten in de sfeer van dienstverlening, ambacht, overeenkomend met de bedrijfscategorieën 1 en 2 van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering 2009, steeds in combinatie met de woonfunctie.

Een verklaring van geen bedenkingen is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

## **2. PROJECTBESCHRIJVING**

De aanvrager wil de woning op het perceel Trekweg 2 te Buitenpost vergroten. Hiervoor zal een bestaande schuur gesloopt moeten worden. Naast het vergroten van de woning met een serre en bijkeuken zal er ook een aanbouw gerealiseerd worden ten behoeve van een B&B en een theeschenkerij. De bedrijfsmatige functie zal ondergeschikt zijn aan de woonfunctie (maximaal 30% van de oppervlakte van de woning, inclusief aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen = in dit geval 45 m<sup>2</sup> ).

## **3. ONDERZOEK**

### **3.1 Algemeen**

#### Provinciaal en gemeentelijk beleid

##### *Streekplan en verordening*

In het Streekplan Fryslân 2007 staat dat de provincie onder andere inzet op een passend hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing ten behoeve van instandhouding van beeldbepalende gebouwen in het landschap. Wonen, recreëren, functies in de sfeer van natuur- en landschapsbeheer, kunst en cultuur, educatie, 'zachte' horeca (zoals theeschenkerij, restaurant en/of logies), zorg en ontspanning zijn geschikt als vervangende functie.

Uit de Verordening Romte Fryslân blijkt dat hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor onder andere recreatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen is toegestaan. Indien er sprake is van het toevoegen van bebouwing is overleg met de provincie noodzakelijk. In dit geval wordt een bestaande aangebouwde niet karakteristieke schuur afgebroken en de woning wordt vergroot (er wordt minder teruggebouwd dan dat er nu staat). Qua oppervlakte blijft de woning, na uitbreiding, binnen de in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen maten voor woningen in het buitengebied.

Gezien bovenstaande is overleg met de provincie niet nodig.

##### *Bestemmingsplan*

Op dit moment wordt gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan en een structuurvisie voor het buitengebied. Voor beantwoording van de vraag of medewerking kan worden verleend dient te worden beoordeeld of het bouwplan naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" zal passen. De verwachting is, gezien het feitelijke gebruik, dat het perceel een woonbestemming krijgt. Het bouwplan past binnen de maten voor woningen genoemd in de Kadernota. Ook is in de Kadernota opgenomen dat een aantal nevenactiviteiten aan huis mogelijk zullen worden gemaakt. Een B&B wordt hierbij genoemd. Een theeschenkerij is in combinatie met andere activiteiten, zoals bijvoorbeeld een B&B, ook toegestaan. De oppervlakte van deze activiteiten dient te zijn beperkt tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van de bebouwing (hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen met een maximum van 45 m<sup>2</sup>). Het bouwplan voldoet hieraan en de aanvraag vinden wij ruimtelijk aanvaardbaar.

#### Beleidsnotitie Recreatie en Toerisme

Uit de beleidsnotitie Recreatie en Toerisme blijkt dat vrijkomende/voormalige agrarische bedrijven uitermate geschikt zijn voor een recreatieve invulling.

#### Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

### Verkeersaspecten en parkeren

Het bouwplan betreft het vergroten van een bestaand woning, die goed ontsloten is. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit onevenredig toeneemt. De toe te voegen bedrijfsfunctie is ondergeschikt aan de woonfunctie en kleinschalig. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

## **3.2 Milieuaspecten**

### Bodem

Er is een historische toets uitgevoerd en een milieuhygienisch bodemonderzoek is niet noodzakelijk (12 juni 2012 brief verzonden waarin staat dat vrijstelling wordt verleend voor het doen van een bodemonderzoek).

### Geluidhinder

Servicebureau De Fiese Wouden heeft onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op gevels. Er is geen hogere waarde procedure noodzakelijk.

### Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit op de Trekweg worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

## **3.3 Externe veiligheid**

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat het projectgebied niet binnen een contour plaatsgebonden risico of het invloedgebied ligt van een risicovolle inrichtingen.

## **3.4 Archeologie en cultuurhistorie**

Uit de provinciale archeologische kaart (FAMKE) blijkt dat het projectgebied voor de periode Steentijd-Bronstijd valt onder het advies "Karterend onderzoek 2". Bij ingrepen van meer dan 2500m<sup>2</sup> is een karterend onderzoek noodzakelijk. Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen valt het projectgebied onder het advies "Karterend onderzoek 1". Bij ingrepen van meer dan 500 m<sup>2</sup> zal een karterend onderzoek uitgevoerd moeten worden. Geconcludeerd kan worden dat een archeologisch onderzoek niet nodig is.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân blijkt dat het perceel in een gebied met een bijzondere waarde ligt, "Verkaveling, opstrekkend". Een verkaveling wordt opstrekkend genoemd als de lengte richting dominant is in de percelering en bovendien sprake is van een grote lengte-breedte verhouding. Het perceel grenst aan de waarde boerderijplaats en heeft de bodemstructuur grondmorene.

Deze waarden wordt door het bouwplan niet onevenredig aangetast.

## **3.5 Flora en fauna**

Het bouwplan betreft het vergroten van de bestaande woning. Het perceel Trekweg 2 wordt al jarenlang bewoond en daarvoor was er een agrarisch bedrijf gevestigd. Het terrein rondom de bestaande woning is deels bestraat en deels als tuin in gebruik. Om het bouwplan uit te kunnen voeren zal een schuur gesloopt moeten worden. Wij hebben de aanvrager gewezen op de zorgplicht die voortvloeit uit de Flora- en faunawet.

### **3.6 Waterhuishouding**

Het waterschap heeft voor dit plan een wateradvies gegeven, deze is bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Omdat het onderhavige bouwplan uitgaat van een reeds bebouwde locatie valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) ondertekend.

### **3.8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid**

De ontwerpomgevingsvergunning heeft 11 juli tot en met 21 augustus 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Gemeente Achtkarspelen  
T.a.v mevrouw M. Streefkerk  
Postbus 2  
9285 ZV BUITENPOST

ARCHIEF



WFN1209103

Leeuwarden, 12 juni 2012  
Bijlage(n): -

Ons kenmerk: WFN1209103 ✓  
Tel: 058 - 292 22 22 / J.P. van der Kloet

Cluster Plannen  
Uw kenmerk:

VERZONDEN 12 JUNI 2012

Onderwerp:  
Wateradvies Trekweg 2 te Buitenpost

Geachte mevrouw Streefkerk,

Op 4 juni 2012 is door u een watertoets doorlopen voor het uitbreiden van een woning en realiseren van een bedrijf aan huis aan de Trekweg 2 te Buitenpost. Op dit plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Reden hiervoor is dat in de buurt van het plangebied een hoofdwatgang en boezemkade liggen. In de normale procedure stelt Wetterskip Fryslân een wateradvies op, waarin wij ingaan op de specifieke punten van het betreffende plan. Deze brief vormt het wateradvies voor het hierboven genoemde plan.

#### Verhard oppervlak

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak<sup>1</sup> van meer dan 200m<sup>2</sup> gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. U geeft aan dat het verhard oppervlak afneemt. Voor voorliggend plan hoeft u dan ook geen compensatie te realiseren.

Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet Wetterskip Fryslân graag dat u de nieuwe verharding zoveel mogelijk afkoppelt of uitvoert met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagd afvoert).

#### Hoofdwatgang

De Strobosser Trekfeart is een hoofdwatgang van Wetterskip Fryslân. De hoofdwatgangen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze watgangen is aan beide zijden een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

De watgang is tevens een vaarweg in beheer bij de provinsje Fryslân. Op deze vaarweg is de Vaarwegenverordening Fryslân van toepassing. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. Niessen van de provinsje Fryslân (e-mail: [j.p.m.niessen@fryslan.n](mailto:j.p.m.niessen@fryslan.n), telefoonnummer: 058-2925 666).

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

**Wetterskip Fryslân**

Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

Telefoon: 058 - 292 22 22 - Fax: 058 - 292 22 23

### **Boezemkade**

Over de Trekweg ligt een boezemkade. Door een hoog maaiveld is de boezemkade niet altijd direct herkenbaar als zijnde een kade. De boezemkade beschermt het achterliggende gebied tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. De boezemkade heeft met een bepaalde hoogte een kerende werking. Deze kerende werking moet te allen tijde gehandhaafd worden. Aan beide kanten van de boezemkade hanteert Wetterskip Fryslân een obstakelvrije zone van 5 meter gerekend vanaf de teen van de kade. Deze obstakelvrije zone is nodig voor beheer en onderhoud van de boezemkade. Voor werkzaamheden binnen de kernzone en de obstakelvrije zone van de boezemkade is een watervergunning nodig. Meer informatie hierover vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

### **Grondwateronttrekking**

Bij de aanleg van gebouwen of infrastructuur dient vaak het grondwater verlaagd te worden om het werk droog uit te kunnen voeren. Voor het onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook het lozen van onttrokken grondwater is meldingsplichtig. Om te weten of u met een melding kunt volstaan of een vergunning nodig hebt, kunt u contact opnemen met Cluster Vergunningverlening van Wetterskip Fryslân. Meer informatie over de watervergunning en de meldingsplicht vindt u onder *Waterwet* in deze brief.

### **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 kunt u het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, lozen op het oppervlaktewater.

De initiatiefnemer maakt gebruik van een septic tank. U geeft aan dat bij realisatie van de plannen sprake is van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater. Voor de uitbreiding van lozing van verontreinigd water via een zuiveringsvoorziening op oppervlaktewater verzoeken wij u contact op te nemen met mevrouw J. Blaauw van Wetterskip Fryslân.

### **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 te bouwen met 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.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van NAP -0,52m. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de NAP +0,35m en de NAP +0,50m.

Het plangebied ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade wordt beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. U moet daarom rekening houden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier NAP +0,07m. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Bij het bepalen van de aanleghoogte adviseren we u om rekening te houden met de droogleggingsnorm.

---

<sup>2</sup> De drooglegging is de afstand tussen waterpeil in de sloot en het maaiveld. Voor woningen wordt voor het maaiveld de bovenkant van de vloer genomen.

**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.

De in deze brief genoemde personen en afdelingen zijn telefonisch bereikbaar via het algemene telefoonnummer van Wetterskip Fryslân: 058-292 22 22.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van Wetterskip Fryslân,



drs. R. Smit,  
Cluster Plannen.

**Kopie aan: Ronald Nauta, Abe Nauta, Jettie de Boer, Ytzen Faber**