

Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een 'koeientuin' op het adres Famykje Tammingaleane 2 in Leeuwarden

INLEIDING

Op 29 september 2014 hebben wij een aanvraag ontvangen voor de bouw van een 'koeientuin' op het adres Famykje Tammingaleane 2 in Leeuwarden. Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan Buitengebied, aangezien op dit perceel geen bebouwing is toegestaan.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

De aanvrager heeft een melkveehouderij aan het Schapendijkje in Leeuwarden. Vanwege ruimtegebrek wordt op dit moment het jongvee nabij Marsum gestald. Het bedrijf wil groeien om ook in de toekomst een perspectiefvolle melkveehouderij te hebben. Het is de bedoeling om een nog niet bestaand stalconcept te realiseren, de zogenaamde 'koeientuin'. In dit concept verdwijnt het beton en het ijzer, wordt een diervriendelijke vloer toegepast en lopen de koeien vrij rond. In het huidige stalsysteem heeft een koe gemiddeld ongeveer 7m² ruimte en in de koeientuin ca. 20m² per koe. Deze stal kan niet op de bestaande locatie aan het Schapendijkje worden gerealiseerd. Het is de bedoeling om op het adres Famykje Tammingaleane 2, ten zuiden van de vliegbasis, een nieuw bedrijf te stichten, met woonhuis, koeientuin, sleufsilos en een mestsilos. De nieuwe locatie zal dan huisvesting bieden aan al het melkvee en zal groeien tot een capaciteit van ongeveer 500 melkkoeien. De bestaande locatie zal geheel worden benut voor huisvesting van jongvee.

In dit nieuwe stalconcept worden de koeien ondergebracht in een serrestal. Deze serrestal kenmerkt zich door een licht uitgevoerde stalen constructie met een boogdak van kunststof. De zijwanden bestaan uit een laag muurtje en zijn verder open, zodat licht en lucht vrij spel hebben. De kunststof folie laat ruim voldoende daglicht door voor de planten en evt. bomen onder de overkapping. Om in de zomer het broeikas-effect te beperken, wordt er een groen 'tussenplafond' aangelegd van bladeren; een serie draden waaraan klimplanten zich hechten en verkoeling bieden.

Een essentieel onderdeel van de koeientuin zijn de rijen bomen van ongeveer drie bomen breed aan weerszijden ervan. Samen met de bomen onder de overkapping zorgen ze enerzijds voor een natuurlijke inpassing in het landschap. Anderzijds spelen ze een essentiële rol bij het creëren van een prettig stalklimaat. Zoals gezegd zijn de zijwanden van de stal grotendeels open, zodat er sprake is van natuurlijke ventilatie.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsbevoegdheid kent en geen medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo. artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, kan alleen medewerking aan de aanvraag omgevingsvergunning worden verleend door middel van een planologische procedure; de zgn. 'buitenplanse grote afwijking' waar een ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uit maakt.

Voor dit plan is ook een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 20 oktober 2010 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst.

In het kader van deze procedure worden de ontwerp-vergunning met bijlagen voor een periode van zes weken ter visie gelegd.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Provinciaal beleid / Verordening Romte 2014

Op 25 juni 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

De provincie hecht bij de bouw en uitbreiding van agrarische bebouwing een zorgvuldige inpassing in het Friese landschap. Met het oog op deze goede landschappelijke inpassing is op initiatief van de provincie Fryslân de Nije Pleats in het leven geroepen. In de Nije Pleats zijn alle relevante disciplines vertegenwoordigd, zoals landschapsbeheer, landschapsarchitectuur en welstand. De Nije Pleats wordt ingezet om bouwplannen mee te ontwikkelen, rekening houdend met ruimte voor ontwikkeling van de agrarische bedrijven, passend in het Friese landschap en afgestemd op andere functies op het platteland.

Het plan voor de koeientuin aan de Famylje Tammingaleane is in Nije Pleats-verband tot stand gekomen en daarmee wordt voldaan aan de provinciale eisen voor een goede landschappelijke inpassing. Gelet op het specifieke bouwconcept van de 'koeientuin' kan niet worden voldaan aan artikel 6.1.2 van de Verordening Romte Fryslân 2014 waarin een maximale goothoogte van 5 meter is vastgelegd. In het kader van de integrale Nije Pleats beoordeling is geconcludeerd, dat de beoogde nieuwbouw in combinatie met de gekozen landschappelijke inpassing, aanvaard is. Het Nije Pleats-advies is bijgevoegd.

In verband met de grondgebondenheid is het relevant over hoeveel grond het bedrijf beschikt en of er redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande bouwpercelen voor agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven in het landelijk gebied.

Het bedrijf beschikt over bijna 200 hectare grond. Hiervan is 60 hectare in eigendom, 20 hectare is in reguliere pacht en de rest in erfpacht. Er zijn verder geen bestaande bouwpercelen voor agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven in het landelijk gebied waarvan gebruik gemaakt kan worden. Daar komt bij dat de bouwlocatie in eigendom bij de familie Tamminga en dat met het oog op de financiële haalbaarheid er ook geen mogelijkheden zijn om agrarische bedrijven van derden aan te kopen. Bovendien is er sprake van een nieuw stalconcept en dit zou betekenen dat bij de aankoop van bestaande agrarische bedrijven de bestaande bebouwing (nagenoeg) volledig gesloopt moet worden. Nog los van het feit van de eventuele bezwaren tegen de sloop, is dit financieel niet haalbaar.

Op de huidige locatie aan het Schapendijkje is de realisatie van de koeientuin niet mogelijk, want:

- Het bouwblok is vol
- Vanwege het dierenwelzijn wordt er een vrijloopstal gebouwd. Dit betekent dat er dus meer m² per dier nodig zijn en dus ook een grotere stal.
- Voorts heeft de nieuwe locatie duidelijke voordelen boven de bestaande locatie, nl.:
 - Het melkveeverkeer hoeft niet meer door de wijk heen (melktankauto, voer, kuilen, maisoogst etc.)
 - Minder overlast voor de omwonenden (bewoners Leeuwarder wijk Westeinde) qua geur, verkeer, lawaai, etc.

Gelet op het vorenstaande is het initiatief in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Landschappelijke inpassing

Zoals hiervoor beschreven heeft de landschappelijke inpassing plaatsgevonden in Nije Pleatsverband. Bij de situering van de koeientuin zijn voor een belangrijk deel de ter plekke geldende milieucontouren bepalend. Voorts is ervoor gekozen om de bebouwing te draaien ten opzichte van de Famylje Tammingaleane, waardoor deze parallel wordt geplaatst aan de landschappelijke lijnen, zoals het slotenpatroon. Het bedrijf krijgt een voor- en achtererf, met op het voorerf het woonhuis en op het achtererf de koeientuin en de opslag. Zoals veel toegepast in het Friese landschap, wordt het boerenerf ruimschoots voorzien van beplanting, waarbij iedere zijde een andere in /karakter krijgt. Zo wordt bijvoorbeeld aan de oostzijde een bomenweide gecreëerd, die een maat en schaal heeft die past bij de grootte van het agrarisch bedrijf. In de voortuin worden parkbomen aangebracht. Voor de woning wordt ook een waterpartij aangelegd. Het beplantingsplan is bij de aanvraag gevoegd. Het beplantingsplan is besproken met de omwonenden. Op verzoek van de bewoners wordt oostelijk van de nieuwbouw ook een strook heesters aangeplant. Door middel van een voorwaardelijke bepaling in de omgevingsvergunning, is de terreininrichting en de aanplant van de bomen en struiken geborgd.

Door de realisatie van de koeientuin worden de belangen van omwonenden niet onevenredig aangetast. Het plan is tot stand gekomen in overleg met en tot tevredenheid van de eigenaar van het aangrenzende installatiebedrijf. De bebouwing wordt wel deels gebouwd in de 'zichtlijn' van de woningen aan de Paulus Akkermanwei in Westeinde. De afstand tot de woningen bedraagt echter ruim 200 meter. Gelet op de ruime afstand tot de woningen, de maatvoering van de nieuwbouw, de toepassing van een lichte en open constructie in combinatie met de aanplant van een groene afscherming, achten wij dit aanvaardbaar.

Licht

Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning is een mer-beoordelingsprocedure doorlopen. In de bijlage behorende bij de aanmeldnotitie mer-beoordeling is aangegeven dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een lichthinderplan wordt ingediend. Uit dit verlichtingsplan moet blijken wat het effect is van de verlichting van de stal op de omgeving. In het mer-beoordelingsbesluit is echter bepaald dat er afgezien kan worden van een lichthinderrapport, aangezien het zeer lastig is een dergelijk rapport op te maken voor dit nieuwe stalsysteem.

Voor dit stalsysteem zal gebruik worden gemaakt van de best beschikbare technieken om lichthinder te voorkomen. De verlichting zal zo uitgevoerd worden dat de lampen van buitenaf niet zichtbaar zijn en niet direct naar buiten uitstralen. De verlichting gaat 'avonds uiterlijk 20.00 uur uit en op z'n vroegst om 04.15 uur 's morgens weer aan.

Als alternatief voor het verlichtingsplan is gekozen dat voldaan moet worden aan grenswaarden die gebaseerd zijn op de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde. De grenswaarde bedraagt op 50 meter van de grens van de inrichting maximaal 5 lux, op een meethoogte van 1,8 m tussen 06.00 en 23.00 uur en 1 lux tussen 23.00 en 06.00 uur. In de aanvraag is aangegeven dat bij de uitvoering van de stal zal worden voldaan aan deze lichteisen.

In de voorschriften van de omgevingsvergunning zullen deze grenswaarden vastgelegd worden. Na realisatie van de stal zal moeten worden getoetst of aan deze grenswaarden wordt voldaan. Indien er niet wordt voldaan aan deze grenswaarden, dan zullen er aanpassingen verricht moeten worden zodanig dat aan deze grenswaarden wordt voldaan.

Aanvullend aan deze verlichtingseisen wordt rondom het bedrijf bomen aangeplant en tussen de woningen in Westeinde en het agrarisch bedrijf een strook met heesters. Ook deze maatregel heeft een positief effect op het voorkomen van lichthinder.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 23 december 2014. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Verkeer

De verkeersafwikkeling van en naar het boerenbedrijf kan prima plaatsvinden via de Famylje Tammingaleane. Als gevolg van de nieuwbouw wordt voor een belangrijk deel het transport verplaatst van het Schapendijkje in de woonwijk Westeinde naar de Famylje Tammingaleane, buiten de stad. Vanuit verkeersoogpunt is de nieuwbouw dan ook positief.

TOETSING AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven, is door de VNG het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6.

Op de contourenkaart bevinden de woning en stallen zich op 50 meter van een installatiebedrijf op het adres Poptawei 180/180a in Leeuwarden. De plek van de koeientuin brengt geen beperkingen met zich mee voor de bedrijfsvoering van het installatiebedrijf. In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt ter plekke van dit installatiebedrijf ruimte geboden voor categorie 1 en 2 bedrijven.

Geluid

- *Rail- en wegverkeerslawaai*

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De bedrijfswoning bevindt zich binnen de zone van de Poptawei. De toekomstige gevelbelasting (prognose 2025) is 42 dB. De geluidmissie vanwege verkeerslawaai van de Poptawei voldoet aan de voorkeurswaarde. Geluid is dan ook geen beperkende factor voor dit plan.

- Geluidscontour vliegtuiglawaai

Het perceel ligt buiten de 35 Ke-contour. Dit is geen beperkende factor voor het plan.

- Industrielawaai

De nieuw te bouwen bedrijfswoning ligt binnen de zone rondom industrieterrein Vliegbasis Leeuwarden. De Wet geluidhinder staat toe dat bij nieuwbouw een hogere waarde kan worden vastgesteld van maximaal 55 dB(A). Zoals op de contourenkaart gesitueerd is een bedrijfswoning mogelijk buiten de 55 dB(A)-contour. De "Beleidsregel vaststellen hogere waarden gemeente Leeuwarden" verzet zich ook niet tegen het vaststellen van deze hogere waarde.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (Wm) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wm geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als een van onderstaande situaties van toepassing is:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project (al dan niet per saldo) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

De vestiging van één boerenbedrijf heeft een dermate geringe verkeersaantrekkende werking, dat deze ontwikkeling is te beschouwen als "Niet In Betekenende Mate".

Luchtkwaliteit is dan ook geen beperkende factor.

Geur

Wet geurhinder en veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). Voor veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden wettelijk vastgestelde afstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object.

Het gaat hier om een aanvraag waarin dieren worden aangevraagd waarvoor vaste afstanden gelden.

Diercategorieën zonder geuremissiefactor met vaste afstanden

Voor melkkoeien zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Voor deze dieren gelden, op grond van artikel 4 van de Wgv, de volgende minimale vaste afstandseisen:

- 100 meter vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom;
- 50 meter vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Algemene afstanden

De minimale afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een voor geur gevoelig object dient ex artikel 5 van de Wgv te bedragen:

- 50 meter binnen de bebouwde kom;
- 25 meter buiten de bebouwde kom.

De dichtstbijzijnde woning buiten de bebouwde kom is gelegen op 185 meter van het emissiepunt van de stal en binnen de bebouwde kom op ongeveer 200 meter van het emissiepunt van de stal. In de onderhavige situatie wordt daarmee ruim voldaan aan de vereiste afstanden. Op grond van de Wgv bestaat er geen belemmering om de gevraagde vergunning te verlenen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, wegen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

De bouwlocatie ligt niet binnen een veiligheidscontour. Externe veiligheid is dan ook geen beperkende factor.

Aanvullend op het vorenstaande, zijn de overige milieuaspecten beoordeeld in het merbeoordelingsbesluit. Dit besluit is bijgevoegd en is hiermee onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing.

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

Archeologische Waardekaart Leeuwarden

De gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2014 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet.

De aanvraag voor de koeientuin is getoetst op archeologie.

Het plangebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde mogen diepere graafwerkzaamheden in principe pas worden uitgevoerd als hiervoor een "archeologievergunning" is verleend. Echter in geval van een verwachte lage informatiewaarde geldt dit alleen voor bodemingrepen met een meer dan MER-plichtige omvang. Aangezien de bodemingreep niet MER-plichtig is, is geen aanvullend archeologisch veldonderzoek nodig.

Cultuurhistorie en karakteristieke panden

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Leeuwarden' is de Famylje Tammingaleane inclusief naastliggende sloot/sloten aangeduid met de waarde 'Cultuuristorie'. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden ter plekke niet onevenredig verstoord mogen worden.

Op zichzelf is het maken van twee toegangen tot het agrarisch bedrijf geen 'onevenredige verstoring'. Daar komt bij dat uit een oogpunt van goede bedrijfsvoering de twee inritten naar het bedrijf noodzakelijk zijn:

1. Ter voorkoming van ziekteverspreiding is het van wezenlijk belang om te beschikken over een 'schone' en 'vuile' weg.
2. Het erf is niet ruim bemeten, waardoor bijvoorbeeld het vrachtverkeer (RMO) niet kan keren. Het erf is zodanig ingericht, dat de RMO kan oprijden via de zuidelijke ingang (schone weg) en dan na het laden, zonder draaien en keren, via de noordelijke uitgang het erf weer kan verlaten.
3. Een tweede inrit is noodzakelijk in verband met eventuele calamiteiten; het bedrijf mag niet 'op slot zitten' als één uitgang onverhoopt geblokkeerd is.
4. De Famylje Tammingaleane is in eigendom bij het Ministerie van Defensie. Vanuit het Ministerie is aangegeven, dat het agrarisch bedrijf nimmer de Famylje Tammingaleane mag blokkeren o.i.d. Hierin wordt voorzien door de aanleg van twee in-/uitritten.

Gelet op de noodzakelijkheid van de inrichting vanwege de bedrijfsvoering, in combinatie met de geringe omvang van de ingreep, bestaan er cultuurhistorisch geen bezwaren tegen het plan.

Bodem

Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied voor wonen of een andere functie.

Ten behoeve van de bouw van de koeientuin heeft Oranjewoud een bodemonderzoek opgesteld. Blijkens het rapport nr. 247925.02, d.d. 21 mei 2012, is voldoende aandacht besteed aan potentiële verontreinigingsbronnen. Tijdens het onderzoek is in de bodem een (zeer) lichte verontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging belemmert het gewenste gebruik van de locatie niet. Ook grondverzet en dergelijke is op basis van de onderzoeksresultaten mogelijk. Wij onderschrijven de conclusie van het rapport dat een nader onderzoek niet vereist is. De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de geplande ontwikkelingen.

Waterparagraaf

In de toelichting op ruimtelijke plannen dient 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 initiatief is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Wetterskip Fryslân. Vanwege de toename aan verharding is ter compensatie extra oppervlaktewater aangelegd in de vorm van een nieuwe waterpartij en het verbreden van bestaande sloten. Het Wetterskip is akkoord met deze maatregelen. Uit waterhuishoudkundig oogpunt bestaan er derhalve geen bezwaren tegen het bouwplan.

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.

Ecologisch Adviesbureau Koeman en Bijkerk b.v. uit Haren heeft in het kader van de Flora- en faunawet het terrein ecologisch onderzocht. Blijkens het onderzoeksrapport R2012/017 d.d. 21 maart 2012 heeft het terrein een lage natuurwaarde. Ecologisch bestaan er geen bezwaren tegen de realisatie van de koeientuin. Om verstoring en vernietiging van nesten te voorkomen dienen de werkzaamheden plaats te vinden buiten het broedseizoen. Er is geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet. Het spreekt voor zich dat voor alle soorten de algemene zorgplicht geldt.

Besluit huisvesting

Op grond van het Besluit huisvesting moet voldaan worden aan de daarin gestelde maximale emissiefactor voor een stalsysteem. Bijlage 1 van de Regeling ammoniak en veehouderij (Rav) bevat de toegestane stalsystemen met de bijbehorende emissiefactor. Bij de koeientuin wordt een innovatieve vloer toegepast, die nog niet is opgenomen in het Rav. Met het oog hierop heeft de initiatiefnemer bij het Ministerie van Infrastructuur en Milieu gevraagd om een proefstalstatus op grond van artikel 3 van de Rav. Aangezien dit verzoek voldoet aan de gestelde eisen, heeft het ministerie dit verzoek gehonoreerd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet (Nb-wet) is bedoeld om waardevolle en kwetsbare natuurgebieden te beschermen en om het beheer, herstel en de bescherming hiervan te garanderen. Het gaat om natuurgebieden die voor Nederland en/of Europa van bijzondere betekenis zijn. Zij hebben de Europese verzamelnaam 'Natura-2000 gebieden' gekregen. Ook de beschermdde Natuurmonumenten vallen onder de nieuwe wet. Concreet betekent het dat er voor activiteiten (plannen of handelingen) in of nabij zo'n gebied, die negatieve effecten op dat gebied kunnen hebben, mogelijk een vergunning nodig is. De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Nb-wet.

De provincie heeft op 20 november 2015 een vergunning op grond van de Nb-wet (Nb-vergunning) verleend voor het houden van 363 stuks melkvee op de locatie Famykje Tammingaleane 2. Het aangevraagde aantal van 500 stuks melkvee voor de omgevingsvergunning is hoger dan het vergunde aantal in de Nb-vergunning. In de Nb-vergunning is uitgegaan van een stalsysteem met een emissie van 12,35 kg NH₃/jr per dierplaats, met een totale emissie van 4483,05 kg NH₃/jr. Op grond van de Nb-wet kunnen er alleen 500 stuks melkvee gehouden worden, indien de definitieve emissiefactor van het stalsysteem 'Koeientuin' niet meer bedraagt dan 8,97 kg NH₃/jr per dierplaats. Zolang er geen definitieve emissiefactor is vastgesteld kunnen er niet meer dan 363 stuks melkvee gehouden worden.

Vliegbasis/hoogtebeperking

In verband met de gebruiksmogelijkheden en veiligheidssituatie van de vliegbasis gelden hier beperkingen wat betreft maximale bouwhoogtes onder andere in verband met het vrijhouden van de invliegfunel.

Het bouwplan is uitgebreid besproken met het Ministerie van Defensie en het ministerie kan zich hier goed in vinden. Aanvullend zijn/worden er afspraken gemaakt tussen de aanvrager en het ministerie over het mogen gebruik maken van de Famylye Tammingaleane. Deze weg is namelijk in eigendom bij het ministerie.

Plan-Mer / Mer-beoordelingsplicht

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde "vormvrije m.e.r.-beoordeling" moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzaken.

Aangezien de koeientuin ruimte biedt voor meer dan 200 melkkoeien is er sprake van een mer-beoordelingsplicht. Dit betekent dat er nader onderzoek is gedaan of dit plan belangrijke nadelige milieugevolgen zal hebben. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en blijkt de 'Aanmeldingsnotitie in het kader van het mer-beoordelingsplan', projectnr. 2479925.01, revisie 03, d.d. 10 december 2012 blijkt dat de realisatie van dit agrarisch bedrijf geen belangrijke nadelige gevolgen met zich mee brengt. Hierbij is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van het aspect lichthinder. Dit voorbehoud is ondervangen door een aanvulling op deze mer-beoordelingsnotitie, waarin is bepaald dat er beperkingen worden opgenomen (wat betreft lichtsterkte en tijdstippen). De mer-beoordelingsnotitie en het mer-beoordelingsbesluit zijn als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd en zijn onderdeel van de onderbouwing bij de omgevingsvergunning.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de "ladder voor duurzame verstedelijking" (SER-ladder).

De "stappen van de ladder" worden in artikel 3.1.6 lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. Kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Aangezien het bepaalde in artikel 3.1.6. lid 2 Bro niet van toepassing is op agrarische bebouwing in het buitengebied, zijn er op dit punt geen beletselen voor de realisatie van de koeientuin.

De conclusie is dan ook dat het verzoek voldoet aan de criteria van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de planologische procedure heeft overleg plaatsgevonden met het aangrenzende installatiebedrijf en het Ministerie van Defensie. Voorts is tijdens een informatiebijeenkomst op 12 juli 2012 het plan toegelicht aan het wijkpanel en de aangrenzende bewoners van de Paulus Akkermanwei en de Ypk fan der Fearwei in Westeinde. Tijdens deze bijeenkomst zijn wel vragen gesteld over met name de lichtuitstraling de koeientuin, maar over het algemeen is overwegend positief op het plan gereageerd.

De aanvraag en het concept-besluit zijn aanvankelijk van 23 april tot en met 3 juni 2015 ter visie gelegd in het kader van de planologische procedure. Binnen deze tervisietermijn zijn 10 zienswijzen ingediend door omwonenden en door de Gijs Heutink Advocaten uit Amsterdam, namens de Stichting Achmea Dutch Residential Fund, eigenaar van de huurwoningen aan de Paulus Akkermanwei in Leeuwarden.

Aan de hand van deze zienswijzen is een aantal vormfouten geconstateerd in de ontwerp-vergunning en de ruimtelijke onderbouwing. Bovendien zijn er bezwaren ingebracht, die tijdens het vooroverleg niet aan de orde zijn geweest. Alle indieners van zienswijzen zijn vervolgens uitgenodigd voor een overleg met de gemeente en met de aanvrager. De meest bezwaarmakers hebben van deze uitnodiging gebruik gemaakt. Naast diverse formele bezwaarpunten hebben de omwonenden vooral bezwaar tegen de aantasting van het uitzicht en de mogelijke lichtoverlast. Een van de burens is pertinent tegen de bouw van het agrarisch bedrijf in verband met de te grote negatieve invloed op het woon- en leefklimaat.

In dit overleg is aangegeven dat verplaatsing van het bedrijf niet mogelijk is. Het verplaatsen van het bedrijf in noordelijke richting is niet mogelijk in verband met bezwaren van de vliegbasis. Een plek zuidelijker is niet mogelijk vanwege bezwaren van Installatiebedrijf Dijkstra in verband met milieucontouren. Verder is verteld, dat de verlichtingseisen beter worden geborgd door deze als voorwaarde in de vergunning op te nemen. In verband met de bezwaren over het uitzicht is het beplantingsplan (bomen rondom) aangepast en wordt tussen het agrarisch bedrijf en de woningen ook heesterbeplanting aangebracht. De bewoners zijn geïnformeerd over het aangepaste beplantingsplan.

De aangepaste ontwerp-vergunning en ruimtelijke onderbouwing zijn vervolgens opnieuw ter visie gelegd in verband met de uitgebreide afwijkingsprocedure.

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de in de Wabo voorgeschreven procedure. Dit betekent dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Aan de hand van de ingekomen zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

Het kostenverhaal, voor de kostensoorten, genoemd in 6.2.4. Bro, is geregeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. De overige kosten worden gedekt uit de leges. Door middel van een planschadeovereenkomst is vastgelegd, dat eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project gefinancierd door de initiatiefnemer en er bestaat geen twijfel dat deze over voldoende financiële middelen beschikt.

Zienswijzen

De aanvraag en concept-besluit hebben zes weken ter inzage gelegen in het kader van de planologische procedure. Tijdens de tervisietermijn zijn twee zienswijzen ingediend. In de 'reactie- en antwoordnota melkveehouderij Famylje Tammingaleane 2 in Leeuwarden' zijn deze zienswijzen van commentaar voorzien. Aan de hand van de ingebrachte zienswijzen is de omgevingsvergunning aangepast op twee punten:

1. er is een voorschrift in de vergunning opgenomen over de instandhoudingsverplichting voor de groenaanplant;
2. er is een controlevoorschrift in de vergunning opgenomen ten aanzien van de maximale lichtemissies.

De overige zienswijzen vormen geen aanleiding tot het aanpassen van de omgevingsvergunning danwel tot het afwijzen van de vergunning.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. Door het stellen van diverse eisen en randvoorwaarden wordt ook recht gedaan aan de belangen van aangrenzende eigenaren en belanghebbenden. Nu er ook voor het overige geen redenen zijn waarom niet kan worden meegewerkt, is de afwijking van het bestemmingsplan aanvaardbaar. Om deze redenen kan worden meegewerkt aan dit verzoek door af te wijken van het geldende bestemmingsplan.