

Ruimtelijke onderbouwing voor realisatie manege en woning Boksumerdyk (Middelsee)

INLEIDING EN BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Op (2 maart 2018) hebben wij een plan ontvangen voor het realiseren van een manege (inclusief buitenbak, paddock, longecirkel en trainingsmolen) en een woning aan de Boksumerdyk in de toekomstige uitlegwijk Middelsee. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het project zoals hiervoor beschreven op deze locatie aanvaardbaar is.

BESCHRIJVING VAN DE GELDENDE PLANOLOGISCH-JURIDISCHE SITUATIE

Dit verzoek is in strijd met het ter plekke geldende bestemmingsplan De zuidlanden, restgebied en omgeving aangezien de gronden vallen binnen de reikwijdte van artikel 3 'agrarisch'.

Aangezien het bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheid 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.

Op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Wabo is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag met betrekking tot de omgevingsvergunning. Onderdeel van deze procedure is een 'verklaring van geen bedenkingen (vvgb)' van de gemeenteraad. Alvorens het college kan overgaan tot vergunningverlening moet de vvgb zijn afgegeven. De gemeenteraad heeft een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past binnen deze vastgestelde projectenlijst aangezien het project past binnen het masterplan voor Middelsee welke op 13 juni 2018 is vastgesteld. Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarden die hierbij in acht moeten worden genomen en daarom is er voor dit plan geen vvgb van de gemeenteraad vereist.

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR



Locatie plangebied

Beleid

- **Rijksbeleid**

Niet van toepassing.

- **Provinciaal beleid / Verordening Romte**

Provinciale Staten hebben de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De verordening stelt regels die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Artikel 6.5.1 heeft betrekking op gebruikgerichte paardenhouderijen. Een ruimtelijk plan voor landelijk gebied kan een nieuw bouwperceel bevatten voor een gebruikgerichte paardenhouderij indien in de plantoelichting is gemotiveerd dat:

1. geen geschikte locatie gevonden kan worden in aansluiting op het bestaand stedelijk gebied en redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand bouwperceel voor een voormalig agrarisch bedrijf of een voormalig bedrijf in het landelijk gebied;
2. sprake is van een economisch levensvatbare bedrijfsontwikkeling zoals blijkt uit een bedrijfsplan;
3. de paardenhouderij landschappelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar in de omgeving is.

De locatie is op dit moment nog gelegen in landelijk gebied welke thans (nog) niet aansluit op het bestaande stedelijk gebied. Maar door het vaststellen van het masterplan Middelsee kan geconcludeerd worden dat deze locatie in de toekomst wel aansluit bij het bestaande stedelijk gebied. Na overleg met de provincie Fryslân kan geconcludeerd is dat dit voldoende motivatie is te voldoen aan dit artikel uit de verordening. Aan de overige voorwaarden wordt ook voldaan. De provincie heeft aangegeven te kunnen instemmen met een paardenhouderij op deze locatie.

- **Gemeentelijk beleid**

De locatie is gelegen binnen Middelsee. Middelsee wordt een grootschalige woningbouwlocatie aan de westkant van de Overijsselselaan. Er is plaats voor ca. 2800 woningen. Voor Middelsee is een masterplan gemaakt. De stedenbouwkundige uitwerking vinden fasegewijs plaats. Het masterplan en het stedenbouwkundig plan voor fase 1 is op 13 juni 2018 vastgesteld.

In het masterplan worden de uitgangspunten voor het hele gebied toegelicht. Het uiteindelijke ontwerp voor Middelsee bestaat uit een compact plan met dichte bebouwing. Dit geldt vooral voor de onderdelen Havenstad en Waterstad, die voor een deel in de eerste fase worden uitgevoerd. De rest van het plan biedt ruimte voor meer ontspannen woningbouw. Daarnaast biedt het plan ruimte om naast wonen ook ruimte toe te staan voor horeca, detailhandel en bedrijvigheid.

Onderhavige locatie is gelegen binnen het masterplan Middelsee maar niet binnen fase 1. Vooruitlopend op de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied waarbinnen onderhavige locatie zicht bevindt hebben wij een verzoek ontvangen voor het realiseren van de manege (gebruikgerichte paardenhouderij). De functie is passend binnen het Masterplan en krijgt dan ook de gemeentelijke instemming.

Stedenbouw / landschap

Dit plan voor realisatie van een nieuwe manege aan de Boksumerdyk vormt de schakel tussen de stad en het platteland. De ontwikkeling is nauw verbonden met de nieuwe stedelijke ontwikkeling Middelsee. In het noordelijk deel van deze stadsuitbreiding vormt de Boksumerdyk een belangrijke drager. Het lineaire verloop wordt hersteld om in hoofdzaak te fungeren als fietsroute. De Boksumerdyk krijgt in het plan Middelsee meerdere gezichten. Vanaf Goutum gezien zal eerst sprake zijn van een ontspannen gebied ter plaatse van de huidige bebouwing maar ontmoet vervolgens een plek met verstedelijkt karakter en kruist daar een nieuw te realiseren waterverbinding. Na dit stedelijke deel is er richting het spoor weer sprake van een transitie naar een meer ontspannen gebied ter plaatse van de huidige woning met toegang aan de Boksumerdyk. De manege staat op het transitiepunt waar de stedelijke uitbreiding raakt aan bestaande landschapselementen. Dit beeld wordt versterkt door de bebouwingsvrije zone onder het hoogspanningstracé. De bebouwing op de kavel sluit aan op de bebouwingsstructuur in het plan Middelsee en de gronden onder het hoogspanningstracé worden op landschappelijke wijze benut als uitloopgebied voor de paarden. Een manege als functie bediend niet alleen een behoefte in de stad maar legt ook verbinding tussen de inwoner van de (nieuwe)stad en het agrarisch gebruik van het landschap. De ontwikkeling is daarmee zowel vanuit ruimtelijke alsook functioneel oogpunt van toegevoegde stedenbouwkundige waarde op deze plek in de stad. Het erf (kavel rondom de woning

en het gebied rondom de manege) wordt landschappelijk ingepast door middel van hagen en bomen overeenkomstig de inrichtingsschets met nummer VO-01 die onderdeel uit maakt van de vergunning.

Monumentenzorg

Niet van toepassing

Welstand

Het plan is op 22 april 2018 besproken in welstand en heeft een positief welstandsadvies gekregen.

Parkeren

Volgens de nota parkeernormen Leeuwarden 2014 moet uitgegaan worden van de volgende parkeernormen voor onderhavige functie:

- Woning buitengebied groter van 120 m² 2 pp per woning;
- Manege 0,5 pp per box.

Bij de woning zijn 4 parkeerplaatsen (1 garage en 3 op eigen terrein) voorzien waarmee voldaan wordt aan de parkeernorm. Bij de manege worden 22 boxen gerealiseerd wat resulteert in een parkeerbehoefte van 11 parkeerplaatsen. Op de inrichtingstekening zijn 10 parkeerplaatsen ingetekend waarbij er nog voldoende ruimte beschikbaar is voor extra parkeerplaatsen. Als voorwaarde wordt opgenomen dat voldaan moet worden aan de parkeernorm.

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. Een manege is categorie 3.1 waarbij de volgende afstanden moeten worden gehanteerd tot belendende bebouwing (bewoning):

- 50 meter op grond van de VNG richtlijn 'handreiking bedrijven en milieuzonering' (vanaf grens inrichting);
- 50 meter op grond van de Wvg (vanaf geuremissiebron);
- 30 meter t.a.v. stof en geluid, meten vanaf grens van de inrichting.

Voor de plannen voor de manege en woning (voorliggende aanvraag) ontstaan uit die 50-meter normen geen beperkingen. De locatie ligt midden in een agrarisch landschap, er is geen aanwezige bebouwing die de ontwikkeling op dit gebied stoort.

Geluid

De woning bij de manege is een geluidgevoelige bestemming en is gelegen binnen de zone van de H. Algraweg en Boksumerdyk. Op de H. Algraweg zullen maximaal circa 1500 mvt/etmaal volgens Verkeersmodel 2030 plaatsvinden. De woning is gelegen op circa 55 meter uit het hart van de H. Algraweg en voldoet aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Geluid geen beperkende factor

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 bovenstaande situaties zijn van toepassing op onderhavig verzoek. Luchtkwaliteit is geen beperkende factor.

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.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door voornoemde activiteiten. De locatie is niet gelegen binnen een risicocontour. Externe veiligheid is dan ook geen beperkende factor.

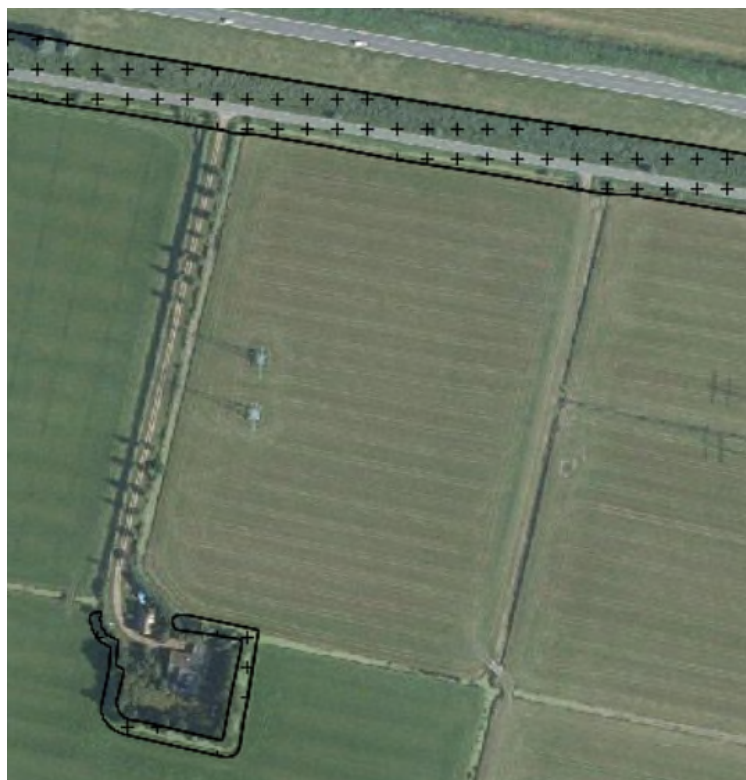
Archeologie

Met het verdrag van Malta en als gevolg daarvan het sinds 2017 in de wet vastgelegde 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 gemeente heeft met de beleidsnota Archeologische Monumentenzorg Leeuwarden 2018 haar archeologische koers vastgesteld en uitgezet. De archeologische waardekaart maakt hier deel van uit. Het terrein is vrijgegeven wat betreft archeologische waarden, want het betreft voormalig Middelseegebied.

Cultuurhistorie

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 plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig maar wel in de directe nabijheid. De Boskumerdyk en de waterloop rond de boerderijplaats Boksumerdyk 3 zijn aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol' (zie arceringen op onderstaande afbeelding). Gestreefd wordt naar instandhouding. Vanuit cultuurhistorie zijn er 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. Er is een verkennend bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er heel plaatselijk een (zeer) lichte verontreiniging is aangetroffen. De bodemkwaliteit is geschikt voor de plannen die er met het terrein zijn.

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.

Met het wetterskip vinden momenteel gesprekken plaats over de gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie voor het totale plan Middelsee. Deze locatie valt binnen het plangebied Middelsee en daarmee ook binnen het gebied voor de nader te maken afspraken.

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.

Voor het stedenbouwkundig plan fase 1 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 23 oktober 2017). De grens van dit onderzoek ligt direct ten oosten (sloot) van onderhavige locatie. Het huidige gebruik van onderhavige gronden verschilt niet met de naastgelegen gronden die zijn beoordeeld in het ecologisch onderzoek. De conclusies uit dit rapport kunnen derhalve dan ook toegepast worden op onderhavige gronden. In het rapport worden voor het plangebied de onderstaande conclusies ten aanzien van de ecologische wet- en regelgeving (Wet natuurbescherming, EHS en overige gebiedsbescherming) getrokken:

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming: Natura 2000

De plangebieden liggen niet in of nabij Natura 2000-gebieden. De plannen veroorzaken geen negatieve effecten op de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden in de wijdere omgeving zijn aangewezen. Er is daarom geen conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

Overige gebiedsbescherming

De plangebieden liggen niet in of nabij overige beschermde gebieden. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met de ecologische wet- en regelgeving ten aanzien van overige vormen van gebiedsbescherming in Fryslân (regelgeving betreffende de Ecologische Hoofdstructuur, Ganzenfoerageergebied en Weidevogelkerngebied).

Soortbescherming

Broedende vogels

De uitvoering van de plannen veroorzaakt geen conflict ten aanzien van broedende vogels, mits tijdens de werkzaamheden broedende vogels niet worden verstoord. In paragraaf 4.4. van het rapport is beschreven hoe aan die voorwaarde kan worden voldaan.

Ten aanzien van overige beschermde natuurwaarden veroorzaken de plannen geen knelpunt met de ecologische wet- en regelgeving, mits tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wordt voldaan aan de zorgplicht. In paragrafen 4.2 en 4.3 van het rapport is beschreven hoe aan die voorwaarden kan worden voldaan.

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige gebied (Alde Feanen) lag beneden drempelwaarde van de 0,05 mol/ha/j. Voor activiteiten die een stikstofdepositie hebben kleiner of gelijk de drempelwaarde geen meldingsplicht of vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Er zijn daarmee geen nadelige gevolgen te verwachten op beschermde gebieden op grond van de Wet natuurbescherming.

Groen

Niet van toepassing

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen in het plangebied zijn hoofdgasttransportleidingen, hoofdwatervleidingen, rioolpersleidingen en optisch vrije paden. In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die leiden tot een beperking.

Hoogspanningslijnen

De Woning ligt op ongeveer 80 meter van de hoogspanningslijnen Louwsmeer - knp Schenkenschan. Op de netkaart van het RIVM is aangegeven dat hier sprake is van een 110 kV-lijn. Deze heeft een

indicatieve zone van 2 x 50 meter (gemeten vanaf de hart van de hoogspanningslijn). De woning ligt buiten deze zone. Geen beperkende factor.

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.

Het realiseren van een manege valt niet onder de definitie van het MER-begrip stedelijk ontwikkelingsproject waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden opgesteld. Of een activiteit valt onder voornoemd begrip is casuïstisch, waarbij bepalend is of uitgesloten is dat de betrokken ontwikkeling aanzienlijke gevolgen heeft voor het milieu. Gelet op deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat hier geen sprake van is.

Daarnaast kan op basis van jurisprudentie geconcludeerd worden dat er pas sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de MER bij meer omvangrijke projecten. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft dat bijvoorbeeld expliciet overwogen dat dat het geval is voor de ontwikkeling van volumineuze detailhandel met een oppervlakte van 17.000 m² (ABRvS 24 december 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:4648](#), r.o. 20.3) en 95 woningen (ABRvS 27 mei 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:1640](#), r.o. 13.2).

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Op grond van jurisprudentie moet geconcludeerd worden dat realiseren van een manege een stedelijke ontwikkeling is.

Het idee om een manege/pensionstalling te beginnen is ontstaan door de vraag naar paardrijlessen, die initiatiefnemer herhaaldelijk krijgt op de pensionstal waar de initiatiefnemer nu met hun paarden staan. De voormalige Leeuwarder Manege (nu WB Stables) is geen manege meer maar een handelsstal. Binnen de stad Leeuwarden is er geen manege aanwezig. Voor paardrijlessen moet vanuit Leeuwarden nu uitgeweken worden naar Wirdum (10 km), Sneek (25 km), Joure (35 km) en Bergum (22) of verder. Bij deze maneges heeft men vaak ook nog een wachtlijst.

De locatie is op dit moment nog gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied maar door het vaststellen van het masterplan Middelsee en het stedenbouwkundig plan fase 1 kan geconcludeerd worden dat deze locatie in de toekomst gelegen is in stedelijk gebied. Na overleg met de provincie Fryslân kan geconcludeerd worden dat hiermee voldaan wordt aan de criteria.

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

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er is sprake van één direct omwonende direct ten zuiden van de planlocatie. De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over de plannen. De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen.

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 gehouden. Tegen de omgevingsvergunning is beroep mogelijk bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de omgevingsvergunning worden gedekt uit de leges. De eventuele planschade wordt betaald door de initiatiefnemer. Voorts wordt het project volledig gefinancierd door de initiatiefnemer en er is geen aanleiding om te veronderstellen dat deze niet over voldoende financiële middelen beschikt om dit project te realiseren.

Conclusie

Het te realiseren project past goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving en past in het ruimtelijk beleid van de gemeente Leeuwarden. 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.
