

Ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van Activiteitenboerderij De Wartenster aan de Midsbuorren 7 te Warten

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een activiteitenboerderij aan de Midsbuorren 7 in Warten. De aanvraag is in strijd met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch gebied’. Binnen deze bestemming is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan, eventueel aangevuld met nevenfuncties. Thans is voor het perceel Midsbuorren 7 de hoofdfunctie (melkveehouderij) komen te vervallen en is de nevenfunctie (plattelandsbelevingscentrum) de hoofdfunctie geworden. Dit past niet binnen de agrarische bestemming voor het perceel. De aanvraag is dan ook in strijd met het bestemmingsplan “Buitengebied”. Er kan medewerking worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. ‘buitenplanse grote afwijking’.

Ruimtelijke onderbouwing

In geval van een planologische procedure moet op een deugdelijke wijze worden gemotiveerd op welke gronden medewerking wordt verleend aan een initiatief; de ruimtelijke onderbouwing.

Beschrijving aanvraag

Activiteitenboerderij De Wartenster is voornemens zich volledig te richten op het bieden van plattelandservaringen aan bezoekers. De melkveetak is beëindigd. Dat biedt nieuwe kansen voor de activiteitenboerderij om de activiteitentak verder uit te breiden (overigens binnen de bestaande contouren van het erf en binnen de bestaande bebouwing). Feit is wel dat de hoofdfunctie “agrarisch bedrijf” niet meer aanwezig is en derhalve is een afwijkingsprocedure noodzakelijk.

De melkveehouderij is komen te vervallen. Er zijn geen productiegerichte dieren meer op het bedrijf. Er zijn echter nog wel diverse diersoorten aanwezig ten behoeve van de sfeer van het bedrijf en voor kinderen ten behoeve van het educatieve contact met de dieren. De kaasmakerij blijft in tact. De Wartenster gaat werken met aangekochte melk uit de regio, zodat de streekfunctie blijft bestaan. De melk wordt aangekocht van een bedrijf uit Domwier en wordt naar tevredenheid verwerkt tot kaas. Deze tak wordt stapje voor stapje uitgebreid in productie, maar binnen de huidige gebouwen en blijft relatief kleinschalig. De boerderijwinkel blijft gehandhaafd. Deze wordt uitgebreid tot een centrum van Friese streekproducten. In de streekproductenkeuken zal een grote verscheidenheid aan streekproducten worden gemaakt. Het beleven van het platteland gebeurt in hoofdzaak door op het platteland te zijn. Dit lijkt een open deur, maar is goed om te benadrukken. Buitensport is daar een belangrijk onderdeel van. Buitensport omvat alles rondom boerengolf,

handboogschieten, paintball, highlandgames etc. Belangrijk is om de buitensportactiviteiten bij slecht weer ook binnen te kunnen verzorgen. Hiervoor is de melkveestal in gebruik genomen. Op deze manier vind ook de melkveestal een nuttige, passende bestemming binnen het bedrijfsprofiel. Paintball vindt zijn oorsprong in het spelmatig gebruik van veemarkeringswapens en heeft in die zin een directe relatie met het platteland. Er wordt gebruik gemaakt van geluidsarme markers (geweren) en er wordt voldaan aan de wapenwet door middel van een politie-erkenning en gebruiken 100% afbreekbare verfkogeltjes. Paintball wordt alleen indoor aangeboden. De voormalige kalverstal in de schuur van de kop-hals-rompboerderij wordt aangekleed en geïsoleerd voor gebruik als kookstudio en ontvangstruimte. Hier wordt een keuken gerealiseerd waar steekproducten bereid kunnen worden voor verkoop in de winkel, groothandel, maar ook voor groepen gasten. Daarnaast zal deze keuken en de bijbehorende ruimte worden gebruikt om (deze zelfde) streekproducten te maken in workshopverband met gasten. Hierbij is te denken aan mosterd, likeuren, siropen, chutneys etc. Wat het seizoen maar biedt. Alles voldoet aan de laatste normen qua veiligheid. Er is beschikking over ruim sanitair, ook voor minder validen en kleine kinderen. In de kaasmakerij worden workshops kaasmaken gegeven, masterclasses en cursussen.

Voor de veranderde bedrijfssituatie zullen geen nieuwe gebouwen nodig zijn. De huidige gebouwen zullen worden gebruikt. Wellicht zullen daaraan wel enige kleine aanpassingen gedaan moeten worden, maar dat zal met name intern zijn en zullen het aangezicht niet of nauwelijks veranderen. Het erf zal weer tot één geheel worden gemaakt op basis van een erfinrichtingsplan.

Beoordeling verzoek

Functioneel

Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Fryslân ligt vast in het streekplan Fryslân (2007) en de Verordening Romte (2011). In het Streekplan is omschreven dat de provincie ruimtelijk wil bijdragen aan een vitaal platteland. Het platteland is primair bedoeld voor functies die een ruimtelijk-functionele relatie met het landelijk gebied hebben (zoals landbouw, recreatie, natuur en water). Ook zet de provincie met een passend hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in op het in stand houden van beeldbepalende gebouwen (zoals de kop-hals-rompboerderij van De Wartenster), het verwijderen van beeldverstorende bebouwing (zoals de sleufsilos van De Wartenster), het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit (waarin De Wartenster voorziet door een beplantingsplan waardoor het erf meer dan nu weer als groen erf in de overwegend open ruimte kan worden gezien) en het behoud van de sociaaleconomische vitaliteit van het

platteland (waarin De Wartenster voorziet door het aanbieden van plattelandsbeleving, niet alleen óp het erf, maar ook gebruikmakend van het gebied er omheen (zoals de Alde Feanen) waarop ook andere ondernemers kunnen meeliften). Overigens ziet de provincie de beoordeling van de verschillende vormen van hergebruik primair als een gemeentelijke taak. Functioneel geeft de provincie aan dat wonen, recreëren, functies in de sfeer van natuur- en landschapsbeheer, cultuur/kunst, educatie, zachte horeca (zoals theeschenkerij, restaurant en/of logies), zorg en ontspanning geschikt zijn als vervangende functie. De Wartenster combineert een aantal van deze functies in haar plattelandsbeleving.

In de provinciale Verordening Romte is voorts aangegeven dat deze functies mogelijk zijn onder de voorwaarden dat:

- bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven (door deze nieuwe functie zal met name in de karakteristieke kop-halsrompboerderij van De Wartenster geïnvesteerd worden. Deze blijft daarmee behouden en de kwaliteit van het gebouw wordt versterkt; zeker in combinatie met het erfinrichtingsplan);
- de plaatsing, omvang, vorm en gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving ;
- geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving (De Wartenster ligt op royale afstand van omliggende agrarische bedrijven. Bovendien maakt De Wartenster het (door de verkoop van grond en het opgeven van “ammoniakrechten”) voor omliggende agrarische bedrijven mogelijk om te groeien.

Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid ligt vast in het bestemmingsplan Buitengebied 2008, de Visie Recreatie en Toerisme (2012) en het met de Stadsregio Leeuwarden opgestelde Handboek voor het Landschap (2013).

Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2008 ; primair omdat de activiteiten niet meer als neventak bij de melkveehouderij kunnen worden gezien (omdat de melkveehouderij is gestopt). Dat betekent echter niet dat de activiteiten op grond van het bestemmingsplan niet kunnen. In de toelichting van het bestemmingsplan (eveneens door de Raad vastgesteld) is aangegeven dat niet alle ontwikkelingen middels een juridisch regeling in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarom heeft de gemeente in de toelichting van het bestemmingsplan een “Visie op de ruimtelijke ontwikkeling” opgenomen. Daarin staat aangegeven dat de gemeente in het buitengebied vele ontwikkelingen mogelijk acht, mits deze voorzien in een versterking van de landschappelijke waarden, én deze voorzien in een versterking van de ruimtelijke economie, zoals die blijkt uit de (globale) functieontwikkelingskaart.

Voor ontwikkelingen die buiten het bestemmingsplan vallen is in het bestemmingsplan nadrukkelijk geen juridische regeling opgenomen. Inspelen op toekomstige ontwikkelingen zou tot een te ruime bestemmingsregeling leiden, waardoor ruimtelijke ontwikkelingen onbestuurbaar worden. Steeds zal maatwerk worden geleverd, waarbij planologische regelingen zo nodig worden geflankeerd met privaatrechtelijke overeenkomsten om de uitvoering van afspraken te kunnen afdwingen.

Het bovengenoemde maatwerk dient binnen kaders te worden geleverd. Daarvoor heeft de gemeente onder andere een globale “functionele ontwikkelingskaart” opgesteld.

Het erf van De Wartenster is gelegen binnen het gebied voor “Recreatie en toerisme”. Uit marktverkenning blijkt een tweeledige ontwikkeling voor recreatie en toerisme. Naar verwachting zal in de komende jaren in toenemende mate een trek van de toerist naar het platteland plaatsvinden. Landschappelijke kwaliteit, de beleving van landschap, natuur, rust, ruimte, authenticiteit zijn daarbij bepalend. Anderzijds neemt de vraag naar luxe, comfort, maatwerk, gezelligheid en bungalows op recreatieparken toe. Deze ontwikkeling wijst op een aantrekkelijke markt voor kleinschalige bungalowparken met een hoog kwaliteitsniveau. De rustzoekende recreant ontdekt in toenemende mate de camping op het platteland, vaak bij de boer. Tenslotte bestaat er behoefte aan elkweer-voorzieningen. Binnen het recreatief zoekgebied wil de gemeente deze trends faciliteren. De Wartenster springt in op deze trends van plattelandsbeleving, rust, ruimte, natuur en authenticiteit. Bovendien wordt met De Wartenster een “elkweervoorziening” toegevoegd aan het recreatieve aanbod in het recreatief zoekgebied. Tot slot investeert De Wartenster in een goede erfinrichting, waardoor ook de uitstraling van het erf in het landschap aanzienlijk zal verbeteren.

De Visie Recreatie en Toerisme is geen standaard beleidsstuk. De visie schetst en verbeeldt de ambitie voor recreatie en toerisme voor de komende vijf jaar door korte teksten, kernwoorden en beelden. De visie gaat uit van vier thema's: landrecreatie, waterrecreatie, recreatiekernen en samenwerking. Voor elk thema is een ontwikkellijn benoemd. Een sfeer, karakter, principe, waar de gemeente met dat thema naar toe wil. Dat toekomstbeeld is verwoord en verbeeld in de ontwikkellijnen. Het doel van de ontwikkellijnen is dat door focus een versterking van de toeristische recreatieve aantrekkingskracht tot stand komt.

De ontwikkellijnen zijn:

1. Landrecreatie: onverwacht ontdekken.
2. Waterrecreatie: ervaren versterken.
3. (Recreatie)kernen: eigenzinnig eigen.
4. Samenwerking: vernieuwend verbinden.

De Wartenster is op 3 van de 4 ontwikkellijnen actief. plattelandsbeleving gaat primair om het “ontdekken”. Dit staat op De Wartenster centraal met haar speelvoorzieningen, proeverijen, detailhandel in streekproducten etc. Eén van de onderdelen van De Wartenster is het varen in het gebied van de Alde Feanen. Hierdoor wordt het gebied nog beleefbaarder gemaakt; gecombineerd met educatie, sport en spel en het nuttigen van streekproducten. Tot slot zet De Wartenster intensief in om samenwerking met bedrijven uit de regio. Zo wordt het concept van plattelandsbeleving breder verbonden” en ervaren.

Het Handboek voor het Landschap is in 2013 opgesteld in opdracht van de Stadsregio Leeuwarden. Het handboek dient als methodiek om het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) operationeel te maken ten behoeve van de landschappelijke inpassing van ruimtelijke plannen in de verschillende gemeenten. Het handboek geeft een actueel beeld van de drie landschapstypen Oude klei (Westergo en Oostergo), Jonge klei (Middelzeegebied) en het Veengebied (Lage Midden). Met dit schrijven is voor de Stadsregio een eenduidig landschapskader geformuleerd. Het document is voor ambtelijk gebruik en dient als toetsingsmethodiek, geïnspireerd vanuit het landschap. Het handboek sluit aan bij het huidige provinciale en gemeentelijke beleid en vormt hiermee het regionale landschapskader voor de Stadsregio Leeuwarden.

In het document worden de actuele thema's behandeld, zoals stads- en dorpsranden, landelijk(e) (ge)bouwen, water, groen- en infrastructuur. Landschap specifieke richtlijnen voor deze thema's en handvatten voor de praktijk geven de gemeenten een methodiek waarmee zij deze ruimtelijke plannen landschappelijk kunnen inpassen en zo uitvoering kunnen geven aan de ambities vanuit het LOP en overig actueel ruimtelijk beleid.

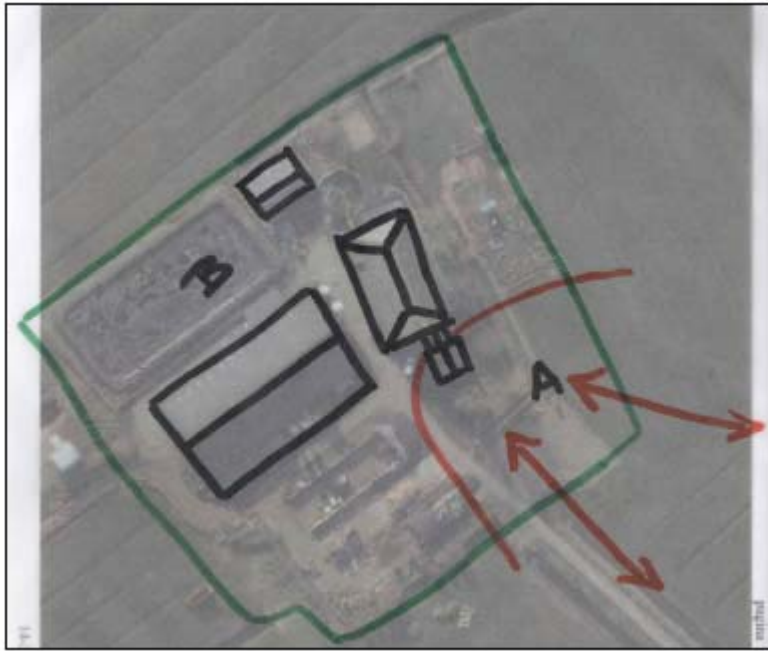
De Wartenster speelt hierop in middels het erfinrichtingsplan. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan zijn de hoofdlijnen uit het Handboek betrokken.

Tegen de afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de recreatieve bestaan in functioneel opzicht dan ook geen bezwaren.

Landschappelijke inpassing

Het erf wordt niet vergroot. Alle activiteiten vinden binnen het bestaande erf plaats. Wel dient de functiewijziging te worden aangegrepen om het erf weer als overwegend groene puntverdichting in het open landschap te herstellen. Immers: het sinds de jaren '70 uitgedijde erf is grotendeels niet meer met erfbeplanting omgeven. De nieuwe functie biedt derhalve kansen om ook de contouren van het erf te herstellen.

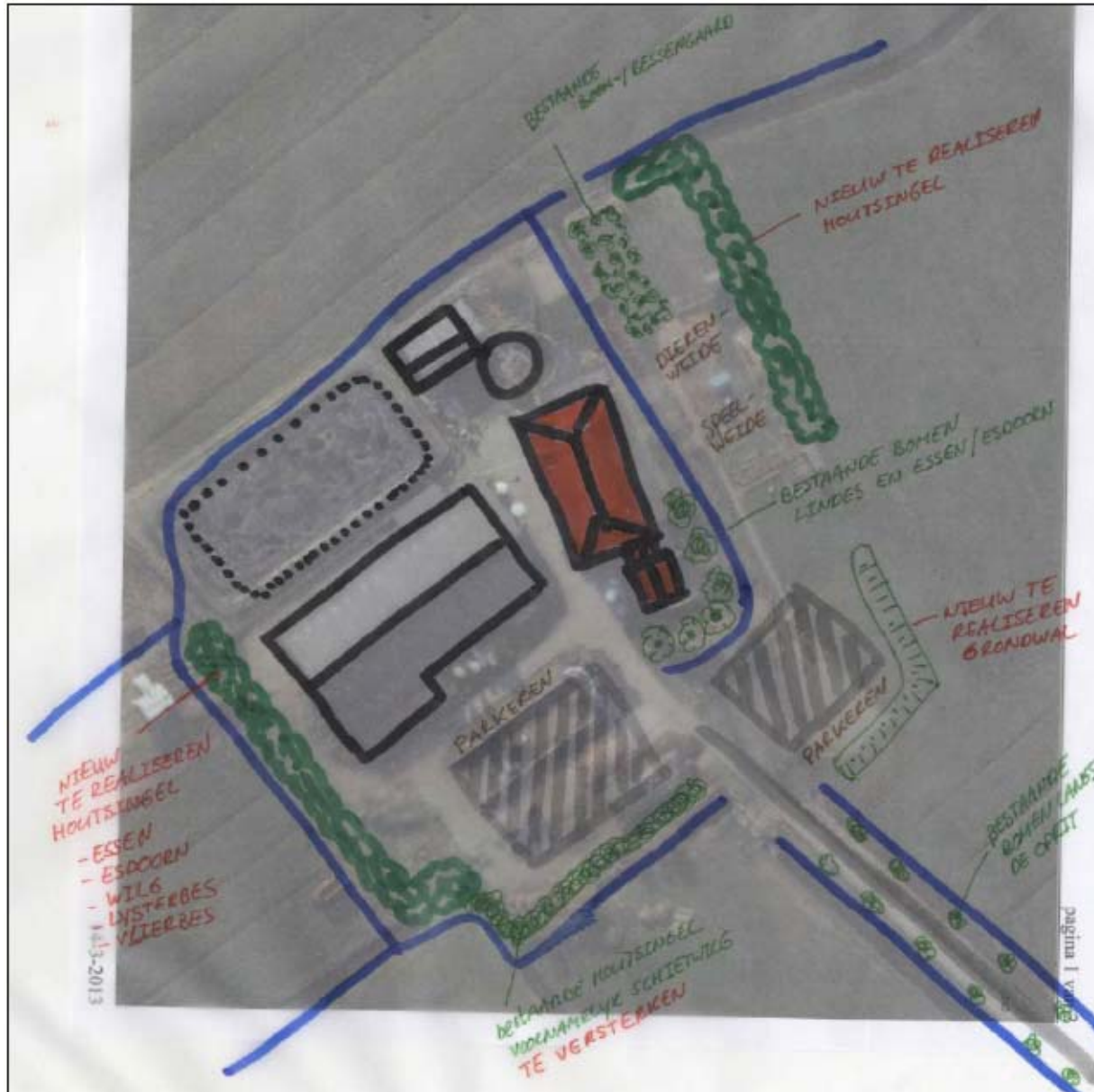
Functioneel bestaat het erf in de nieuwe situatie uit twee delen. Deel A wat met name de woonzone is, maar tevens het karakteristieke aanzicht van de boerderij en het erf vertegenwoordigt. In deel B vinden alle activiteiten plaats ten behoeve van de plattelandsbeleving (inclusief parkeergelegenheid). Onderstaande figuur maakt deze tweedeling duidelijk.



De contouren van het erf dienen te worden hersteld, evenals het evenwicht tussen bebouwing en groen. De landschappelijke inpassing bestaat dan ook vooral uit het toevoegen van beplanting, daarbij rekening houdend met het zicht op de karakteristieke kop-hals-rompboerderij. Dit betekent overigens niet dat het gehele erf met een houtsingel omsloten moet worden. Voor de landschappelijke inpassing van het erf gelden derhalve de volgende uitgangspunten:

- Versterk vooral de hoekpunten (zoals in het Werkboek Nije Pleats wordt aangegeven) waar dat fysiek op het erf mogelijk is.
- Versterk ook de contouren van het erf aan de westzijde en de oostzijde, waarbij aan de westzijde rekening gehouden moet worden met het aanzicht op de karakteristieke kop-hals-rompboerderij.
- Zorg voor een goede inpassing van de parkeerterreinen, middels het versterken van de bestaande houtsingel aan de noordzijde en middels het opwerpen van een grondwal (van ongeveer 1 meter hoog) voor het parkeerterrein dat voor de boerderij is gelegen (dit om het zicht op de boerderij te behouden, maar wel het blik uit het zicht te hebben).
- Behoud van de bomen in de oorspronkelijke boomsingel rond de boerderij staat voorts voorop.
- Aan de zuidzijde is fysiek geen ruimte voor aanplant van bomen en struiken vanwege de situering van het mestbassin en de wagenberging

ten opzichte van de sloot (tevens erfgrans). Door juist de contouren van het erf aan de west- en oostzijde te versterken, wordt dit ondervangen.



Milieuaspecten

Bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn agrarische bedrijven verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit Landbouw Milieubeheer, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende

woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Aangetoond moet worden dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies. De Wartenster combineert een veelheid aan functies. Het was een agrarisch bedrijf waarvoor een zone geldt van 100 meter ten opzichte van de omliggende woonbebouwing. Die afstand werd ruimschoots gehaald (de dichtstbijzijnde woning ligt op ongeveer 140 meter gerekend vanaf de uiterste erfgrens van De Wartenster). Thans is de melkveehouderij gestaakt en bepalen andere functies de acceptatie van het bedrijf ten opzichte van de omgeving. De functies die daarbij een rol spelen zijn:

1. Spelactiviteiten (outdoor).
2. Spelactiviteiten (indoor).
3. Detailhandel (winkel in streekproducten).
4. Horeca (ontvangstruimte annex kookstudio).
5. Educatie.
6. Kaasmakerij.

Zoals aangegeven combineert De Wartenster een veelheid aan functies in haar concept voor "plattelandsbeleving". Een dergelijke bedrijfsvoering is niet standaard en staat derhalve ook niet expliciet omschreven in de VNG-notitie Bedrijven en milieuzonering (2009). Daarom is per onderdeel van de bedrijfsvoering gekeken naar mogelijke raakvlakken met andere specifieke bedrijven. Met andere woorden: er wordt een vergelijking gemaakt met bedrijven die specifiek op één onderdeel zijn gericht en vaak ook grootschaliger zijn. Bij De Wartenster gaat het om een veelheid van kleinschalige functies die het totale bedrijf maken. Uitgaande van de bovengenoemde onderdelen van het bedrijf gaat het om de onderstaande vergelijking en afstandsmaten:

1. Spelactiviteiten (outdoor) > veldsportcomplex 50 m, boogbanen buiten 30 m en binnen 10 m.
2. Spelactiviteiten (indoor) > sporthallen 50 m, buurt- en clubhuizen 30 m.
3. Dierenweide > kinderboerderij 30 m.

Blad 9

4. Detailhandel (winkel in streekproducten) > detailhandel 10 m.
5. Horeca (ontvangstruimte annex kookstudio) > restaurants 10 m; kantines 10 m; cateringbedrijven 30 m.
6. Educatie > scholen 30 m.
7. Kaasmakerij > ambachtelijk bedrijf 50 m.

De activiteitenboerderij kan in zijn totaliteit worden ingeschaald als een categorie 3.1 bedrijf, met een maximale afstand van 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool 3-8-2009 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitkomst nibm-tool ten aanzien van Midsbuorren 7

Het plan maakt een functiewijziging mogelijk. Dit zal leiden tot circa 100 extra autobewegingen per etmaal. Uit bovenstaande figuur blijkt dat bij een dergelijke toename geen negatieve effecten voor de luchtkwaliteit zijn te verwachten. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht en voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

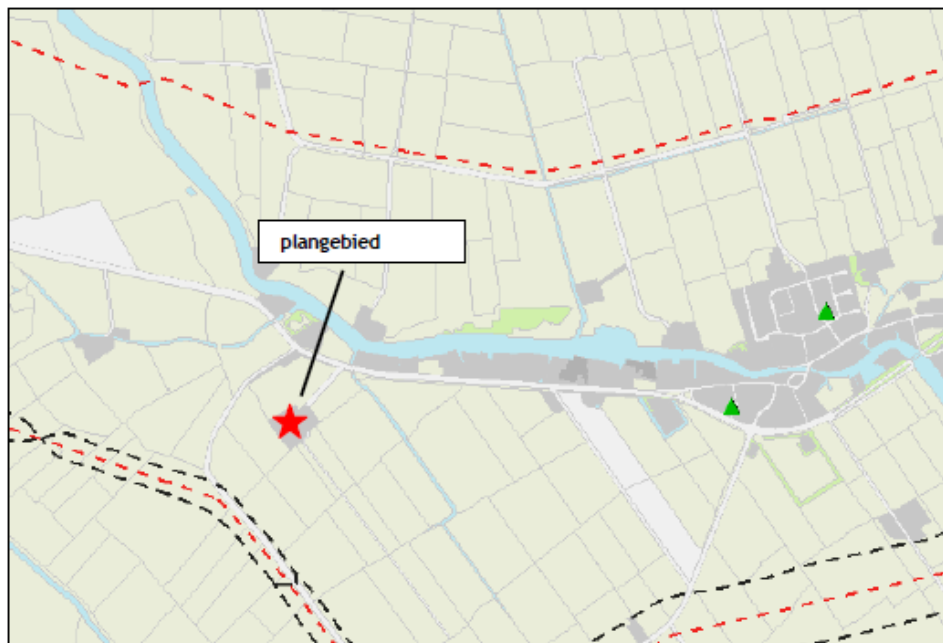
Externe veiligheid

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunt van dit beleid zijn het:

- plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De wetgeving zoals die in het Bevi is opgenomen is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs)

opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet.



In bovenstaande figuur is een uitsnede van de Risicokaart Fryslân opgenomen. Daaruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen gevarenrisico's aanwezig zijn. Ook is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en spoorweg in de directe omgeving van het plangebied geen gevarenrisico. Op grote afstand van het plangebied lopen enkele aardgastransportleidingen (rode stippellijnen); de invloedssfeer (zwarte stippellijnen) hiervan reikt niet tot in het plangebied. Dit betekent dat de functiewijziging niet door gevarenrisico's wordt belemmerd.

Bodem

Op de locatie is tot voor kort een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Voor zover bekend bij de gemeente Leeuwarden is op de locatie nooit milieukundig bodemonderzoek verricht. De locatie is gelegen in een gebied met een bodemkwaliteit die gemiddeld voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' (op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart). Gezien de beschikbare informatie kan er van uit worden gegaan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande bestemming.

Verkeer en parkeren

De nieuwe functies (en de opschaling daarvan) zullen verkeer aantrekken. Deels zal dat fietsverkeer zijn uit de omgeving, maar deels ook autoverkeer. Op het erf dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn. Op basis van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie kan voor een aantal standaard bedrijven de

parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie worden bepaald. De Wartenster bestaat uit een combinatie van functies; hetgeen een vergelijking met de CROW-publicatie lastig maakt.

Voor parkeren is vergelijking gezocht met een indoorspeeltuin en een restaurant. Voor een indoorspeeltuin geldt een parkeernorm van gemiddeld 5,1 voertuigen per 100 m² bvo. De indooractiviteiten vinden plaats in de voormalige ligboxenstal die een oppervlakte heeft van 1250 m². Op basis daarvan zou voor een indoorspeeltuin behoefte zijn aan ongeveer 60 parkeerplaatsen (12,5 x 8,7). Voor een restaurant geldt een gemiddelde parkeernorm van 14 voertuigen per 100 m² bvo. De ontvangstruimte/kookstudio heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 230 m². Dat betekent dat ten behoeve van de ontvangstruimte/kookstudio ongeveer 30 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Opgeteld betekent dit een parkeerbehoefte van ongeveer 90 parkeerplaatsen. De gemiddelde oppervlakte van een parkeerplaats is 10 m². Bij 90 parkeerplaatsen zou een ruimtebehoefte op het erf ontstaan van 900 m². Er is op het erf ruimte om op 1.800 m² parkeervoorzieningen te realiseren (deels al gerealiseerd) Dat betekent dat er voldoende ruimte op het erf aanwezig is om de parkeerplaatsen te realiseren (inclusief manoeuvreerruimte). Voor de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf dient eveneens een parallel gezocht te worden met ander soortige bedrijven omdat het concept van De Wartenster niet als standaard staat omschreven in de CROW-publicatie. Uit de gegevens van de CROW-publicatie is de vergelijking te maken met een indoorspeeltuin en een kinderboerderij. Voor een kinderboerderij geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 20 voertuigen per etmaal. Voor een indoorspeeltuin geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,7 voertuigen per 100 m² bvo per etmaal. Dat zou voor De Wartenster betekenen dat de indooractiviteiten per etmaal (uitgaande van 1.250 m² bvo) een verkeersstroom genereren van 108 motorvoertuigen per etmaal. Opgeteld met de generatie voor een kinderboerderij betekent dit een rittenproductie van ongeveer 130 per etmaal.

Het bedrijf had uiteraard in de oorspronkelijke vorm als melkveehouderij ook al een verkeersgeneratie. Op basis van de CROW-publicatie kan de parallel worden gezocht met een bedrijf (arbeids- en bezoekersextensief) (een melkveehouderij staat namelijk niet expliciet genoemd). Op basis van die kengetallen (gemiddeld 4,8 ritten per 100 m² bvo per etmaal) had het bedrijf een verkeersgeneratie van 60 motorvoertuigen per etmaal. De toename is dus in de orde van grootte van 70 tot 100 motorvoertuigen per etmaal. Daarbij dient nog opgemerkt te worden dat de aard van de verkeersbewegingen anders wordt. Minder vrachtwagens (voor levering van voer en afhalen van de melk) en meer personenwagens (lichtere vorm van verkeersbewegingen). In 2010 (tussen 1 en 15 maart) zijn verkeersstellingen verricht op de Midsbuorren ten behoeve van de bouw van een woning naast Midsbuorren 36. Hieruit bleek dat de

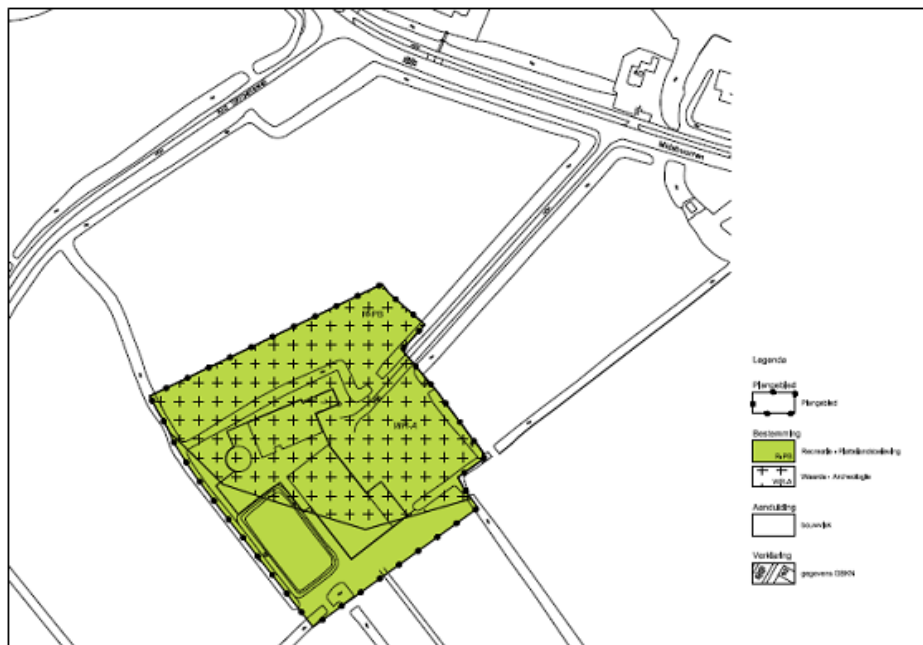
verkeersintensiteit per etmaal 1.602 motorvoertuigen bedraagt. De toename van verkeer met 70 tot 100 motorvoertuigen per etmaal ten gevolge van de activiteiten van De Wartenster bedragen nog geen 4% tot 6%. Dit valt te verwaarlozen.

Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het nieuwe archeologische bestel, is het rijksbeleid erop gericht om het archeologisch erfgoed te behouden in de bodem. Het rijksbeleid biedt gemeenten de mogelijkheid om als bevoegd gezag taken op zich te nemen. Voorwaarde daarvoor is dat de gemeente zelf beleid ontwikkelt. Met het nieuwe archeologische bestel heeft de provincie een toetsende en kaderstellende rol.

In bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen moet een archeologieparagraaf worden opgenomen. De archeologische verwachtingswaarde en vindplaatsen moeten tijdig in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoekplicht.

Naast de hoofdbestemming agrarisch heeft het terrein een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (plusjespatroon).



Voor de landschappelijke inpassing worden een aantal hout/boomsingels aangelegd, waarvan er minstens 1 binnen het FAMKE-gebied "waarderend onderzoek" / de dubbelbestemming 'Archeologisch Waardevol gebied' valt. Een boomsingel kan schade aan de archeologische waarden aanrichten door het aanplanten zelf en het wortelgestel van de aan te planten bomen en struiken.

Inventarisatie bekende archeologische waarden

In gebieden met een archeologische (verwachtings)waarde mogen diepere bodemversturende werkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

FAMKE (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra):

Gebieden met advies 'waarderend onderzoek' betreffen archeologische vindplaatsen, te weten terpen of terpzolen, die archeologische vondsten en sporen bevatten. Ook afgegraven terpen, waarvan de terpzool slechts nog rest, kunnen nog waardevolle diepere sporen bevatten, zoals waterputten en sloten. De precieze waarde en omvang van deze terpen of terpzolen is echter nog niet bekend.

Voor gebieden met een advies 'waarderend onderzoek' geldt dat bij ingrepen c.q. verstoringen met een omvang groter dan 50 m² eerst archeologisch booronderzoek moet worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan buitengebied 2008 - regels

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. In de voorschriften staat dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd tenzij het om vervangende bouwwerken gaat waarbij de oppervlakte niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid.

Ten aanzien van de aanlegvergunning, die vereist is voor alle bodemversturende werken en werkzaamheden die geen bouwwerken betreffen, geldt een verbod voor bodemverstoringen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm.

De bodemverstoring door de aanplant van houtsingel(s) zal meer dan 50 m² bedragen en naar verwachting dieper dan 30 cm de bodem verstoren. Daaruit volgt de volgende conclusie:

Indien de aanleg van de houtsingels een verstoring van de bodem met een omvang van meer dan 50m² en dieper dan 30 cm zal bedragen, is archeologisch onderzoek vereist. Bij de vergunningverlening wordt een voorwaarde opgenomen met betrekking tot onderzoek naar de archeologische waarden.

Watertoets

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In de zogenaamde waterparagraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door

middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Op 19 november 2013 is voor het plan een watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat dit plan geen invloed heeft op de waterhuishouding.

Ecologie

Met de afwijking dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van het op circa 1500 gelegen Natura 2000-gebied "De Alde Feanen" dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaald dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met de afwijkingsprocedure wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt. De functiewijziging van dit plan zal dan ook geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het terrein.

Bodem

Op basis van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart mag verwacht worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie van activiteitenboerderij. Tevens zullen er geen grondroerende bewerkingen plaatsvinden.

Uitvoerbaarheid

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning heeft vanaf 19 juni 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan is een particulier initiatief. Dit betekent, dat de kosten volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. Er kan met voldoende zekerheid worden gesteld, dat de initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan te realiseren. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Eindconclusie

Het plan past ruimtelijk en functioneel goed binnen de bestaande omgeving en ook binnen het ruimtelijke ordeningsbeleid van de gemeente Leeuwarden. De afwijking van het bestemmingsplan is dan ook aanvaardbaar. Gelet hierop kan medewerking worden verleend aan dit initiatief door middel van een 'buitenplanse grote afwijking'.