

Gemeente Achtkarspelen

Ruimtelijke onderbouwing "Uitbreiden van een kapschuur met jongveeststal en mestplaat op het perceel aan de Wyldpaed Oast 16A te Twijzelerheide"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is op 16 maart 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het vergroten van een kapschuur met een jongveeststal en de aanleg van een mestplaat op het perceel Wyldpaed Oast 16A te Twijzelerheide. Aan de bouw van een afzonderlijke jongveeststal was tot nu toe geen behoefte. Nu het bedrijf zich verder ontwikkelt is dit thans wel noodzakelijk. Daarom wil aanvrager aansluitend aan de bestaande wagenberging een jongveeststal bouwen met aansluitend een mestplaat.

De betreffende gronden met de opstallen zijn bij de aanvrager in bezit.

Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Kooten, sectie E, perceelnummer 425. De uitbreiding van de kapschuur en aansluitend de mestplaat beslaat een oppervlakte van 390 m².

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering (in verband met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening) van deze vergunning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied langs het Wyldpaed Oast 16a, ten noordoosten van het dorp Twijzelerheide. De ligging van het projectgebied wordt vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Het planologisch regiem

Vigerend

Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 26 maart 1992). Hierin heeft het de bestemming "Agrarische doeleinden, categorie AG-H (agrarisch gebied met houtwallen)", zonder bouwmogelijkheid. Op grond van de planregels mogen de gronden alleen gebruikt worden voor beweiding en bewerking ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Het bouwplan is dan ook in strijd met de aan de bestemming verbonden voorschriften.

Het agrarisch bedrijf heeft zich hier op de locatie kunnen vestigen in het kader van de Ruilverkaveling Twijzel-Buitenpost in 1995. Destijds is voor bouw van het bedrijf een artikel 19 WRO procedure doorlopen, waarna bouwvergunning is verleend.

Omdat het bouwplan niet past binnen het bestemmingsplan en er binnen het bestemmingsplan ook geen mogelijkheid wordt geboden voor een binnenplanse afwijking óf een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, dient beoordeeld te worden of er toepassing kan worden gegeven aan een afwijkmogelijkheid, als bepaald in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreide procedure). Het bouwplan valt namelijk niet binnen de 'kruimelregeling'.

In deze procedure dient de raad te verklaren dat zij geen bedenkingen heeft tegen het bouwplan. Deze (ontwerp)verklaring moet worden afgegeven voordat de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd.

Hiertoe dient gekeken te worden naar het toekomstig ruimtelijk beleid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen tevens de nodige ruimtelijk relevante onderzoeken te worden uitgevoerd.

Toekomstig

Er wordt momenteel gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Op 10 februari 2011 is de concept Kadernota voor het bestemmingsplan Buitengebied in een informatieve bijeenkomst aan de raad gepresenteerd. Het concept is door de raad vrijgegeven, waarna het vier weken voor de inspraak heeft gelegen. De verwachting is dat deze in het derde kwartaal van 2011 zal worden vastgesteld. De kadernota dient als voorlopige toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied in afwachting van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor beantwoording van de vraag of in dit stadium medewerking aan het voorgestelde plan kan worden verleend, dient te worden beoordeeld te worden of het naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal passen. Agrarische bedrijven zullen volgens de concept kadernota bij recht een bouwvlak krijgen van 1 ha en een ontwikkelvlak van 1 ha. Onderhavig perceel zal overeenkomstig het huidige gebruik een agrarische bestemming krijgen. Het gebied waarop de bedrijfswoningen en de bedrijfsgebouwen (huidig en de geplande uitbreiding) zullen van een bouwvlak worden voorzien. De bestaande bebouwing en gewenste uitbreiding valt ruimschoots binnen het toe te kennen bouwperceel van 1 ha.

Omdat de concept kadernota nog niet vertaald is in een bestemmingsplan, kan alleen via een planologische procedure medewerking aan de aanvraag worden verleend.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het uitbreiden van een kapschuur met jongveestal en de aanleg van een mestplaat op het perceel aan Wyldpaed Oast 16a te Twijzelerheide. Het perceel ligt in het buitengebied, ten noordoosten van het dorp Twijzelerheide. De uitbreiding van de kapschuur (inclusief overkapping) bedraagt 343 m²; de oppervlakte van de mestplaat 49 m². Het geheel zal worden gebouwd in het verlengde van de bestaande schuur op het achtererf van het perceel.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Planologisch beleid

Zoals hierboven reeds gemeld is het de verwachting dat het bouwplan zal passen binnen de regeling van het toekomstig bestemmingsplan ten aanzien agrarische melkveebedrijven. De totale oppervlakte van de bebouwing zal ruim binnen de 1 ha blijven.

In onderhavig geval is de uitbreiding uit landschappelijk oogpunt acceptabel: De bebouwing sluit direct aan bij de overige bebouwing, waardoor deze geconcentreerd blijft. De uitbreiding is geprojecteerd op het achtererf, direct achter de bestaande schuur, waardoor de visuele impact van het plan beperkt is.

Het is niet de verwachting dat door de bouw overlastsituaties ontstaan. Ook zijn in verband met de uitvoering van het bouwplan geen privaatrechtelijke belemmeringen bekend.

Ten aanzien van het vooroverleg met de provincie het volgende.

Met inwerkingtreding van de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (Bor) per 1 oktober 2010 is in artikel 6:18 Bor het artikel 3.1.1 Bor van overeenkomstige toepassing verklaard voor buitenplanse afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo. Daarom zal vooroverleg moeten worden gevoerd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijk ordening. In dit geval is gekeken of het bouwplan valt binnen de oude artikel 19 lid 2 WRO- lijst van de provincie, waarbij geen vooroverleg hoeft plaats te vinden. Dit is niet het geval. Het voornemen is daarom opgestuurd naar de provincie. De reactie is in deze onderbouwing verwerkt.

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota. Bij brief van 28 maart 2011 heeft de welstandscommissie aangegeven dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Er is geen aanleiding om van het welstandsadvies af te wijken, vanwege een ondeugdelijke of onjuiste totstandkoming daarvan.

Er is geen sprake van een rijksmonument. Ook in de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten, die door het bouwplan zullen worden aangetast.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

De bodemkwaliteit van het perceel is in 1995 onderzocht. Uit de resultaten is gebleken dat in de grond geen verontreiniging is gemeten. In het grondwater is alleen voor zink een lichte overschrijding van de streefwaarde gemeten. Geconcludeerd kan worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de bouw van een jongveestal. Voor de vergunningprocedure is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

Geluidhinder

Een jongveestal en een mestplaat zijn geen geluidgevoelig object. Nader onderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

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 Wyldpaed Oast worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. Ook voegt het bouwplan geen nieuwe risicobron toe.

3.4 Archeologie

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat voor het betreffende gebied alleen een nader onderzoek hoeft te worden uitgevoerd bij ingrepen van meer dan 2,5 ha. Het betreft hier een uitbreiding van nog geen 400 m².

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische grondsporen of vondsten worden aangetroffen dient de aanvrager contact op te nemen met de provinciaal archeoloog (algemeen telefoonnummer provincie Fryslân 058-29 35 925).

3.5 Flora en fauna

De aanvraag betreft het uitbreiden van een kapschuur met jongveestalling en de aanleg van een mestplaat. De oppervlakte beslaat in totaal ca. 400 m². Deze locatie wordt momenteel gebruikt als opslag voor materialen. In het kader van de goede ruimtelijke onderbouwing dient ook getoets te worden of het plan uitvoerbaar is op het gebied van de ecologie. Daartoe is een ecologische inventarisatie uitgevoerd door Bügel Hajema adviseurs. Deze inventarisatie is neergelegd in het rapport "Ecologische Inventarisatie Agrarisch bedrijf Wyldpaed Oast 16A, Twijzelerheide" (rapportnummer 005.27.12.35.00 d.d. 13 juli 2011). Uit de inventarisatie blijkt dat geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet. Voor de activiteit is geen omtheffing van de Flora- en Faunawet nodig. Voorts is naar voren gekomen dat geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbechermingswet 1998, dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met het Streekplan Fryslân 2007/ Veroordening Romte Fryslân. Het plan is wat betreft de natuurwet- en natuurregeling uitvoerbaar.

3.6 Waterhuishouding

De aanvraag is aangemeld bij het Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Het Wetterskip heeft bij brief van 30 mei 2011 aangegeven dat de 'normale procedure' moet worden doorlopen. Geadviseerd wordt de toegenomen bebouwing/verharding te compenseren door 10% van de toename in verhard oppervlak als nieuw oppervlaktewater op te nemen. Op het kaartje 'Inrichtingstekening t.b.v. watercompensatie' d.d. 13-07-2011 van Hollema Bouw heeft de initiatiefnemer het advies van het Wetterskip van 30 mei 2011 overgenomen. De greppel langs de houtwal aan de oostzijde van het bouwplan zal over een lengte van 67 meter met 0,55 meter worden verbreed.

In de voorschriften van de omgevingsvergunning zal dit juridisch worden vastgelegd. De overige adviezen zullen aan de initiatiefnemer worden bekend gemaakt.

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. Daar het onderhavige bouwplan uitgaat van een reeds bebouwde locatie (waar een aansluiting op de riolering en inrit aanwezig is) valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro.

Er behoeft geen overeenkomst tegemoetkoming planschade te worden ondertekend, omdat -gelet op de locatie- de kans op de toekenning van planschade nihil is. Dientengevolge is ook een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer niet noodzakelijk (artikel 6.12 Wro jo. artikel 6.2.1 Bro).

3.8 Vooroverleg

Op basis van artikel 6:18 Bor is artikel 3.1.1 Bor van overeenkomstige toepassing verklaard voor buitenplanse afwijkingen als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3

van de Wabo. Daarom zal vooroverleg moeten worden gevoerd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijk ordening. In dit geval is gekeken of het bouwplan valt binnen de oude artikel 19 lid 2 WRO- lijst van de provincie, waarbij geen vooroverleg hoeft plaats te vinden. Dit is niet het geval. Daarom is het plan met (concept) ruimtelijke onderbouwing naar de provincie gezonden. Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân hebben bij brief van 6 juli 2011 aangegeven dat de provinciale belangen in het projectbesluit op een juiste wijze zijn verwerkt. Voor het overige heeft de provincie geen opmerkingen.

Het advies van het Wetterskip is reeds besproken in paragraaf 3.6 Waterhuishouding.

3.9 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 7 september tot en met 18 oktober 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Er is in dat kader geen aanleiding om de definitieve omgevingsvergunning ten opzichte van het ontwerp te wijzigen.