

Maatschap S. en K. van der Zee-Oenema
Vierhuisterweg 29
8507 CG ROHEL

20 december 2012, kenmerk OV 20120402//619306
In behandeling bij de heer P. van der Meulen, telefoonnummer (0513) 481 234
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Aanvraag

Op 2 november 2012 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het melklokaal in een winkelruimte voor de verkoop van productiegebonden en streekeigen producten op het perceel, plaatselijk bekend als Vierhuisterweg 29 te Rohel en kadastraal bekend als gemeente JHN00, sectie E, nummer 02692, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteit:

- afwijken ruimtelijke regels (uitgebreid)

Beoordeling

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan de relevante criteria als beschreven in paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en de krachtens die regelingen gestelde nadere bepalingen.

Het plan voldoet niet aan art. 4, lid 1 en 6 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied gemeente Skarsterlân” en de “Partiële herziening bestemmingsplannen (parapluplan ontheffingen)”. De nevenactiviteit van detailhandel in streekeigen producten wordt niet ondervangen door de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan.

Ingevolge art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo kan hiervan afgeweken worden, mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage “619306_1352718373332_ruimtelijke-onderbouwing_nieuw_pdf” die onderdeel uitmaakt van het besluit. Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing merken wij tevens het volgende op.

Het plan voldoet aan het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied gemeente Skarsterlân”. Er is geen sprake van een M.e.r.-beoordelingsplichtige inrichting.

Er wordt voldaan aan art. 7.1.1 lid 2 sub a en lid 4 van de “Verordening Romte Fryslân”, waarin bepaald is dat in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied bij agrarische bedrijven detailhandel in streekeigen producten als nevenactiviteit kan worden toegestaan indien deze worden uitgeoefend binnen het agrarisch bouwperceel en aan het gebruik en de bebouwing zodanige regels worden gesteld dat deze ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten en een zorgvuldige inpassing in de omgeving gewaarborgd is.

Het plan wordt vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt acceptabel bevonden.

De gemeenteraad heeft op 14 december 2010 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, voor zover de het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Skarsterlân het bevoegd gezag is ten aanzien van de aanvraag om omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Ter inzage legging

Vanaf vrijdag heeft het plan zes weken ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Besluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Skarsterlân hebben, gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), besloten de omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde activiteit(en).

De volgende onderdelen maken deel uit van het besluit

- 1 619306_1351851118561_publiceerbareaanvraag.pdf
- 2 619306_1352718373332_ruimtelijke-onderbouwing_nieuw_.pdf.pdf

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Burgerplicht en overige toestemmingen en voorzieningen

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. Ook kunnen er naast deze vergunning nog andere toestemmingen en/of voorzieningen nodig zijn waarover wij u niet hebben kunnen informeren, maar die er wel voor kunnen zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt beroep instellen bij de rechtbank te Leeuwarden, sector bestuursrecht, Postbus 1702, 8901 CA Leeuwarden.

Het beroepsschrift moet worden ondertekend en tenminste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

Tegelijk met het instellen van beroep kunnen belanghebbenden vragen de beschikking tijdelijk ongedaan te maken. Zo'n verzoek om een voorlopige voorziening moet gericht worden aan de voorzieningenrechter van de hierboven vermelde rechtbank.

Belanghebbenden kunnen ook digitaal beroep instellen en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet je wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Desgewenst kunt u nadere inlichtingen inwinnen op het gemeentehuis Herema State te Joure, staf, telefoonnummer (0513) 481 245.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Skarsterlân,

secretaris,
mevr. E. Blaauw.

burgemeester,
mevr. M. Looman-Struijs.

ONTNERP

Formulierversie
2012.02

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	619306
Aanvraagnaam	Van der Zee
Uw referentiecode	B-52.893

Ingediend op	02-11-2012
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	interne verbouwing van een ligboxenstal
Opmerking	is al gerealiseerd binnen een bestaand bouwwerk
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Ja
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Skarsterlân
Bezoekadres:	Herema State 1 8501 AA JOURE
Postadres:	Postbus 101 8500 AC JOURE
Telefoonnummer:	(0513) 481 234
Faxnummer:	(0513) 413 684
E-mailadres algemeen:	info@skarsterlan.nl
Website:	www.skarsterlan.nl
Contactpersoon:	de heer W.J. Tadema / afd. VVH

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2012.02

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	000007493134
Statutaire naam	Maatschap S. en K. van der Zee-Oenema
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	S.
Voorvoegsels	van der
Achternaam	Zee
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	8507CG
Huisnummer	29
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Vierhuisterweg
Woonplaats	ROHEL

4 Correspondentieadres

Adres	Vierhuisterweg 29 8507CG ROHEL
-------	-----------------------------------

Formulierversie
2012.02

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer	541284040000
Statutaire naam	Rombou BV
Handelsnaam	Rombou

2 Contactpersoon

Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw
Voorletters	A.J.H.M.
Voorvoegsels	-
Achternaam	Ikink
Functie	projectleider

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	8031DX
Huisnummer	14
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Zwartewaterallee
Woonplaats	ZWOLLE

4 Correspondentieadres

Postbus	240
Postcode	8000 AE
Plaats	ZWOLLE

Formulierversie
2012.02

Locatie

1 Adres

Postcode	8507CG
Huisnummer	29
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Vierhuisterweg
Plaatsnaam	Rohel
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	☒ U bent eigenaar van het perceel ☐ U bent erfpachter van het perceel ☐ U bent huurder van het perceel ☐ Anders
-----------------------------------	---

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

binnen het huidige bestemmingsplan is de verkoop van (streek)eigen producten niet toegestaan, conform brief met kenmerk PV 20010006.gch.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

agrarisch (veehouderij)

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

boerderijwinkel voor de verkoop van eigen en streekeigen producten

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

geen

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie
2012.02

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
Ruimtelijkeonderbouwing	Ruimtelijke_onderbouwing-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	02-11-2012	In behandeling



Formulierversie
2012.02

Kosten

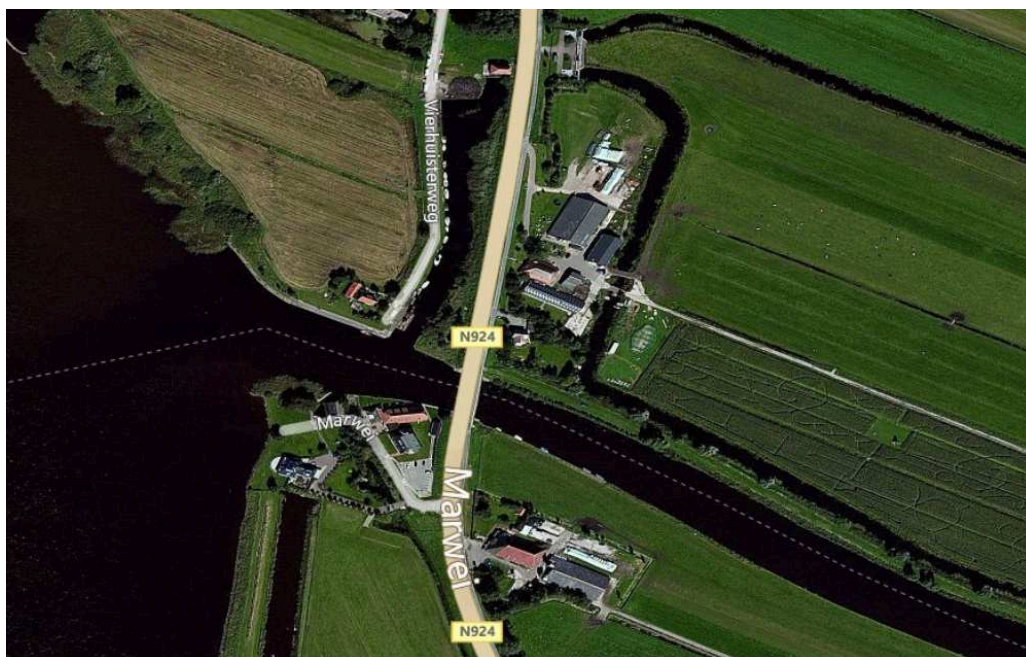
Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

0

Onderbouwing Melkveehouderij en activiteitenboerderij

“Fjouwerhusterpleats”



Rombou

bezoekadres: Zwartewaterallee 14, 8000 AE Zwolle
postadres : Postbus 240, 8000 AE Zwolle

1 november 2012

Adviseur : ing. S. (Sjoerd) Elgersma
Telefoon : 088 - 888 66 61
Fax : 088 - 888 66 62
Mobiel : 06 - 51904376
E-mail : selgersma@rombou.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding van het project.....	1
1.2	Planologische regeling.....	2
1.3	Opzet.....	2
2.	Beschrijving van het voornemen	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
2.3	Ruimtelijke kwaliteitsparagraaf	5
3.	Beleidskader.....	7
4.1	Landelijk beleid	7
4.2	Provinciaal beleid.....	8
4.3	Gemeentelijk beleid.....	9
4.	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Ecologie.....	11
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	12
4.3	Water	13
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.5	Agrarische bedrijven en geurhinder	14
4.6	Bodem.....	14
4.7	Geluid.....	14
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Lichtbronnen.....	16
4.10	Externe veiligheid	17
5.	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	18
6.	Afweging en conclusies	19
7.	Vooroverleg en inspraak	20
7.1	Vooroverleg	

Bijlagen:

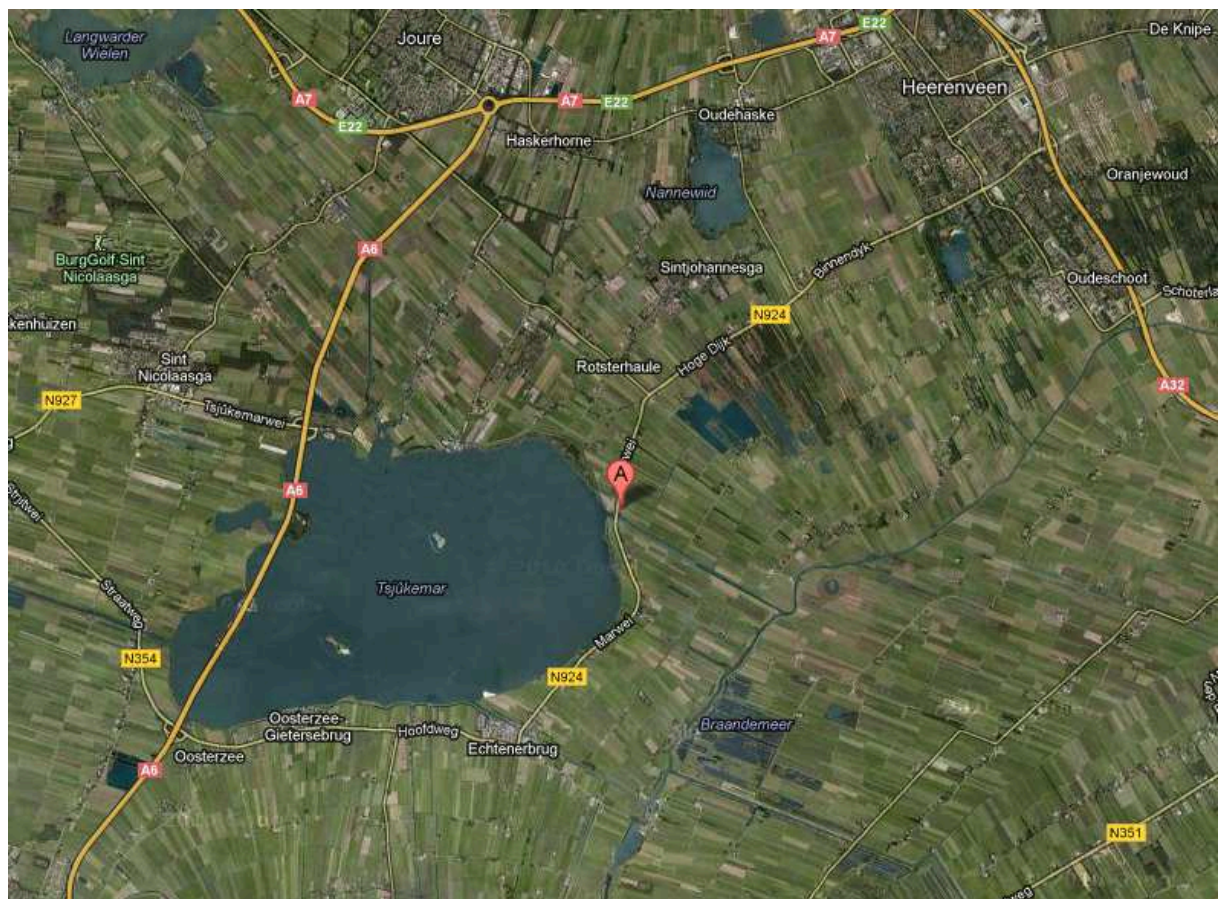
Inleiding

1.1 Aanleiding van het project

Op het perceel Vierhuisterweg 29 in Rohel is een veehouderij, minicamping en de Activiteitenboerderij gevestigd.

Ter uitbreiding van het veelzijdige gebruik van het bedrijf is er een winkelruimte voor de verkoop van eigen en streek eigen producten te verkopen geopend. Activiteiten die binnen het vigerende bestemmingsplan niet passend zijn gebleken.

Het bedrijf is gevestigd op locatie Vierhuisterweg 29, Rohel. De plannen om de voormalig melkstal om te bouwen tot boerderij winkel om te bouwen zijn uitgevoerd waarbij tijdens een controle is gebleken dat deze niet passend zijn binnen het vigerende bestemmingsplan



Figuur 1: Ligging van het plangebied (bron google)

1.2 Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het *bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Skarsterlan, op 28 februari 2001*). In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische gebied' met een aanduiding bouw vlak. De realisatie van de winkelruimte is niet passend binnen de huidige bestemming. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de detailhandel in de vorm zoals deze nu is gerealiseerd niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Via een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is het mogelijk de strijdigheid weg te nemen, met een aanvraag om omgevingsvergunning, die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en mits de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat.

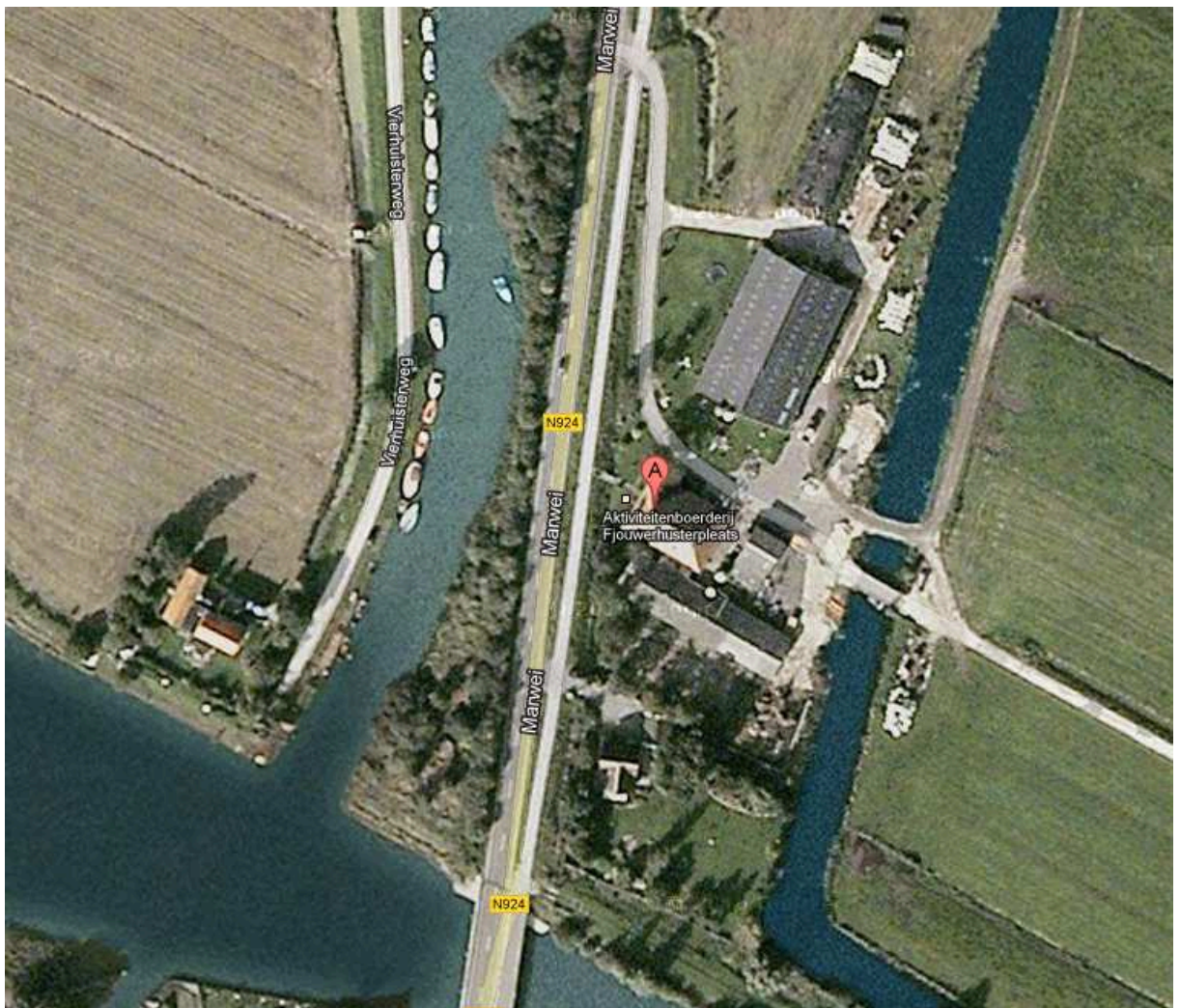
1.3 Opzet

De onderbouwing is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciale en gemeentelijke beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. De afweging en de conclusies worden in hoofdstuk 6 weergegeven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 een beschrijving gegeven van het gevoerde vooroverleg.

2. Beschrijving van het voornemen

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Vierhuisterweg 29 is van oudsher een melkveehouderij gevestigd. De deel van de oude boerderij word als ontvangstruimte benut, de oude Hollandse stal eveneens als ontvangst ruimte voor de dagrecreanten. Daarnaast is in de bestaande ligboxenstal op de plaats van de oude melkstal de boerderijwinkel gerealiseerd. Naast de Hollandse stal is de werktuigenberging gesitueerd en achter de ligboxenstal liggen de voeropslagen. Het gehele erf ligt aan de rand van het Tjeukermeer. Rondom het erf is beplanting aanwezig in de vorm van bomen en struiken.

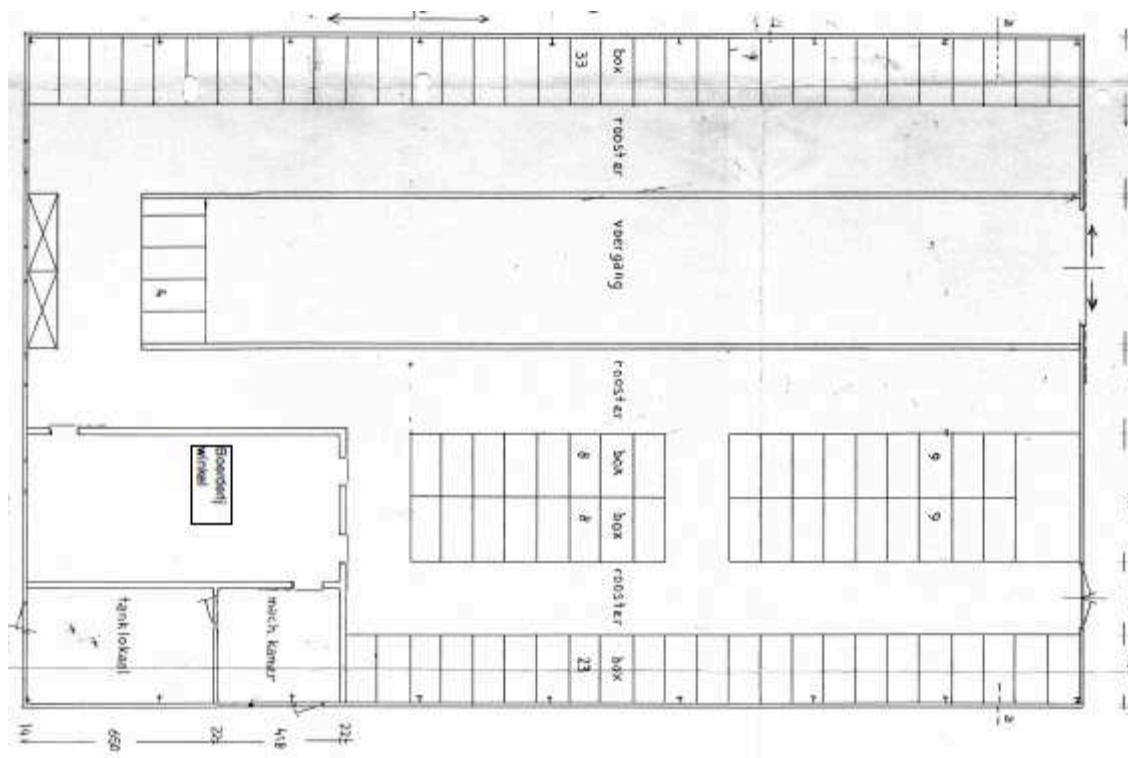


Figuur 2: Situatie, Vierhuisterweg 29, Rohel

Het plangebied zelf bestaat de bedrijfswoning, de oorspronkelijke Hollandse stal, de kapschuur en de ligboxstal. De bedrijfswoning ligt op de zuid- westzijde van het erf aan de weg en is het aangezicht van de Activiteitenboerderij. De ligboxstal en de kuilvoeropslagen zijn meer noordelijk gelegen langs de Vierhuisterweg op. Het bedrijf heeft de gronden aan de oostzijde liggen waar men het vee laat weiden, aan de west- en zuidzijde is het erf afgeschermd met een bomenrij waarachter de weg en het Tjeukermeer zijn gelegen.

2.2 Toekomstige situatie

Binnen de huidige ligboxenstal is de voormalig melkstal omgebouwd tot verkoop ruimte van eigen en streekeigen producten. De melkstal omvat een oppervlakte van 10,9 bij 5 meter wat een totaal van 55 vierkante meter met zich mee brengt. Bij de aanvraag is de huidige milieutekening bijgevoegd. Hierin is de aanduiding van de melkstal vervangen door boerderij winkel. Op de overige onderdelen is de schuur niet gewijzigd.



Figuur 3: Situatieschets met de boerderijwinkel

Zoals in bovenstaande plattegrond is aangegeven wordt de oude melkstal als winkel gebruikt.

3. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit wijzigingsplan. Er wordt ingegaan op het rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plan. Gezien de structuurvisie Infra en Ruimte vastgesteld op 22-11-2012 en de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen in gegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

In het *Streekplan Fryslân 2007* (vastgesteld door Provinciale Staten op 13 december 2006) wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de provincie aangegeven. Naast de kwaliteit van de ruimte staat de wisselwerking tussen steden en platteland centraal. De provincie zet in op een concentratie van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) in de stedelijke gebieden, zonder dat dit ten koste gaat van de vitaliteit van het omringende platteland.

De provincie onderkent het belang van de landbouwsector als sociaaleconomische drager van het landelijk gebied en wil inzetten op schaalvergroting enerzijds en verbreding van de landbouw anderzijds.

Verordening Romte Fryslân

In de *Verordening Romte Fryslân* (vastgesteld op 9 maart 2011) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden doorvertaald.

Bij de uitbreiding van een agrarisch bouwperceel moet in het bestemmingsplan worden aangegeven op welke wijze de situering, omvang en invulling van het agrarische bouwperceel een zorgvuldige inpassing van het agrarisch bedrijf in de kernkwaliteiten van het betreffende landschapstype waarborgen.

De provincie vindt het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteiten een provinciale aangelegenheid. Daarom moet bij het opstellen van ruimtelijkeplannen een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf worden opgesteld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap.

De gewenste ontwikkeling, kleinschalige boerderijverkoop van streekeigen en eigen geproduceerde producten valt niet onder de uitgangspunten waar de provinciale verordening invloed op heeft en kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. De ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige bouwwerken waarbij de situering, omvang, aanzicht en aanplant van het erf niet worden gewijzigd.

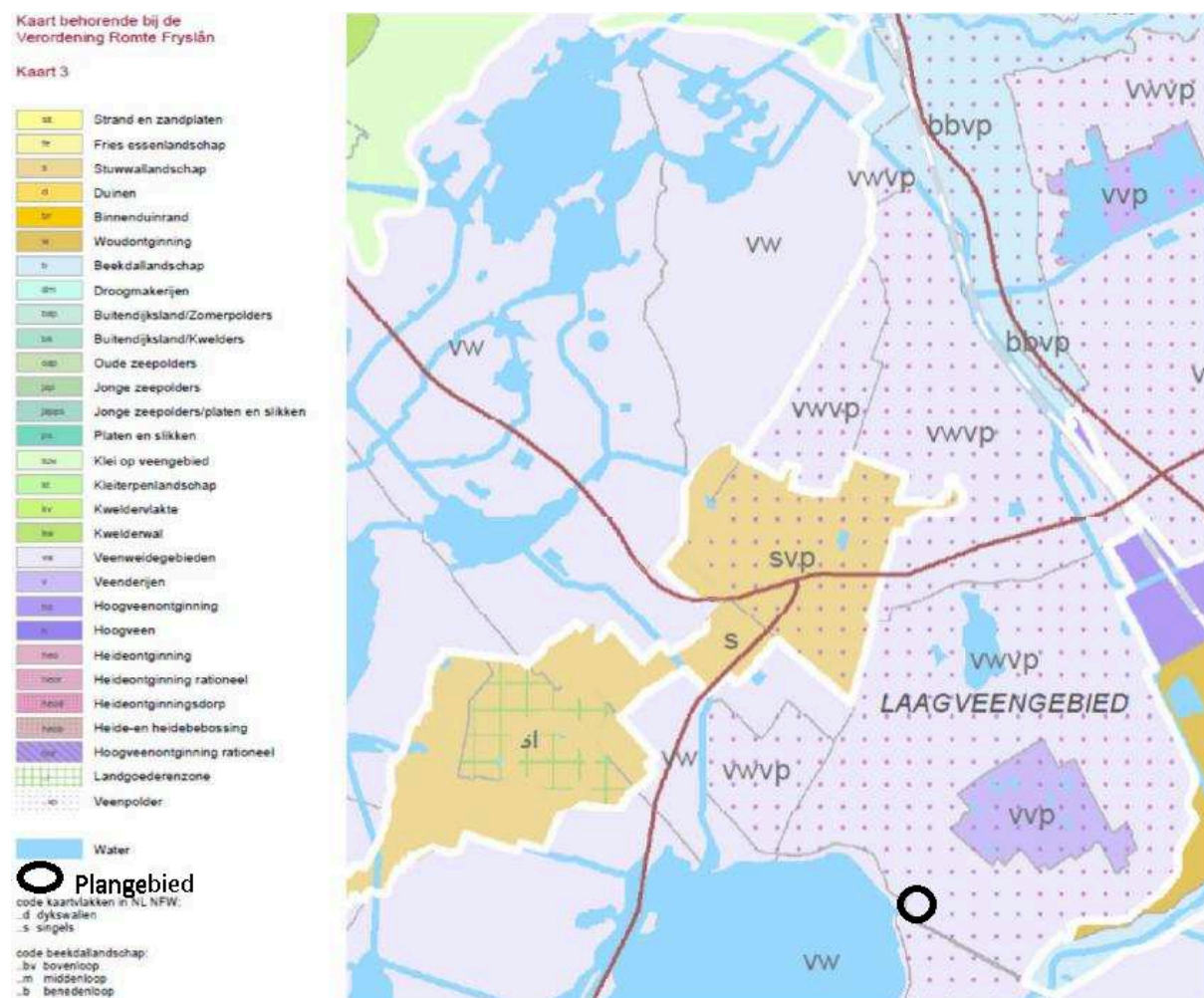
Landschapstype

Er zijn in het gebied drie verschillende landschapstypen te onderscheiden met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken. De landschapstypen worden inzichtelijk gemaakt op kaart 3 van de verordening romte fryslân. Voor het plangebied is een uitsnede gemaakt.

Het buitengebied van skarsterlân valt in de volgende hoofdlandschapstypen:

1. Laagveengebied
2. Gaasterland
3. Merengebied

Het plangebied valt onder de laagveen gebieden de veenpolder. Hieronder zijn de kernkwaliteiten van de landschappen beschreven behorend bij kaart 3 van de verordening romte fryslân.



Kernkwaliteiten veenpolders (vp)

bodem en ondergrond - restveen en moerige gronden, opvallende hoogteverschillen in Maaiveldniveau;

Maat en schaal - midden tot grootschalig;

Structuren - eenduidige patronen van haaks op elkaar staande structuren van Bebouwingslinten en verkaveling en aanwezige polderdijken;

Dorpen - lintbebouwing langs hoofdwegen door de polders;

Boerenerven - geconcentreerd langs de hoofdwegen van de polders;

Wegen - hoofdwegen in lange parallelle lijnen, haaks op de verkaveling, verbonden Door korte dwarswegen;

Water - vaarten onderaan de dijk en brede poldervaarten passend in de Polderverkaveling, ringvaarten, opvallende peilverschillen tussen veenpol-ders en hun Omgeving;

Verkaveling - opstreckende strokenverkaveling haaks op bewoningslinten, vaak in een Waaivormig patroon;

Beplanting - rond boerderijen en erven, rond dorpslinten en incidentele groene Verdichting door bouselementen;

Bijzonderheden - polderdijken, gemalen en molens.

De realisatie van de winkelruimte in de voormalig melkstal heeft geen invloed op de kernkwaliteiten van het veen landschap. Een nadere toelichting wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

3.2 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan buitengebied 2001

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Skarsterlan, op 28 februari 2001 is het plan vastgesteld. In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarische gebied' met een aanduiding bouwvlak. De ontwikkeling zoals deze heeft plaatsgevonden is niet passend binnen de huidige bestemming agrarisch.

Voorontwerp bestemmingsplan

Momenteel ligt het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Skarsterlan ter inzage vanaf 15 oktober 2012 ter inzage. Het perceel krijgt binnen dit bestemmingsplan eveneens de bestemming Agrarisch gebied met de aanduiding bouwvlak . Binnen het voorontwerp zijn ruimere mogelijkheden opgenomen als het gaat om nevenactiviteiten. Vooruitlopend op dit plan wordt nu de omgevingsvergunning voor een afwijkingsprocedure gevolgd. De aanvraag komt voort uit het voorliggende handhavingsverzoek welke ten grondslag aan het schrijven van dit plan heeft gelegen.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

In de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.1 Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Wet ammoniak en veehouderij (WAV). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'. Met betrekking tot de WAV geldt voor bedrijven in de zone van 250 meter rondom een WAV-gebied een maximum van 200 melkkoeien en 140 stuks jongvee. Buiten de zone geldt geen beperking ten aanzien van het aantal dieren.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het 'IJsselmeer', 'Sneekermeer gebied', 'Witte en Zwarte brekken' en de 'Oude Gaasterbrekken'. Deze gebieden liggen beide op meer dan 10 kilometer vanaf het plangebied. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS maar is wel tegen de EHS gelegen.

Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot deze gebieden, is er geen negatief effect op dit gebied te verwachten. Met betrekking tot WAV zijn er geen beperkingen, er ligt geen WAV-gebied in de buurt van het bedrijf.

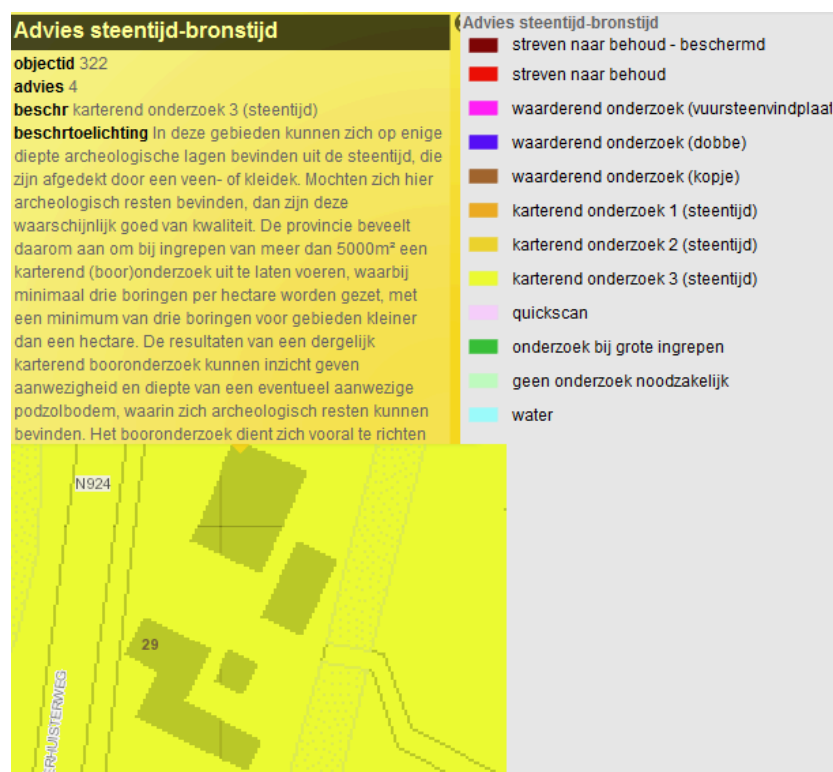
Soortenbescherming

Als gevolg van de verkoop ruimte in de ligboxenstal worden geen bomen gekapt of gebouwen gesloopt. Deze werkzaamheden hebben doorgaans een risico tot het verstoren van soorten. Ten aanzien van de ontwikkeling is het dan ook onwaarschijnlijk dat er negatieve invloeden op (beschermde) soorten op zouden kunnen treden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van de Monumentenwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald. De provincie heeft in dit kader de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Op deze kaart worden voor de perioden Steentijd - Bronstijd en IJzertijd - Middeleeuwen adviezen gegeven over eventueel te verrichten onderzoeken.





Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in een gebied waar zich archeologische resten kunnen bevinden uit de periode ijzertijd - Middeleeuwen. Bij ingrepen van meer dan 2.500 m² moet in dit gebied een karterend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie onderzoek

De ontwikkeling die er heeft plaatsgevonden is binnen de bestaande bebouwing geweest. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek doordat er geen werkzaamheden in de grond plaatsvinden.

4.3 Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets wordt gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen is gebleken dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Het beoogde voornemen heeft beperkte gevolgen voor de waterhuishouding.

Het plan raakt geen gronden die voor het waterschap van belang zijn, zoals waterkeringen of boezemkades. Daarnaast is er door de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van water onttrekking of lozing op het gebied. Verder onderzoek wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan worden gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven of functies die hinder vormen voor het agrarische bedrijf. De invloed van het agrarische bedrijf op de omgeving wordt in paragraaf 4.5 behandeld. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

4.5 Agrarische bedrijven

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente skarsterlân

De gemeente skarsterlân beschikt over de verordening geurhinder en veehouderij gemeente skarsterlân. In de verordening wijkt de gemeente af van de afstanden die zijn opgenomen in de wet geurhinder veehouderij. De gemeente heeft voor haar grondgebied een andere minimumafstand vastgelegd dan tussen geurgevoelige objecten en emissiepunten van een veehouderij in geval van dieren waarvan de geuremissiefactor niet is vastgesteld. De normen betreffen 50 meter voor de bebouwde kom en 25 meter voor buiten de bebouwde kom. De kortere afstandsnormen gelden niet voor nieuw te bouwen dierenverblijven. Nieuwe uitbreidingen dienen te voldoen aan de afstanden die rechtstreeks gelden vanuit de wet geurhinder en veehouderij, namelijk 100 en 50 meter.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De afstand tussen het melkveebedrijf en de woning van een derde blijft ongewijzigd. Er treedt geen verslechtering op van de situatie door de realisatie van de verkoop ruimte. Er zijn dan ook geen belemmeringen.

4.6 Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die worden verdacht van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De winkelruimte is binnen een bestaand bouwwerk gerealiseerd. De beoordeling van de bodem gesteldheid kan door het hergebruik van een bestaand bouwwerk buitenbeschouwing worden gelaten.

4.7 Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De verkoopruimte wordt niet gezien als een geluidsgevoelig object. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid.

4.8 Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (o.a.) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijn stof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De winkelruimte draagt NIBM bij aan de fijnstof belasting en kan hierdoor buiten beschouwing worden gelaten.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) ¹⁾ en het groepsrisico (GR) ²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi.

De inrichting zelf veroorzaakt geen risico's.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Vanuit externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen.



afbeelding: risicokaart.

- 1) Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar.
- 2) De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie en totstandkoming van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van de openbare voorzieningen zijn alle voorzieningen (gas/water/elektra) al aangelegd naar onderhavig perceel. Er zijn naast de procedurekosten voor de gemeente geen bijkomende kosten waarvoor een overeenkomst dient te worden afgesloten. Initiatiefnemer dient op grond van de legesverordening van de gemeente ~~Dongeradeel~~ een vast bedrag aan leges te voldoen en daarmee worden de kosten voor de gemeentelijke procedure gedekt. Vanuit het aspect economische uitvoerbaarheid worden dan ook geen beperkingen verwacht voor de realisatie van de plannen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het verzoek om een omgevingsvergunning (het ontwerpbesluit inclusief bijbehorende stukken) zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat zienswijzen kunnen worden gegeven. Tevens zullen de overleginstanties in de gelegenheid worden gesteld om te reageren. De ingekomen reacties zullen door het gemeentebestuur worden betrokken bij het definitieve besluit omtrent medewerking aan dit initiatief.

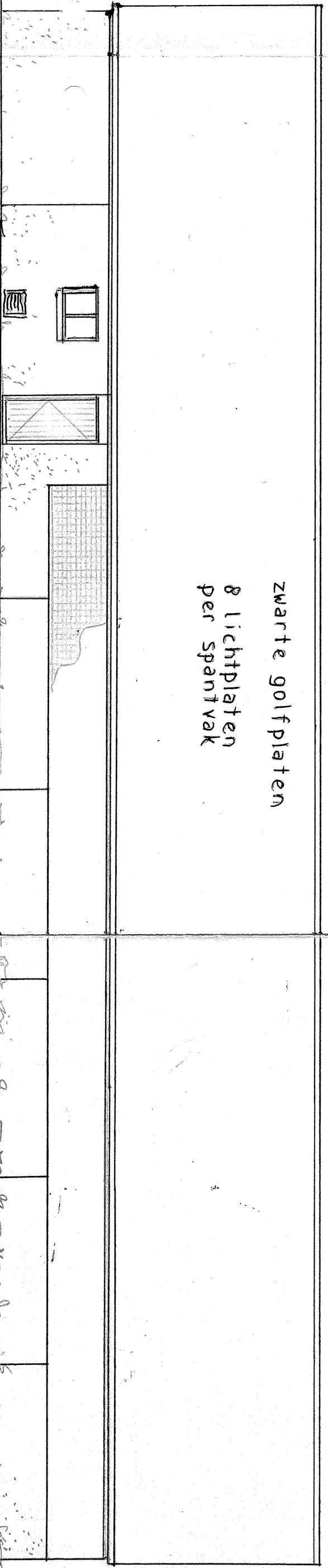
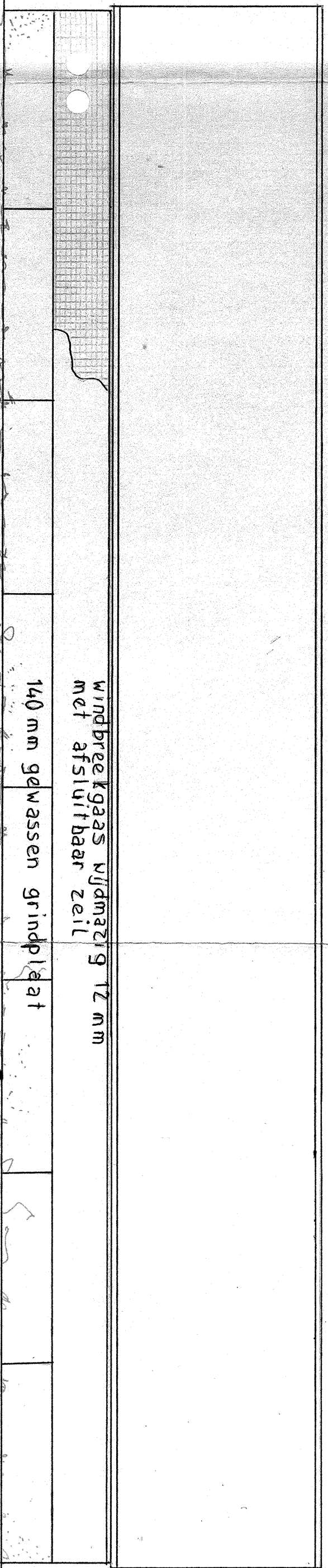
6. Afweging en conclusies

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het initiatief passend is binnen de verschillende beleidskaders en er zijn tevens geen beperkingen vanuit de verschillende omgevingsaspecten te verwachten.

Alles overwegende is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan dit initiatief voor de realisatie van de verkoop ruimte in de ligboxenstal aan de Vierhuisterweg 29 te Rohel.

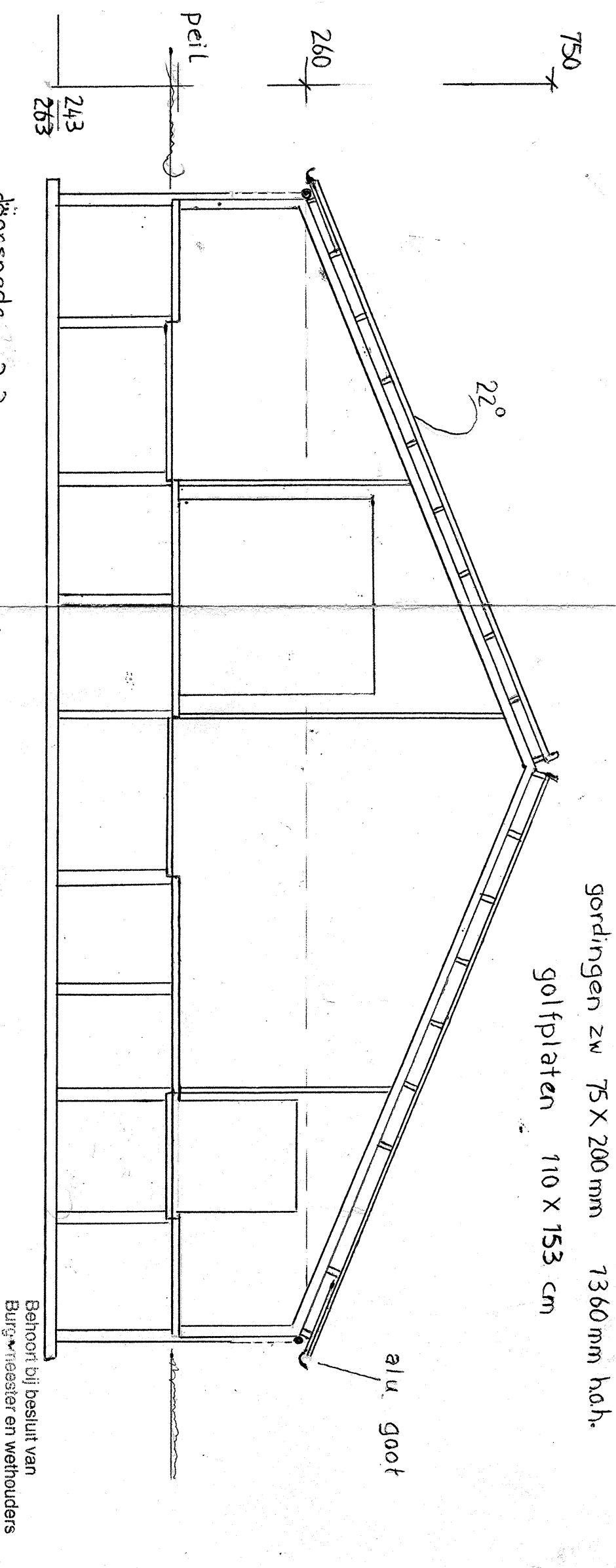
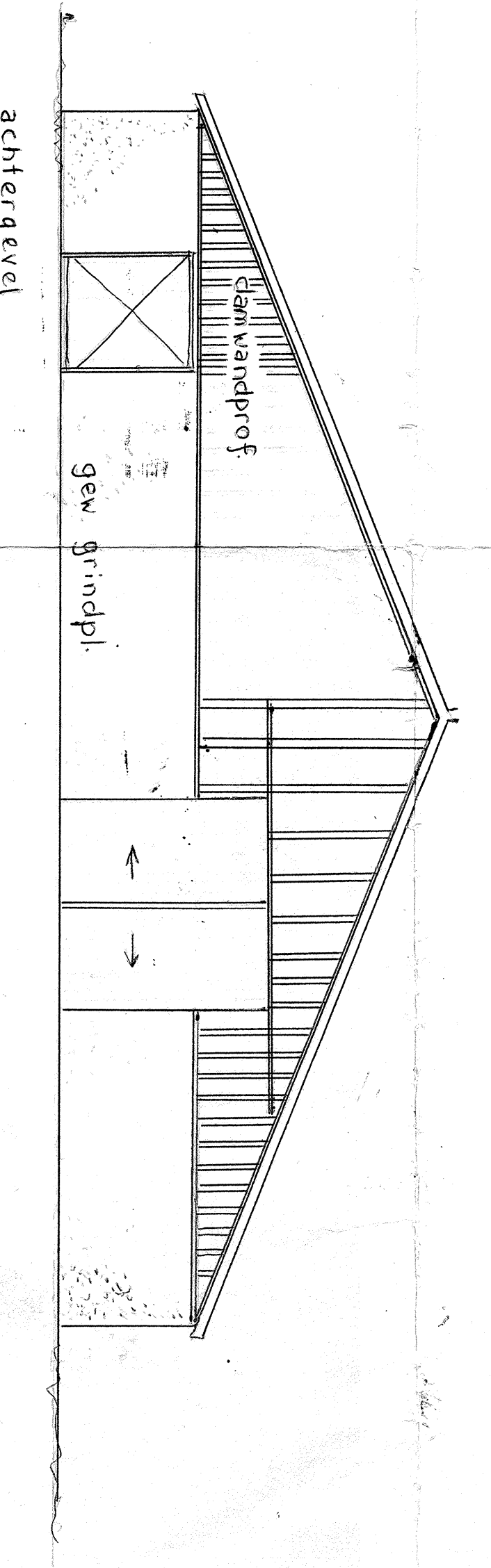
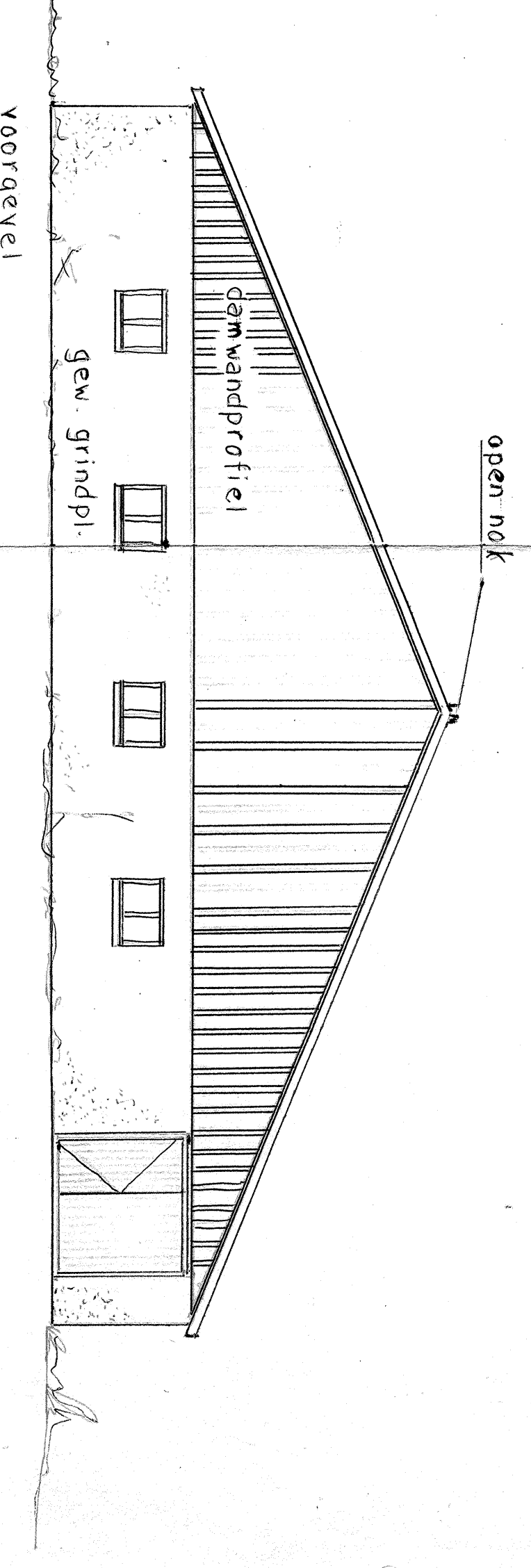
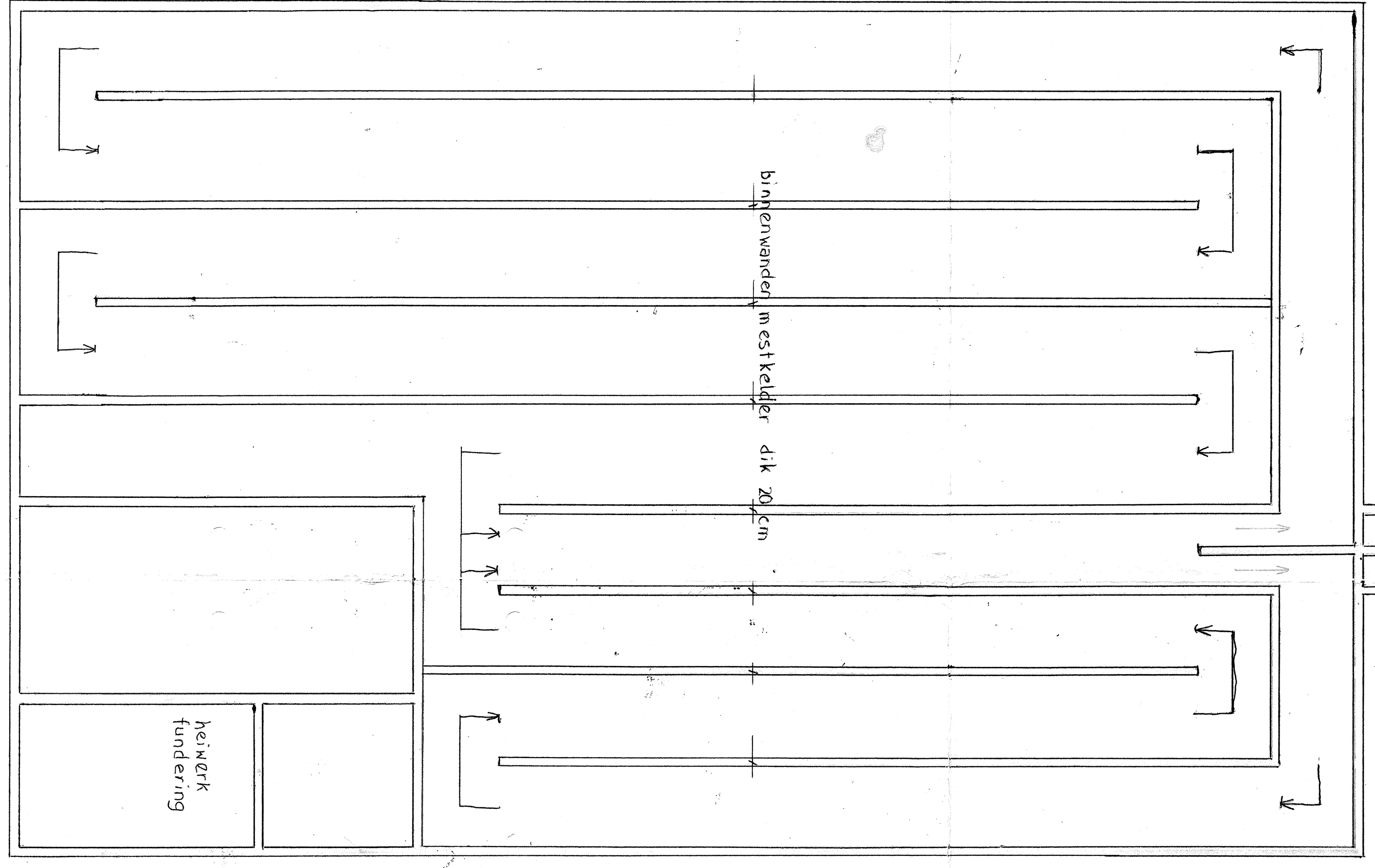
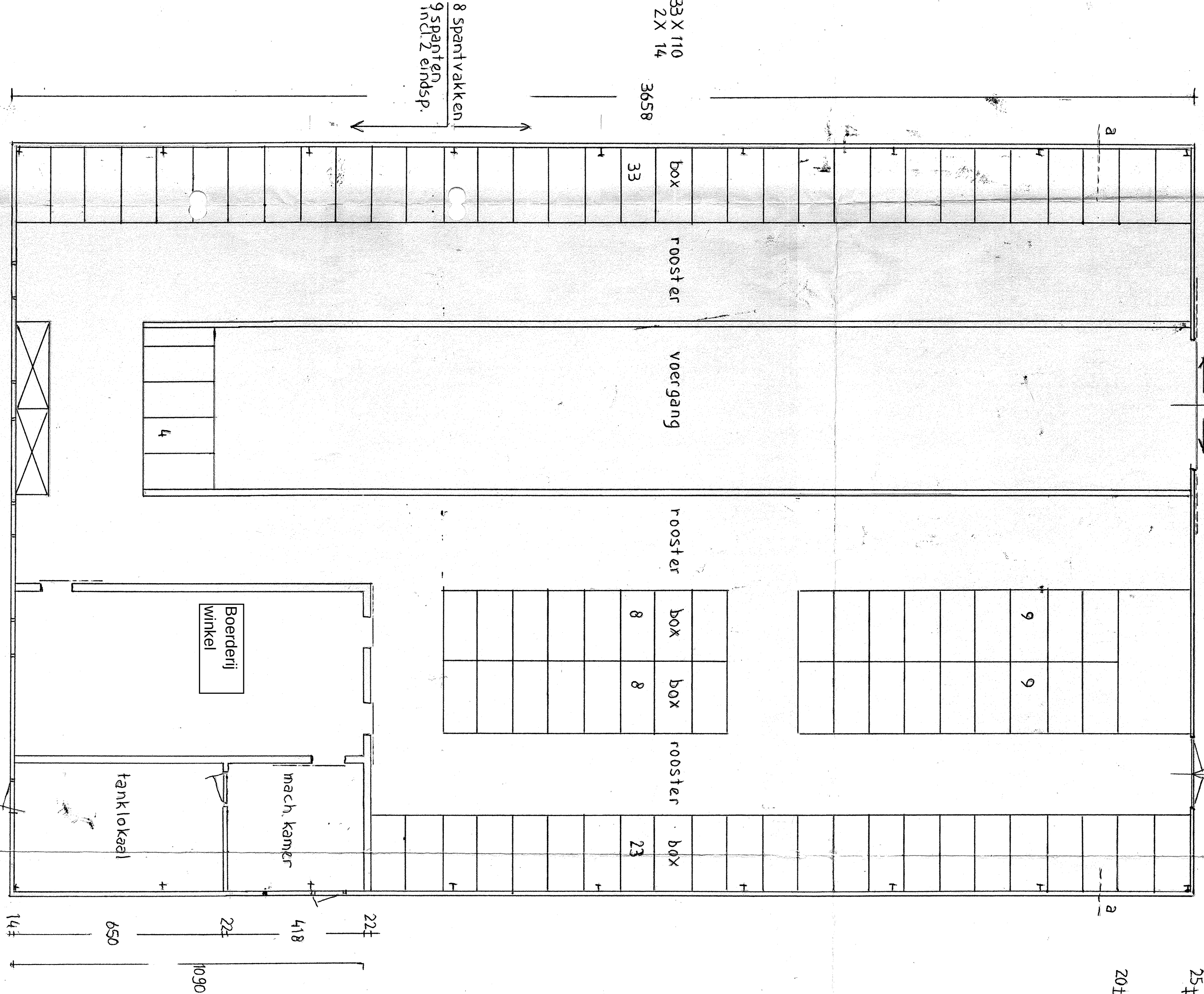
7. Vooroverleg en inspraak

7.1 Vooroverleg



2330
14 240 300 20 492 20 300 440 250 240 14
25 20 20 20 20 25 25 20 20 25

25±
20±



Bouwplan
opdr.gever
tel: 0513-53448
schaal 1:2100
maten in cm

ligboxenstal
mts S en K vd ZEE
verhuisterweg
8507 CG ROHEL
BouwBEDR CAD tel: 0514-541836