

Ruimtelijke onderbouwing voor het oprichten van een boerencamping op het adres Buorren 1 te Warstiens

INLEIDING

Op 10 april 2017 hebben wij een plan ontvangen voor het oprichten van een boerencamping op het adres Buorren 1 te Warstiens. De locatie ligt in twee bestemmingsplannen. De boerderij en de bestaande loopstal en een gedeelte van het erf liggen in het bestemmingsplan 'Lytse doarpen' en hebben hierin deels de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast ligt nog de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' op en deels (aan de noordzijde) de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Het grootste deel van het kampeerterrein ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. Hierin hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch gebied' met de dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht'. Het gebruik ten behoeve van een boerencamping is op grond van de bestemmingen van zowel het bestemmingsplan 'Lytse doarpen' als 'Buitengebied 2008' niet toegestaan waardoor de aanvraag in strijd is met beide bestemmingsplannen.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Het plan voorziet in het oprichten van een boerencamping voor maximaal 15 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans. Een deel van de bestaande loopstal zal worden verbouwd tot sanitaire ruimte en gemeenschapsruimte.

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 een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. Op 14 december 2015 heeft de raad een lijst van projecten vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het plan past niet binnen deze vastgestelde projectenlijst omdat het een project betreft dat buiten de bebouwde kom is gelegen.

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

TOETSING AAN DE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Beleid

- *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.

Op grond van artikel 5.5.1 van de Verordening Romte kan op of aansluitend aan het erf van een agrarisch bedrijf, woning of bedrijf een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 15 staanplaatsen worden toegestaan. Er is hier sprake van een minicamping (15 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans) bij een woonboerderij. Het initiatief past dan ook binnen het provinciaal beleid.

- **Weidevogelcompensatie**

De locatie van het plangebied ligt in het weidevogelkansgebied. Rond de boerderij ligt al een verstoringzone van 200 meter. Met het planvoornemen is sprake van extra verstoring. Op grond van artikel 7.2.4 lid d van de Verordening Romte geldt bij het verlies aan geschikt weidevogelareaal van > dan 0,5 ha een compensatieplicht. De verstoring bedraagt hier echter 0,14 ha waardoor compensatie niet noodzakelijk is.

Stedenbouw / Landschap

De locatie ligt in het klei-op-veengebied, aan de rand van het oostelijk gelegen veenweidegebied. Het landschap rondom Warstiens kenmerkt zich door een lage ligging en een open landschap. De bestaande loopstal wordt intern verbouwd. Hierdoor zal de uiterlijke verschijningsvorm niet wijzigen. Voor het kampeerterrein is in samenspraak met de gemeente een inrichtingsplan opgesteld om de nieuwe functie goed in te passen. Het inrichtingsplan is als bijlage 1 opgenomen en wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

Welstand

De welstandscommissie Hûs en Hiem heeft het bouwplan beoordeeld op 2 januari 2018. Het bouwplan voldoet volgens de commissie aan de redelijke eisen van welstand.

Parkeren/verkeer

Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren aanwezig. Het parkeren levert dan ook geen belemmeringen op.

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 camping heeft een milieucategorie 3.1 met een maximale afstand van 50 meter voor het aspect geluid. De afstand van de perceelgrens van de Buorren 1 naar de gevel van de woning aan de Buorren 2 bedraagt iets meer dan 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Geluid

Rail- en wegverkeerslawaaai

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)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Een camping is geen geluidgevoelige functie. Voor wat betreft verkeerslawaaai levert het plan geen belemmeringen op.

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 betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.
Het realiseren van een boerencamping draagt in 'niet betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Luchtkwaliteit is derhalve 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.

Advies Brandweer Fryslân

Ten zuiden van het plangebied ligt de hogedruk aardgastransportleiding A 601 van Gasunie. De boerencamping ligt circa 41 meter binnen de 100% letaliteitszone van de buisleiding en ligt volledig binnen het plangebied. Op grond van het Bevb dient te worden getoetst aan het Plaatsgebonden Risico (PR) en dient het Groepsrisico (GR) te worden verantwoord. De overige opmerkingen / adviezen worden aan de houder van het kampeerterrein kenbaar gemaakt (bijlage 2).

PR

Uit de QRA is gebleken dat door de buisleiding A-601 ter hoogte van de planlocatie geen $PR10^{-6}$ aanwezig is. Hiermee is aangetoond dat de PR van de hoge druk aardgastransportleiding gerekend op een afstand van 5 meter vanaf de buisleiding kleiner is dan 10^{-6} per jaar. Het plangebied ligt buiten de PR-contour van de buisleiding en voldoet hiermee aan de richtwaarde van het $PR10^{-6}$ per jaar.

Verantwoording GR

De hoogte en eventueel de verandering van het GR is met Carola berekend. Het GR is voor de bestaande als wel voor de nieuwe situatie berekend (bijlage 3).

De hoogte van het GR voor de bestaande situatie bedraagt 0 slachtoffers. Dit is verklaarbaar omdat binnen de 100% letaliteitszone van het rekengebied geen objecten liggen.

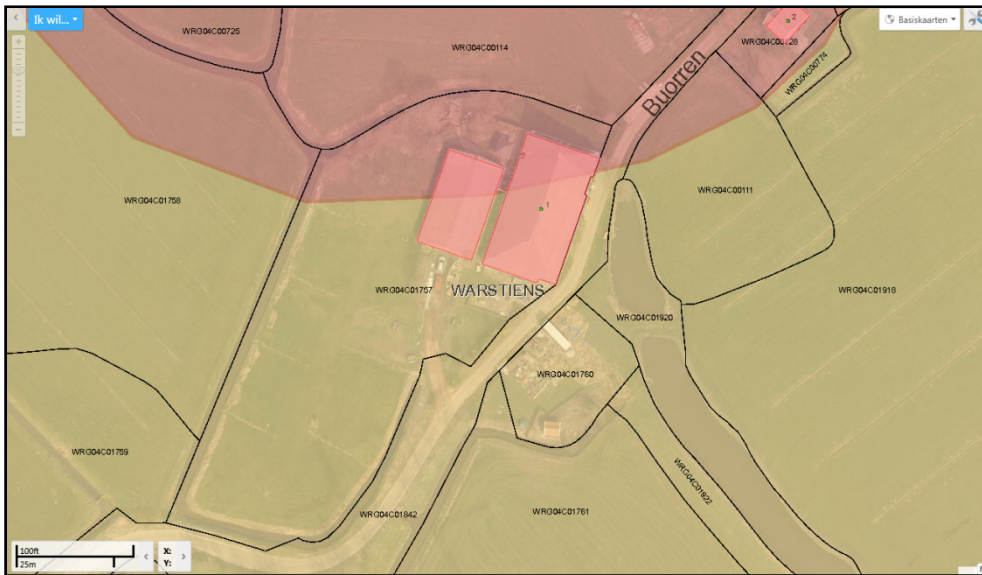
Door de komst van de boerencamping die gedeeltelijk binnen de 100% letaliteitszone is geprojecteerd, neemt het GR toe met 15 slachtoffers. De berekening is uitgevoerd met een populatiegrootte van 50 personen die gedurende 49% van het jaar aanwezig zijn en zich zowel voor de dag als voor de nachtperiode 100% buiten bevinden. De overschrijdingsfactor bedraagt circa 0,0075% van de oriëntatiewaarde van het GR. De geringe toename is te verklaren doordat een deel van de populatie die op de camping aanwezig is, gedeeltelijk binnen de 100% letaliteitszone komt te liggen. Vanwege de geringe toename van de populatie binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding, neemt het GR met 15 slachtoffers toe. Hiermee blijft het GR ter hoogte van de planlocatie erg laag zodat er vanuit externe veiligheid medewerking aan het plan kan worden verleend.

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 archeologische (verwachtings-)waarde en vindplaatsen moeten in beeld worden gebracht. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Archeologische Waardenkaart gemeente Leeuwarden:

Op de Archeologische Waardenkaart van de gemeente is te zien dat de camping voor het overgrote deel in een gebied ligt met een Middelhoge archeologische verwachtingswaarde 1. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² zou hier onderzoek moeten plaatsvinden.



De locatie De Buorren 1 te Warstiens op de Archeologische Waardenkaart (bron: Webgis gemeente Leeuwarden).

De schuur waarin de berging en campingvoorzieningen komen, ligt deels in het gebied met een Middelhoge archeologische verwachtingswaarde 1, maar ook voor een deel in een gebied met hoge waarde. Het gaat hier om de dorpssterp van Warstiens met een datering Romeinse tijd- Late Middeleeuwen. Bij bodemingrepen met een oppervlak van meer dan 50 m² en dieper dan 30 cm in dit gebied met Hoge waarde zal er een archeologisch vooronderzoek moeten plaatsvinden.

Het perceel tussen de kerk en de boerderij aan De Buorren 1 is aan het eind van de 19^{de} of het begin van de 20^{ste} eeuw afgegraven. Op het Actueel Hoogtebestand Nederland is te zien dat het perceel met de boerderij hoger ligt dan het afgegraven deel. Op dit afgegraven deel heeft in 2014 booronderzoek plaatsgevonden, maar hierbij zijn geen archeologische lagen meer aangetroffen. Ter plaatse van de terp (rode deel van het plangebied) kunnen echter wel degelijk nog terplagen met daarin sporen, structuren en vondsten aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan Lytse Doarpen is de archeologie in Warstiens nog niet volledig planologisch beschermd. De Erfgoedverordening van de gemeente Leeuwarden (vastgesteld op 02-02-2018) en de Archeologische Waardenkaart (2017) regelen nu de bescherming van de archeologische waarden voor zover deze bescherming (nog) niet in het vigerende bestemmingsplan geregeld is.

Geplande werken:

Op de minicamping zelf zullen geen nieuwe bouwwerken worden neergezet. Alleen zal er een verbouwing plaatsvinden in de westelijke schuur waarbij ook toiletten, douches en wastafels komen. Hiervoor zal men de grond in moeten voor de aanleg van de riolering.

Conclusie

Op de camping zelf zullen geen bodemingrepen gaan plaatsvinden. Bovendien is hier pas sprake van de noodzaak van archeologisch onderzoek als hier bodemingrepen groter dan 500 m² zullen bedragen. Dit is niet het geval. Anders is het in de westelijke schuur en omgeving. Het noordelijke deel van de westelijke schuur ligt in het gebied met de hoge archeologische waarde. Indien de aanleg van sanitair en douches en de mogelijke aanleg van nieuwe riolering binnen het rode deel op de Archeologische Waardenkaart groter zou zijn dan 50 m², zouden hier mogelijk archeologische belangen in het geding kunnen komen.

Uit nader overleg is naar voren gekomen dat er een afvoer/riolering wordt aangelegd naar de brede sloot ten noorden van de schuur waar het afvalwater d.m.v. een helofytenfilter wordt gezuiverd. De afvoer/riolering kan vanwege de in de bodem aanwezige puinlaag niet erg diep worden ingegraven. Bovendien betekent de aanwezigheid van de puinlaag dat de bodem ten

noorden van de schuur is verstoord. Bovenstaande betekent dat men bij de aanleg van de afvoer/riolering geen rekening hoeft te houden met archeologische belangen. Er is geen nader archeologisch vooronderzoek 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.

Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van het beschermde dorpsgezicht van Warstiens is een zorgvuldige ruimtelijke inpassing noodzakelijk. Om deze reden is een landschapsinrichtingsplan voor het campingterrein en het achtererf van de boerderij opgesteld die past bij het open weidlandschap en de andere waarden die genoemd worden in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht.

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.

Beschikbare gegevens

- Op de locatie is sprake geweest van het houden van rundvee en geiten.
- Binnen de inrichting was o.a. sprake van de opslag van smeerolie en afgewerkte olie.
- In 2001 is vergunning verleend voor o.a. het opstellen van een dieseltank in een werktuigenberging / opslagruimte ten zuiden van de huidige bebouwing. Het is niet duidelijk of dit gerealiseerd is.
- Uit luchtfoto's van diverse jaargangen blijkt dat er mogelijk sprake is (geweest) van puinhoudende erfverhardingen. Het is niet bekend of deze verhardingen asbest bevatten.
- Mogelijk is sprake (geweest) van asbesthoudende dakbedekkingen. Door erosie / afspoeling kan asbest op of in de bodem terecht komen.
- Voor zover bekend bij de gemeente Leeuwarden is op de locatie nooit bodemonderzoek uitgevoerd.
- De locatie ligt in een deel van de gemeente Leeuwarden waar op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart een bodemkwaliteit verwacht wordt die voldoet aan de kwaliteitsklasse 'landbouw/natuur'.

De bodeminformatie voor de locatie Buorren 1 is ontoereikend om te bepalen of sprake is van een mogelijk risicovol geval van bodemverontreiniging. Daarom is een verkennend vooronderzoek uitgevoerd. Uit het vooronderzoek is gebleken, dat ondanks de opslag van smeerolie en afgewerkte oliën op de locatie, er geen verdachte plaatsen zijn aangetroffen waar bodemverontreiniging ontstaan kan zijn. Gezien de voorgenomen plannen is geen vervolgbodemonderzoek nodig. Het verkennend vooronderzoek is als bijlage 4 opgenomen.

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.

Op 29 oktober 2018 is voor het plan een watertoets doorlopen. Uit het advies van het Wetterskip Fryslân blijkt dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen.

Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van

natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europese regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. 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.

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Wnb 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.

De locatie betreft een stuk grasland in agrarisch gebied. Het wordt onderhouden, waardoor opgaande beplanting ook geen kans krijgt te groeien. Het is desondanks niet uit te sluiten dat het terrein onderdeel is van een habitat van (beschermd) soorten. De jonge beplanting die is aangebracht ten behoeve van de landschappelijke inpassing is (nu nog) ongeschikt voor vaste verblijfplaatsen. Voor de andere (potentieel) aanwezige, licht beschermde soorten geldt de algemene zorgplicht. Dit betekent dat deze bij de uitvoering van de plannen in de gelegenheid moeten worden gesteld om zich te verplaatsen naar een nieuwe leefomgeving. Vanuit de soortenbescherming bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het project.

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”.

Bij de realisatie van een boerencamping bij een voormalig agrarisch bedrijf is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De conclusie is dan ook dat voor dit initiatief de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

UITVOERBAARHEID

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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 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.
