

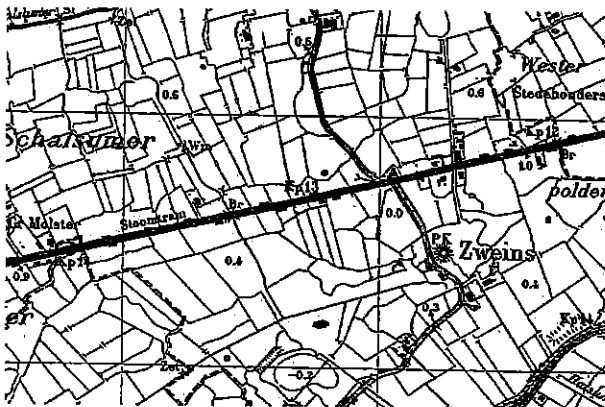
Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders van
de gemeente Franekeradeel

d.d. 17 JUN 2014

Gemeente  Franekeradeel
nr: 14.102074
afd:
INGEKOMEN 19 FEB 2014
dsp:

Theetuin Zweins

Ruimtelijke onderbouwing



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beleid	4
3	Planbeschrijving	6
4	Omgevingsaspecten	9
5	Uitvoerbaarheid	12

1. Inleiding

1.1. Locatie en plannen

De eigenaren van het pand Rijksweg 3 te Zweins hebben plannen op het eigen perceel. Onder de naam It Noflik Stee zal een theetuin worden gestart en daar zullen in fasen meer recreatieve doeleinden aan worden toegevoegd, namelijk de exploitatie van een kookstudio en een Bed & Breakfast.



Afbeelding 1: Overzicht locatie (Bing Maps)

1.2. Juridisch kader

De locatie valt binnen de werking van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2013. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming (Wonen – 2). De voorgenomen plannen passen niet direct binnen deze bestemming, maar binnen de bestemming zijn (afwijkings)mogelijkheden opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De hiervoor beschreven plannen sluiten aan bij de ruimere mogelijkheden die dit nieuwe bestemmingsplan biedt. Het gaat echter wel om een optelsom van de in het bestemmingsplan beschreven mogelijkheden waardoor er in de eindsituatie geen sprake zal zijn van ongeschiktheid aan de woonbestemming. Zie hiervoor ook de planbeschrijving in hoofdstuk 3. Daarom wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wro. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van het besluit.

2. Beleid

2.1. *Rijksbeleid*

Het ruimtelijke rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) uit 2012. In dit beleidsstuk staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Door middel van het SVIR brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Het rijksbeleid biedt dan ook geen directe aanknopingspunten voor de voorgestane ontwikkeling op de Rijksstraatweg 3 in Zweins.

2.2. *Provinciaal beleid*

Het Provinciaal beleid is verwoord in het Streekplan van 2007, Om de kwaliteit fan de romte. Daarnaast is dit beleid vertaald in concretere regels door middel van de Verordening Romte Fryslân 2011.

In het streekplan staat onder andere: "Recreatie en toerisme vormen een belangrijke economische en maatschappelijke factor in Fryslân. Zonder de aanverwante bedrijvigheid mee te rekenen, heeft de sector met bijna 22.000 (part-time) banen een aandeel van circa 8% in de totale Friese werkgelegenheid. Van die banen is 37% te vinden in de stedelijke centra, de overige 63% op het platteland waarvan 1/3 in de regionale centra en 2/3 daarbuiten. De sector is van belang voor de werkgelegenheid en het imago van de stedelijke centra en zorgt op het platteland voor vitaliteit. In Zuidwest-Fryslân loopt het aandeel van de sector in de totale werkgelegenheid op tot lokaal 15% en op de waddeneilanden gemiddeld tot bijna 42%. Daarnaast leveren recreatie en toerisme een wezenlijke bijdrage aan het behoud van voorzieningen in kleine kernen en zijn recreatievormen in delen van het landelijk gebied van invloed op de karakteristiek en het beheer van landschap en natuur. Goede toeristische voorzieningen zijn belangrijk voor het welzijn van de eigen inwoners."

Over kleinschalige initiatieven wordt onder meer geschreven: "Kleinschalige verblijfsvoorzieningen in en bij bestaande gebouwen –tot 15 verblijfseenheden– zijn buiten de natuurgebieden in de hele provincie mogelijk. Daar waar het behoud van de karakteristiek van beeldbepalende bebouwing betreft, is dit een belangrijker criterium dan het aantal daarin onder te brengen verblijfseenheden."

En over de ligging: "Kleinschalige verblijfsrecreatie leent zich bij uitstek als nevenfunctie bij agrarische bedrijven of als vorm van hergebruik in voormalige boerderijen, vooral wanneer deze langs recreatieve routes ligt."

De regels in de provinciale verordening richten zich met name op de grotere recreatieve instellingen, maar onderschrijven tevens het nut en de wenselijkheid van kleinschalige ontwikkelingen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief van It Noflik Stee past in het provinciale beleid dat de ontwikkeling van recreatieve initiatieven ondersteunt.

2.3. *Gemeentelijk beleid*

Het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Buitengebied Franekeradeel 2010-2020. In de samenvatting van dit beleidsstuk staat onder andere het volgende geschreven.

Ruimte voor recreatie

Recreatie en toerisme in het buitengebied van Franekeradeel is met name gebaat bij een betere afstemming van het buitengebied op recreatief medegebruik, bijvoorbeeld door een betere ontsluiting voor fietsers en wandelaars. De structuurvisie richt zich vooral op de mogelijkheden om kleinschalige (dagrecreatieve) voorzieningen verder uit te bouwen. Een aantrekkelijk landschap is een van de 'dragers' van toerisme en recreatie. Behoud en versterken van de kwaliteit van het landschap is voor de betekenis van recreatie en toerisme in het buitengebied dan ook van essentieel belang. Het landschap vormt de onderliggende basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden. Voor een verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme is het van belang vooral de sterke punten te benutten. In Franekeradeel is dit met name de dooradering van het gebied met waterlopen. Tevens liggen er kansen om een aantrekkelijk, recreatief fietsnetwerk te ontwikkelen. Ingezet moet worden op het realiseren van de ontbrekende schakels in al bestaande routes en op ontbrekende schakels in het netwerk als geheel.

Zo kunnen bestaande maar ook nieuwe (cultuurhistorische) routes een goede aanleiding vormen voor (nieuwe) recreatieve voorzieningen (met name kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen zoals kamperen bij de boer).

Een kleinschalige ontwikkeling als deze verhoudt zich prima met deze geformuleerde beleidsdoelstelling. De betekenis van het buitengebied als recreatiegebied neemt toe. Deze locatie sluit aan op het recreatieve fietspadennetwerk en voorziet deze derhalve van een kwaliteitsimpuls.

Ruimte voor wonen en bedrijvigheid

Het buitengebied is voor veel mensen ook een woon- en/of werkgebied. Ook hier zal ontwikkelingsruimte voor geboden moeten worden. De woonfunctie in het buitengebied levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid. Met een woonfunctie in een voormalige boerderij kan een karakteristieke boerderij worden behouden, blijft het cultuurhistorische karakter bewaard en wordt kapitaalvernietiging tegengegaan. Ten aanzien van bedrijvigheid in het buitengebied is het wel van belang dat het karakter van het buitengebied gehandhaafd blijft. Aan de hand van onderwerpen als 'herinvulling vrijkomende boerderijen', de 'ruimte-voor-ruimte' regeling, en 'landelijk wonen' wordt het thema verder uitgewerkt.

Het initiatief voor de theetuin past binnen de beleidsuitgangspunten voor nieuwe functies in het buitengebied waarbij de karakteristiek blijft bestaan. Op deze locatie vormt de bestaande bebouwing het uitgangspunt en wordt een nieuwe functie toegevoegd die een positief effect heeft op de leefbaarheid van het buitengebied.

De uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied zijn vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan Franekeradeel-Buitengebied 2013 dat halverwege 2013 ter inzage heeft gelegen. Ook in de toelichting van dit bestemmingsplan wordt de betekenis van recreatie voor het buitengebied onderschreven. Daarnaast wordt de bedrijvigheid in het buitengebied benoemd.

Met de veranderingen die zich in het buitengebied de afgelopen decennia hebben voorgedaan, is ook de betekenis van recreatie en toerisme als economische factor toegenomen. Was de landbouw van oudsher de bepalende economische drager van het buitengebied, in de toekomst zal dat in toenemende mate mede recreatie en toerisme zijn. Ook in Franekeradeel is deze ontwikkeling (in bescheiden mate) zichtbaar.

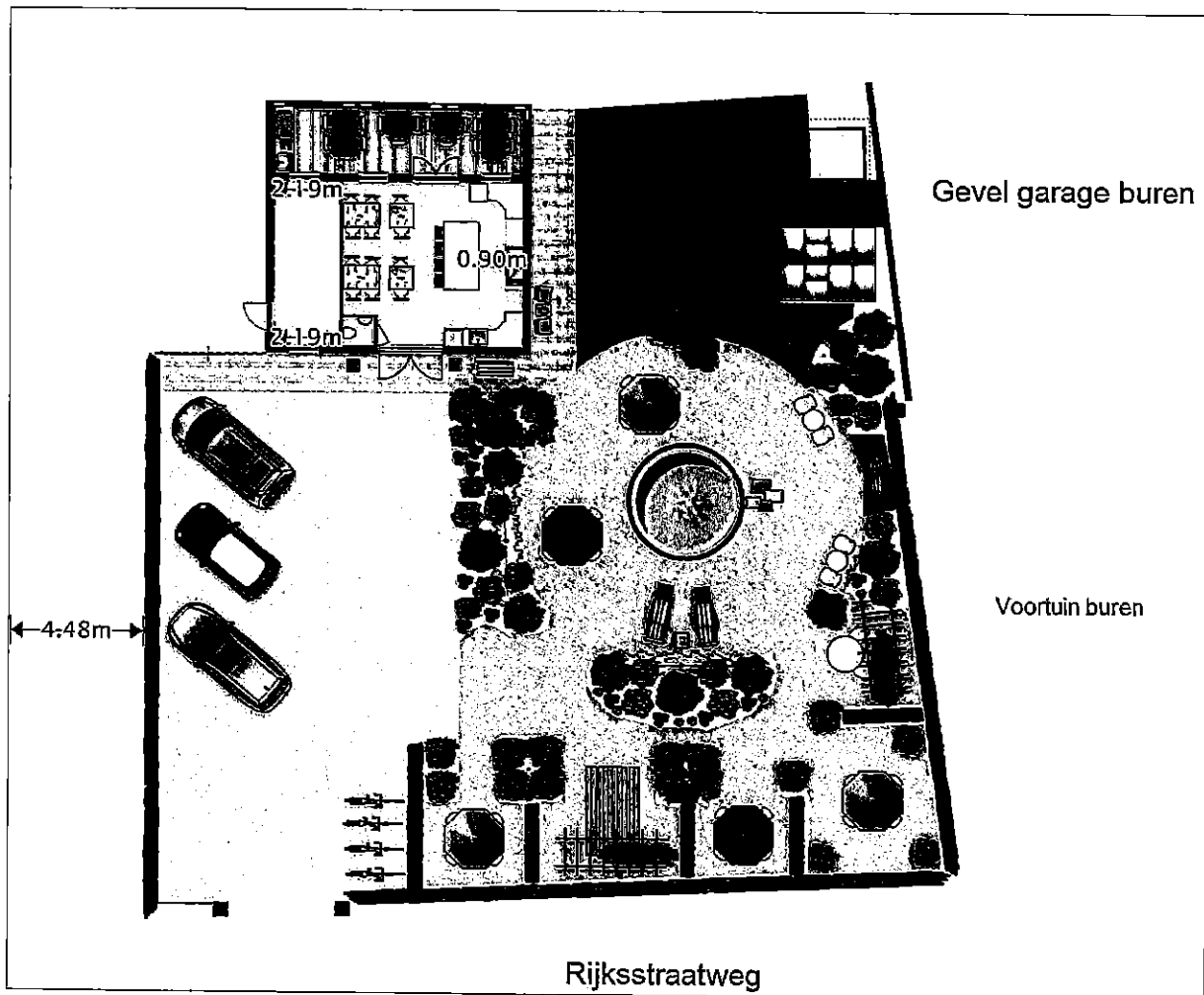
Het buitengebied is voor veel mensen ook een woon- en/of werkgebied. Steeds meer mensen willen graag in het buitengebied wonen, al dan niet voor de uitoefening van nevenactiviteiten.

De bestemming Wonen – 2 onderschrijft deze algemene doelstellingen en maakt bij recht een wat ruimer gebruik dan slechts het woongebruik mogelijk. Hieronder vallen onder andere aan-huis-verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen voor recreatief medegebruik.

Ten slotte is er de Welstandsnota die criteria bevat voor het plaatsen van reclame uitingen. Deze criteria vormen de basis voor eventueel te plaatsen reclameuitingen.

3. Planbeschrijving

It Noflik Stee neemt zowel de bestaande locatie als de bestaande bebouwing als uitgangspunt voor de planontwikkeling. De theetuin kan profiteren van de nabijgelegen fietsroutes, net als dat andersom het geval is. Het doel is te komen tot een bedrijfsvoering waarin de volgende onderdelen een plek zullen krijgen: de exploitatie van een theetuin, de exploitatie van een kookstudio en het exploiteren van een bed & breakfast. De kookstudio en de bed & breakfast zullen worden ondergebracht in de bestaande bebouwing.



Afbeelding 2: Ontwerp theetuin

De planontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden, in de eerste plaats om te ontdekken of de plannen op papier ook in de praktijk aanslaan en in de tweede plaats om (financiële)ruimte te creëren om alle bedrijfsfacetten door te voeren.

De eerste stap is de start van de theetuin. De theetuin zal voor recreanten een rustpunt zijn waar koffie en thee met versnaperingen worden aangeboden. Het geboden assortiment zal verder worden uitgebreid met lunchmogelijkheden en zwakalcoholische dranken (bier en wijn). Wanneer de tuin volledig ingericht is, zal de maximale zitcapaciteit ongeveer 30 stoelen zijn. Tevens zal in het bijgebouw een volledig ingerichte bar/counter en keuken gesitueerd zijn, zodat de kookstudio ook met haar activiteiten kan beginnen.

De kookstudio zal zich met name richten op "outdoor living" en "outdoor cooking" en kan gebruik maken van het overdekte terras. In het bijgebouw zullen maximaal 18 zitplaatsen en een eigen

sanitaire voorziening gecreëerd worden. Op termijn zullen diverse arrangementen aangeboden worden waar individuele gasten of groepen aan kunnen deelnemen. Te denken valt o.a. aan high tea, high wine, proeverijen, workshops buitenkoken, kookclinics en kinderfeestjes. Ook zal het assortiment uitgebreid worden en zullen o.a. biologisch boerderij-ijds verkocht worden. Voor dit assortiment wordt gebruik gemaakt van streekproducten.

Ten slotte worden de bedrijfsactiviteiten uitgebreid met een bed & breakfast. In het bijgebouw wordt de bestaande etage verbouwd tot één of twee appartementen. De appartementen zullen indien mogelijk gaan beschikken over eigen sanitaire voorzieningen. Mocht dit niet mogelijk blijken dan wordt aansluiting gezocht op het sanitair van de theetuin.



De locatie is gelegen aan de verbinding tussen Franker en Dronrijp. Het fietspad sluit aan op de ANWB knooppuntroutes 92 en 9. Ook ligt de theetuin vlak bij de fietspont Keimpetille, gelegen aan het Van Harinxmakanaal tussen Dronrijp en Franeker. De pont verbindt Zweins met Hatzum. Fietsers die met de pont komen en met de pont gaan komen bijna in alle gevallen langs de theetuin. Ten slotte is de locatie gelegen aan diverse wandelroutes, zoals het Jabikspad (een pelgrimstocht naar Santiago de Compostela), Schingen en Dronrijp.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Milieuzonering

Op basis van de VNG richtlijn 'Bedrijven en Milieuzonering' kan het plan op deze locatie worden geschaard onder bedrijven van categorie 1. Derhalve dient een afstand van 10 meter te worden aangehouden ten opzichte van andere woonbebouwing. De afstand ten opzichte van het woonhuis op Rijksstraatweg 1 is iets minder dan 10 meter. Echter, de te verwachten overlast van een theetuin is erg beperkt en zal in het woonhuis niet worden gemerkt. Daarnaast zal in de theetuin alleen maar sprake zijn van stemgeluid dat op basis van het Activiteitenbesluit buiten beschouwing wordt gelaten.

De activiteiten van de kookstudio en de bed & breakfast zullen overwegend binnenshuis plaatsvinden. Daarnaast hebben de bewoners van Rijksstraatweg 1 reeds aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de geschetste planontwikkeling.

4.2. Water

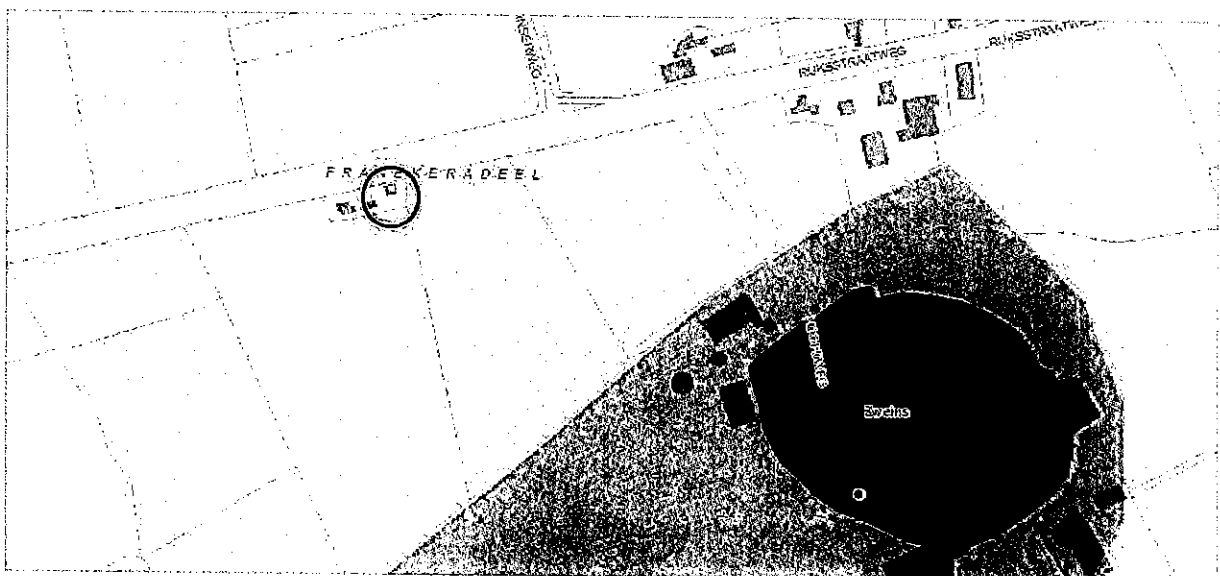
Voor het plan is een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Hieruit is gebleken dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de procedure 'geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets. Wetterskip Fryslân geeft een positief wateradvies.

4.3. Bodem

Uit de Nota Bodembeheer en de Bodemkwaliteitskaart (2012) blijkt dat het buitengebied milieuhygiënisch schoon is. Grondverzet of bouwen is bij deze plannen ook niet aan de orde, dus het aspect bodem hoeft verder niet belicht te worden in deze onderbouwing.

4.4. Archeologie

Op basis van de Friese Archeologische MonumentenKaart Extra (FAMKE) kan worden geconcludeerd dat voor deze locatie geen onderzoek benodigd is. Overigens worden bij dit plan ook geen werkzaamheden uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de archeologische waarden.



4.5. Ecologie, Flora en fauna

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of de EHS. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied niet te verwachten. Een uitgebreid onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. Echter, omdat de beoogde ontwikkeling zo kleinschalig is en er geen bouw- werkzaamheden plaatsvinden, is een eventuele verstoring niet aannemelijk. Een verder onderzoek wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

4.6. Externe veiligheid

Op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en de daarop gebaseerde Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies.

Uit de risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gevestigd zijn. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een route voor gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt voor de voorgestane ontwikkelingen geen beperkingen en aanvullend onderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

4.7. Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Daarnaast heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De gemeente Franekeradeel heeft in 2008 onderzoek verricht naar de huidige luchtkwaliteit in de gemeente. Hieruit is gebleken dat er geen overschrijdingen zijn van de grenswaarden.

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan om een ruimtelijk project of te vergunnen activiteiten waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Het initiatief voor de theetuin valt onder de genoemde categorieën in het Besluit NIBM. Derhalve is geen verdere toetsing nodig.

4.8. Verkeersaantrekkende werking/parkeren

De theetuin richt zich met name op fietsers en wandelaars. Voor fietsers zal dan ook een fietsenstalling met oplaadpunt voor elektrische fietsen op eigen erf worden gerealiseerd. Wanneer een kookstudio en/of bed & breakfast worden toegevoegd, zal er ook extra parkeerruimte voor auto's noodzakelijk zijn. Dit is grotendeels op eigen erf op te lossen. Zie hiervoor ook afbeelding 2. Deze parkeervoorziening zal vanaf de start aanwezig zijn. Er is plaats voor minimaal 4 auto's. Dit is exclusief de plaatsen voor de auto's van de bewoners/ondernemers. Deze staan aan de andere zijde van de woning.

Naast de nieuwe parkeervoorziening op eigen erf is ook aan de Rijksstraatweg nog een ruime parkeervoorziening langs de weg aanwezig. Als het bovengemiddeld druk is, kunnen hier nog zes tot acht auto's extra worden geparkeerd. Deze parkeerplaatsen worden in de huidige situatie niet gebruikt door andere bewoners.

Deze cijfers zijn getoetst aan die van CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Een theetuin komt in deze cijfers niet voor evenals een Bed & Breakfast. Daarom is voor de B&B gekeken naar cijfers voor een twee sterren hotel. Daarvoor komt het aantal parkeerplaatsen op 1,3 bij twee kamers. Voor de theetuin zijn geen vergelijkbare cijfers gevonden. Zowel de cijfers voor een cafetaria/bar als die voor een restaurant zijn niet vergelijkbaar omdat de doorlooptijd en bezettingsgraad voor de theetuin veel lager zal zijn. Gelet op de maximale zitcapaciteit, de bezettingsgraad en het aantal bezoekers dat op de fiets zal komen (in de koude maanden is de theetuin gesloten) wordt het aantal van 4 parkeerplaatsen aangevuld met 8 "overloopplaatsen" voldoende geacht.

5. Uitvoerbaarheid

Het initiatief van It Noflik Stee is een ontwikkeling met zeer beperkte ruimtelijke gevolgen en passend binnen de geldende beleidskaders. Ook blijkt uit overleg dat de bewoners van de naastgelegen woning geen bezwaren hebben tegen de planvorming.

Wanneer de omgevingsvergunning wordt verleend, zal dit gebeuren door toepassing van een afwijkingsbesluit. Dit besluit zal de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) doorlopen. Dit geeft belanghebbenden de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-besluit .

Colofon

Product : Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. planologische procedure
In opdracht van : It Noflik Stee (G. Pap, E. van Luijk)

Opsteller : J. Urban (Urban Event)

Datum : 03-12-2013