

17 juni 2011

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u het definitieve Nije Pleats advies, casus Jansma, gemeente Achtkarspelen.

Dit advies vormt de basis van waaruit de plannen verder ontwikkeld en geconcretiseerd worden en zal een belangrijke rol spelen in de formele procedure. In deze formele, planologische, procedure zullen nog nadere onderzoeken op de gebieden ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en de watertoets moeten worden uitgevoerd.

Dit advies is tot stand gekomen met, en geaccordeerd door, alle in het advies genoemde partijen. Wij vertrouwen er dan ook op dat de aanvraag verder conform het advies wordt behandeld.

Wij wensen u veel succes met de verdere uitwerking van de plannen.

Met vriendelijke groet,



Annemarie Hoogwoud

Team Nije Pleats

17 juni 2011

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u het definitieve Nije Pleats advies, casus Jansma, gemeente Achtkarspelen.

Dit advies vormt de basis van waaruit de plannen verder ontwikkeld en geconcretiseerd worden en zal een belangrijke rol spelen in de formele procedure. In deze formele, planologische, procedure zullen nog nadere onderzoeken op de gebieden ecologie, archeologie, luchtkwaliteit en de watertoets moeten worden uitgevoerd.

Dit advies is tot stand gekomen met, en geaccordeerd door, alle in het advies genoemde partijen. Wij vertrouwen er dan ook op dat de aanvraag verder conform het advies wordt behandeld.

Wij wensen u veel succes met de verdere uitwerking van de plannen.

Met vriendelijke groet,

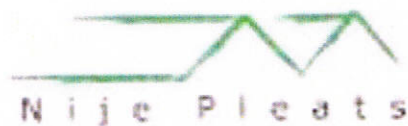


Annemarie Hoogwoud

Team Nije Pleats

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Paardenpension, Familie Jansma, Buitenpost



Datum: 9 juni 2011

COLOFON

Nije Pleats, 9 juni 2011

Status rapport: definitief voor wat betreft de hoofdstukken 1 t/m 3

Rapport opgesteld door:

Nije Pleats (hoofdstukken 1 t/m 3);

De heer drs. Barend van der Veen

Opdrachtgever:

Familie Jansma, West 66 te Buitenpost

In samenwerking met:

Gemeente Achtkarspelen

De heer S. Noordbruis

Provincie Fryslân

De heer S. Douma

Hûs&Hiem

De heer T. Brill

Landschapsbeheer Friesland

Mevrouw C. Reijnders

Greet Bierema Landschapsarchitect

Mevrouw G. Bierema

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding**
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Proces
 - 1.3 Leeswijzer

- 2 Het bedrijf**
 - 2.1 Locatie
 - 2.2 Huidige bedrijfsvoering
 - 2.3 Wensen voor de toekomst

- 3 Advies Nije Pleats**
 - 3.1 Proces
 - 3.2 Analyse
 - 3.3 Advies

- 4 Planbeschrijving**
 - 4.1 Beschrijving bouwplan
 - 4.2 Beschrijving landschapsplan

- 5 Planologische toets**
 - 5.1 Beleidskader
 - 5.2 Hinder van bedrijven
 - 5.3 ProjectMER
 - 5.4 Verkeerslawaaï
 - 5.5 Waterparagraaf
 - 5.6 Ecologisch onderzoek
 - 5.7 Archeologisch onderzoek
 - 5.8 Externe veiligheid
 - 5.9 Luchtkwaliteit
 - 5.10 Bodemkwaliteit
 - 5.11 Verkeersaspecten
 - 5.12 Maatschappelijke haalbaarheid
 - 5.13 Financiële haalbaarheid

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Jansma is voornemens om een paardenpension te realiseren op het perceel West 66 te Buitenpost. Het huidige bestemmingsplan voorziet niet in de wensen van de ondernemer. Om de haalbaarheid van de vestiging van het bedrijf aan te tonen, is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing kan worden gebruikt voor het planologisch regelen van de nieuwe uitbreiding van het bedrijf.

1.2 Proces

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is via het spoor van de Nije Pleats tot stand gekomen. Dit betekent dat er een proces gevolgd is waarbij alle partijen, die uiteindelijk het bouwplan moeten toetsen, betrokken zijn geweest. Middels een werksessie van de Nije Pleats op het erf van de ondernemer is met alle betrokkenen/deskundigen gekomen tot een uitbreidingsconcept voor het bedrijf voor de komende jaren. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit concept concreet gemaakt, zodat het uitbreidingsplan planologisch kan worden geregeld. Deze proceslijn betekent een commitment van de deelnemende partijen aan het resultaat van de werksessie. Zij zullen zich herkennen in de concrete uitwerking in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

Achtereenvolgens wordt in deze ruimtelijke onderbouwing ingegaan op het bedrijf (hoofdstuk 2), het advies van de Nije Pleats (hoofdstuk 3), de planbeschrijving (hoofdstuk 4) en de planologische toets (hoofdstuk 5).

2 HET BEDRIJF

2.1 Locatie

De beoogde locatie voor de vestiging van het bedrijf van de familie Jansma is gelegen in het noordoosten van de provincie Fryslân, in de streekbebouwing tussen de dorpen Twijzel en Buitenpost. Het erf ligt aan de doorgaande provinciale weg N355 tussen Leeuwarden en Groningen. Het erf ligt in de zone tussen Twijzel en Buitenpost die gekenmerkt wordt door een grote mate van functiemenging en een diversiteit aan bedrijvigheid.



Figuur Ligging erf in de regio (Bron: Google Maps, 2011)



Figuur Overzicht huidige erf (Bron: Google Maps, 2011)

2.2 Huidige bedrijfsvoering

Momenteel is er geen bedrijf gevestigd op het perceel. De familie houdt op het perceel hobbymatig een aantal paarden en is bezig om de bestaande kop-romp-boerderij op te knappen.



Foto erf (Bron: Google Maps, Streetview, 2011)

2.3 Wensen voor de toekomst

De familie Jansma is voornemens op het perceel een nieuw paardenpension op te richten voor maximaal 30 paarden. Daarvoor zal een deel van de schuur van de kop-romp-boerderij worden verbouwd. In het karakteristieke bijgebouw zijn reeds een aantal paardenboxen gerealiseerd. Daarnaast wil de familie Jansma een nieuwe rijhal bouwen met daarin ruimte voor zo'n 20 paardenboxen. Ook is er behoefte aan een wagenberging/kapschuur ten behoeve van opslag van materieel en materiaal. Ten behoeve van de gasten zal een ruime parkeervoorziening op het erf gerealiseerd moeten worden; evenals voor de te stallen paardentrailers.

3 ADVIES NIJE PLEATS

3.1 Proces

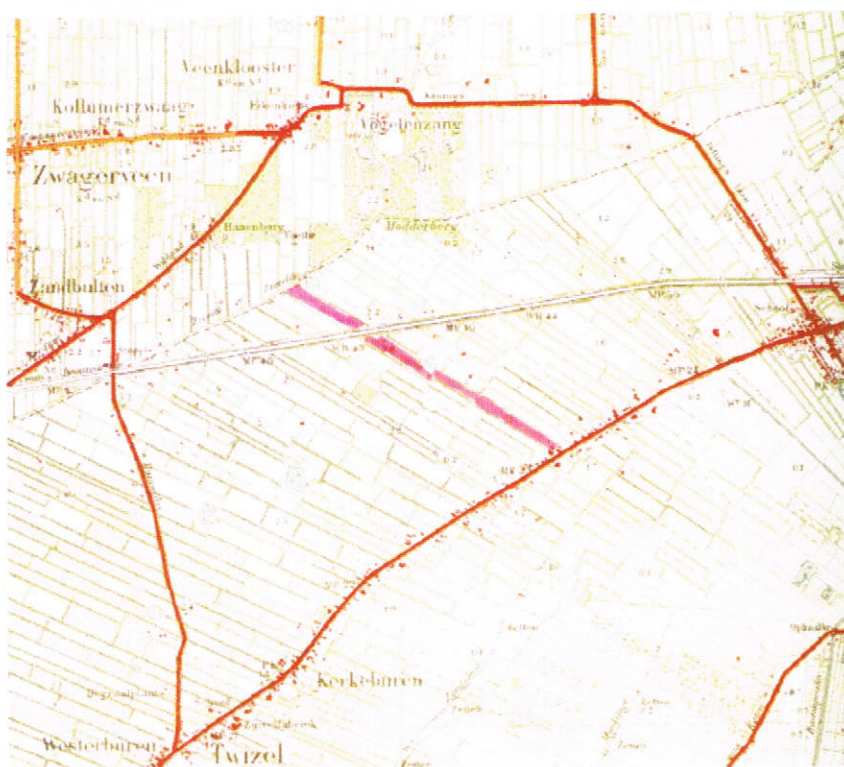
Op 14 april 2011 is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. De werksessie werd gehouden op het adres West 22 (het aannemersbedrijf van de heer Jansma). Tijdens de werksessie is het erf West 66 (waar het paardenpension zal worden gevestigd) bezocht door alle aanwezigen. Bij de bijeenkomst waren aanwezig:

- dhr. G. Jansma, initiatiefnemer
- dhr. E. Zwarts, adviseur initiatiefnemer
- dhr. S. Noordbruis, gemeente
- dhr. T. Brill, Hûs&Hiem
- mevr. G. Bierema, landschapsarchitecte
- dhr. S. Douma, provincie Fryslân
- mevr. C. Reijnders, Landschapsbeheer Friesland
- dhr. B. van der Veen, Nije Pleats

3.2 Analyse

Landschappelijke analyse

Het erf is gelegen in het besloten coulissenlandschap van de noordelijke wouden (Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden). Op de onderstaande historische kaart van 1926/34 is te zien dat de slagenverkaveling noordwest-zuidoost is georiënteerd. Het gebied is kleinschalig doordat de percelen door elzensingels worden begrensd. De bomen staan aan weerszijden van sloten. De breedte van de percelen is niet gelijk, maar wisselt steeds van breedte. Er zijn ook dwarssingels, waardoor het landschap nog kleinschaliger wordt ervaren.



De bebouwing en de houtsingels bevinden zich aan weerszijden van de weg tussen Buitenpost en Twijzel. Er is zoveel lintbebouwing dat deze het aanzicht van de straat bepaald. De bebouwing heeft een divers karakter, zoals boerderijen, woningen en overige bebouwing. Deze bebouwing staat niet in een rooilijn. Ook zijn de gebouwen niet op een gelijke hoogte gebouwd. Soms lijken de gebouwen op een zandkop te liggen. De genoemde diversiteit is zeer kenmerkend. De erfbeplanting/ inrichting van de voortuin versterkt nogmaals die diversiteit. Zo nu en dan is er zicht op het landschap achter de bebouwing. Alleen aan de noordzijde van de weg bevinden zich bouwlanden.

Ten opzichte van de geschetste situatie rond 1930 is het beeld niet zo veel gewijzigd. Achter de boerderijen zijn wel meer bijgebouwen gekomen en de elzensingels zijn aan de zuidzijde van de weg veelal verdwenen. Ook zijn er vele eiken langs de weg gekapt. Dit houdt in dat diegenen die er nog staan door de provincie worden gekoesterd. Door de beslotenheid van het bebouwingslint aan de noordzijde van de weg, door de hoekverdraaiing van de erven ten opzichte van de weg en door de gehandhaafde elzensingels vallen de bijgebouwen niet of nauwelijks op. Ook de grotere in massa niet.

Op de onderstaande tekening is aangegeven dat de breedte van de verkaveling, behorende bij de boerderij, aan de straatzijde uit twee delen bestaat (info uit kadastrale kaart). Het boerenerf en een weiland. Het slotenpatroon loopt aan de noordoostzijde van het erf helemaal door tot aan de straat. Dit is niet het geval aan de zuidwestzijde van het erf, tevens grens met het erf van de burens. Het erf is beplant met erfbeplanting.



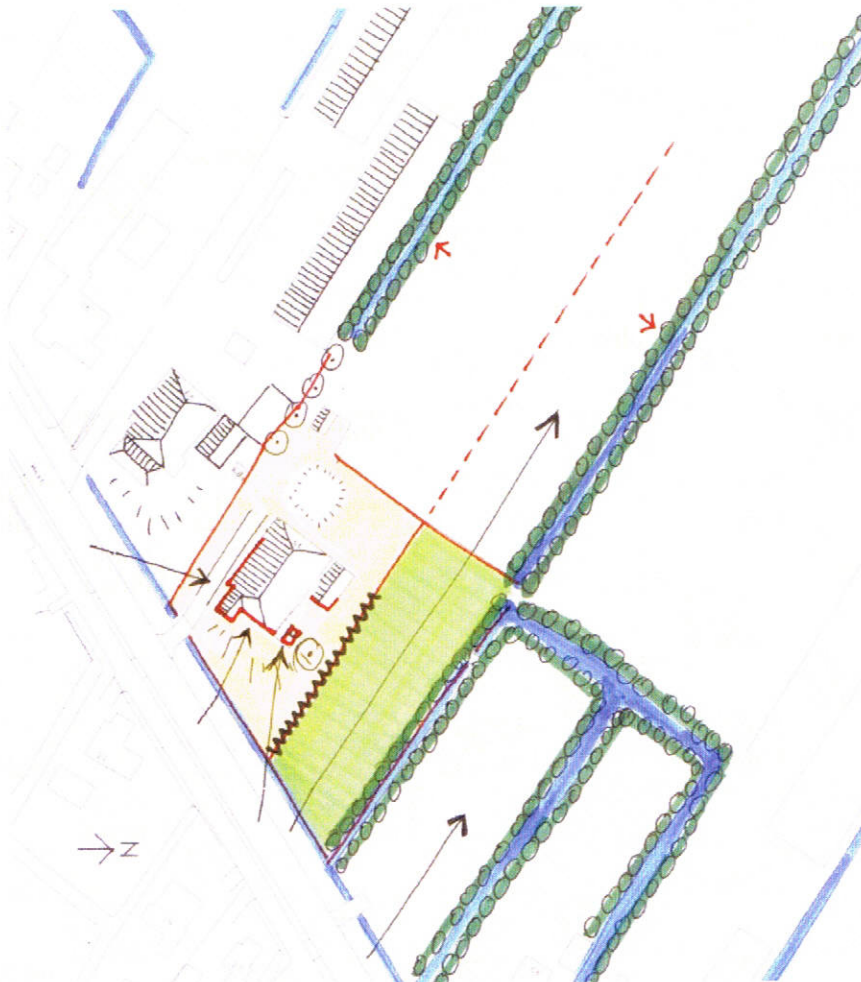
Analyse om te komen tot een antwoord/oplossing

Door te zorgen dat de basisopzet van het erf met de kavelgrensbeplanting blijft gehandhaafd of worden versterkt, is het goed mogelijk om het paardenpension landschappelijk in te passen.

Tot deze basisopzet behoren (zie ook onderstaande tekening):

- zicht op de boerderij als kenmerkend gebouw vanaf de straat (met rood aangeduid);

- de scheiding tussen het erf en het andere perceel aan de straat met een haag of ander beplanting aanduiden (met zwarte zig-zag lijn aangeduid);
- voortzetten van de tweedeling. (met rode stippellijn aangeduid) Dit houdt ook het open houden van het doorzicht naar achteren in;
- zorgen dat de twee elzensingels aan weerszijden van het perceel worden hersteld (rode pijl).



Door de gebouwen te groeperen rond de mestvaalt en een parkeerterrein ontstaat een functionele opzet. De nieuwe bebouwing staat achter de boerderij en alle bebouwing heeft dezelfde nokrichting als de boerderij. In de strook vanaf de straat en ten noordoosten van de boerderij wordt niet gebouwd, daar liggen een paardenweide en de paardenbak(ken). In deze strook passen nog meer bij het pension benodigde invullingen, mits het doorzicht blijft gehandhaafd. Om extra parkeerterrein te hebben voor bijvoorbeeld eventuele stalling van trailers is een parkeerplaats achter het pension gedacht. Deze parkeerplaats wordt door een nieuwe sloot met 2 rijen elzen begrensd. Het benodigde hekwerk rond de paardenweide aan de straatzijde is stevig en hoog. In principe zouden dergelijke hekwerken bij voorkeur achter de voorgevel van de boerderij geplaatst moeten worden. Een meidoornhaag aan de buitenzijde van dit hekwerk past het hek op deze plek echter landschappelijk goed in.

Omdat de nieuwbouw vanaf de weg iets zichtbaar zijn, is de materialisering ingetogen van kleur. Gebruik van de ventweg is voor een auto met trailer noodzakelijk.

Voor het beheer en onderhoud van de elzensingels wordt verwezen naar Landschapsbeheer Friesland of andere deskundigen.

3.3 Advies

Uitgangspunten voor de ordening en plaatsing van gebouwen en bouwwerken:

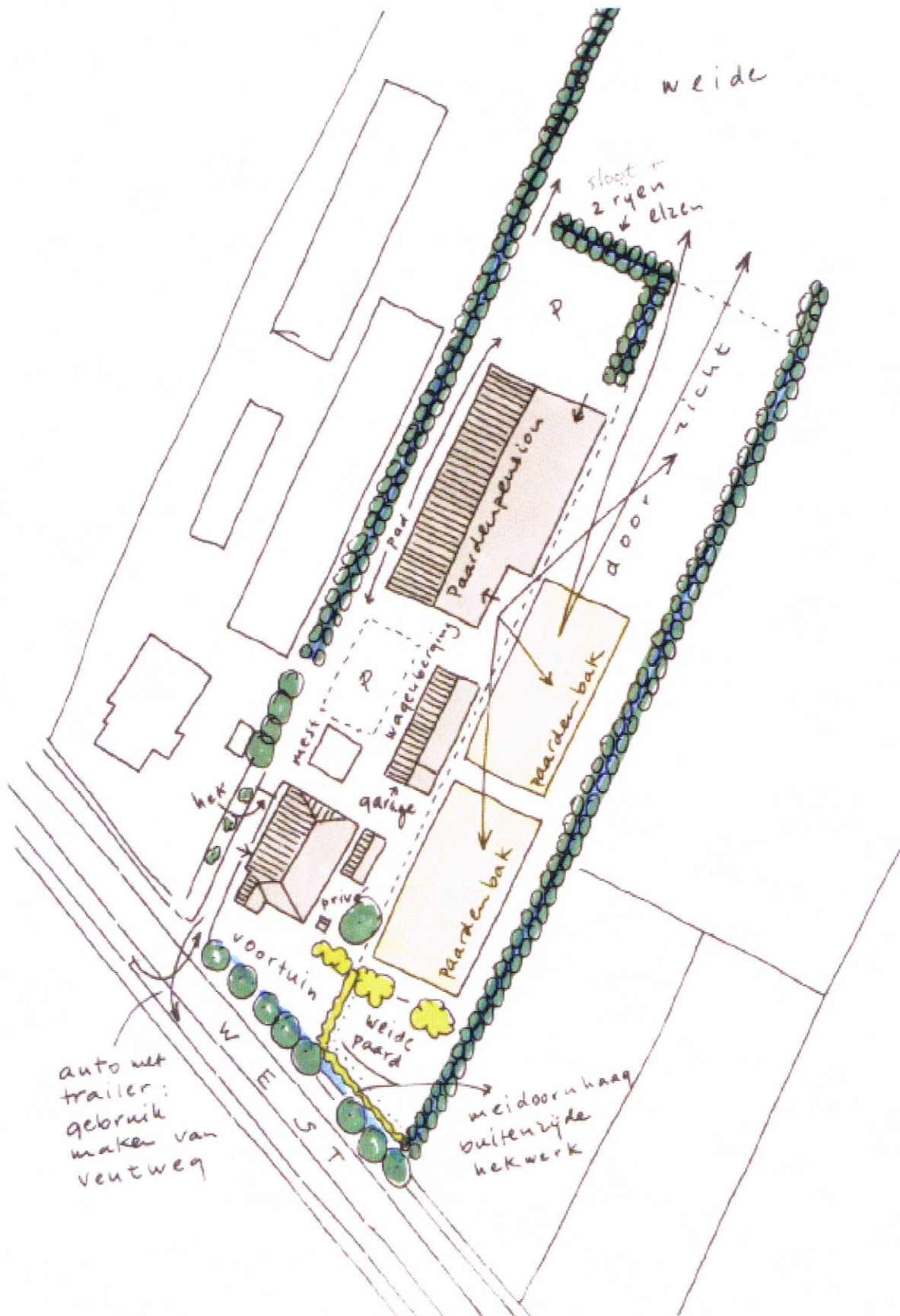
- breid het erf uit aan de noordzijde van het bestaande erf uit;
- neem het bestaande elzensingelpatroon als begrenzing van het nieuwe erf;
- houd de zone naast het thans bebouwde erf vrij van gebouwen ten behoeve van het doorzicht;
- realiseer de gebouwen in dezelfde nokrichting als de boerderij;

Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf:

- zorg voor een goede landschappelijke inpassing van het vergrootte erf ;
- versterk de beide elzensingels als oostelijke en westelijke begrenzing van het erf;
- realiseer een nieuwe sloot met elzensingel ten noorden van de rijhal en houd ruimte voor stalling van paardentrailers;
- realiseer een meidoornhaag aan de wegzijde ter afscherming van de afrastering van de paardenweide;

Uitgangspunten voor de vormgeving van gebouwen:

- houd samenhang in de nieuwe bebouwing in kleur (ingetogen kleurgebruik) en materialisering;
- geen witte accenten in de gevels; ook de deuren in gedekte kleuren; het lijstwerk (dakranden en goten) kunnen in een lichtere kleur worden uitgevoerd;
- houd voor het overige rekening met de aanbevelingen zoals omschreven in het Adviesboek Nije Pleats.



4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Beschrijving bouwplan

4.2 Beschrijving landschapsplan

5 PLANOLOGISCHE TOETS

5.1 Beleidskader

5.1.1 Provinciaal beleid

De provincie Fryslân heeft in december 2006 het Streekplan Fryslân 'Om de kwaliteit fan de romte' vastgesteld. In het streekplan worden speerpunten van beleid aangedragen die de provincie op verschillende ruimtelijke terreinen kunnen versterken en ontwikkelen.

De provincie Fryslân erkent het belang van een vitale en duurzame landbouw, omdat dit een grote bijdrage levert aan de sociaal-economische vitaliteit van het platteland, het beheer van het landelijke gebied en de Friese economische structuur. In het landelijk gebied worden buiten de natuurgebieden ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor de landbouw.

Bij het bieden van ontwikkelingsruimte voor de landbouw zet de provincie tevens in op de blijvende herkenbaarheid van de verschillende landschapstypen in Fryslân. Schaalvergroting en intensivering van de landbouw zijn te combineren met landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de inpassing van grotere agrarische bouwblokken is vooral de landschappelijke situering van belang, met aandacht voor beplanting, erfelementen, de nokrichting, dak- en goothoogten van gebouwen en kleur en materiaalgebruik. Hierbij is het leveren van landschappelijk maatwerk van groter belang dan een maximale maat van nieuwe gebouwen.

5.1.2 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Welstandsnota

5.2 Hinder van bedrijven

Achtergrond

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek

Op basis van 'Bedrijven en milieuzonering' moet voor een paardenhouderij rekening gehouden worden met een milieufstand van 50 meter.

Conclusie

5.3 ProjectMER

Achtergrond

Onderzoek

Conclusie

5.4 Verkeerslawaaï

Achtergrond

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 – 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

Voor wegverkeerslawaaï is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal (Letm) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in Lden is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Onderzoek

Conclusie

5.5 Waterparagraaf

Achtergrond

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen

heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Onderzoek

Conclusie

5.6 Ecologisch onderzoek

Achtergrond

Onderzoek

Conclusie

5.7 Archeologisch onderzoek

Achtergrond

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

Onderzoek

De provincie Fryslân heeft de Friese Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Deze kaart geeft voor de gehele provincie de archeologische verwachtingswaarde aan voor de periode steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. In onderstaande kaartjes is de verwachtingswaarde voor het plangebied opgenomen.

Conclusie

5.8 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Onderzoek

Conclusie

5.9 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Onderzoek

Conclusie

5.10 Bodemkwaliteit

Achtergrond

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is in 2003 en 2004 in Fryslân een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Onderzoek

Conclusie

5.11 Verkeersaspecten

Achtergrond

Onderzoek

Conclusie

5.12 Maatschappelijke haalbaarheid

5.13 Financiële haalbaarheid

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Beschrijving bouwplan

Er is door de familie Jansma een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vestigen van een paardenpension en de bouw van een binnenrijbak met paardenboxen en een wagenschuur op het perceel West 66 te Buitenpost. De familie Jansma houdt op het perceel momenteel hobbymatig een aantal paarden en is bezig om de bestaande kop-romp-boerderij op te knappen. De familie is voornemens om op het perceel een nieuw paardenpension op te richten voor maximaal 30 paarden. Een deel van de paardenboxen zal in de verbouwde boerderij komen, voor de overige ± 20 paardenboxen wil men een nieuwe rijhal realiseren. Ook wil de familie een wagenberging/kapschuur op het erf realiseren voor opslag van materieel, en is er behoefte aan een ruime parkeervoorziening voor de gasten en de te stallen paardentrailers.

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 van deze vergunning.

4.2 Beschrijving landschapsplan

Voor een landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het deel van de ruimtelijke onderbouwing dat door Nije Pleats is opgesteld.

5 PLANOLOGISCHE TOETS

5.1 Beleidskader

Geldend planologisch regiem

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden, categorie AG-H (agrarisch gebied met houtwallen)'. De gronden zijn bestemd voor de bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van cultuurgrond, alsmede voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Een paardenpension is een gebruiksgerichte paardenhouderij (volgens de VNG handreiking "Paardenhouderij en Ruimtelijke ordening") en wordt niet als een agrarische activiteit beschouwd. Het is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Streekplan

Het streekplan gaat in op de mogelijkheden voor het hergebruik van voormalige 'beeldbepalende' agrarische bedrijfsgebouwen. De provincie beschouwt de beoordeling van de verschillende hergebruikvormen primair als een gemeentelijke taak. De provincie hanteert wel een aantal criteria voor functies, bebouwing en sloop. Bedrijfsfuncties zijn als vervangende functies geschikt als het gaat om activiteiten die zowel functioneel als qua ruimtelijke uitstraling passen bij het karakter van het omliggende landelijke gebied. In dit opzicht kan een functieverandering naar een gebruiksgerichte paardenhouderij geschikt geacht worden binnen de kaders van het streekplan. Het streekplan kent echter de voorwaarde dat bij functieverandering alleen gebruik gemaakt mag worden van het oorspronkelijke boerderijgebouw. Ook mogen bijgebouwen voor dit doel worden gebruikt wanneer het gaat om een karakteristiek gebouw dat samen met het hoofdgebouw een waardevol geheel vormt. Dat is hier niet het geval, op het erf staat alleen maar de oorspronkelijke boerderij en een modern bijgebouw van $\pm 60\text{m}^2$. Voor bouwmogelijkheden op het perceel biedt het streekplan van de provincie ruimte voor enige aanvullende nieuwbouw, mits deze qua omvang duidelijk ondergeschikt is aan de oorspronkelijke boerderij en ingepast is in de landschappelijke karakteristiek van de omgeving. De oppervlakte van de binnenrijbak is zodanig dat er qua omvang geen sprake zal zijn van ondergeschiktheid aan de boerderij. De aanvrager dient een landschappelijk inrichtingsplan te overleggen om te kunnen voldoen aan de landschappelijke karakteristiek van de omgeving.

Provinciale Verordening

In de provinciale verordening wordt ruimte geboden voor het vestigen van nieuwe gebruiksgerichte paardenhouderijen. Onder artikel 7.4 wordt aangegeven dat een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied een nieuw bouwperceel kan bevatten voor een gebruiksgerichte paardenhouderij, indien in de plantoelichting is gemotiveerd dat:

- a. geen geschikte locatie gevonden kan worden in aansluiting op het bestaande stedelijk gebied en redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwperceel voor een voormalig agrarisch bedrijf of een voormalig bedrijf in het landelijk gebied;
- b. sprake is van een economisch levensvatbare bedrijfsontwikkeling zoals blijkt uit een bedrijfsplan;
- c. de paardenhouderij landschappelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar in de omgeving is.

Volgens punt a is een nieuw bouwperceel voor een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan indien geen gebruik gemaakt kan worden van een bestaand bouwperceel voor een voormalig agrarisch bedrijf. In dit geval wordt wel gebruik gemaakt van een bestaand perceel waardoor een paardenpension tot de mogelijkheden behoort. Er is in onderhavig plan geen sprake van aansluiting op het bestaande stedelijk gebied, maar wel van een gebied wat zeer intensief bebouwd is. Bovendien kan, gelet op de positionering

van de nieuwe binnenrijbak, in het verlengde van de bestaande boerderij (tandem compositie) een nieuw boerenerf worden gecreëerd. Volgens punt b moet er sprake zijn van een economisch levensvatbare bedrijfsontwikkeling zoals blijkt uit een bedrijfsplan. Paragraaf 3.7 van deze onderbouwing gaat verder in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. De milieuhygiënische en verkeerskundige aspecten genoemd bij punt c komen in deze ruimtelijke onderbouwing nog aan bod. Wat betreft de landschappelijke inpassing van de paardenhouderij kan het landschappelijk inrichtingsplan dat de aanvrager in samenwerking met de Nije Pleats heeft opgesteld voldoen aan de gevraagde motivatie.

Bestemmingsplan

Het perceel West 66 te Buitenpost valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierin heeft het een agrarische bestemming met bouwmogelijkheid. Een gebruiksgerichte paardenhouderij is een niet-agrarisch bedrijf en is daarmee in strijd met de geldende bestemmingsvoorschriften.

In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op grond waarvan de bestemming van een agrarisch bedrijf na bedrijfsbeëindiging gewijzigd kan worden in een andere bestemming, waaronder niet-agrarische bedrijven. Omdat een paardenhouderij op het moment nog als een niet-agrarisch bedrijf gezien wordt, biedt deze wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden.

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. In het nieuwe bestemmingsplan zullen percelen waarvan het huidige gebruik niet langer overeenkomt met de nu nog geldende bestemming een bestemming krijgen die overeenkomt met de huidige doeleinden. In het geval van het perceel West 66 te Buitenpost wordt daarom voorgesteld om de bestemming in het nieuwe bestemmingsplan te wijzigen naar 'paardenhouderij'.

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.

5.2 Hinder van bedrijven

Op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) moet voor een paardenhouderij rekening gehouden worden met een milieuafstand van 50 meter. De afstand van de te bouwen binnenrijbak met paardenboxen tot het woongedeelte van de boerderij op het naastgelegen perceel bedraagt meer dan 50 meter.

5.3 ProjectMER

Niet van toepassing voor dit plan

5.4 Verkeerslawaaï

Een paardenpension is geen geluidgevoelig object. Nader onderzoek met betrekking tot verkeerslawaaï hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

5.5 Waterparagraaf

De aanvraag is aangemeld bij het Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets. Hieruit blijkt dat de 'normale procedure' moet worden doorlopen. Hierbij heeft het Wetterskip een wateradvies opgesteld. Dit advies stelt dat de toename van het verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd door 10% hiervan als nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Omdat het verharde oppervlak met ca. 4050 m² toe zal nemen, moet ter compensatie 405 m² aan nieuw oppervlaktewater worden aangelegd. Uit de situatietekening van de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt dat aan de noordwest- en noordoostkant van de parkeervoorziening een nieuwe sloot van 250-300 m² zal worden aangelegd. Daarnaast wordt de bestaande sloot aan zuidwestkant van het perceel opgeschoond en verbreed, waarmee ca. 200 m² aan nieuw oppervlaktewater

wordt gerealiseerd. In totaal wil de aanvrager dus 450 tot 500 m² nieuw oppervlaktewater realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de compensatienorm uit het advies van Wetterskip Fryslân. In het wateradvies wordt tot slot opgemerkt dat voor het graven en verbreden van de sloten een watervergunning nodig is. Het wateradvies, alsmede de noodzaak voor een watervergunning, is aan de aanvrager kenbaar gemaakt.

5.6 Ecologisch onderzoek

De betreffende locatie van de te bouwen bouwwerken is in het verleden reeds bewerkt. De verwachting is dat de flora en fauna geen belemmering zullen vormen voor het bouwen van het paardenpension en de wagenschuur. Door de nieuwbouw zal er geen aantasting plaats vinden van ecologisch en/of natuurlijke waarden. Een ecologisch onderzoek is daarom niet nodig.

5.7 Archeologisch onderzoek

Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten.

Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat slechts archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden in geval van grote ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Van deze gebieden wordt op basis van eerder onderzoek vermoed 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, zo ook niet bij onderhavig plan. Volgens de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen valt het plangebied binnen het karterend onderzoek 3 (middeleeuwen). De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten. Omdat een ingreep van deze omvang hier niet aan de orde is, is voor dit plan ook op basis van de middeleeuwen geen archeologisch onderzoek vereist.

5.8 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.

5.9 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 West worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

5.10 Bodemkwaliteit

Met betrekking tot het aspect bodemkwaliteit is de aanvrager verzocht een formulier voor een historische toets in te vullen. Hierop kan de aanvrager aangeven of er bodembedreigende activiteiten op het perceel hebben plaatsgevonden. Op basis van de beoordeling van deze historische toets is vrijstelling verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

5.11 Verkeersaspecten

Om de woning en het paardenpension op het perceel West 66 te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande doorgaande weg. Er is geen reden om aan te nemen

dat de verkeersintensiteit noemenswaardig toeneemt. Parkeergelegenheid is onderdeel van het plan en zal dan ook geen probleem vormen.

5.12 Maatschappelijke haalbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van 2 mei tot en met 12 juni 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

5.13 Financiële haalbaarheid

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.

Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Om de gemeenschap niet te laten opdraaien voor toekenning van een tegemoetkoming, zal de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst aangaan, waardoor een eventueel toegekende tegemoetkoming in schade volledig door de initiatiefnemer zal worden gecompenseerd. Deze overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) is naar de initiatiefnemer verstuurd met het verzoek dit te ondertekenen. De initiatiefnemer heeft deze overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) op 14 maart 2012 getekend.

Met betrekking tot de provinciale verordening dient er bij een gebruiksgerichte paardenhouderij sprake te zijn van een economisch levensvatbare bedrijfsontwikkeling zoals blijkt uit een bedrijfsplan. De aanvrager heeft op 23 november 2010 een bedrijfsplan ingediend. Na beoordeling hiervan kan gesteld worden, dat het in ieder geval een semibedrijfsmatige activiteit betreft, waar mede gelet op de geboden faciliteiten en de goede locatie groeimogelijkheden in zitten.

5.14 Vooroverleg

Ten aanzien van het vooroverleg met de provincie het volgende.

Met de 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 ruimtelijke 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.

Provincie Fryslân

Het plan is daarom voorbesproken met de provincie. De provincie Fryslân heeft bij brief van 25 januari 2011 het volgende meegedeeld met betrekking tot het plan voor een paardenpension. De provincie geeft aan dat de recreatieve tak van de paardensector goed in te passen is in de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen in Fryslân. De paardensector sluit aan op de toenemende recreatieve betekenis van het landelijk gebied. De provincie benadrukt wel dat er aandacht gewenst is voor de inpassing van grote loodsen, rijhallen en dergelijke.

De provincie geeft de voorkeur aan het gebruik maken van bestaande accommodaties zoals voormalige boerderijen boven geheel nieuwe vestigingen op solitaire locaties. Daarnaast vormen stads- en dorpsranden de primaire zoekgebieden voor recreatieve

voorzieningen die gebonden zijn aan de ligging nabij bevolkingsconcentraties, zoals maneges.

Gezien het bovenstaande staat de provincie in principe positief tegenover het initiatief aan West 66 te Buitenpost. In dit geval is namelijk sprake van een bestaande accommodatie én van een ligging in de dorpsrand. De provincie is verheugd dat aan die beide voorkeuren uit het streekplan invulling kan worden gegeven. De provincie wil nog wel opmerken dat, gezien het belang dat hier aan gehecht wordt in het streekplan, voldoende aandacht besteed dient te worden aan de inpassing van de nieuwe rijhal en van andere specifieke nieuwe elementen.

Nije Pleats

Met betrekking tot de wens van de provincie om aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing kan gemeld worden dat tevens vooroverleg gepleegd is met Nije Pleats. Dit heeft een advies opgeleverd dat onder andere een landschappelijke analyse bevat van het betreffende erf en de omgeving. De initiatiefnemer heeft het advies van Nije Pleats met betrekking tot de landschappelijke inpassing in de bouwplannen (zie situatietekening).

VVGB

De omgevingsvergunning kan pas verleend worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het plan. Deze verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is geregeld in artikel 2.27, eerste lid van de Wabo. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft van 2 mei tot en met 12 juni 2012 ter inzage gelegen. Deze verklaring is op 4 april 2012 door de gemeenteraad afgegeven.