

Inleiding

Aanleiding

In het agrarisch gebied tussen Tjalleberd en Luxwoude ligt het bouwperceel van de schapenhouderij Wylde Weide Landschapsbeheer. Dit bedrijf beheert natuurterreinen en stedelijk groen met schaapskuddes. Het bedrijf heeft binnen het bouwperceel aan de Haudmare een grote stal en materieelopslag. Op het perceel is geen bedrijfswoning aanwezig. Uit overwegingen vanuit de zorg voor de dieren, vooral in het aflammerseizoen, en toezicht, is het plan opgevat om aan de zijde van de Haudmare een nieuwe bedrijfswoning te bouwen. Het bestemmingsplan sluit het bouwen van een bedrijfswoning op dit specifieke bouwperceel uit. De gemeente Heerenveen is bereid gevonden om medewerking te verlenen aan het opstarten van een ruimtelijke procedure hiervoor, mits het bouwplan voldoet aan de milieuregels en stedenbouwkundig en landschappelijk goed wordt ingepast op de kavel.

Hiervoor is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk en aangevraagd. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning en toetst het bouwplan aan de geldende beleidskaders en de relevante omgevingsaspecten.

Locatie

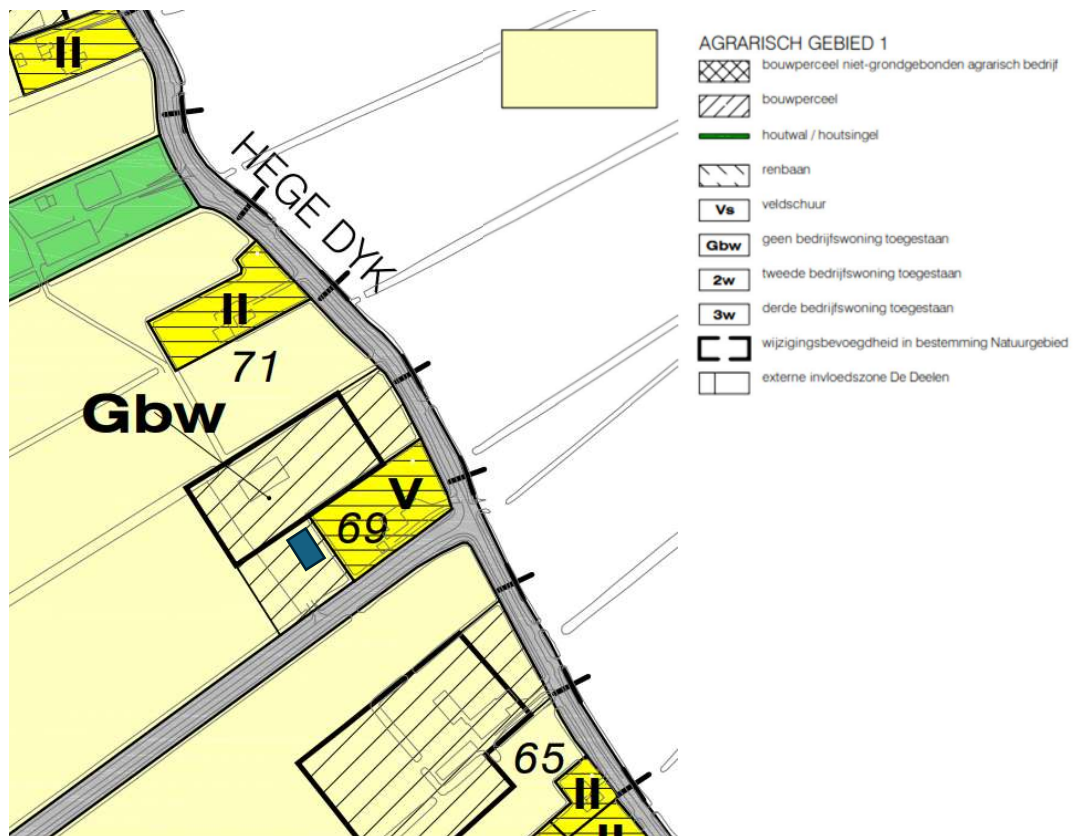
Het projectgebied betreft het perceel Haudmare 5 te Gersloot, dat in het landelijk gebied, achter het bebouwingslint aan de Hegedyk is gelegen. De ligging van het projectgebied is op een topografische kaart aangegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het projectgebied

Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied 2007*, dat is vastgesteld op 13 mei 2010. Het heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch gebied 1', met de nadere aanduiding 'bouwperceel' en 'geen bedrijfswoning toegestaan'. Een fragment van de plankaart is weergegeven in figuur 1.2. De beoogde bouwlocatie van de bedrijfswoning is hierin globaal aangegeven met een blauw vlak.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan

Gelet op de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' mag er binnen dit specifieke bouwperceel geen bedrijfswoning worden gebouwd. Bovendien ligt de beoogde bouwlocatie van de bedrijfswoning buiten het bouwvlak (de dikke lijn in figuur 1.2). Overigens kan dit bouwvlak via een wijzigingsbevoegdheid worden aangepast.

Leeswijzer

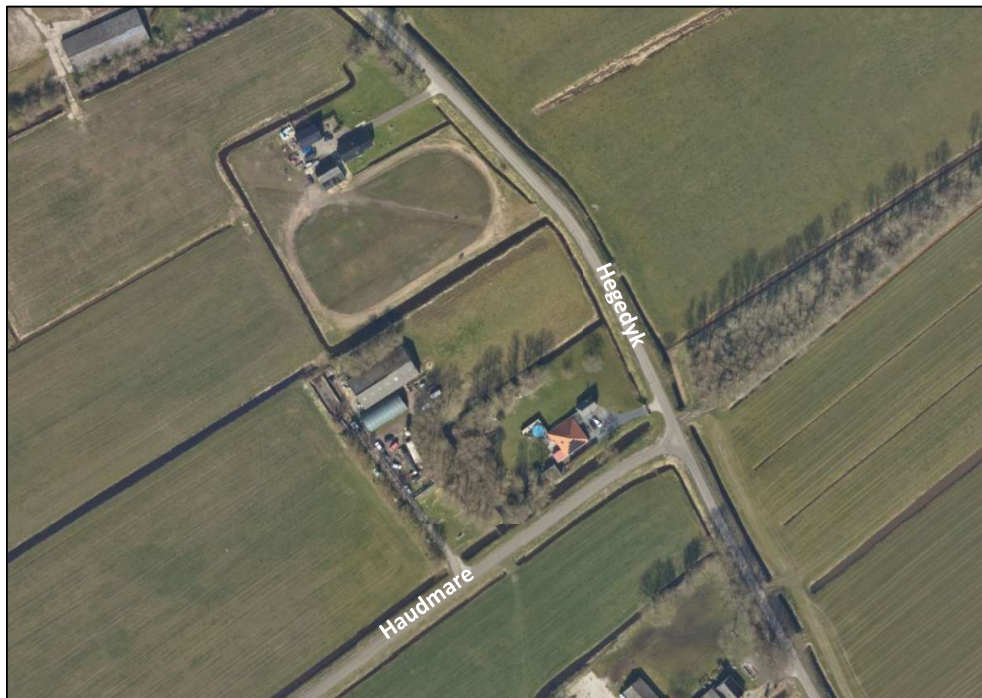
Na deze inleiding worden in *hoofdstuk 2* de uitgangspunten vanuit het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 3* wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en de ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk

en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

Projectbeschrijving

Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking op het bedrijfsperceel van de schapenhouderij Wylde Weide Landschapsbeheer, gelegen aan de Haudmare 5 te Gersloot. Dit bedrijf beheert natuurterreinen en stedelijk groen met schaapskuddes. Het bedrijfsperceel ligt op de hoek van de Haudmare en de Hegedyk en is ontsloten aan de zuidzijde, op de Haudmare. Het bedrijfsperceel ligt in een L-vorm rond een woonperceel aan de Hegedyk. Achterop het terrein staat een aantal bedrijfsbouwen, waaronder een schapenstal. Aan de wegzijde zijn enkele onderkomens, waaronder een caravan als verblijfsruimte aanwezig. Een luchtfoto van de locatie is weergegeven in figuur 2.1.

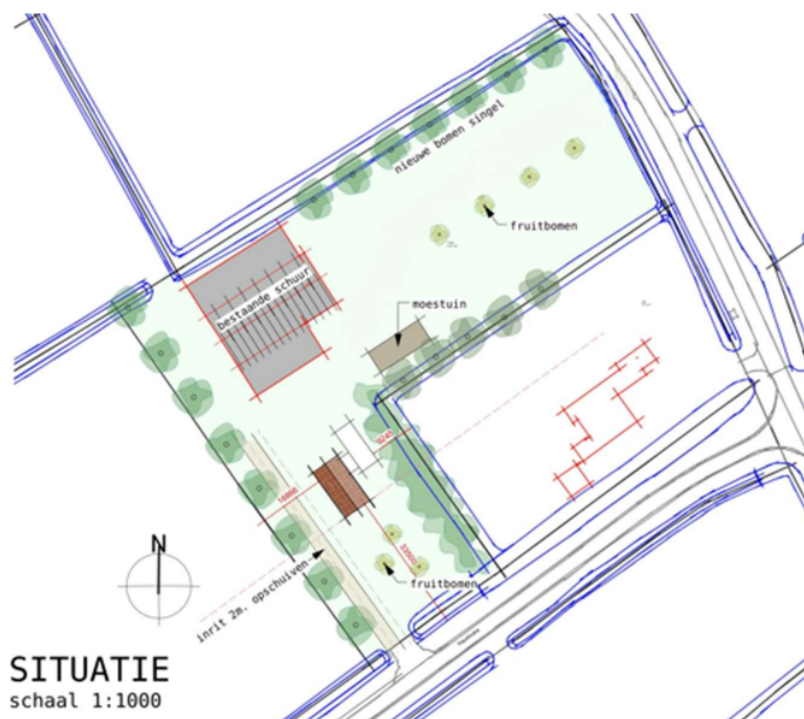


Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied

De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een bedrijfswoning bij het bedrijf. Hoewel het bedrijfsperceel zich in planologische zin op de Hegedyk richt, is het bedrijf feitelijk gericht op de Haudmare. Dit deel is sinds de jaren '90 ingericht als agrarische bouwka­vel en voorzien van dichte bosranden. Daarom is gekozen de woning op het zuidelijk deel, aan de Haudmare te bouwen. Op deze plek, op ruime afstand van de weg, wordt de woning binnen de bestaande landschappelijke kaders ingepast en komt deze buiten het zicht van de bure­n. Op deze manier heeft het project de minste invloed op de omgeving.

Voor de woning is een ontwerp gemaakt dat uitgaat van een landelijk woonhuis met een ingetogen detaillering en gedekte, donkere kleurstelling. Bij voorkeur volledig ecologisch gebouwd van hout en natuurlijke materialen. De woning wordt op ruim 30 meter vanaf de weg, tussen de twee bestaande bomenrijen geplaatst, waarmee deze zoveel mogelijk opgaat in het huidige landschapsbeeld. De beoogde situatie op het perceel is weergegeven in figuur 2.2. Een impressie van de beoogde bedrijfswoning is opgenomen in figuur 2.3. Langs de noordzijde van het perceel wordt een nieuwe boomsingel aangeplant, die leidt tot een betere landschappelijke afronding van het bedrijfsp perceel.



Figuur 2.2 Beoogde situatie



Figuur 2.3 Impressie nieuwe bedrijfswoning

Bedrijfstechnische noodzaak

Het bedrijf Wylde Weide Landschapsbeheer houdt ongeveer 800 schapen, die worden ingezet voor ecologisch beheer van stedelijk groen. De locatie aan de Haudmare 5 is sinds januari 2016 in gebruik als stal ten dienste van het houden van de schapen. Tevens zijn de voertuigen en gereedschappen hier gestald, evenals vier bordercollie schapenhonden. De locatie vormt daarmee de uitvalsbasis voor de bedrijfsactiviteiten.

In de aflammerperiode worden er honderden schapen met lammeren gehuisvest. Er is een vergunning voor 600 schapen. Het verlenen van zorg bij het aflammeren en verzorging van schapen en lammeren is in die periode een continu bedrijf, waarbij twee medewerkers, de ondernemer en meestal twee tot vier MBO-stagiaires worden ingeschakeld. Ook in de andere maanden van het jaar is er nog vee in de stallen: schapen met lammeren, lammeren die worden afgemest en daarnaast de schapen met ziekten en problemen die zorg nodig hebben. Het bedrijf voorziet twee (fulltime) medewerkers van inkomen. De ondernemer combineert het werk in het bedrijf met een betrekking als HBO-docent bij Hogeschool van Hall Larenstein.

Gedurende de aflammerperiode is het zeker vanuit dierwelzijn gezien noodzakelijk dat er iemand in de buurt van de stal verblijft om de schapen te helpen bij het bevallen. Ook de zieke schapen hebben intensievere zorg nodig. Dat betekent in de huidige situatie dat de ondernemer noodgedwongen in de caravan moet overnachten.

De bouw van de bedrijfswoning is dus noodzakelijk om de zorg voor de dieren te kunnen waarborgen. Daarbij geldt dat ook uit veiligheidsoverwegingen toezicht op het, enigszins solitair gelegen, bedrijf van belang is.

Ruimtelijke kwaliteit

Voor projecten in het landelijk gebied waar extra bouw- en gebruiksmogelijkheden worden geboden, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Ook de omgevingsvisie van de gemeente Heerenveen zit in op het respecteren en versterken van de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het projectgebied in het Laagveengebied. Het gaat volgens de gemeentelijke beleidskaart om een veenpolder. Het zijn hier vooral de grootschalige, regelmatig opstreckende verkaveling, en de daar sterk op gerichte lineaire bebouwing die typerend zijn voor de landschapskwaliteit.

De geschiedenis van de veenontginningen is in het gebied nog goed af te lezen aan de verkaveling. Bijzonder is de radiaalstructuur, die de historische route Hegedyk van Gorredijk tot Gersloot volgt en daarmee markeert. Het projectgebied ligt in een uitloper van deze waaier, waarbij de verkaveling 500 meter ten zuidwesten scherp van richting veranderd. De Haudmare is een relatief nieuwe weg, die in de jaren '80 tussen de Pastorielaan en de Hegedyk is aangelegd. Het onderhavige bedrijfsperceel is hier sinds de tweede helft van de jaren '90 ontwikkeld en is altijd hoofdzakelijk gericht geweest op de Haudmare.

De kwaliteit van het gebied komt dus vooral tot uiting in de kenmerkende verkavelingspatronen, waarin de Hegedyk een belangrijke structuurdrager is. Het bedrijfsperceel van Wylde Weide Landschapsbeheer is binnen die oorspronkelijke landschapsstructuur tot stand gekomen. Hoewel logischerwijs een aansluiting gezocht zou worden bij de Hegedyk, is dit bedrijfsperceel altijd gericht geweest op de Haudmare. Het bouwen van de woning aan deze weg is dan ook een logische keuze. Hiermee wordt bovendien het ritme van de lintbebouwing aan de Hegedyk in stand gelaten en blijft de landschappelijke waarde van deze route onaangetast. De ontwikkeling voegt zich in de bestaande verkaveling, waardoor de daarmee samenhangende structuren van het landschap ook niet wordt gewijzigd.

Het erf van Haudmare 5 is ruimschoots voorzien van erfsingels aan beide kanten van ongeveer dertig jaar oud. De woning valt, op zo'n 30 meter vanaf de ingang vanaf de Haudmare, zodanig te plaatsen dat er geen zichtcontact is met burelen. Door de woning iets verder van de weg te plaatsen kunnen bovendien twee goed ontwikkelde eikenbomen behouden blijven, die voor de aanvrager belangrijk zijn. Tevens zorgt die afstand van ruim 30 meter ervoor dat het grasveld nog voldoende schaal houdt om er schapen en kippen te weiden. Daarop planten we enkele hoogstamfruitbomen, waarmee de voorkant geen burgerlijke voortuin wordt, maar de aanblik krijgt van een oud agrarisch systeem, namelijk een boomgaard met (klein)vee. Bij een enigszins donkere kleurstelling is de woning onopvallend in het landschap, omdat deze in de horizon wegvalt tegen de hoge bomen van de erfsingel aan de achterkant. Een aanzicht op de het perceel vanaf de Haudmare is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Aanzicht op de bouwlocatie

Beleidsregels

Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor de beoogde herontwikkeling. Het project staat de nationale belangen en opgaven uit de NOVI niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking". De "treden van de ladder" houden in dat bij nieuwe verstedelijking een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling wordt beschreven en, indien een project die ontwikkeling voorstelt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het toevoegen van een bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf kan niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien kan het toevoegen van één woning op basis van vaste jurisprudentie niet gezien worden als nieuwe verstedelijking. Het is daarom niet nodig om te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Overigens wordt op deze plek gebouwd vanwege de noodzakelijkheid vanuit de agrarische bedrijfsvoering en is gekozen voor een locatie binnen het bestaande bouwperceel.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor dat dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt onder andere ingezet op het versterken van de natuur in het stedelijk gebied. Natuurinclusief bouwen is een aspect dat niet in bestemmingsplan geregeld kan worden. Het gaat om uitvoeringszaken, zoals speciale stenen toe te passen met invliegmogelijkheden voor vleermuizen of een tuinrichting die biodiversiteit stimuleert. De Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging heeft een checklist opgesteld met 40 punten waarmee bij stedelijke ontwikkeling rekening gehouden kan worden. Voor de ontwikkeling worden geen aanvullende eisen gesteld op dit vlak. Wel is de checklist bij de initiatiefnemer kenbaar gemaakt als inspiratiekader.

Ook is het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkeling een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. Paragraaf 4.4 gaat hier verder op in.

Verordening Romte Fryslân

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied. De verordening zet in op het concentreren van stedelijke functies in het bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. In een ruimtelijk plan voor landelijk gebied mogen geen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

De bedrijfswoning die met dit project wordt voorgesteld, is een onderdeel van een agrarisch bedrijf. De verordening stelt geen regels ten aanzien van dergelijke bedrijfswoningen. Wel wordt de ontwikkeling gezien als een uitbreiding van een agrarisch bouwperceel. De verordening stelt in artikel 6.1.2 dat ruimte geboden kan worden voor bouwpercelen tot 1,5 hectare. Het bouwvlak van het onderhavige bedrijf heeft een oppervlakte van 0,5 hectare en het bouwperceel heeft een oppervlakte van één hectare, waar de bedrijfswoning binnen worden gebouwd. Het project is daarmee in overeenstemming met de verordening.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Heerenveen 2040

De gemeente heeft op 8 juli 2021 de Omgevingsvisie Heerenveen 2040 vastgesteld. Deze bevat het integrale beleid op hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving. In de visie staan de ambities, kernopgaven en de uitgangspunten van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het bouwen van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Voor het buitengebied geldt dat de landschappelijke diversiteit en de (veen)ontginningsgeschiedenis belangrijke kernkwaliteiten zijn. Kenmerkende kwaliteiten in de veenpolder die de gemeente wil behouden en versterken zijn (voor zover relevant) de langgerekte strokenverkaveling, waarbij de verkavelingsrichting en structuur nog wordt bepaald door de veenontginning. Daaraan wordt met dit plan geen afbreuk gedaan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2007

In het bestemmingsplan Buitengebied is de keuze gemaakt om in algemene zin één bedrijfswoning toe te staan bij een agrarisch bedrijf. Het onderhavige perceel is hiervan uitgesloten. Er is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zoals bij kwekerijbedrijven, om een bedrijfswoning toe te voegen. Wel wordt aangesloten bij de voorwaarden die daarbij gelden. Er is namelijk sprake van een volwaardig en duurzaam bedrijf met voldoende perspectief en er is geen potentiële schade voor nabij agrarische bedrijven (die zijn er namelijk niet (meer)). In hoofdstuk 4 wordt aan de overige, algemene kaders, getoetst. Omdat aan de voorwaarden wordt voldaan, sluit het plan aan op de beleidslijnen die zijn uitgezet in het bestemmingsplan Buitengebied 2007.

Omgevingsaspecten

Mer-beoordeling

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden.

Het project is niet aan te merken als een van de onderdelen waar volgens het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling voor plaats moet vinden. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De bedrijfswoning is onderdeel van de inrichting van de schapenhouderij, waarmee niet getoetst hoeft te worden aan de milieubelasting van het eigen bedrijf. Rondom het projectgebied komen uitsluitend woningen. Agrarische bedrijfsterreinen in de omgeving zijn inmiddels getransformeerd naar woonpercelen.

Aangezien dit project geen invloed heeft op de schapenhouderij, is het niet nodig te beoordelen of ter plaatse van nabijgelegen woningen aan hindercontouren wordt voldaan. Een schapenhouderij valt in milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter geldt. Alleen voor het woonperceel direct ten westen van de schapenhouderij wordt hier niet overal aan voldaan. Dit is een bestaande situatie, die met deze aanvraag niet verandert. De feitelijke afstand tussen de bedrijfsactiviteiten van de schapenhouderij en de woning is overigens wel minimaal 50 meter. Ter plaatse van de woning is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Geluid (Wet geluidhinder)

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Het projectgebied ligt in de geluidszone van de Haudmare en de Hegedyk. Op deze wegen geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De Haudmare is een ondergeschikte landweg met een relatief lage verkeerintensiteit. Voor een recentelijk vastgesteld plan in Luxwoude is voor het Hegedyk uitgegaan van een verkeerintensiteit van ongeveer 800 mvt/etmaal. Naar verwachting is de verkeerintensiteit op de Haudmare nog lager. Gelet op de beperkte verkeerintensiteit en de ruime afstand tussen de weg en de beoogde bedrijfswoning, kan op voorhand worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Langs het perceel ligt een regionale waterkering, die de polder beschermd tegen de hogere waterstanden van de boezem. Binnen deze kering worden geen ingrepen voorgesteld.

Voldoende

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. In dit geval neemt het verhardingsoppervlak niet toe met meer dan 1.500 m² en is compensatie niet nodig.

Peilbeheer

Er dient rekening gehouden te worden met voldoende drooglegging. Het waterschap hanteert een droogleggingsnorm van 0,7 meter voor verharding en bebouwing zonder kruipruimte en 1,1 meter voor bebouwing met kruipruimte. Het projectgebied ligt in een peilgebied met een vast peil op -2,4 m NAP. Het maaiveld op de bouwlocatie ligt op ongeveer -1,7 m NAP. Het is aan te bevelen om de woning op minimaal -1,3 m NAP aan te leggen, dus 0,4 m boven het huidige maaiveld. Daarmee wordt voldaan aan de droogleggingsnorm van 1,1 meter en komt de woning ook iets boven de weghoogte te liggen.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater gescheiden af te voeren. In dit geval wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen. De ontwikkeling leidt niet tot extra afvalwater. Afstromend hemelwater vanaf de verhardingen worden op dezelfde wijze als nu afgevoerd. Dit wordt afgekoppeld op de omliggende watergangen, waarbij de regels uit het Activiteitenbesluit worden opgevolgd.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Uit informatie van de gemeente blijkt dat er op de locatie geen verdachte activiteiten of bodemonderzoeken bekend zijn. Het perceel is in gebruik geweest als agrarisch bedrijfsperceel, waarmee beperkte bodemverontreinigingen niet uit te sluiten zijn. In dit kader vindt een verkennend bodemonderzoek plaats, dat los bij de aanvraag voor de activiteit bouwen wordt ingediend. Daarmee zijn risico's voor de volksgezondheid uitgesloten.

Archeologie

Archeologiebeleid provincie Fryslân (FAMKE)

Een betere bescherming van het bodemarchief vraagt om een zo goed mogelijk inzicht in de verwachte ligging, verspreiding en aard van het bodemarchief. Om deze reden heeft de provincie Fryslân het initiatief genomen om, zoveel mogelijk in samenwerking met het rijk en de gemeenten, het bodemarchief zo goed mogelijk in kaart te brengen. Dit gebeurt op de FAMKE: Friese Archeologische Monumentenkaart Extra.

Toets project aan FAMKE

Om de archeologische waarden voor het projectgebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.1. Voor de periode steentijd - bronstijd valt het projectgebied in het gebied waar het advies om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek te verrichten (oranje). Voor de periode IJzertijd - middeleeuwen valt het projectgebied in een zone met een lagere archeologische verwachting (beige), waar bij ingrepen van 5.000 m² onderzoek noodzakelijk is.



Figuur 4.1 *Fragment FAMKE*

De bouw van de woning heeft een oppervlakte van minder dan 200 m². Daarmee blijft het project onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan moet hiervan direct melding worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.2. Het projectgebied kent geen hoge cultuurhistorische waarden, maar ligt wel aan een netwerk van historische routes. In de omgeving liggen enkele historische boerderijplaatsen. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze aspecten. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het project.



Figuur 4.2 Fragment CHK

Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Soortenbescherming

De locatie kan in potentie onderdeel zijn van het leefgebied van beschermde soorten. Dit geldt voornamelijk voor de bomenrijen rondom het bedrijfsp perceel. Deze worden geheel behouden. De bouwlocatie van de woning kent een lage ecologische potentie. Enkele foto's (genomen op 1 september 2023) zijn weergegeven in figuur 4.3. Door rekening te houden met de zorgplicht en door buiten het broedseizoen voor vogels te werken, alsmede door het voorkomen van felle lichtuitstraling in verband met mogelijk vliegroutes van vleermuizen, zijn conflicten met de Wnb uitgesloten. Het daarom niet nodig om ecologisch onderzoek te verrichten.



Figuur 4.3 Foto's bouwlocatie

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Deelen. Dit gebied ligt op 3,8 kilometer afstand. Gezien de aard van de ingreep en ruime afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied zijn externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten uitgesloten. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied.

Stikstofgevoelige natuurwaarden binnen de Natura 2000-gebieden liggen op minimaal 6 kilometer afstand, in het Natura 2000-gebied Van Oordt's Mersken. Voor de schapenhouderij geldt dat er een Wnb-vergunning is voor de agrarische activiteiten. De woning leidt op zichzelf theoretisch tot een verkeerstoename van 8 mvt/etmaal (CROW kentallen vrijstaande woning). In de praktijk leidt de bouw van de woning tot minder verkeer, doordat er niet meer heen en weer gereden hoeft te worden.

Daarnaast leidt de aanlegfase tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name bij de aanleg van de fundering en voor de bouw van het casco is er sprake

van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar op basis van vergelijkbare werken wordt uitgegaan van:

- Ruwbouw:
 - o Grondwerk bouwrijpfase + bouwput: 5 dagen * 6 uren per dag * 20 liter/uur = 600 liter
 - o Heistelling: 3 dagen * 6 uren per dag * 20 liter/uur = 360 liter
 - o Betonpomp: 5 dagen * 6 uren per dag * 20 liter/uur = 600 liter
 - o Mobiele kraan: 5 dagen * 6 uren * 15 liter/uur = 450 liter
 - o Divers klein materieel 50% inzet, 4 maanden = 17 weken (36u) = 306 uren * 10 liter/uur = 3.060 liter
- Afbouw:
 - o Divers klein materieel 20% inzet, 8 maanden = 35 weken (36u) = 252 uren * 10 liter/uur = 2.520 liter

Totaal 7.600 liter diesel in 666 draaiuren. O.b.v. diverse bronnen 6% AdBlue representatief, dus 450 liter AdBlue. Voor personeel en kleine leveringen wordt uitgegaan van 8 mvt per werkdag. Om direct de gebruiksfase ($365 * 8 = 2.920$ mvt/jaar) te berekenen, is dat in hetzelfde jaar ingevoerd. De berekening is opgenomen in bijlage 1. Hieruit volgt dat de aanlegfase en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j. Op basis hiervan wordt concludeert dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het projectgebied maakt geen deel uit van het NNN. Omdat geen ingrepen in de NNN worden voorgesteld, is van aantasting geen sprake en zijn er vanuit de NNN geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Nabij het projectgebied liggen geen risicobronnen. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor het project.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

De huidige luchtkwaliteit is in heel Friesland zeer goed. De ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit bestaan dus geen belemmeringen voor het project.

Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In het projectgebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische zone hebben.

Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Het project raakt geen grote maatschappelijke belangen. De aanvragen heeft de directe burens voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunning op de hoogte gebracht van de plannen. Het is niet nodig om hiervoor een verder participatietraject te starten.

Wettelijke procedure

Eenieder wordt in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen de aanvraag in te dienen. Daarvoor wordt de ontwerpbesluit van de vergunning, met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. Deze heeft hiervoor beschikbaarheid over voldoende middelen. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel haalbaar is.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. De grondexploitatie is in dit geval niet van toepassing, omdat er ten opzichte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan geen nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Op het perceel zijn al bedrijfsgebouwen mogelijk, die als hoofdgebouw worden aangemerkt. De gemeente sluit wel een planschadeovereenkomst met de aanvrager.

Afweging en conclusies

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee de bouw van een bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk wordt gemaakt.

Afweging

De noodzaak voor de bouw van de bedrijfswoning, vanuit de zorg voor de dieren en het houden van toezicht, is voldoende aangetoond. De locatie van de bedrijfswoning sluit aan bij de bestaande inrichting van het perceel en valt weg in de huidige landschappelijke inpassing van het bedrijf. De ruimtelijke impact is daarmee tot een minimum beperkt. Dit wordt verder versterkt door het ingetogen ontwerp en de detaillering van de woning. Het project is verder in overeenstemming met de relevante beleidsregels en omgevingsaspecten.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.