

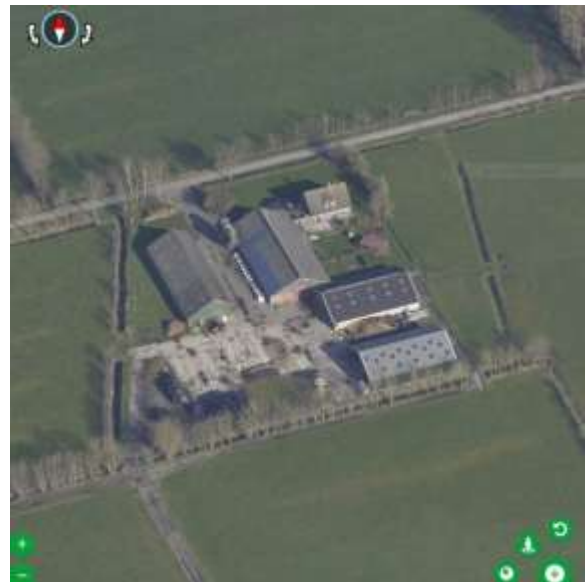
Ruimtelijke Onderbouwing 2^{de} agrarische bedrijfswoning Parksterreed 5a te Boelenslaan

1. Aanleiding

Er is op 11 december 2020 een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente binnengekomen voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan. Het betreft een 2^{de} bedrijfswoning bij een bestaand biologisch melkveebedrijf met va. 75 melkkoeien. De zoon van de aanvrager, die ook in de maatschap zit, heeft de leeftijd dat hij graag op zichzelf wil wonen. Gelet op de bedrijfsvoering hebben de initiatiefnemers aangegeven dat er een behoefte en een noodzaak is voor de 2^{de} agrarische bedrijfswoning. Graag zouden de initiatiefnemers de tweede bedrijfswoning op het bestaande erf bouwen aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan.



Luchtfofo Parksterreed 5a en omgeving



Bestaande erf Parksterreed 5a

Verzoeker geeft aan over 65 ha eigen weidegrond te beschikken.

2. Geldend planologisch regime

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen', dat is vastgesteld in 2014. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden, Besloten gebied' met een bouwvlak. De 2^{de} agrarische bedrijfswoning is voorzien binnen dit bouwvlak. Hierbinnen mogen de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf en één bedrijfswoning worden gebouwd. Een agrarische tweede bedrijfswoning is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen' is geen mogelijkheid opgenomen om het bouwplan mogelijk te maken. Dit kan alleen door het bestemmingsplan te herzien of een uitgebreide afwijkingsprocedure te doorlopen.

De initiatiefnemers hebben voor dit laatste gekozen door het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning met afwijking. Hiervoor zal de uitgebreide afwijkingsprocedure moeten worden doorlopen en moet de aanvraag worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (in verband met het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening). Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

De raad dient vervolgens voor het plan een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Hieronder worden de verschillende van belang zijnde beleidsdocumenten en andere ruimtelijke aspecten doorlopen.

3. Kaders gemeente en provincie

- De Visie ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen

In de Visie ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen is ten aanzien van een tweede agrarische bedrijfswoningen beleidsmatig het volgende opgenomen:

Bij de gemeente komen af en toe verzoeken binnen voor het oprichten van een tweede, extra, bedrijfswoning. De wens om tot een tweede bedrijfswoning te komen, leeft in diverse sectoren, zowel bij de agrarische als niet-agrarische bedrijven. Vanwege schaalvergroting in de melkveehouderij is de agrarische sector het afgelopen decennium danig in beweging. Indien schaalvergroting op een agrarisch bedrijf plaatsvindt, zijn veelal meer arbeidskrachten nodig. Om het welzijn van de op het agrarisch bedrijf aanwezige dieren te kunnen waarborgen, is dag- en nacht toezicht door één arbeidskracht per bedrijf niet altijd meer toereikend.

Veelal wordt een extra arbeidskracht aangesteld. Het kan daarbij gaan om een familielid dat in een maatschapsvorm in het agrarisch bedrijf stapt of een bedrijfsleider die van buitenaf wordt aangetrokken. Indien een dergelijke stap wordt gezet en de extra arbeidskracht op zichzelf wil wonen, ontstaat de wens om een tweede bedrijfswoning te bouwen.

Tweede agrarische bedrijfswoningen zijn in z'n algemeenheid niet mogelijk in het bestemmingsplan Buitengebied. In zeer bijzondere omstandigheden kan van deze regel worden afgeweken door bijvoorbeeld het tonen van een bedrijfsplan. Hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gevolgd als sprake is van een permanente noodzaak om bij het bedrijf te wonen.

Kortom: In bijzondere omstandigheden, zoals bij een permanente noodzaak, kan de gemeente meewerken aan een tweede agrarische bedrijfswoning. Deze permanente noodzaak kan de initiatiefnemer onderbouwen met behulp van bedrijfsgegevens.

- Aangetoond is dat er sprake is van een reëel belang voor het vestigen van een tweede bedrijfswoning

Op verzoek van de gemeente heeft verzoeker bedrijfsgegevens overlegd om de noodzaak van de 2^{de} bedrijfswoning te onderbouwen. Deze gegevens zijn beoordeeld door het onafhankelijk adviesbureau AnteaGroup en hun bevindingen zijn neergelegd in hun rapport 'Beoordeling – toevoegen bedrijfswoning op het terrein van de maatschap Nijboer' van 5 augustus 2020 (zie bijlage ..). Aan de

hand van onderzoek naar de noodzaak van het toezicht en de aard en omvang van de bedrijfsvoering in relatie tot de jurisprudentie concludeert het adviesbureau dat voor een doelmatige bedrijfsvoering sprake is van een reëel belang bij het vestigen van een tweede bedrijfswoning. De gemeente kan zich vinden in hun analyse en daaruit volgende conclusie.

Hieruit volgt dat de noodzaak voor de tweede bedrijfswoning voldoende is aangetoond.

- *De provinciale verordening staat een dergelijke ontwikkeling niet in de weg*

In de provinciale Verordening Romte zijn niet specifiek regels opgenomen voor tweede agrarische bedrijfswoningen. De regio en de provincie hebben regionale woningbouwafspraken gemaakt. Er zijn beperkt mogelijkheden buitenstedelijk. Onder andere een (tweede) bedrijfswoning is mogelijk als de noodzaak is aangetoond.

De provincie heeft in het kader van het vooroverleg bij mail van 26 januari 2021 aangegeven akkoord te kunnen gaan met het bouwplan.

4. Ruimtelijke aspecten

- *Volkshuisvesting*

In principe worden er alleen woningen gebouwd die gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied om op deze manier – in verband met de ruimtelijke kwaliteit- zo weinig mogelijk bebouwing toe te voegen aan het buitengebied. Een ontwikkeling moet ook passen binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte en ook vanuit ruimtelijke aspecten en dergelijke mogelijk zijn.

Als blijkt dat er geen mogelijkheden binnenstedelijk zijn of dat het niet wenselijk is om op bepaalde locaties woningbouw te realiseren (bijvoorbeeld om groengebieden binnenstedelijk te behouden), dan bestaat er de mogelijkheid om te kijken naar mogelijkheden buiten bestaand stedelijk gebied. Dit zal dan eerste instantie zoveel mogelijk aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied zijn. Uitzondering hierop is als er sprake is van een ontwikkeling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of een bijzondere woonvorm die binnenstedelijk niet te realiseren is. Dat is het geval als er hiervoor een noodzaak kan worden aangetoond, waarbij de bouw binnenstedelijk geen reëel alternatief is. Voor de onderhavige tweede agrarische bedrijfswoning is hiervan sprake.

- *Stedenbouw en welstand*

De welstandscommissie heeft over het bouwplan advies uitgebracht. Op grond van de ingediende gegevens deelt de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit mee

dat het plan, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het bestaande gebouw op het perceel is geen rijksmonument en in de nabijheid van het perceel liggen geen rijksmonumenten.

Stedenbouwkundig is de locatie akkoord. De bestaande bebouwing staat haaks op de weg; hierbij sluit de geplande 2^{de} bedrijfswoning aan. Van belang is dat de 2^{de} bedrijfswoning niet achter de bestaande bebouwing wordt gebouwd, maar op dezelfde lijn als de bestaande bedrijfswoning. Dat is het geval.

De huidige singelstructuur tussen de Parksterreed en Stienstrawei heeft geen duidelijke richting, oorspronkelijke verkavelingen zijn zowel haaks als schuin georiënteerd, zonder duidelijk patroon/stramien. Voor de bruikbaarheid van de kavels is een haakse richting optimaal. Zo is er een duidelijke inrichting van het erf mogelijk waarin de kwaliteit van de singels en grenzen van de kavel overeind kan worden gehouden. Voor Parksterreed 5a is deze haakse oriëntatie van de singel ook voorstelbaar, welke gelijk op loopt met de contouren van het bestemmingsvlak.

De sloot met singel wordt hiermee verlegd en sluit aan op de begrenzing van het bouwvlak, zoals dat in het bestemmingsplan is aangegeven. De huidige singel is nu kwalitatief vrij slecht en de afwatering van de sloot voldoet niet. Met een nieuwe sloot en een nieuw aangelegde houtsingel wordt dit verbeterd.

Middels een voorwaarde aan de omgevingsvergunning met afwijking zal de ruimtelijke inpassing worden geborgd, zodat qua soorten en plaatsen worden voldaan aan wat hierover is opgenomen in de Visie ruimtelijke kwaliteit Buitengebied Achtkarspelen.

- *Bodem*

Uit het bodemonderzoeksrapport van WMR (rapportnummer 201869) van 5 december 2020 blijkt dat in de grond geen verhoogde gehalten aan parameters uit het basispakket NEN5740 zijn gemeten. In het grondwater zijn voor barium, koper, nikkel en zink licht verhoogde concentraties gemeten. De licht verhoogde waarden geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Er zijn geen milieu hygiënische beperkingen te verwachten ten aanzien van de bouw en het gebruik van de woning.

- *Water*

Het is verplicht het waterschap te betrekken bij de voorbereiding van diverse ruimtelijke procedures. Het waterschap zal vervolgens een wateradvies geven. Ook kan het waterschap voorwaarden stellen (onder andere 10% watercompensatie van het extra te verhard oppervlak, indien dit met meer dan 200 m² wordt vergroot).

De initiatiefnemer kan, als het plan voldoende concreet is, een watertoets doen via <http://dewatertoets.nl/>. Het wateradvies (en op welke wijze dit verwerkt is in het plan, onder andere de watercompensatie) kan gevoegd worden bij de stukken voor het starten van een planologische procedure. De initiatiefnemer heeft de watertoets verwerkt in zijn situatietekening. De bouw van de woning zal qua waterberging worden gecompenseerd door de aanleg van de nieuwe sloot.

- *Geluid*

De planlocatie met de toekomstige geluidsgevoelige bestemming (woning) is gesitueerd binnen de wettelijke geluidszone van de Parksterreed. Uit het akoestisch onderzoek wegverkeer van 15 december 2020 (kenmerk RPT20243401-01) volgt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Parksterreed de norm van 48 dB niet overschrijdt. De te verwachten maximale geluidsbelasting is 44 dB op de voorgevel van de woning. Omdat wordt voldaan aan de norm is het onderzoeken c.q. treffen van geluidsbeperkende maatregelen niet nodig. Ook hoeft voor de woning geen ontheffing van een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

Vanuit het oogpunt van geluid (van wegverkeer) kan de nieuwe woning volgens plan worden gerealiseerd.

- *Ecologie*

De initiatiefnemer heeft op basis van de Flora- en faunawet de wettelijke verplichting van zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet wordt verstoord. Als de initiatiefnemer niet zeker weet of hij de flora en fauna verstoord kan hij een ecologisch onderzoek/quickscan laten doen door een gekwalificeerd adviseur. Onder flora en fauna vallen niet alleen vogels, maar ook reptielen vleermuizen, planten enz.

In overleg met de provincie is geconcludeerd dat een QuickScan voor de ecologische waarden niet nodig is. De aanvrager heeft aangegeven dat de te dempen sloot 's zomers droog staat. Daardoor is de kans klein dat er zich belangrijke natuurwaarden in de sloot bevinden. Een ecologische QuickScan is in dit geval niet nodig. Wel zal in de omgevingsvergunning met afwijking de volgende voorwaarde opnemen:

WET NATUURBESCHERMING

Wij vragen u rekening te houden met de wettelijke bepalingen en zorgplicht uit de Wet Natuurbescherming. Voor wat betreft de houtopstanden heeft de voorkeur geen werkzaamheden uit te voeren in de periode 15 maart-15 juli i.v.m. eventueel broedende vogels. Wilt u in deze periode wel werkzaamheden verrichten dan dient u van tevoren te onderzoeken of u wel/niet een ontheffing voor de Wet Natuurbescherming nodig heeft. Het broedseizoen is overigens in de Wet natuurbescherming niet als standaardperiode vastgelegd. Van belang is of er, ongeacht de periode, een broedgeval aan de orde is; broedende vogels zijn namelijk altijd beschermd.

De werkzaamheden aan sloten dienen op een vis- en amfibievriendelijke wijze te worden uitgevoerd. Daarvoor dient bij het dempen van sloten ervoor gezorgd te worden dat er richting een open verbinding met overige sloten wordt gewerkt, zodat dieren een vluchtroute hebben.

- *Stikstof*

Ten aanzien van het aspect stikstof heeft de initiatiefnemer een stikstofberekening uit laten voeren. De uitstootberekeningen hebben betrekking op zowel de realisatiefase van het project als de exploitatiefase. Voor beide fases is de conclusie uit het rapport van Projoule d.d. 18 januari 2021 (stikstof uitstoot berekening Woning Parksterred 5B met nummer 20250) dat uit de berekeningen blijkt dat er geen stikstofneerslag > 0,00 kg/j wordt veroorzaakt op omliggende Natura 2000 gebieden.

- *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 op de Parksterreed worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

- *Verkeersaspecten en parkeren*

Er kan geparkeerd worden op eigen erf; hier is voldoende ruimte voor op het eigen erf.

Ook de uitrit kan worden gerealiseerd. Er wordt geen belemmering gezien om hier een uitrit aan te leggen. Volgens het beleid ten aanzien van uitritten is dit mogelijk.

- *Externe veiligheid*

Uit de risicokaart ten aanzien van de externe veiligheid blijkt dat de locatie niet binnen een risicocontour of het invloedsgebied van een risicobron ligt.



Fragment Risicokaart

- Archeologie en cultuurhistorie

Ten aanzien van het punt archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd.

Advies IJzertijd Middeleeuwen

Ten aanzien van de periode IJzertijd – Middeleeuwen is geen onderzoek noodzakelijk. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen op gefundeerde gronden zodanig laag is dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is

Advies steentijd-bronstijd: onderzoek bij grote ingrepen

Ten aanzien van de periode steentijd-bronstijd is alleen onderzoek noodzakelijk bij ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering maken wij daarom voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog

Conclusie

De bouw van de tweede agrarische bedrijfswoning betreft geen grote ingreep zoals bedoeld op de archeologische advieskaart. Een archeologie onderzoek is niet noodzakelijk. Bij het vinden van een object, waarvan de vinder weet of redelijkerwijs vermoedt dat het een archeologische vondst/monument is, geldt een meldingsplicht. Het is ook verplicht om het gevonden monument voor zes maanden ter beschikking te houden of te stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

5. Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid - draagvlak

De gemeente hecht aan draagvlak voor plannen.

De initiatiefnemer heeft per mail van 25 januari 2021 aangegeven dat de omwonenden van de Parksterreed positief zijn over de plannen. De initiatiefnemer is persoonlijk bij de dichtstbijzijnde burens op nr. 7 en 8 langsgeweest en zij hebben geen bezwaar tegen de bedrijfswoning, zo geeft de initiatiefnemer aan.

De ontwerp- omgevingsvergunning met afwijking heeft in de periode van donderdag 8 april tot en met woensdag 19 mei 2021 ter inzage gelegen.

Dit nadat de raad de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen op 25 maart 2021 had afgegeven.

Binnen de periode zijn geen zienswijzen ingediend. De raad heeft bij zijn besluit van 25 maart 2021 aangegeven de ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de bouw van de tweede bedrijfswoning aan de Parksterreed 5a te Boelenslaan. Daarnaast heeft de raad toen besloten dat het college dit ontwerp als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan kan merken als er geen zienswijzen zijn ingediend en geen wijzigingen zijn aangebracht. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn aangebracht, is de verklaring definitief en kan het college overgaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning met afwijking.

Tegemoetkoming in schade

Het afwijken van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening werd dit planschade genoemd. De initiatiefnemer heeft reeds een overeenkomst getekend waarin staat dat hij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren.

Exploitatie

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van onder andere de bouw van een of meerdere woningen (artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van een ruimtelijke plan anderszins zijn verzekerd, zoals hier het geval is. Dan vervalt deze verplichting.

Het anderszins verzekeren van de kosten kan door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten van de gemeente voortvloeiende uit het plan, niet zijnde de leges en het bedrag van een eventuele tegemoetkoming in schade, voor zijn rekening neemt.

Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het aanleggen van een uitrit of een aansluiting op het riool e.d.