

## **Gemeente Achtkarspelen**

### **Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het (ontwerp)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<sup>ste</sup> 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 allerlei 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 wordt 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 detailhandelfunctie 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 beschermingszone's. 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 m<sup>2</sup> verhard oppervlak neemt per saldo namelijk toe met ca. 1500 m<sup>2</sup>. Ter compensatie moet ca. 149 m<sup>2</sup> 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 waterspect 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**

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 m<sup>2</sup> 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:

## **1. Inspraakreactie - J.A. Wagenaar en T. Wiersma, Egypte 5 Buitenpost, e-mail binnengekomen 9 augustus 2010**

2 punten:

- a. bedrijfsvoering binnen coulissenlandschap is niet passend
- b. bedrijfsvoering zal geluids- en verkeeroverlast veroorzaken

### Reactie college:

*a. bedrijfsvoering binnen coulissenlandschap is niet passend*

*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 predikaat 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 past 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.*

*b. bedrijfsvoering zal geluids- en verkeeroverlast veroorzaken*

*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.*

## **2. Inspraakreactie- J. Kuipers en T. Ros, Egypte 11, Twijzel, e-mail binnengekomen 6 augustus 2010**

8 punten:

- a. 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.
- b. de ontwerpen van het terrein en het gebouw impliceren grote groepen bezoekers (parkeerplaatsen, zeer groot terras, ruim proeflokaal).
- c. hoe zit het met detailhandel, alleen van eigen producten?
- d. vinden er ook ook andere activiteiten plaats als cursussen, bedrijfsuitjes, bbq's, fairs, catering, familie feesten (horeca)?
- e. hoe zit het met de openingstijden en bezoektijden van het bedrijf?
- f. geluidhinder voor de naastgelegen woningen
- g. vrijgekomen grond door ontgraving verdeeld over eigen terrein en dan terp?
- h. bouwplan is zeer beeldbepalend, uitzicht vanaf Egypte 11. Verzoek is grotere afstanden naar de belendende percelen/ gebouwen.

### Reactie gemeente:

*Ten aanzien van de punten 2.a, 2.c en 2d verwijzen wij naar onze reactie bij de eerste inspreker onder 1.a.*

*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.

b. 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.

2.e. 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.

2.f. 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 2, maar ook op de andere omliggende woningen, is het niet te verwachten dat die grenswaarden worden overschreden.

2.g. 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.

2.h. De bedrijfswoning komt dichterbij de woning van inspreker 2 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 2 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 2 aan de zuidoostzijde van de woning een lange wal opgeworpen. Al met al zal het uitzichtsverlies voor inspreker 2 zeer beperkt zijn; inspreker 2 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 dichterbij 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.*

### **3. Inspraakreactie- B. Hoekstra en Y.T. Vries, Egypte 3 Buitenpost, brief binnengekomen 9 augustus 2010 (inspreker 3)**

1 punt:

a. beperken van het woongenot (rust, fauna (vogels), vergezichten, landelijk wonen)

#### Reactie gemeente:

*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 3 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.