

Bestemmingsplan Dierenartsenpraktijk  
Lândyk - Skieppedrifte te Drogeham



V A S T G E S T E L D



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Dierenartsenpraktijk  
Lândyk - Skieppedrifte te Drogeham**

V A S T G E S T E L D

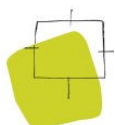
Inhoud

---

Toelichting en bijlagen  
Regels en bijlagen  
Verbeelding

14 juli 2016

Projectnummer 005.00.08.01.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Project-beschrijving</b>	<b>5</b>
1.1	Wat gaat er gebeuren?	5
1.2	Waarom gaat het gebeuren?	5
1.3	Hoe gaat het gebeuren?	6
1.4	Wanneer kan de burger invloed uitoefenen op het plan?	7
1.5	Wat staat er nog meer in deze toelichting?	9
<b>2</b>	<b>Juridische toelichting op het bestemmingsplan</b>	<b>11</b>
2.1	De huidige planologische regeling	11
2.2	De nieuwe planologische regeling	12
<b>3</b>	<b>Verantwoording van het project</b>	<b>15</b>
3.1	Conclusie	15
3.2	Verantwoording op basis van beleid	15
3.3	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.4	Verantwoording op basis van de wettelijk voorgeschreven onderzoeksaspecten	19
3.4.1	Bedrijven en milieuhinder	19
3.4.2	Cultuurhistorie en archeologie	20
3.4.3	Bodem	20
3.4.4	Ecologie	21
3.4.5	Externe veiligheid	21
3.4.6	Geluidhinder	21
3.4.7	Luchtkwaliteit	22
3.4.8	Water	22
3.4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
3.4.10	Economische verantwoording	22
3.4.11	Maatschappelijke verantwoording	23

## **Bijlagen**

**Bijlage 1: Advies Nije Pleats**

**Bijlage 2: Ecologisch onderzoek**

**Bijlage 3: Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 4: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 5: Wateradvies**

**Bijlage 6: Overlegreactie provincie Fryslân**

# Project - beschrijving

# 1

## 1.1

### **Wat gaat er gebeuren?**

De dierenartsenpraktijk Tusken Diken en Feanen gaat nieuwbouw plegen aan de Skieppedrifte (nabij de kruising met de Lândyk). De locatie is op onderstaande figuur aangegeven.



Figuur 1. Locatie van de nieuwe dierenartsenpraktijk

Voor de inrichting en aankleding van de nieuwe locatie is een werksessie van de Nije Pleats gehouden. Daarin zijn de maatschappelijke en ruimtelijk landschappelijke inpassing van het bedrijf op die nieuwe plek verkend. In het Advies Nije Pleats, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, wordt dit nader uiteengezet.

## 1.2

### **Waarom gaat het gebeuren?**

De dierenartsenpraktijk wil in de toekomst met plezier blijven werken, genoeg verdienen en de dienstverlening naar een hoger niveau tillen. De praktijk wil daarbij minder afhankelijk worden van de verkoop van geneesmiddelen. De dierenartsen willen juist meer aan begeleiding doen en meer aan kennisoverdracht. Daarbij wordt ook verwacht dat het aandeel paarden in de bedrijfsvoering de komende tijd zal toenemen.

Voor deze wensen bestaat op de huidige locatie aan de Lytse Wei een aantal belemmeringen:

- Slechte bereikbaarheid; zeker voor paardenauto's en trailers die allemaal door het dorp moeten.
- Er is geen ruimte voor een instructieruimte.
- De apotheek is zwaar verouderd.
- De opvang voor dieren is te klein en verouderd.
- De röntgenruimte wordt voor te veel andere zaken gebruikt (zoals opslag e.d.).
- Er is op het erf en in de gebouwen geen ruimte om paarden te ontvangen.
- Er is geen euthanasieruimte op de praktijk aanwezig.

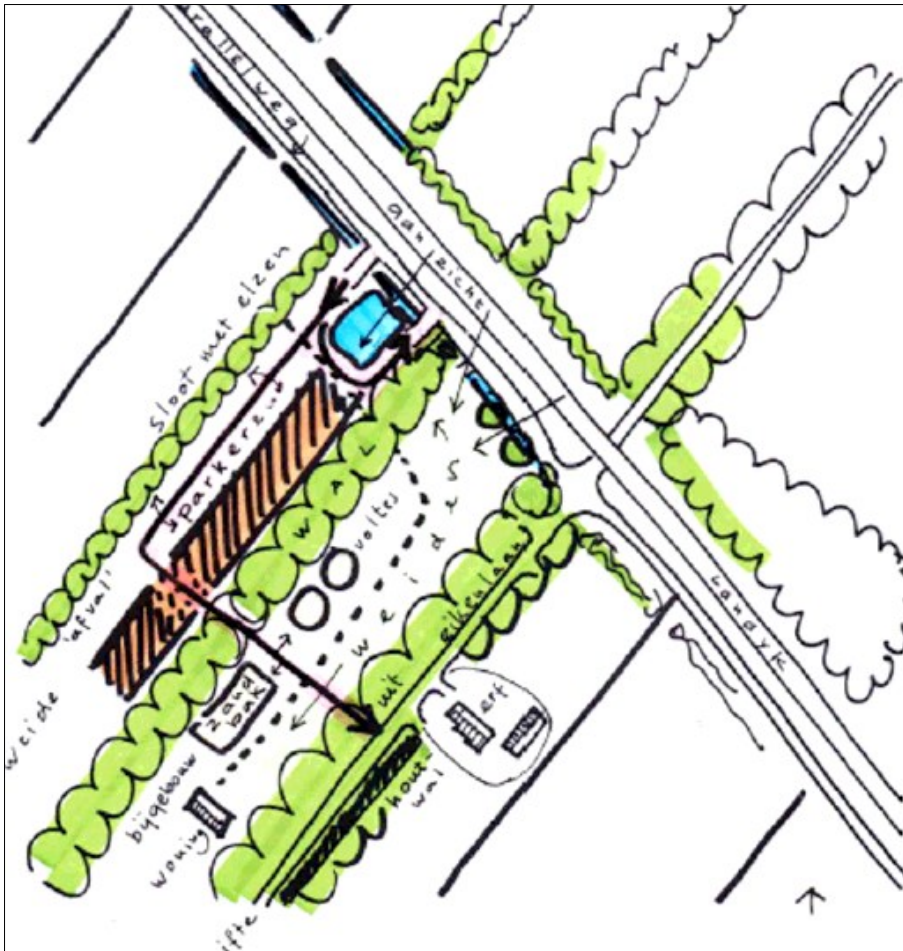
De huidige locatie biedt geen oplossing voor deze knelpunten. De dierenartsenpraktijk wil daarom graag op een ander in eigendom zijnde perceel aan de Skieppedrifte een geheel nieuwe praktijk oprichten.

### **1.3**

#### **Hoe gaat het gebeuren?**

De nieuwbouw moet volgens de dierenartsenpraktijk een moderne uitstraling hebben die passend is in het landschap. Er zal een moderne apotheek moeten worden gerealiseerd, evenals een cursusruimte, een röntgenruimte, een laboratorium, een goede opvang voor gezelschapsdieren, goede parkeervoorzieningen, een ruime afdeling voor paarden en een bedrijfswoning.

Op de locatie aan de Skieppedrifte is hiervoor voldoende ruimte en bovendien is de bereikbaarheid uitermate goed via de ventweg van de provinciale weg.



Figuur 2. Inrichtingsschets (Bron: Advies Nije Pleats)

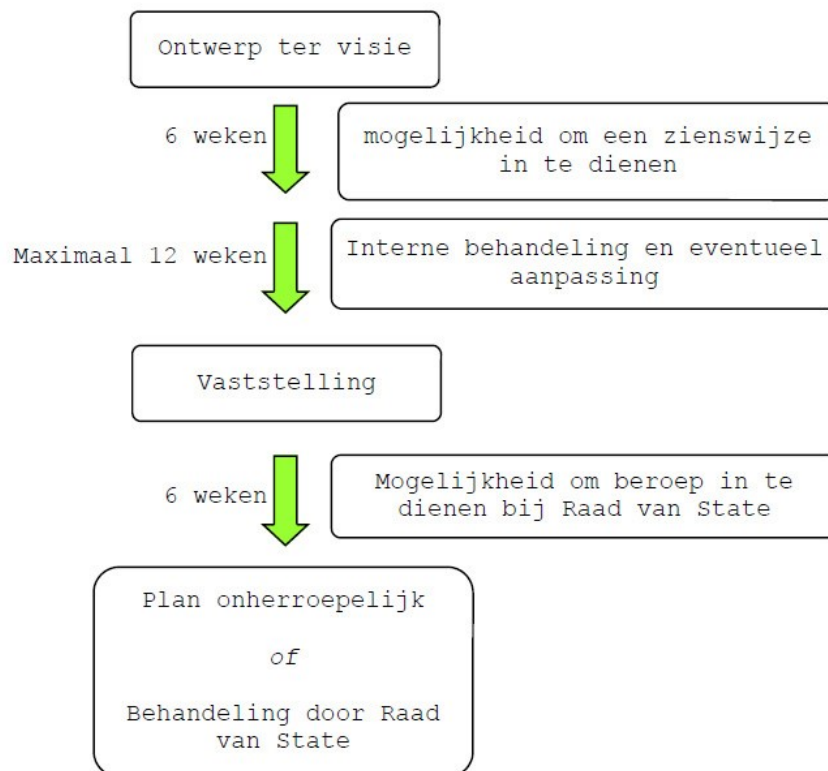
#### 1.4

### Wanneer kan de burger invloed uitoefenen op het plan?

Het bestemmingsplanproces bestaat uit een tweetal fases: de vaststelling en de beroepsfase. In beide fases kan de burger invloed op het plan uitoefenen.

Allereerst wordt het voorontwerpbestemmingsplan vier weken ter visie gelegd. Tijdens die periode kunnen burgers hun inspraakreactie indienen. In die periode wordt het voorontwerpbestemmingsplan ook aan de provincie en andere belangrijke partijen gezonden, ter controle. Noodzakelijke aanpassingen worden dan verwerkt in het bestemmingsplan.

Daarna start de formele vaststellingsfase volgens onderstaand schema.



Figuur 3. Te volgen procedure voor het bestemmingsplan

### Vaststelling

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen 12 weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Zowel tijdens de tervisielegging als na vaststelling wordt het bestemmingsplan op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst en is het voor iedereen in te zien.

### Beroepsprocedure

Het besluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er kan een beroep worden ingesteld door mensen die in de vaststellingsprocedure een zienswijze hebben ingediend of mensen die kunnen aantonen dat ze daartoe niet in staat waren. Wanneer de gemeenteraad het plan gewijzigd vaststelt, kunnen alle belanghebbenden tegen de wijzigingen beroep instellen.



## **1.5**

### **Wat staat er nog meer in deze toelichting?**

In dit hoofdstuk is ingegaan op het hoe en waarom het bestemmingsplan wordt aangepast. In hoofdstuk 2 is een juridische toelichting op het bestemmingsplan te vinden en in hoofdstuk 3 wordt een (wettelijke) verantwoording van het project gegeven.

# Juridische toelichting op het bestemmingsplan

# 2

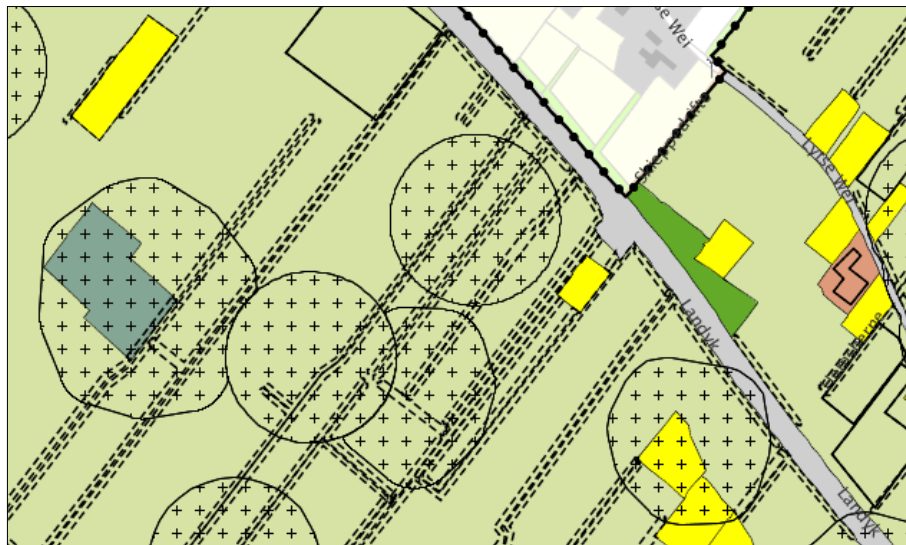
Een bestemmingsplan (of beheersverordening) regelt hoe gronden mogen worden gebruikt en wat er op de gronden mag worden gebouwd. Op de kaart van het bestemmingsplan (ook wel verbeelding genoemd) is te zien welke bestemming aan de gronden is toegekend. De regels van het bestemmingsplan geven (per bestemming) de gebruiks- en bouw mogelijkheden aan.

Als een gewenste ontwikkeling (zoals de nieuwbouw van een dierenartsenpraktijk) niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan, dan kan daarvoor (goed gemotiveerd) een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt, dat wel voorziet in de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling.

## 2.1

### **De huidige planologische regeling**

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan buitengebied, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 6 maart 2014. De locatie is bestemd voor 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied' met ter plaatse een dubbelbestemming "Waarde - archeologie". Het beoogde nieuwbouwplan past niet binnen deze bestemming. Ten eerste past het niet qua functie (een dierenartsenpraktijk is geen agrarisch bedrijf, waarvoor de gronden zijn bestemd). Ten tweede past het bouwen van gebouwen op deze plek ook niet binnen de bestemming (omdat er geen bouwvlak aanwezig is).



Figuur 4. Fragment Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Om af te kunnen wijken van het huidige bestemmingsplan is het voorliggende nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan geldt alleen voor het gebied waarin de dierenartsenpraktijk wordt gerealiseerd. In onderstaande paragraaf wordt uiteengezet wat er op basis van dit nieuwe bestemmingsplan op de locatie mogelijk is.

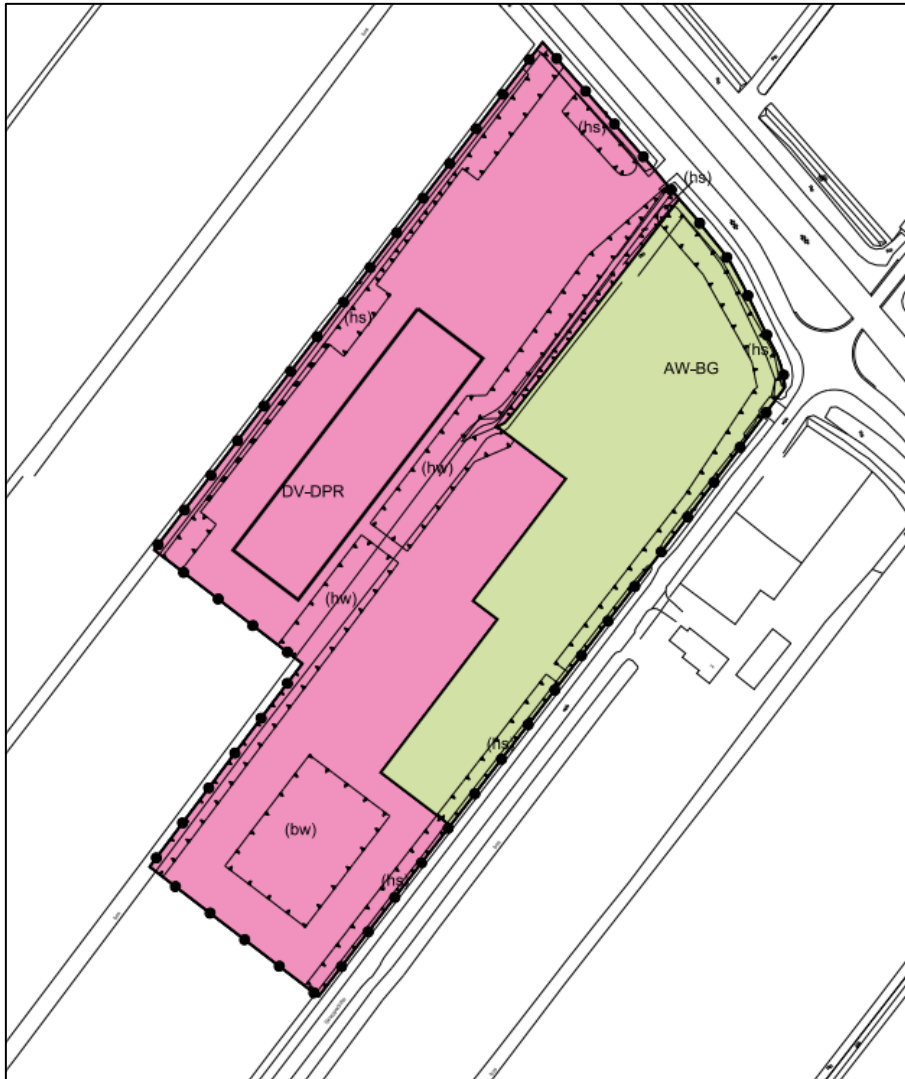
## 2.2

### **De nieuwe planologische regeling**

De nieuwe planologische regeling voorziet in twee bestemmingen voor het gebied. De delen die zeer beperkt een rol spelen in de bedrijfsvoering van de dierenartsenpraktijk hebben de agrarische bestemming als hoofdbestemming gekregen. De rest heeft de bestemming “Dienstverlening - dierenartsenpraktijk”.

Voor de agrarische bestemming is aangesloten op de agrarische bestemming “Agrarisch met waarden - Besloten gebied” uit het huidige bestemmingsplan.

De bestemming voor de dierenartsenpraktijk zelf is toegespitst op het nieuw te ontwikkelen bedrijf. Er is een bouwvlak opgenomen voor de bedrijfsgebouwen en er is een zoekgebied aangegeven voor de bouw van een bedrijfswoning. De oppervlakte voor de bedrijfsgebouwen mag maximaal 1.700 m<sup>2</sup> bedragen en die van de bedrijfswoning maximaal 150 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> met inbegrip van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen).



Figuur 5. Fragment nieuwe bestemmingsplankaart

# Verantwoording van het project

# 3

## 3.1

### **Conclusie**

In onderstaande paragrafen wordt de conclusie onderbouwd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Per aspect is een conclusie getrokken, die in de volgende paragrafen nader wordt gemotiveerd.

## 3.2

### **Verantwoording op basis van beleid**

Voor dit project zijn diverse beleidsstukken van rijk, provincie en gemeente van belang. Hieronder volgt een opsomming van beleid waaraan is getoetst:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 2012 (Rijk).
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, 2011 (Rijk).
- Streekplan Fryslân, 2007 (Provincie Fryslân).
- Provinciale Verordening Romte, 2014 (Provincie Fryslân).

Nationale belangen hebben geen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan. Er is dan ook geen strijdigheid met het rijksbeleid.

Het project is verder in overeenstemming met het provinciale beleid. Ruimtelijke kwaliteit staat in het Streekplan centraal. Met ruimtelijke kwaliteit wordt bedoeld dat ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering, expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde aan de omgeving toevoegen. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen passen binnen het generieke ruimtelijke beleid (waaronder het vigerende bestemmingsplan), komt ruimtelijke kwaliteit vervolgens tot stand in een gebied of op locatie. Dit gebeurt op basis van goede ontwerpen die optimaal rekening houden met omgevingsfactoren. Zoals gezegd is mede voor de landschappelijke inpassing een werksessie van de Nije Pleats georganiseerd. Eerder heeft de provincie al aangegeven (bij brief van 16 oktober 2012) in te stemmen met het plan op deze locatie.

### 3.3

#### **Ladder duurzame verstedelijking**

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, zie paragraaf 3.1), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

#### STAP 1, DE BEHOEFTE

De praktijk richt zich op alle (landbouw)huisdieren die veterinaire zorg nodig hebben. De ontwikkelingen en praktijk binnen deze zorgverlening geven duidelijk aan dat aan het behandelen van grote landbouwhuisdieren met een specialisatie voor het behandelen van paarden veel vraag is. De moderne dierenartsenpraktijk dient aan die behoefte (vraagkant) te voldoen door het aanbod te bieden.

Op de huidige locatie is de ruimte niet voorhanden om aan die vraag te voldoen.

#### *Ruimte behoefte*

De huidige praktijk is gevestigd in 1988 gevestigd in een bestaande boerderij aan de rand van Drogeham (Lytse Wei 32). Deze boerderij bestond uit een nieuwe afzonderlijke dienstwoning en een vrijstaande schuur. Dit op een ruime aaneengesloten huiskavel van ca. 6 ha. De bestaande dienstwoning is dienstwoning gebleven maar nu voor de dierenartsenpraktijk. De bestaande lage schuur is omgebouwd tot praktijkruimte. Deze praktijkruimte was geschikt voor 2 dierenartsen en één assistente. De praktijkruimte beschikte in aanvang

005.00.08.01.00.toe - Bestemmingsplan Dierenartsenpraktijk Lândyk - Skieppedrifte te Drogeham - 14 juli 2016

over een wachtruimte, een opvang voor zieke en herstellende dieren, een röntgenruimte, een behandelruimte, een kantoor- en een apotheekruimte. Thans werken er 6 dierenartsen en 7 assistentes. Tevens zijn er dependances gevestigd in Surhuisterveen en De Westereen. Deze dependances dienen als spreekuurlocatie en als breng- en haalservicepunten voor medicijnen.

Voor de wijze van huisvesting betekent dit dat het kantoor nu wordt gebruikt als kantoor, vergaderruimte, ontvangstruimte en kantine. Voorts betekent dit dat de apotheek veel te klein is net als de wachtruimte, behandelruimte(s), dat de röntgenruimte niet meer wordt gebruikt voor dit doel maar voor sterilisatie van het instrumentarium etc. Het gebruik van de inmiddels veel te kleine praktijkruimte geeft een overspannen aanblik en noodzakelijke ruimte als een instructielokaal, euthanasieruimte ontbreken. De dienstverlening kan niet meer op een professionele wijze plaatsvinden waardoor gewenste behandelingen ter plaatse niet meer kunnen worden uitgevoerd.

Een grotere en modernere ruimte is onontbeerlijk. Het huidige gebouw leent zich niet voor uitbreiding zodat nieuwbouw zo spoedig mogelijk noodzakelijk is.

#### *Functionele ruimte behoefte*

In aanvang fungeerde de praktijk puur voor de behandeling van gezelschapsdieren en diende als (uitvals)basis voor de rundveepraktijk. Paarden maakten toen nauwelijks deel uit van het bestand.

De huidige praktijk behandelt veel meer gezelschapsdieren dan in de aanvangfase (van 0,2 fte naar 2 fte nu). De paardendiergeneeskunde heeft sindsdien een grote vlucht genomen (2 fte). Behandeling van deze diersoort vergt een hoger en meer specialistisch niveau. Verder zijn de rundveesector en intensieve sector steeds groter gegroeid.

Naast de behoefte aan een grotere praktijkruimte qua oppervlakte is een nieuwe praktijkruimte ook noodzakelijk om met name de grote landbouwhuisdieren (waaronder de paarden) op een adequaat niveau te behandelen. Hiervoor zijn ook specifieke overdekte ruimtes noodzakelijk (stallen), conditieapparatuur (stapmolens) en onbebouwde ruimtes (harde, zachte voltes, buitenbakken, observatieweiden) noodzakelijk.

De dierenartsenpraktijk is sinds 1988 in de huidige vorm te Drogeham gevestigd. Dit is een voortzetting van dierenartspraktijk Nauta die sinds de vijftiger jaren reeds ter plaatse was gevestigd. Dat voor de herhuisvesting ruimte wordt gezocht in Drogeham lijkt dan ook voor de hand te liggen. Immers door de vestiging van de praktijk sedert enkele decennia te Drogeham ligt de praktijk thans ook temidden van het werkgebied.

STAP 2, ALTERNATIEVE  
LOCATIES

Er is echter nog een reden waarom Drogeham eigenlijk DE vestigingsplaats is. Drogeham ligt centraal in de gemeente Achtkarspelen. Achtkarspelen is een

paardensportgemeente bij uitstek. Het concours hippique Drogeham, het concours hippique Buitenpost, de ruitersportzaak Hypo Fryslân, de vele maneges en paardensportpensions zetten de gemeente nu reeds op de kaart.

Een veterinaire faciliteit van formaat met een specialisme voor de behandeling van paarden ontbreekt nog en zal het paardensportplaatje compleet maken.

Voorts gaat het hier om werkgelegenheid van een hoog niveau (10 fte). Werkgelegenheid in Fryslân en met name in het noordoosten van Fryslân van dit niveau is niet voorhanden. Veel hoog opgeleid arbeidspotentieel verlaat dan ook veelal de provincie. De te vestigen nieuwe en moderne dierenartsenpraktijk kan bijdragen aan behoud van dit aanwezige arbeidspotentieel voor de provincie.

#### *Alternatieven*

Concreet is de locatie bij de entree van Drogeham onderzocht waar ook de DAB-garage en Uitvaartverzorging Nijboer zijn gevestigd. In de eerste plaats is een bedrijventerrein voor een medische praktijk met een agrarische uitstraling in ruimtelijk en functioneel opzicht niet of minder passend te noemen. De dierenartsenpraktijk is een dienstverlenend bedrijf met een sterke gerichtheid op de agrarische sector. Een dergelijk type bedrijvigheid is veelal niet gewenst op een bedrijventerrein en wordt daar ook niet verwacht. In de tweede plaats zijn observatieweiden, stallen, voltes en bijvoorbeeld een stapmolen voor paarden noodzakelijk. Een aantal hectares is daarvoor noodzakelijk. Bij de entreelocatie is hooguit nog plek voor twee bedrijven op een totaal oppervlak van ca. 1 a 1 1/2 hectare. Voor de voorgestane dierenartsenpraktijk is de beschikbare oppervlakte veel te klein en zou voor dit doel ook veel te duur zijn. De observatieweiden worden immers slechts in agrarische zin (beweiding) gebruikt en niet voor een productiefunctie. De achterliggende percelen zijn in eigendom bij particulieren die deze gronden gebruiken voor eigen hobbymatig te houden vee. Deze gronden zijn daardoor niet geschikt als observatieweide voor ziek of herstellend vee maar zijn bovendien ook niet te verwerven. Last but not least is de ontsluiting daar niet ideaal gelet op de sterke verkeersaantrekkende werking zo vlak bij de aantakking op de Lândyk. Bovendien zal het verkeer van de zijde van Augustinusga dan alsnog de route door de dorpskom kiezen om de praktijk te bereiken. De voorgestane locatie direct aan de ventweg is veel adequater.

Voor wat betreft eventueel vrijkomende agrarische bedrijven kan worden gesteld dat sinds de eerste besprekingen met de gemeente in 2010 nog geen panden in het buitengebied zijn vrijgekomen die zich lenen voor de vestiging van de dierenartsenpraktijk. Nog daargelaten dat ook daar veelal de ontsluiting problematisch is. Ook anderszins zijn vrijkomende agrarische bedrijven minder geschikt. Daar waar de eventuele afzonderlijke stallen nog zouden kunnen worden gebruikt zal de eigenlijke praktijkruimte uitsluitend gehuisvest kunnen worden in de oorspronkelijke boerderij na een grondige aanpassing en



verbouwing. De kosten die daarmee gemoeid zijn overstijgen die van nieuwbouw.

Wel staat op dit moment de boerderij aan de Tillewei 21 te koop. Wederom geldt hier dat het pand slecht is ontsloten en de route daarnaar toe door de dorpskom loopt. Bovendien is louter de boerderij te koop. De gronden zijn lang geleden reeds aan derden verkocht.

Kort samengevat: de entreelocatie is geen alternatief. Vrijkomende boerderijen in het buitengebied zijn vaak slecht ontsloten voor een sterk dienstverlenend en verkeersaantrekkend bedrijf. Bovendien kan voor het bereiken van deze locaties de dorpskom van Drogeham (en andere dorpen) niet worden ontzien. Ook gaat dit ten koste van de bereikbaarheid in tijd. Hoewel planologisch minder relevant maar bedrijfseconomisch zeer belangrijk zullen de investeringen ten behoeve van een locatie elders vele malen hoger zijn dan ten behoeve van de voorgestane locatie. De laatstbedoelde locatie is planologisch en qua bereikbaarheid het meest ideaal.

Een goede ontsluiting is voorhanden (parallelweg en Skieppedrifte), ten behoeve van de nieuwe ontsluiting van Skulenboarch ter hoogte van de afslag Drogeham is een rotonde aangelegd waarover ook het verkeer richting de nieuwe praktijk kan worden geleid zonder dat de woonomgeving daardoor wordt gehinderd.

STAP 3, ONTSLUITING

Een multimodale ontsluiting is voor een dergelijke praktijk, waar vooral grote landbouwhuisdieren worden behandeld (en die doorgaans met veewagens en veetrailers worden aangeleverd), geen meerwaarde. De goede ontsluiting middels autoverkeer is hiervoor toereikend.

### **3.4**

## **Verantwoording op basis van de wettelijk voorgeschreven onderzoeksaspecten**

### **3.4.1**

#### **Bedrijven en milieuhinder**

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuw bedrijf gerealiseerd. In de notitie Bedrijven en Milieuzonering (VNG) is geen minimale afstand van een dierenartsenpraktijk tot omliggende gevoelige functies aangegeven. De gemeente hanteert de norm dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning en de stallen (emissiepunt) minimaal 50 meter dient te bedragen. De dichtstbijzijnde woning staat op minimaal 60 meter van de dierenartsenpraktijk.

Daarnaast hanteert de gemeente in haar bestemmingsplan Buitengebied een afstand van minimaal 30 meter ten opzichte van omliggende woningen tot de buiten(rij)bak. Ook aan die afstand wordt ruimschoots voldaan.

CONCLUSIE Het plangebied is uitvoerbaar wat betreft het aspect hinder.

#### **3 . 4 . 2**

#### **Cultuurhistorie en archeologie**

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart (CHK2) van de provincie blijkt dat de kleinschalige (opstreckende) verkaveling met houtsingels (houtwallen en elzen-singels) van belang zijn. Dit landschap dient in stand te worden gehouden/ gerespecteerd te worden. Het bouwplan voegt zich in het landschap en laat de bestaande 'kamers' in stand.

Voor wat betreft archeologie is het van belang dat een deel van het plangebied binnen een vuursteenvindplaats (Steentijd) valt. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50m<sup>2</sup> bij deze vindplaatsen middels een waardierend archeologisch onderzoek te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek, dat zich vooral moet richten op de waarde en de begrenzing van de vindplaats, kunnen inzicht geven in de behoudenswaardigheid van de vindplaats.

Daarnaast kunnen zich in deze gebieden archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m<sup>2</sup> een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen.

Vanwege deze aanbevelingen is een archeologisch onderzoek verricht. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt aanbevolen om het terrein vrij te geven voor de voorziene ontwikkelingen. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het project wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor cultuurhistorische of archeologische waarden belemmerd.

#### **3 . 4 . 3**

#### **B o d e m**

Van het perceel zijn geen bodemkwaliteitsgegevens bekend. Ook zijn er geen gegevens bekend waaruit blijkt dat er bodembedreigende activiteiten op de percelen hebben plaatsgevonden. Volgens de bodemkwaliteitskaart van Achtkarspelen (Nota bodembeheer gemeente Achtkarspelen vastgesteld op 22 juni

005.00.08.01.00.toe - Bestemmingsplan Dierenartsenpraktijk Lândyk - Skieppedrifte te Drogham - 14 juli 2016

2012) valt het perceel in de kwaliteitszone Landbouw/overig (= grond wat voldoet aan de Achtergrondwaarde).

Op voorhand is er geen belemmering vanuit het aspect bodem.

Met de aanvraag voor omgevingsvergunning zal middels een bodemrapport moeten worden aangetoond dat de beoogde functies zich er kunnen vestigen

De uitvoerbaarheid van het project wordt niet door onaanvaardbare gevolgen vanuit de kwaliteit van de bodem belemmerd. CONCLUSIE

#### 3.4.4

#### **Ecologie**

Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van het onderzoek is dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten. Wel is het van belang om buiten het broedseizoen eventuele bomen en struiken te rooien. Het ecologisch onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

De uitvoerbaarheid van het project wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de ecologie belemmerd. CONCLUSIE

#### 3.4.5

#### **Externe veiligheid**

In het kader van het voorliggende plan is onderzoek verricht naar externe veiligheidsaspecten in de omgeving. De risicokaart is geraadpleegd, waaruit is gebleken dat er geen onaanvaardbare risico's zijn.

Het plan is wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar. CONCLUSIE

#### 3.4.6

#### **Geluidhinder**

Voor wat betreft de mogelijke geluidhinder als gevolg van het wegverkeerslawaaï is voor de geluidgevoelige functies binnen het plangebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de N369 en de Skieppedrifte niet wordt overschreden. Gezien de hoogte van de berekende gecumuleerde gevelbelastingen wordt met de basiseis van 20 dB uit het Bouwbesluit, in de geluidgevoelige ruimten van de nieuwe bedrijfswoning het binnenniveau van 33 dB niet overschreden. Er hoeft geen advies te worden gegeven om aanvullende geluidwerende voorzieningen aan te brengen.

CONCLUSIE Het plan is wat betreft geluidhinder uitvoerbaar.

#### 3.4.7

##### **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 rondom het perceel op de hoek Lândyk/Skieppedrifte worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

#### 3.4.8

##### **Water**

Het wateradvies van Wetterskip Fryslân is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het wateradvies blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de eisen van het Wetterskip. Wel worden nog een aantal aanbevelingen gedaan. Het wateradvies is daarom als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

CONCLUSIE Het plan is wat betreft het wateraspect uitvoerbaar.

#### 3.4.9

##### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

De m.e.r.-beoordeling houdt in dat nagegaan moet worden of er activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten op het milieu kunnen hebben. De grondslag hiervoor is enerzijds het Besluit m.e.r. en anderzijds de hiervoor beschreven milieuonderzoeken. De activiteiten die in het plangebied beoogd zijn, overschrijden geen drempelwaarde uit bijlage D van het Besluit m.e.r. Op basis van de resultaten van de voor dit project uitgevoerde onderzoeken worden (mogelijk na het uitvoeren van maatregelen) onaanvaardbare milieueffecten niet verwacht.

#### 3.4.10

##### **Economische verantwoording**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst verhaal tegemoetkoming in schade ex. artikel 6.1 Wro gesloten.

### 3.4.11

## **Maatschappelijke verantwoording**

### **Overleg**

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Fryslân en het Wetterskip. Van de provincie Fryslân is een verdere reactie ontvangen. De reactie wordt onderstaand behandeld en is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Voor wat betreft de waterbelangen wordt geconcludeerd dat het wateradvies op de juiste wijze in het plan zijn verwerkt, omdat van het Wetterskip geen reactie is ontvangen.

### Overlegreactie provincie Fryslân

Eerder al had de provincie bij brief van 16 oktober 2012 ingestemd met de vestiging van de dierenartsenpraktijk op deze locatie.

De provincie heeft bij brief van 22 maart 2016 (ontvangen 29 maart 2016) aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerking:

- Verkeer en vervoer (Categorie 3 Overige provinciaal belang)  
De oversteek van de Skieppedrifte in de N369 is als veiligheidsknelpunt aangemerkt. Dit kan op termijn betekenen dat deze oversteek gesaneerd wordt.

De gemeente heeft contact gezocht met de provincie. Vanuit de gemeente is uitgelegd dat de oversteek geen directe functie heeft voor het plan. Gemotoriseerd verkeer zal primair van de rotonde en de parallelweg Lândyk gebruik maken. Dat is de opzet van het plan. Zo is er tijdens de Nije Pleats sessie ook over gesproken. Door de provincie is hierop aangegeven dat de opmerking meer een aandachtspunt is, waar in de toekomst rekening mee moet worden gehouden. Voor het bestemmingsplan heeft de opmerking geen consequenties.

### **Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan van de dierenartsenpraktijk Roest heeft in de periode van 25 februari 2016 tot en met woensdag 23 maart 2016 ter inzage gelegen voor de inspraak. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.