

Gemeente Achtkarspelen

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het projectbesluit "Realisatie bedrijfswoning en bedrijfsgebouw ten behoeve van een wijngaard, Egypte 7 te Twijzel"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Op 17 maart 2010 is er een aanvraag 1^{ste} fase bouwvergunning ingediend voor de realisatie van een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw ten behoeve van de te exploiteren wijngaard. Om het plan te kunnen realiseren zal een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten worden genomen. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van het projectbesluit.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten zuiden van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen in het buitengebied, noordelijk van de lintbebouwing van Twijzel. De betreffende gronden en de toegangsweg vanaf Egypte zijn in eigendom van de aanvragers.

Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



2. PROJECTBESCHRIJVING

De aanvragers, hebben -naast de ingediende bouwaanvraag- aan de hand van een bedrijfsplan ('Businessplan Wijngaard de Frysling', maart 2009, opgesteld door Wijnbouwadvies Beurskens uit Vijlen) aangegeven wat hun plannen zijn met het bedrijf. Er zal een volwaardig agrarisch bedrijf worden ontwikkeld, gericht op de teelt van druiven en de verwerking daarvan in wijn. In eerste instantie wordt er 2 hectare aan wijnstokken ingeplant, wat in de toekomst verder uitgebreid gaat worden. De plaatsing van de wijnstokken wordt ingepast binnen de bestaande verkaveling en de bestaande landschappelijke elementen van de elzensingels.

Het op te richten bedrijfsgebouw bevat naast de stalling van materiaal en opslag, ruimten om de druiven te bewerken tot wijn. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot ontvangst van belangstellenden voor een rondleiding door het bedrijf en het proeven van de wijn en tevens de verkoop van de eigen producten. De verwachting is dat er vanaf

2014, wanneer het wijnbedrijf in volle productie is, jaarlijks circa 3000 personen (200 groepen van maximaal 15 personen) op de wijngaard rondgeleid zullen worden. Tijdens een rondleiding kunnen bezoekers het gehele proces van druif tot wijn volgen en daarna de wijnen proeven in de proeverij.

De bestaande woning wordt gesloopt, waarvoor in de plaats een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd, die meer in noordwestelijke richting is geprojecteerd.

Het gaat hier om één van de meest noordelijk gelegen wijngaarden in Nederland.

3. PLANOLOGISCHE SITUATIE

3.1 bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied ". Op grond van de planregels "Agrarische doeleinden, categorie AG-H" (Agrarisch gebied met houtwallen, artikel 7 van het bestemmingsplan), mogen de gronden gebruikt worden voor bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van cultuurgrond, alsmede voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Onder agrarisch bedrijf wordt onder andere verstaan het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen. De teelt van druiven valt - gelet op de doeleindenomschrijving en begripsbepaling in het bestemmingsplan - binnen de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Voor de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen met een woonbestemming (categorie EO, eengezinshuizen, open bebouwing, artikel 18 van het bestemmingsplan). Op deze gronden mag alleen worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming en dus niet ten behoeve van agrarische activiteiten. Buiten het bouwvlak mag bovendien sowieso niet worden gebouwd. De beoogde bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw passen derhalve niet binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt verder geen mogelijkheid voor ontheffing of wijziging.

Medewerking aan het bouwplan c.q. de bouwaanvraag kan pas worden verleend, nadat een projectbesluit is genomen. Aan een projectbesluit kunnen op grond van artikel 3.10, lid 3 Wro voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Toekomstig bestemmingsplan

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Hiervoor zijn reeds een aantal discussienota's opgesteld, onder meer over de ontwikkeling van de landbouw en over recreatie binnen de gemeente. Een nieuw landbouwbedrijf met gebouwen blijft mogelijk. Per concreet geval zal een beoordeling plaatsvinden, waarbij rekening wordt gehouden met onder meer de levensvatbaarheid van het bedrijf, het aanbod van bestaande (agrarische) bebouwing en de inpassing in het landschap.

Ten aanzien van de recreatieve voorzieningen zijn kleinschaligheid en productdifferentiatie (zo mogelijk moeten nieuwe toevoegingen iets unieks hebben) als belangrijke speerpunten bestempeld. Onderhavig initiatief sluit daar op aan en komt - zoals het er nu voor staat- niet in conflict met de in voorbereiding zijnde herziening van dit bestemmingsplan voor het buitengebied.

3.2 Projectbesluit

Voordat medewerking kan worden verleend aan het initiatief moet worden onderzocht of de plannen kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, zoals de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Van belang is daarbij het beleid van de verschillende overheden, waaraan het initiatief getoetst moet worden.

Uiteraard moeten de plannen ook leiden tot een volwaardig bedrijf. Om de levensvatbaarheid van de plannen te kunnen beoordelen heeft de gemeente gevraagd om een bedrijfsplan. Dit is opgesteld door een wijnbouwadviesbureau uit Vijlen (Limburg), dat zich heeft gespecialiseerd in de wereld van wijnbouw en vinificatie. Het bedrijf begeleidt startende wijnbouwbedrijven en adviseert over allerhande zaken op het

gebied van de wijnbouw. Op basis van de onderzoeksresultaten in het bedrijfsplan kan geoordeeld worden dat een volwaardig wijnbouwbedrijf in 2014 mogelijk is.

Het projectbesluit zal uiteindelijk worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Het vaststellen van een projectbesluit is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad kan op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro besluiten deze bevoegdheid te delegeren aan het college.

Op 4 februari 2010 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de plannen van de initiatiefnemers en de procedure -nadat een aantal gegevens zijn aangeleverd- op te starten. Tevens is toen de bevoegdheid om een projectbesluit te nemen gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

4. BELEID

4.1 Provinciaal streekplan

Het provinciaal beleid is in zijn algemeenheid gericht op het leefbaar en vitaal houden van het landelijk gebied waarbij de belevingswaarde in stand blijft of zelfs verbetert.

Het landelijk gebied is primair bestemd voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie hebben met het landelijk gebied.

Er wordt gestreefd naar een vitale en duurzame landbouw vanwege de belangrijke bijdrage hiervan aan de sociaal-economische vitaliteit van het platteland, het beheer van het landelijk gebied en de Friese economische structuur.

Het perceel is gelegen binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap 'Noardlike Fryske Wâlden'. Binnen dit nationaal landschap wordt -naast de reguliere ontwikkelingsmogelijkheden- ingezet op behoud, verdere versterking en recreatieve benutting van de specifieke kwaliteiten van dit gebied (houtwallen en elzensingels, dobben, pingo's en kleine waterlopen). De landbouwkundige ontwikkeling tezamen met verduurzaming van de houtwallen- en elzensingelstructuur staan hier centraal.

In het Streekplan wordt het belang van agrarische nevenactiviteiten onderkend. Aan agrarische bedrijven wordt ruimte geboden om op het erf nevenactiviteiten te ontwikkelen die aan de agrarische activiteiten gebonden zijn, zoals (kleinschalige) recreatieve voorzieningen, eventueel in combinatie met agrarisch verwante detailhandel.

4.2 (Inter)gemeentelijk beleid

In de notitie Aangenaam ondernemen, Economisch beleids - en actieplan 2006-2016 van de gemeente Achtkarspelen onderkent de gemeente het belang van de landbouwsector. Als algemene ontwikkelingsrichting worden in de notitie genoemd:

- een proces van schaalvergroting waarbij gespecialiseerde, grotere bedrijven ontstaan.
- een ontwikkeling van verbreding en verdieping.

Verbreding betekent dat agrarische bedrijven hun inkomsten verdienen door de bedrijfsvoering mede te richten op andere diensten zoals natuur- en landschapsbeheer, recreatie en zorg. Verdieping houdt in dat agrarische bedrijven zich specialiseren en aan een product extra waarde toevoegen. Bijvoorbeeld door zelf kaas te maken en aan huis te verkopen.

Verbreding, verdieping en samenwerking worden binnen de gemeente als kans gezien, meer dan schaalvergroting. Het coulissenlandschap in de gemeente leent zich namelijk niet voor onbelemmerde schaalvergroting.

Grondhouding van de gemeente is innovatieve initiatieven te ondersteunen.

In de "Toekomstvisie gemeente Achtkarspelen 2006-2016" is ten aanzien van de landbouwsector het volgende aangegeven: "Verbreding, duurzame landbouw en omschakeling zijn nodig om de sector te behouden. Steeds meer wordt ingezet op combinaties met recreatie, landschap en natuur". "Het bieden van nieuwe

perspectieven voor boeren is dan ook van groot belang. In de komende jaren zal aandacht worden besteed aan elementen van schaalvergroting.”

Het (inter)gemeentelijk beleid is verwoord in de Regiovisie Noordoost-Fryslân “Sterk op eigen wijze” (2003). In de regiovisie wordt gekozen voor een koers die zich richt op onder meer het selectief uitbouwen van nieuwe economische dragers en het ontwikkelen en uitbouwen van de recreatieve sector. De missie voor de regio is het behoud van de bestaande bevolking en de werkgelegenheid. De koers richt zich op onder meer het koesteren van de bestaande bedrijvigheid en het selectief uitbouwen van nieuwe economische dragers. In eerste instantie wordt dus ingezet op een versterking van de bestaande bedrijven, maar op langere termijn zijn nieuwe impulsen gewenst om de regio op de kaart te zetten.

Eveneens is in samenwerking met de andere gemeenten in Noordoost-Fryslân een conceptnotitie opgesteld (“Tussen Woud en Wad”, 2009) om te komen tot de ontwikkeling van een regiomarketingplan voor Noordoost- Fryslân. Op recreatief gebied zijn de doelstellingen onder meer:

- de toeristische voorzieningen uitbreiden en optimaliseren;
- in de toeristische voorzieningen samenhang realiseren.

4.3 Welstandsnota

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota.

De vorm van het gebouw, en dan met name de kap, wijkt af van wat gebruikelijk is in de omgeving. De welstandscommissie is van mening dat het bouwwerk desondanks voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Er zijn geen zichtrelaties met bebouwing in de omgeving en de gebouwen gaan op in het omringende besloten landschap. Door de geringe hoogte en de toepassing van duurzame elementen voegt dit gebouw zich in de omgeving. Bij brief van 26 april 2010 heeft de welstandscommissie Hûs en Hiem positief over het bouwplan geadviseerd.

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

4.4. Conclusie

Bovenstaande structuurvisie en beleidsnotities geven aan dat een ontwikkeling als onderhavige aansluit bij de doelstellingen, zoals die daarin zijn verwoord. Een agrarisch bedrijf met een nieuw product (druif), met als nevenactiviteit een recreatieve voorziening, past prima binnen het beleid. Ook de verkoop van eigen producten (productiegebonden detailhandel) is mogelijk, mits de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Gelet op de beperkte omvang van de verkoopruimte, levert dit geen bezwaar op. Om de levensvatbaarheid van de plannen te kunnen beoordelen is door de initiatiefnemers een Bedrijfsplan opgesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten is een volwaardig, levensvatbaar agrarisch bedrijf vanaf 2014 mogelijk.

5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

5.1 Verkeersaspecten en parkeren

Het perceel wordt ontsloten door een lang pad dat aansluit op de openbare weg Egypte. Het pad is over de volledige lengte in eigendom bij de aanvragers. Het pad is onverhard en gezien de breedte geschikt voor ontsluiting van het bedrijf, zij het dat de verkeersstromen richting het bedrijf beperkt moeten blijven. Daarover hieronder meer (5.10).

Op het perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers aan het bedrijf. Aantakking op het recreatieve (fiets)netwerk is mogelijk: Er zijn al initiatieven met andere toeristische ondernemers in de regio voor het samenstellen van arrangementen.

5.2. Bodemonderzoek

Voor de bouw zal er een geringe ontgraving plaatsvinden voor de fundering van de gebouwen. Deze vrijkomende gronden worden op het eigen perceel aangewend. Hierdoor is een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. Van een verdachte locatie is geen sprake. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het projectbesluit.

5.3 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 van de Egypte worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is. Daarnaast is de ontwikkeling te scharen onder een project van 'Niet in betekende mate' (NIBM), waarvoor geen verder onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Naast de geldende bestemming woondoeleinden, zal het gewijzigde gebruik maximaal gemiddeld 8 extra voertuigen per dag opleveren (gemiddeld één groep per dag, 2 personen per auto), vermeerderd met particuliere kopers/ proevers en aan- en afvoer ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Bij een gemiddelde per dag van 20 extra voertuigen, blijft dit ruim onder de 3% grens van niet in betekende mate toename van het plan op de luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk wat dit punt betreft.

5.4 Milieumelding

De voorgenomen activiteiten vallen onder de werking van het Besluit Landbouw waardoor volstaan kan worden met een melding. Gelet op de activiteiten in relatie met de afstand tot omliggende woningen is het niet de verwachting dat de activiteiten niet kunnen voldoen aan de gestelde eisen uit het Besluit.

5.5 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen inrichtingen zijn gelegen met een risicocontour. Daarnaast vindt er zowel over het spoor als over de Egypte geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er bestaat dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van de wijngaard met de daarbij behorende activiteiten.

5.6 Archeologie

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat de plannen uitgevoerd zullen worden binnen een gebied wat voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen aangeduid wordt met "karterend onderzoek". Alleen bij bouwkundige ingrepen van meer dan 5000 m² zal een archeologisch verkennend onderzoek uitgevoerd moeten worden. Voor de periode Steentijd-Bronstijd geldt alleen een verplichting tot onderzoek bij grote ingrepen (vanaf 2,5 hectare).

De oppervlakte van de huidige plannen bedraagt ongeveer 600 m² en blijft daarmee ver onder de onderzoeksgrenzen voor beide perioden.

5.7 Soorten- en gebiedsbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet heeft in april 2010 een ecologisch onderzoek (quickscan Flora en Fauna Egypte 7, 9286 EX Twijzel) plaatsgevonden door het deskundig te achten onderzoeksbureau Bewust Buiten Zijn. Hieruit is gebleken dat zich op het perceel en in de opstallen geen beschermde dier- of plantsoorten bevinden. Geadviseerd wordt om de oude boerderij en andere bouwwerken te slopen na het vogelbroedseizoen (half maart- half augustus) omdat er mogelijk nestgelegenheden in

het dak aanwezig zijn. Daarnaast sluit het landschappelijke inpassingsplan aan op de bestaande houtsingels (nationaal landschap). De omliggende houtsingels blijven intact, de niet-gebiedseigen bomen en beplantingen op het erf zijn verwijderd. De ecologische waarde van het perceel wordt sterk verbeterd, zo is de verwachting.

De bouwactiviteiten hebben, gelet op de beperkte omvang van het project, geen negatieve invloed op beschermde natuurgebieden (Ecologische Hoofdstructuur op meer dan 2 km) en Natura 2000-gebieden in de omgeving (Lauwersmeer en Grootte Wielen).

5.8 Waterhuishouding

Voor het perceel gelden geen belemmeringen ten aanzien van het waterregiem met beschermingszones. Rondom het perceel zijn er sloten aanwezig voor de afwatering van het hemelwater

In het kader van het vooroverleg, is het plan voorgelegd aan het Wetterskip. Het Wetterskip heeft bij brief van 15 september 2010 over het bouwplan geadviseerd. In het advies wordt onder meer ingegaan op de waterberging. Het aantal m² verhard oppervlak neemt per saldo namelijk toe met ca. 1500 m². Ter compensatie moet ca. 149 m² aan nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. Dit kan door de sloot rondom het perceel, welke in eigendom is van de initiatiefnemer, te verbreden. De woning wordt gedeeltelijk voorzien van een sedumdak waardoor een deel van het water tijdelijk vastgehouden wordt.

De initiatiefnemer heeft in overleg met het Wetterskip afgesproken dat het verlies aan oppervlakte waterberging zal worden gecompenseerd door de bestaande sloot, aan de noordwestelijke zijde van het perceel, over de gehele lengte met 1,5 meter te verbreden, overeenkomstig de bij de gemeente op 9 november 2010 ingekomen situatie/terreininrichting met bladnummer BA-01. Het Wetterskip heeft hier mee ingestemd, zoals blijkt uit de e-mail van 9 november 2010. Deze eis van compensatie zal als voorwaarde aan het projectbesluit worden verbonden. De overige adviezen zullen worden voorgelegd aan de initiatiefnemer. Wanneer de adviezen worden opgevolgd zijn er wat het wateraspect betreft geen belemmeringen voor het bouwplan.

5.9 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 herbouw van een reeds bebouwde locatie valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro. Er is een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

5.10 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

5.10.1 INSpraak EN OVERLEG

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit is een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de voorbereiding van het projectbesluit (artikel 5.1.3 Bro). In onze gemeente geven we hier vorm aan door middel van het verlenen van inspraak. Tegelijkertijd wordt het plan voor overleg (ex artikel 5.1.1. Bro) naar het waterschap en de provincie verzonden.

Het Wetterskip Fryslân is op 17 september 2010 met de schriftelijke reactie gekomen. Omdat het verhard oppervlak toeneemt, moet ca. 149 m² aan nieuw oppervlaktewater worden gerealiseerd. Dit kan door de sloot te verbreden. Voor het overige worden, bij opvolging van de gemelde adviezen geen belemmeringen voor het bouwplan gezien (zie ook paragraaf 5.8). Ook de provincie is in de gelegenheid gesteld te reageren. Er is geen overlegreactie van de provincie binnengekomen.

Hiernaast heeft het voorontwerp-projectbesluit op basis van artikel 1.3.1 van Het Besluit ruimtelijke ordening voor een periode van vier weken voor de inspraak gelegen. Deze periode liep van 13 juli tot 10 augustus 2010. Binnen deze periode is een drietal

inspraakreacties binnengekomen. Hieronder zijn de belangrijkste punten van de ingediende inspraakreacties samengevat met de reactie van het college daarop:

A		
B		
C		

Inspraakreactie A

Twee punten:

1. Bedrijfsvoering binnen coulissenlandschap is niet passend
2. Bedrijfsvoering zal geluids- en verkeeroverlast veroorzaken

Reactie college:

Ad.1

Het betreffende plangebied bevindt zich binnen het Nationaal Landschap 'Noardlike Fryske Wâlden'. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het beleid voor Nationale Landschappen. In hun uitvoeringsplannen beschrijven de provincies hoe ze de kernkwaliteiten van het betreffende Nationale Landschap willen behouden, beheren en versterken. De provincie Fryslân heeft in het Streekplan 2007 en in het uitvoeringsprogramma deze verantwoordelijkheid uitgewerkt.

In het Streekplan is door de provincie Fryslân voor de nationale landschappen in Fryslân het volgende aangegeven:

"In de Nota Ruimte zijn voor Fryslân twee Nationale Landschappen aangewezen, 'Zuidwest-Friesland' en de 'Noordelijke Wouden'. Nationale Landschappen hebben (inter)nationaal unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Voor beide Nationale Landschappen wordt uitgegaan van versterking, ontwikkeling en benutting van deze bijzondere kwaliteiten. Evenals de gebieden daarbuiten, zijn de omschreven landschappelijke kernkwaliteiten per landschapstype richtinggevend en medesturend voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het predicaat Nationaal Landschap vormt een erkenning van de aanwezige en tot nu toe zorgvuldig gehandhaafde waarden en kwaliteiten van de gebieden. Dit biedt kansen voor de toekomst, ook om de mogelijkheden ervan te benutten. De kwalificatie Nationaal Landschap zet Zuidwest-Fryslân en de Noordelijke Wouden nadrukkelijker op de kaart en vergroot de recreatief toeristische mogelijkheden voor de beleving van de gebieden. Het rijk biedt hiervoor mogelijkheden door het landschapsbeheer in de Nationale Landschappen te financieren. Daarnaast is voor projecten in de sfeer van herstel van cultuurhistorische en landschappelijke elementen, educatie, beleving, inspiratie en recreatieve benutting, financiering beschikbaar. Wij zorgen voor de mogelijkheden voor provinciale cofinanciering. Verder zullen wij voor beide Nationale Landschappen de waardering van de Cultuurhistorische Kaart (CHK) ter hand nemen, en zullen wij op experimentele basis inrichtingsplannen voor bijzondere projecten ondersteunen.

De kernkwaliteiten voor de beide Nationale Landschappen hebben wij verwerkt in de kernkwaliteiten per landschapstype. Wij werken deze landschappelijke kernkwaliteiten en de recreatieve kwaliteiten verder uit in twee afzonderlijke uitvoeringsprogramma's en in de programmakaders van het Investeringsbudget Landelijk Gebied. Wij zien het als een ontwerpogave om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te combineren met behoud en versterking van de aanwezige bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Wij maken in ons ruimtelijk beleid geen onderscheid tussen gebieden in of buiten de Nationale Landschappen. Dit betekent dat in de Nationale Landschappen ruimte is voor de opvang van de plaatselijke woningbehoefte, pilots landelijk wonen, lokale en regionale bedrijvigheid, verbetering van de lokale en regionale ontsluitingsstructuur, een duurzaam

ontwikkelingsperspectief voor de landbouw en voor recreatieve ontwikkelingen, dit alles binnen de landschappelijke kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in de Nationale Landschappen zullen wij toetsen aan ons algemene streekplanbeleid.

In het landelijk gebied zetten wij in op een duurzaam ontwikkelingsperspectief voor de landbouw in combinatie met functieverbreiding. Vooral in het kleigebied wordt rekening gehouden met aanzienlijke agrarische schaalvergroting, ingepast binnen de kernkwaliteiten van het gebied. In de Noordelijke Wouden ligt de uitdaging om het landbouwperspectief te combineren met verduurzaming van de houtwallen- en elzensingelstructuur en met verbreding van de bedrijfsvoering aansluitend op ontwikkelingen en initiatieven die hier al gaande zijn. Er is ruimte voor schaalvergroting die naar aard en schaal goed te combineren valt met de specifieke landschappelijke kwaliteiten. Ook bestaan er kansen voor meer multifunctionaliteit, zoals ganzenopvang, waterberging en plattelands-, natuur- en cultuurtoerisme. De status van Nationaal Landschap voor de Noordelijke Wouden en het Nationale Park Lauwersmeer sluiten daarop aan en bieden kansen voor nieuwe dragers en ontwikkelingen, vooral op recreatief gebied.”

En in het Uitvoeringsprogramma “Nationaal landschap Noordelijke Wouden” is met betrekking tot het nationaal landschap het volgende aangegeven:

“In het Nationaal Landschap Noordelijke Wouden zetten wij - naast de reguliere ontwikkelingsmogelijkheden - in op behoud, verdere versterking en recreatieve benutting van de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Aanknopingspunten daarbij zijn ondermeer de houtwallen en elzensingels, dobben, pingo’s en kleine waterlopen.

De landbouwkundige ontwikkeling tezamen met verduurzaming van de houtwallen- en elzensingelstructuur staan centraal. Daarnaast zijn er kansen vooral op het recreatieve vlak.

Onze algemene benadering is dat het behoud van de kenmerkende waarden en kwaliteiten van de Noordelijke Wouden is gebaat bij een verdere ontwikkeling van het gebied (in plaats van het landschap te conserveren). Het bestaande landschap is het vertrekpunt voor het nieuwe. Ontwikkelingen zijn mogelijk, zelfs gewenst; maar moeten in het verlengde liggen van de ontstaansgeschiedenis en de onderliggende structuren. Hier liggen dus duidelijke ontwerpopgaven. Zo worden de kenmerken van het landschap versterkt in plaats van afgevlakt.

In de Noordelijke Wouden is een verdere ontwikkeling van het plattelands-, natuur-, en cultuurtoerisme mogelijk. Een belangrijke impuls hiervoor is het versterken en uitbouwen van de recreatieve netwerken voor varen, wandelen, fietsen en paardrijden. Daaronder zijn begrepen de recreatieve vaarroutes Dokkumer Ee en de Lits–Lauwersmeerroute en de vaarrecreatieve studietracés Rottevalle–Lauwersmeer, Rottevalle–Drenthe en Ryptsjerk–De Valom. Het Nationaal Landschap biedt aangrijpingspunten voor dergelijke passende recreatieve ontwikkelingen.

Ook kan heel goed worden aangesloten op de ontwikkeling van groene en blauwe structuren oostelijk van Leeuwarden, zoals uitgezet in het landschapsontwikkelingsplan voor de stadsregio Leeuwarden.

In de Noordelijke Wouden ligt de uitdaging om het landbouwperspectief te combineren met verduurzaming van de houtwallen- en elzensingelstructuur en met verbreding van de bedrijfsvoering, aansluitend op ontwikkelingen en initiatieven die hier al gaande zijn. Er is ruimte voor bedrijfs- en schaalvergroting, die naar aard en schaal goed te combineren valt met de specifieke landschappelijke kwaliteiten.

Ook zijn er kansen voor meer multifunctionaliteit, zoals weidevogelbeheer, waterbeheer, waterberging en agrotourisme.”

In navolging van het provinciaal beleid biedt ook het gemeentelijk beleid mogelijkheden voor de uitbreiding van of nieuwbouw van agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit versterkt de vitaliteit van het landelijk gebied.

De gemeente Achtkarspelen kent bovendien -in tegenstelling tot veel andere gemeenten- al vanaf 1992 (bestemmingsplan Buitengebied) ruime mogelijkheden voor het vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Dit wel onder de voorwaarden dat de landschappelijke inpassing moet zijn gewaarborgd en er geen onevenredige overlastsituaties ontstaan.

Kortom: Ten aanzien van nieuwe agrarische ontwikkelingen heeft de gemeente een positieve grondhouding. Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen in de gemeente zijn welkom, met name op het gebied van landbouw in combinatie met recreatieve ontwikkelingen, mits deze ontwikkelingen naar aard en schaal goed zijn te combineren met de landschappelijke kwaliteiten van de Noardlike Fryske Wâlden.

Onderhavige ontwikkeling van wijngaard met een proeflokaal past uitstekend binnen dit beleid. Op agrarisch gebied is sprake van een nieuwe (kleinschalige) ontwikkeling van een wijngaard. De wijngaard en bebouwing passen binnen de bestaande kavel en sluit aan op de bestaande singelstructuur. Aan de noordzijde zal de singel worden hersteld. Het proeflokaal laat recreanten kennis maken met het product, dat op het land wordt geproduceerd. Hiertoe dient de proeverij zich dan ook te beperken. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er zich een zelfstandige horecagelegenheid ontwikkelt; het gaat hier om een nevenfunctie bij de primair agrarische activiteiten. Zelfstandige horeca is namelijk in strijd met zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid.

Ook de verkoop dient productiegebonden te zijn: De detailhandelsactiviteiten houden daarom verband met de productiefunctie.

In het projectbesluit zal bovenstaande worden opgenomen.

Ook het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, waarvan momenteel de uitgangspunten worden opgesteld en dat derhalve nog geen juridische status heeft, zal mogelijkheden bieden voor het beoogde plan van een wijngaard met proeverij. Het is niet de verwachting dat dit nieuwe bestemmingsplan -voor wat betreft de mogelijkheden voor dergelijke activiteiten- een ander beleid laat zien. Integendeel, eerder zullen de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven ten aanzien van recreatie en toerisme worden vergroot.

Ad.2

Dat de beoogde bedrijfsruimte met proeflokaal voor meer verkeer zal zorgen dan de huidige situatie van alleen de woning is evident. Vraag is of de te verwachten toename van bezoekers en bedrijfsgebonden leveranciers zal leiden tot een onevenredige toename van het verkeer en de verkeersstromen voor de omgeving.

Hiertoe is het volgende overwogen. Op dit moment hebben de betreffende gronden een woonbestemming; dit zal veranderen in een agrarische bestemming met de mogelijkheid van plaatsing van een bedrijfswoning met bedrijfsgebouw, alwaar de productie en opslag van de wijn zal plaatsvinden. Een deel van het bedrijfsgebouw zal worden gebruikt als proeflokaal. Met de rondleidingen en proeverijen zal het bedrijf zich voornamelijk richten op de verblijvende toeristen, evenals recreërende fietsers en inwoners van de gemeente. Een deel van de bezoekers zal per fiets komen.

Het aantal bedrijfsgebonden vrachtwagenbewegingen zal zich (blijven) beperken tot minder dan 10 per jaar.

Egypte is een brede weg die parallel loopt aan het spoor van Leeuwarden naar Groningen. Enig extra verkeer ten behoeve van de bedrijvigheid zal opgaan in de reguliere verkeersstromen van Egypte.

De eigen weg vanaf Egypte tot het bedrijf is onverhard en heeft een lengte van bijna 500 meter en een beperkte breedte. Twee tegemoetkomende auto's kunnen elkaar met moeite passeren.

De verwachting is dat recreanten en inwoners van Buitenpost, Twijzel en omgeving veelal per fiets naar de wijngaard zullen komen voor de koop dan wel rondleiding/ proeverij. Andere bezoekers zullen per auto komen. In het businessplan wordt de verwachting uitgesproken dat vanaf 2014 tot 3000 personen de rondleidingen zullen volgen (200 x 15 personen).

Hiernaast zullen zich nog individuele kopers/ proevers ter plaatse melden, maar gelet op het beperkte assortiment van de geproduceerde agrarische producten, de beperkte omvang van het agrarisch bedrijf en het gepresenteerde bedrijfsconcept van kleinschaligheid zullen de aantallen beperkt zijn. De verwachting is niet, dat het in het businessplan voorspelde aantal bezoekers zal worden overschreden.

Wij achten het wel van belang dat er een maximum wordt gesteld aan het aantal personen per rondleiding (groepen). De voorgestelde locatie leent zich niet voor grote aantallen bezoekers die gelijktijdig op het bedrijf aanwezig zijn: Vanwege het landelijk karakter, waarin het bedrijf is gelegen, de smalle toegangsweg door het landelijk gebied naar het bedrijf en het feit dat de recreatieve nevenactiviteiten kleinschalig dienen te blijven, achten wij groepen groter dan 15 personen niet wenselijk. Dit aantal wordt tevens in het Businessplan van de initiatiefnemers voor groepen genoemd. Met dit aantal van maximaal 15 wordt tevens voorkomen dat er relatief grote verkeersstromen op een bepaald moment ontstaan rond het bedrijf. Wij zullen aan het projectbesluit daarom de voorwaarde verbinden dat groepen van meer dan 15 personen op hetzelfde moment niet zijn toegestaan.

Benadrukt wordt nogmaals dat het hier gaat om een nevenfunctie binnen het agrarisch bedrijf. De betreffende gronden hebben een agrarische bestemming. De wijnproeverij met verkoop zal zich binnen de nevenfunctie moeten ontwikkelen. In het businessplan wordt overigens ook geen ander gebruik voorgestaan.

De te verwachten verkeers en -geluidsoverlast is ons inziens, met een gesteld maximum aan het aantal bezoekers op een bepaald moment, niet onevenredig of onredelijk ten opzichte van de omliggende woningen.

Conclusie: Wij zullen aan het projectbesluit een voorwaarde verbinden dat groepen van meer dan 15 personen in het bedrijf op hetzelfde moment niet zijn toegestaan. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding om de procedure te beëindigen.

Inspraakreactie B

Acht punten:

1. Waarborgen van kleinschaligheid en het stellen van maximum aan het aantal bezoekers. Grotere groepen dan ca. 15 personen op hetzelfde moment hebben een negatieve invloed op de omgeving door verkeersstromen, geluidsoverdracht, geluidhinder en ecologische aspecten (fauna) en passen niet in de Noardlike Fryske Wâlden.
2. De ontwerpen van het terrein en het gebouw impliceren grote groepen bezoekers (parkeerplaatsen, zeer groot terras, ruim proeflokaal).
3. Hoe zit het met detailhandel, alleen van eigen producten?
4. Vinden er ook andere activiteiten plaats als cursussen, bedrijfsuitjes, bbq's, fairs, catering, familie feesten (horeca)?
5. Hoe zit het met de openingstijden en bezoektijden van het bedrijf?
6. Geluidhinder voor de naastgelegen woningen
7. Vrijgekomen grond door ontgraving verdeeld over eigen terrein en dan terp?
8. Bouwplan is zeer beeldbepalend, uitzicht vanaf Egypte 11. Verzoek is grotere afstanden naar de belendende percelen/ gebouwen.

Reactie gemeente:

Ad. 1, 3 en 4

Ten aanzien van de punten 1, 3 en 4 verwijzen wij naar onze reactie bij de eerste inspreker onder ad.1.

Samengevat: Het gaat hier primair om een agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een proeflokaal en productiegebonden verkoop van wijn. Zelfstandige horeca is niet toegestaan, evenmin horeca dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van voedsel. De horeca-activiteiten dienen zich te beperken tot het schenken van wijn met een hapje daarbij. In het businessplan is aangegeven dat bij de wijn een kaasplankje of ander wijngerelateerd gerechtje kan worden genuttigd. Hiertoe dient de eetmogelijkheid van de proeverij zich dan ook te beperken.

Wordt hier niet aan voldaan, dan heeft het college de bevoegdheid om handhavend op te treden.

Ad.2

Hierboven is aangegeven dat wij om reden van kleinschaligheid en de ligging van het bedrijf midden in het landelijk gebied een voorwaarde aan het projectbesluit verbinden dat het aantal personen per groep/rondleiding maximaal 15 personen op hetzelfde moment mag bedragen. Gelet op deze voorwaarde en het feit dat het hier een nevenfunctie betreft bij een -qua omvang- beperkt bedrijf met een beperkt assortiment aan producten, achten wij de ondergeschiktheid van de nevenactiviteit aan de agrarische hoofdactiviteit voldoende gewaarborgd. Mocht de verhouding hoofd-/nevenactiviteit scheef gaan lopen, dan is het college bevoegd te handhaven. Het projectbesluit laat geen zelfstandige horeca-activiteiten toe, maar slechts de wijnproeverij.

De grootte van het op de tekening aangegeven terras houdt verband met de inrichting/architectuur van het bedrijfsgebouw in de omgeving en niet met de maximale omvang van een horecaterras. De grootte van de parkeerplaats houdt verband met de draaicirkel van vrachtwagens.

Ad.5

De gemeente Achtkarspelen kent geen vaste sluitingstijden voor horeca. In de vereiste Drank- en Horecaverunning zal derhalve geen sluitingsuur worden vermeld. De Algemene Plaatselijke Verordening kent burgemeester en wethouders in het belang van de openbare orde, veiligheid, zedelijkheid of gezondheid of in geval van bijzondere omstandigheden de bevoegdheid toe sluitingstijden vast te stellen. Wij achten het stellen van sluitingstijden op voorhand niet noodzakelijk.

Ad.6

Mogelijk zal het bedrijf een melding moeten doen op basis van het Activiteitenbesluit. Hierin is onder meer aangegeven dat de grenswaarden op de woning van derden (50 dB dag, 45 dB avond en 40 dB nacht) niet mogen worden overschreden. Gelet op de activiteit in relatie met de afstand van de bedrijfsactiviteiten op de woning van inspreker B, maar ook op de andere omliggende woningen, is het niet te verwachten dat die grenswaarden worden overschreden.

Ad.7

De grond zal niet mogen worden gebruikt om de woning of het bedrijfsgebouw te verhogen. De hoogte van de woning wordt gemeten ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het perceel; incidentele verhogingen van het terrein zijn niet toegestaan, juist om terpjes met woningen daarop tegen te gaan.

Ad.8

De bedrijfswoning komt dichter naar de woning van inspreker B toe. De afstand bedraagt zo'n 100 meter. Hiertussen bevinden zich de wijngaard en een elzensingel. De tweede elzensingel, ten noorden van het perceel zal worden hersteld. Daardoor wordt het zicht op de nieuw te bouwen bedrijfswoning nog meer beperkt. Bovendien is de woning van inspreker B gericht op de noordwestzijde en niet op de oostzijde.

De hoogte van de beoogde woning is beperkt tot 6,15 meter en van het beoogde bedrijfsgebouw tot 3,7 meter. Het uitzicht op de nieuw te bouwen gebouwen zal daardoor beperkt blijven. Bovendien heeft inspreker B aan de zuidoostzijde van de woning een

lange wal opgeworpen. Al met al zal het uitzichtverlies voor inspreker B zeer beperkt zijn; inspreker B zal niet onevenredig benadeeld worden in zijn uitzicht.

In overleg met de welstandscommissie is gekozen voor de voorgestelde plaatsing van de bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw op het perceel. Eerder stonden de gebouwen verder van elkaar. Vanwege de gewenste concentratie van bebouwing op het erf zijn de gebouwen toen dicht bij elkaar geprojecteerd. Het bebouwingsbeeld is zo evenwichtiger. Wij achten het op grond van bovenstaande niet noodzakelijk dat de bedrijfswoning nog meer in de richting van het bedrijfsgebouw wordt geplaatst.

Conclusie: Ook wat deze inspraakreactie betreft zij opgemerkt dat wij aan het projectbesluit een voorwaarde zullen verbinden, dat groepen van meer dan 15 personen in het bedrijf op hetzelfde moment niet zijn toegestaan. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding om de procedure te beëindigen.

Inspraakreactie C

Eén punt:

1. Beperken van het woongenot (rust, fauna (vogels), vergezichten, landelijk wonen)

Reactie gemeente:

Ad.1

Hierboven zijn we al ingegaan op de voorgestane plannen van de aanvragers in relatie met de Noardlike Fryske Wâlden: Betoogd is dat juist in het coulissenlandschap van de Noardlike Fryske Wâlden deze relatief kleinschalige agrarische ontwikkelingen met een recreatieve nevenfunctie als passend moeten worden geacht. Hierbij wordt tevens de vitaliteit van het platteland verhoogd.

Op basis van het uitgevoerde ecologisch onderzoek op het betreffende perceel is het niet te verwachten dat zich op het perceel en in de bestaande opstallen beschermde dier- of plantsoorten bevinden. De eigenaren hebben aangegeven juist de kansen ten aanzien van de vogels te benutten. Daarnaast sluit het landschappelijke inpassingsplan aan op de bestaande elzensingel en houtwalstructuren. De omliggende houtwallen/elzensingels blijven intact. De ecologische waarde van het perceel wordt sterk verbeterd, zo is de verwachting. Het besloten landschap van houtsingels beperkt het uitzicht van reclamant nu al. De afstand van de woning van reclamant tot de nieuwbouw, die overigens beperkt blijft tot een hoogte van resp. 6,15 meter (woning) en 3,7 meter, bedraagt ca. 300 meter en wordt onderbroken door 3 houtsingels. Bovendien ligt de woning aan Egypte en de spoorbaan en richt de woning zich hierop, terwijl de nieuwbouw aan de zuidzijde van de woning van reclamant is geprojecteerd. Ons inziens wordt inspreker C door de plannen niet onevenredig benadeeld in zijn woongenot.

Conclusie: Ook wat deze inspraakreactie betreft zullen wij aan het projectbesluit een voorwaarde verbinden dat groepen van meer dan 15 personen op hetzelfde moment niet zijn toegestaan. De inspraakreactie geeft verder geen aanleiding om de procedure te beëindigen.

Tot slot zij opgemerkt dat naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties de aanvrager/ initiatiefnemer van het plan de drie insprekers heeft uitgenodigd en de plannen op 31 augustus 2010 ter plaatse heeft toegelicht.

5.10.2 ZIENSWIJZEN

Het projectbesluit en de bouwvergunning 1^{ste} fase dienen te worden voorbereid volgens afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat de ontwerpbesluiten voor een periode van zes weken ter inzage dienen te worden gelegd. In deze periode kan een ieder zijn/haar zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar maken (art. 3.11, lid 1, sub d, Wet ruimtelijke ordening). Beide ontwerpen hebben, inclusief de bijbehorende stukken, met ingang van 1 december 2010 tot en met 11 januari 2011 ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

A		
B		
C		

Zienswijze A

Zienswijze A bevat de volgende punten:

1. In de zienswijze is een, door de appellant opgesteld, overzicht/berekening opgenomen ten aanzien van de verkeersbewegingen op basis van 3000 personen per jaar in groepen van maximaal 15 personen. De toevoer van goederen en afvoer van producten zal zich, volgens appellant A, moeilijk laten beperken tot hooguit tien transporten per jaar. Bovenstaande spreekt, volgens de appellant, de kleinschaligheid tegen.
2. Door de initiatiefnemer is aangegeven dat het bedrijf naar verwachting na 2014 een volwaardig wijnbedrijf zal zijn, bedrijfsmatig hoopt de initiatiefnemer dat er op termijn een toename van de activiteiten zal zijn, deze aanname zal meer verkeersbewegingen tot gevolg hebben.
3. Appellant A geeft aan geen uitnodiging te hebben ontvangen voor de bijeenkomst voor de burens.

Reactie gemeente

Ad.1

Voor de motivering van de kleinschaligheid verwijzen wij naar onze reactie in paragraaf 5.10.1 (Inspraak en overleg) onder punt 1 van inspreker A. Op agrarisch gebied is er sprake van een kleinschalig bedrijf. De wijngaard en de bebouwing passen binnen de bestaande kavel en sluiten aan op de bestaande singelstructuur. Zoals in paragraaf 5.10.1 al nadrukkelijk is aangegeven, zijn de proeverij en productiegebonden detailhandel een nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf. Daarmee is de kleinschaligheid naar onze mening voldoende onderbouwd.

Voor de hoofdfunctie, de agrarische functie, zal het aantal verkeersbewegingen door vrachtauto's niet meer dan 10 per jaar betreffen. Het betreft dan de aanvoer van goederen zoals verpakkingsmaterialen (flessen en dozen), meststoffen en een enkele keer een machine. De afvoer van de goederen vindt niet plaats door middel van vrachtauto's. De aan- en afvoer van het bedrijf betreffen over het algemeen kleinere volumes, die te vervoeren zijn met personenauto's en/of bestelbusjes.

Voor de nevenactiviteit, de proeverij en productiegebonden detailhandel, zijn geen exacte gegevens te geven. Door de initiatiefnemers is aangegeven dat proeverijen over het hele jaar plaats zullen vinden. Zij verwachten wel meer rondleidingen door de wijngaard tijdens het groeiseizoen (mei t/m oktober).

In paragraaf 5.10.1 onder punt 2 van inspreker A is al ingegaan op de verkeersaspecten en is aangegeven dat de verwachting is dat de bedrijfsactiviteiten niet zullen leiden tot een onevenredige toename die het gebied niet aankan. Het extra verkeer zal opgaan in de reguliere verkeersstromen van de weg Egypte.

Ad.2

Zoals hierboven al aangegeven zullen de wijnproeverij en productiegebonden detailhandel ondergeschikt moeten blijven aan de agrarische hoofdfunctie. Alle

bedrijfsactiviteiten zullen moeten voldoen aan de normen die gesteld zijn in het Besluit Landbouw* (milieuwetgeving waaraan het bedrijf moet voldoen, waarvan verkeersbewegingen een onderdeel is). Ook indien er sprake is van toename van de activiteiten zal er voldaan moeten worden aan de gestelde normen. Hierdoor zal er naar onze mening geen onevenredige overlast ontstaan door de toename van verkeersbewegingen.

* meer informatie onder punt ad 1 en 2 onder zienswijze B.

Ad.3

Ten aanzien van punt 3 heeft de aanvrager het volgende aangegeven: "Door een miscommunicatie heeft de familie Wagenaar geen uitnodiging voor 31 augustus gekregen. Voor het afspreken van een informatieavond zijn alle bezwaarmakende burens bezocht. Hierbij is een datum afgesproken waarvan later bleek dat de familie Wagenaar op vakantie was. Hierop is een nieuwe datum bepaald waarbij zij helaas niet goed zijn geïnformeerd over de nieuwe datum. Na 31 augustus hebben wij alsnog de familie Wagenaar uitgenodigd om nog eens langs te komen om hun te informeren over onze plannen".

Naar onze mening heeft de aanvrager, hoewel dit niet verplicht is, voldoende mogelijkheden geboden om appellant A te informeren over hun plannen.

Zienswijze B

Zienswijze B bevat de volgende punten:

1. Volgens appellant B dienen er voorwaarden gesteld te worden aan openingstijden/bezoektijden. Geluidsoverdracht (van verkeer en verbaliteit bezoekers) in avonduren en in het weekend is een zwaar element in een gebied waar geluid 'ver' draagt.
2. In de ruimtelijke onderbouwning wordt weinig aandacht besteed aan geluidhinder, zowel van bezoekers als het wijnbedrijf. Aangetoond dient te worden dat de belendende bewoners geen (in bepaalde mate) hinder ondervinden van bij deze bedrijfsvoering ontstaan geluid.
3. Het bouwplan betreft nieuwe bebouwing in een voor het gebied afwijkende beeldbepalende vorm. Appellant B geeft aan dat dit een negatieve invloed heeft op hun zicht en vervuult hun horizon (overdag en 's avonds door verlichting).
4. De argumenten voor het verplaatsen van de te bebouwen zone zijn voor wat betreft de woondoeleinden en bedrijfsgebouw niet zwaarwegend volgens appellant B en het niet gebruiken van de huidige bebouwingszone is niet gebaseerd op goede argumentatie. Het handhaven van de oorspronkelijke bebouwingszone en daarnaast het respecteren van de grotere afstanden naar belendende percelen/gebouwen is, volgens appellant B, handhaafbaar en een pre, gezien de bestemmingswijziging van woondoeleinden naar een agrarische activiteit. Verder schrijft appellant B dat negatieve invloed van deze voorgestelde bestemmingswijziging voor hen geminimaliseerd dient te worden.
5. Appellant B maakt in de zienswijze een opmerking over een uitspraak van de initiatiefnemer "We bouwen eerst de woning, of de bedrijfsruimte er snel komt is nog redelijk onzeker". Appellant B verbindt hieraan de conclusie dat dit geen financiële of exploitatie redenen kan hebben omdat in het (ontwerp)projectbesluit is opgenomen dat er geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast gesteld hoeft te worden.

Reactie gemeente

Ad.1 en ad.2

Zoals in paragraaf 5.10.1 (Inspraak en overleg) van deze ruimtelijke onderbouwning, onder punt 5 van inspraakreactie B, al aangegeven kent de gemeente geen vaste sluitingstijden voor horeca. In de vereiste Drank- en Horecaverunning zal daarom geen sluitingsuur worden vermeld. De Algemene Plaatselijke Verordening kent burgemeester

en wethouders in het belang van de openbare orde, veiligheid, zedelijkheid of gezondheid of in geval van bijzondere omstandigheden de bevoegdheid toe sluitingstijden vast te stellen. Wij achten het stellen van sluitingstijden op voorhand niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de angst voor (geluids)hinder voor omwonenden merken wij het volgende op.

De wijngaard + de nevenactiviteiten kunnen milieuhinder (onder andere geluid) veroorzaken voor milieugevoelige functies (woningen) in de directe omgeving. De invloed van de ontwikkeling van de wijngaard op milieugevoelige functies moet daarom getoetst worden. Hiertoe zijn een tweetal aspecten van belang:

- a. De zoneringslijst in het kader van de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' VNG, 16 april 2007;
- b. De bepalingen in de milieuregelgeving voor dit betreffende bedrijf.

Ad a. De wijngaard heeft volgens de (indicatieve) zoneringslijst een milieuzone ten opzichte van de omliggende functies. Volgens de VNG-lijst valt de functie onder de beschrijving "Akkerbouw en fruitteelt-bedrijfsgebouwen" waarvoor de volgende richtafstanden gelden:

- voor het aspect "geurhinder" => 10 meter
- voor het aspect "stofhinder" => 10 meter
- voor het aspect "geluidhinder" => 30 meter

Deze afstanden worden door de wijngaard niet overschreden. De dichtstbijzijnde woning ligt op meer dan 110 meter. Er zijn dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen voor de ontwikkeling van de wijngaard.

Ad b. De voorgenomen activiteiten (wijngaard, proeverij en verkoop) vallen onder de werking van het Besluit Landbouw (zoals aangegeven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing), waardoor volstaan kan worden met een melding. De bedrijfsactiviteiten zullen moeten voldoen aan de voorschriften van het Besluit Landbouw. Zonodig kan de gemeente gebruik maken van de in het Besluit opgenomen mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te leggen, dan wel gebruik maken van de handhavingsbevoegdheid.

Gelet op de beschrijving van de voorgenomen activiteiten in relatie met de afstand tot omliggende woningen verwachten wij echter niet dat de activiteiten niet kunnen voldoen aan de gestelde eisen uit het Besluit.

De van de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf te verwachten geluidhinder zal gezien de intensiteit ervan niet van dien aard zijn, dat het aannemelijk is dat niet voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften van het Besluit landbouw. Er zullen op een representatieve dag niet veel meer dan vier groepen personen de wijngaard bezoeken. Het aantal vrachtwagenbewegingen is gezien het geringe aantal op jaarbasis akoestisch niet relevant. Wij merken hierbij verder op dat in het Besluit Landbouw is bepaald dat de geluidsgrenswaarden voor piekgeluiden tussen 06.00 en 19.00 uur niet van toepassing zijn op het laden en lossen en het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorvoertuigen met beperkte snelheid. Verder is het komen en gaan van bezoekers en het geluid als gevolg van bezoekers op een open buitenterrein uitgesloten van toetsing aan de piekgeluidsgrenswaarden.

Zoals uit bovenstaande blijkt is milieuwetgeving (en zeker het aspect geluid) een zeer technisch specialisme. Geconcludeerd kan worden dat door de van toepassing zijnde milieuwetgeving en de hierin opgenomen geluidsvoorschriften, het woongenot van appellant B naar onze mening voldoende wordt gewaarborgd en hierdoor zal worden voorkomen dat er sprake zal zijn onevenredige geluidsoverlast.

Ad.3

Appellant B maakt in zijn zienswijze een opmerking over de afwijkende en beeldbepalende bouwvorm van de gebouwen. Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de (onafhankelijke) welstandscommissie. Door de welstandscommissie is zowel de uiterlijke verschijningsvorm van de panden als de situering aan de orde gesteld. In paragraaf 4.3 van deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de welstandscommissie van oordeel is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In paragraaf 5.10.1 is in reactie op inspraakreactie B aangegeven dat in overleg met de welstandscommissie, vanwege het meer concentreren van de gebouwen, voor deze situering is gekozen. In paragraaf 5.10.1 onder 2h is al ingegaan op het uitzicht van inspreker B, nu appellant B.

Hierin wordt onder andere aangegeven dat de afstand van de woning van appellant B tot de nieuw te bouwen bedrijfswoning ruim 110 meter bedraagt. Tussen de woningen bevinden zich de wijngaard en een elzensingel. De tweede elzensingel, ten noorden van het perceel, zal worden hersteld. Daardoor wordt het zicht op de nieuw te bouwen bedrijfswoning nog meer beperkt. Wij zijn van mening dat appellant B niet onevenredig wordt benadeeld in zijn uitzicht. Bovendien heeft niemand in Nederland het recht op een blijvend vrij uitzicht.

Ad.4

De initiatiefnemer heeft een aantal redenen voor de aangevraagde situering van de gebouwen. Waaronder een bedrijfsmatige praktische en logische indeling van het terrein en de concentratie van de gebouwen. Deze situering is gezien de afstanden waarmee vanuit de milieuregelgeving rekening moet worden gehouden mogelijk en mede daarom ruimtelijke aanvaardbaar (zie ook onder ad. 1 en 2). Wij zien geen zwaarwegende redenen om geen medewerking te verlenen aan de aangevraagde situering van de gebouwen.

Ad.5

Appellant B stelt in zijn zienswijze dat door het niet te hoeven vaststellen van een exploitatieplan (op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening) er geen financiële of exploitatieredenen kunnen zijn voor het later bouwen van de bedrijfsruimte. Dit is niet juist. Een exploitatieplan, zoals hier bedoeld, bevat onder andere regels over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen, milieu- en archeologisch onderzoek en bodemsanering. Het heeft geen betrekking op de financiële haalbaarheid of exploitatie van een bedrijf. Het gaat om de kosten die de gemeente moet maken om het bouwplan mogelijk te maken.

In paragraaf 5.9 (economische uitvoerbaarheid) van deze ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden omdat er sprake is van herbouw van een reeds bebouwde locatie en dat er een overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de initiatiefnemer neerlegt.

De opmerking van de aanvrager over de termijn waarop het bedrijfsgebouw gebouwd zal worden vloeit voort uit het volgende.

Omdat de aanvrager hun vorige woning konden verkopen zijn zij noodgedwongen eerst in het huidige oude boerderijtje gaan wonen met het vooruitzicht op de nieuwbouw. Deze huidige woning is erg oncomfortabel met noodvoorzieningen en zonder faciliteiten. Het oude boerderijtje is van rond 1900 en is in verwaarloosde toestand; het dak lekt, geen isolatie, geen verwarming alleen een oude houtkachel, slechte sanitaire voorzieningen etc.

De wijngaard is nog jong en in ontwikkeling. De eerste jaren is de oogst nog beperkt en wordt de wijn elders gemaakt. De prioriteit voor het wonen is op dit moment dus hoger dan het bouwen van een bedrijfsgebouw. Daarnaast willen de aanvrager iets meer zekerheid; gaat de ontwikkeling van de wijngaard zoals we het inschatten en verwachten. Het gaat om een grote investering in een bedrijfsgebouw met wijnmakerij.

Als de aanvrager in de nieuwe woning kan trekken kan het boerderijtje de eerste jaren gebruikt worden als bedrijfsgebouw. Het bijkomend voordeel van deze keuze is dat zij beide keren naast de nieuwbouw zitten en daardoor goed toezicht kunnen houden op de werkzaamheden.

Het ingediende businessplan voor de wijnboerderij geeft ons genoeg vertrouwen om medewerking te verlenen aan de aangevraagde plannen. Wij kunnen ons niet vinden in de opmerking van appelland B dat het bedrijfsmatige element ondergeschikt is aan het bouwen van de nieuwe woning en vinden dit niet aannemelijk.

Zienswijze C

Zienswijze C bevat de volgende punten:

1. Appelland C geeft in de zienswijze aan in dit gebied te zijn gaan wonen voor de rust en de natuur. Zij zijn er zeker van dat met onderhavig besluit hun rust en dat van de flora en fauna erg verstoord wordt.
2. Appelland C geeft aan de zienswijze ingediend te hebben omdat zij niet de schriftelijke garantie krijgen dat zij geen overlast zullen ondervinden van de activiteiten en dat er geen beperking wordt gesteld aan de hoeveelheid bezoekers en openingstijden.
3. Het verplaatsen van de woning, dicht naar hun woning, vindt appelland C niet kunnen.

Reactie gemeente

Ad.1 en ad.2

Ten aanzien van de angst voor de verstoring van de rust van appelland C verwijzen wij naar ad.1 en 2 onder zienswijze B.

Geconcludeerd kan worden dat door de van toepassing zijnde milieuwetgeving en de hierin opgenomen geluidsvoorschriften, het woongenot van appelland C naar onze mening voldoende wordt gewaarborgd en hierdoor zal worden voorkomen dat er sprake zal zijn onevenredige geluidsoverlast.

In paragraaf 5.10.1 is in antwoord op inspraakreactie C, nu appelland C, al aangegeven dat een ecologisch onderzoek is uitgevoerd en dat hieruit is gebleken dat er geen negatieve uitstraling is te verwachten voor bestaande of omliggende beschermde flora en fauna.

Ad.3

Bij de ontwikkeling van het bouwplan is zorgvuldig gekeken naar het gebied waarin de gebouwen komen te staan. Over het ontwerp is overleg gepleegd met de (onafhankelijke) welstandscommissie en zij zijn van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De situering van de gebouwen is gezien de afstanden waarmee vanuit de milieuregelgeving rekening moet worden gehouden mogelijk en mede daarom ruimtelijke aanvaardbaar (zie ad. 1 en 2 onder zienswijze B). Wij zien geen zwaarwegende redenen om geen medewerking te verlenen aan de aangevraagde situering van de gebouwen.

Conclusie

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het projectbesluit en de bouwvergunning gewijzigd vast te stellen. Ook anderszins is er geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling ten opzichte van de ontwerpen.