

**Ruimtelijke onderbouwing loods
Klokhuisdijk 6 te Langedijke**



BügelHajema
Plek voor ideeën

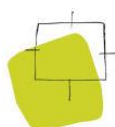
**Ruimtelijke onderbouwing loods
Klokhuisdijk 6 te Langedijke**

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing
Besluitvlak

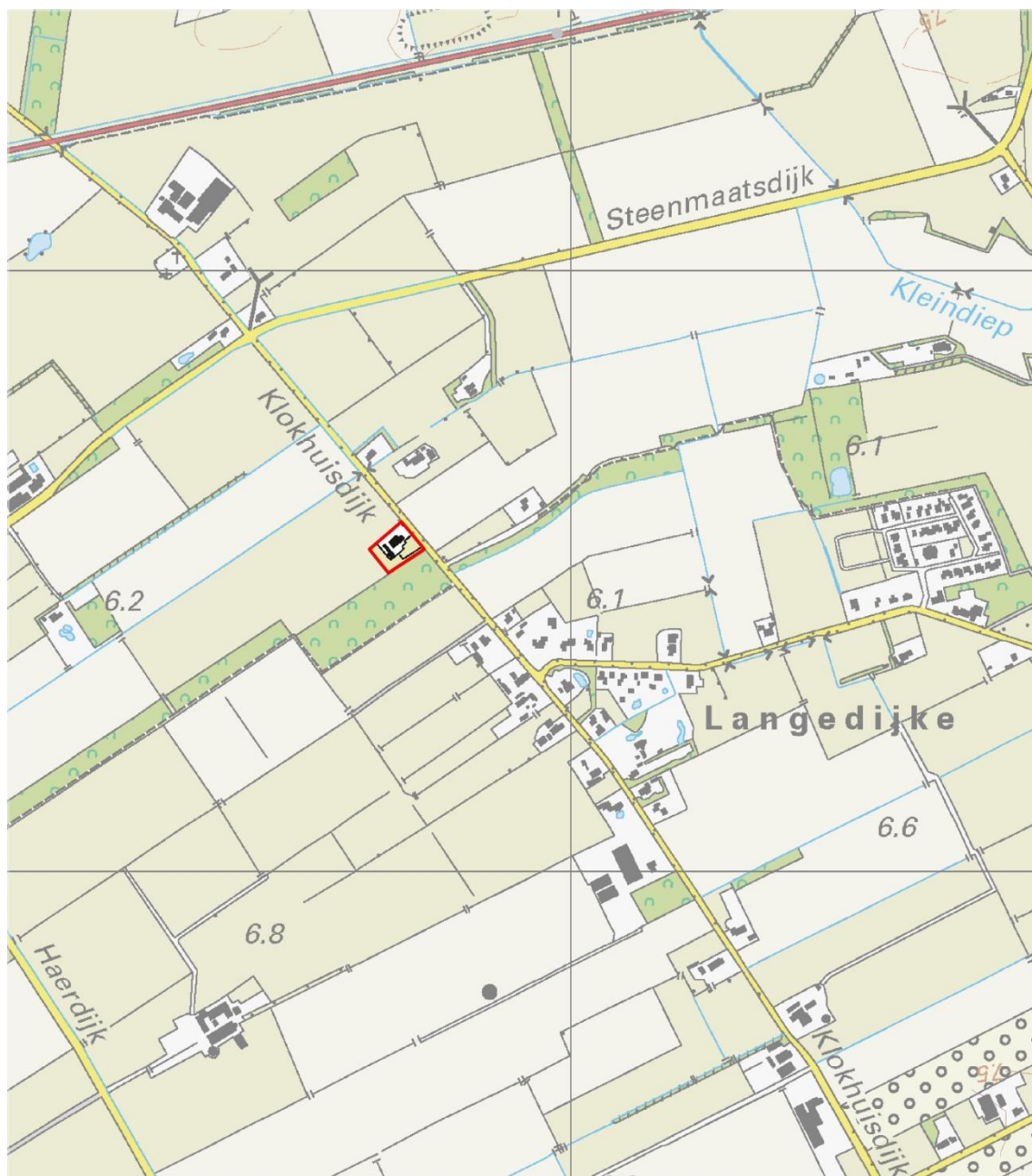
1 juni 2017

Projectnummer 180.49.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Ooststellingwerf, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Beleid	11
2.1	Rijk	11
2.2	Provincie	12
2.3	Gemeente	13
3	Planbeschrijving	17
3.1	Huidige situatie	17
3.2	Toekomstige situatie	17
4	Toets aan wet- en regelgeving	21
4.1	Wet geluidhinder	21
4.2	Milieuzonering	21
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Bodem en water	24
4.6	Ecologie	24
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	25
5	Economische uitvoerbaarheid	27
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlage 1 - Impressie loods

Bijlage 2 - Watertoets

Bijlage 3 - Ecologische onderzoek

Bijlage 4 - Besluitvlak

Inleiding



De eigenaar van perceel Klokhuisdijk 6 te Langedijke is voornemens vier bijgebouwen te slopen (tezamen: 226,5 m²) en daarvoor één loods terug te bouwen (300 m²). De gemeente Ooststellingwerf wil medewerking verlenen aan dit initiatief op voorwaarde dat er sprake is van een goede planologische inpassbaarheid.

AANLEIDING



Huidige situatie

Op de overzichtskaart voorin dit rapport is de globale ligging en begrenzing van het projectgebied aangegeven (zie bijgevoegd 'besluitvlak' voor de exacte begrenzing). Het gaat om een cluster van bebouwing dat op enige afstand van Langedijke is gelegen (ongeveer 180 m). Het projectgebied grenst aan agrarische percelen. Verder noordelijk en oostelijk liggen andere bebouwingsclusters met een woonfunctie. Ten zuidoosten van het projectgebied ligt een bosgebiedje.

PROJECTGEBIED

Op dit moment maakt het projectgebied deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (vastgesteld dd. 22 maart 2016). Daarin heeft het de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Archeologie 5'. Op grond van de vigerende bestemmingen is het niet mogelijk de beoogde loods te realiseren. Een deel van de loods valt in de bestemming 'Agrarisch', waarbinnen geen woonfunctie en/of bebouwing is toegestaan. Daarnaast wordt het maximaal toegestane oppervlak voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' overschreden. Deze bedraagt van 200 m² terwijl de loods een oppervlak van 300 m² krijgt.

HUDIG PLANOLOGISCH
REGIME

In artikel 3.7.i van het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd kan worden naar 'Wonen'. Daarnaast is in artikel

33.3.c een afwijkingsmogelijkheid voor bijgebouwen met een oppervlakte tot 300 m2 opgenomen. Beide regelingen tezamen vormen de basis voor de gemeente om medewerking te verlenen aan de bouw van de loods middels een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de WABO). Voor deze procedure is een zogeheten ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ noodzakelijk. Onderhavig rapport voorziet daarin.

LEESWIJZER

Het volgende hoofdstuk gaat in op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 geeft op hoofdlijnen aan hoe het projectgebied wordt ingericht. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van de toets aan allerlei omgevingsaspecten. De laatste twee hoofdstukken hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke onderbouwing.

Beleid 2

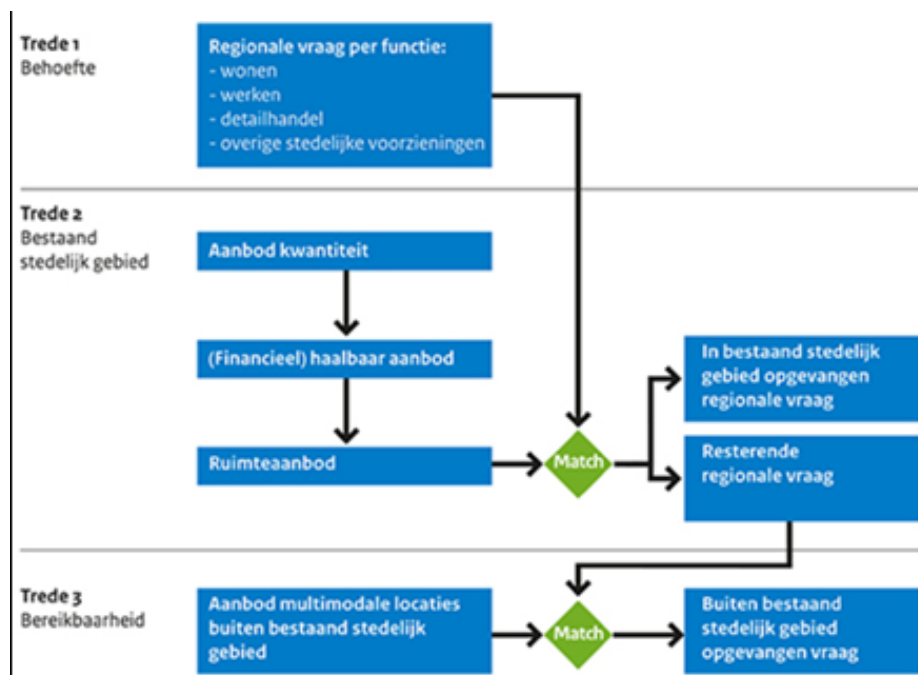
2.1

Rijk

SVIR

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, maart 2012) haar ambities tot 2040 weergegeven. De ondertitel van het SVIR luidt ‘Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig’. Om dat te bewerkstelligen zijn - voor de middellange termijn (2028) - de volgende drie doelen aangegeven:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Ladder duurzame verstedelijking

Deze drie doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Eén daarvan is “een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten”. Om dit nationaal belang concreet invulling te geven heeft het ministerie de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) laten opnemen. Daardoor zal bij ruimtelijke

besluiten gemotiveerd moeten worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie treden (zie bovenstaande afbeelding). Deze treden bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 23 juni 2016 per brief aan de Tweede Kamer laten weten dat de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Bro vereenvoudigd wordt. Er is dan alleen nog een uitgebreide motivering nodig bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het stedelijk gebied. Het begrip actuele 'regionale behoefte' wordt vervangen door 'behoefte'.

Uit jurisprudentie blijkt dat voor projecten die betrekking hebben op een beperkte uitbreiding van de woonfunctie - waaronder nieuwbouwplannen tot circa 8 woningen - de ladder niet doorlopen hoeft te worden (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2). Dat neemt niet weg dat voor onderhavig plan zorg is besteed aan de landschappelijke inpassing, zodat het ruimtebeslag en impact op het buitengebied zoveel mogelijk beperkt blijven (zie paragraaf 3.2).

2.2

Provincie

In het Streekplan Fryslân 2007 (vastgesteld 13 december 2007) zijn de provinciale kaders opgenomen waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het centrale uitgangspunt is "een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit". 'Ondeelbaar' slaat op het feit dat stad en platteland elkaar nodig hebben en ondersteunen. 'Ruimtelijke kwaliteit' wordt bovenregionaal benaderd en heeft betrekking op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Hier ligt de focus vooral op landschappelijke kwaliteit.

De provincie ziet het landelijk gebied primair als een gebied voor functies die hier een ruimtelijk-functionele relatie mee hebben. Hierbij gaat het vooral om landbouw, recreatie, natuur en waterberging en bestaande woon- en werkfuncties en voorzieningen. Voor andere functies, waaronder nieuwe woningen, niet-agrarische bedrijven, detailhandel en andere publiekstrekkende functies, stelt de provincie dat zoveel mogelijk ruimte gezocht moet worden in of aansluitend aan kernen en dat een goede landschappelijke inpassing gewaarborgd is.

Het Streekplan is verder uitgewerkt in de Verordening Romte Fryslân (1 augustus 2014). In deze verordening zijn geen specifieke regels voor de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied opgenomen. Wel sluit deze ontwikkeling in algemene zin aan bij de eisen die de provincie stelt aan zorgvuldig ruimtegebruik (zie afweging in paragraaf 2.1) en ruimtelijke kwaliteit (zie de landschappelijke inpasbaarheid in paragraaf 3.2). Tevens wordt aangesloten

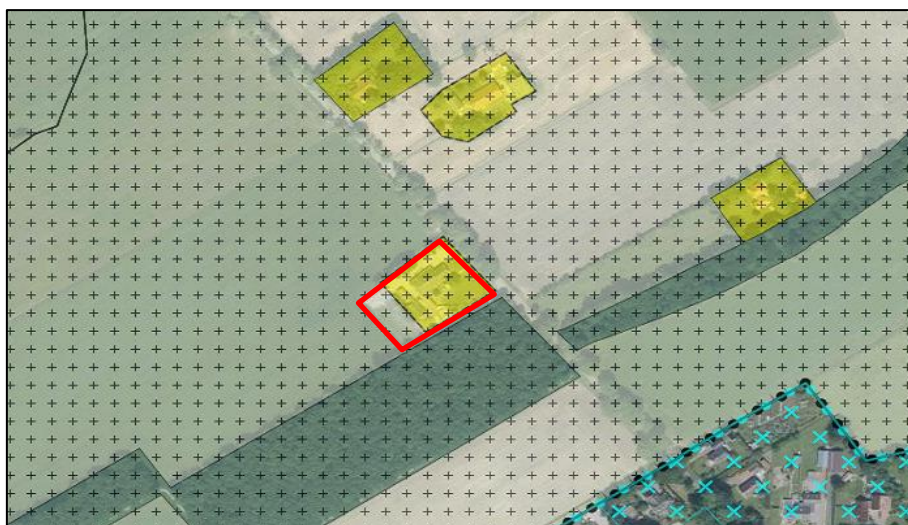
bij de afwijkingsregeling die in het - door de provincie goedgekeurde - bestemmingsplan buitengebied voor grotere woonpercelen is opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief past binnen het provinciaal beleid.

2.3

Gemeente

Op dit moment maakt het projectgebied deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (vastgesteld 22 maart 2016). Hieronder is een afbeelding van de vigerende verbeelding opgenomen. Het grootste deel is bestemd als 'Wonen'. Voor het zuidwestelijke deel geldt de bestemming 'Agrarisch'. Tevens zijn voor het gehele projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. In paragraaf 4.7 wordt onderhavig initiatief getoetst op beide waarden. Voor het deel dat bestemd is als 'Agrarisch' geldt eveneens de gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone'. Deze heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor verblijfsrecreatie en is derhalve niet van toepassing op onderhavig initiatief.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN
OMGEVINGSVERGUNNING



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

In artikel 3.7.i van het vigerend bestemmingsplan is bepaald dat de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd kan worden naar 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

1. de gronden grenzen direct aan de bestemming Wonen (zie bovenstaande afbeelding);
2. de gronden worden ingericht als onbebouwd erf;
3. de oppervlakte is ten hoogste 5.000 m² (oppervlakte wijzigingsgebied bedraagt circa 750 m²);
4. er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan agrarische gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden (het wijzigingsgebied grenst direct

- aan de bestemming Wonen en is daar ook al eerder onderdeel van geweest);
5. de afstand tot omliggende woonerven is ten minste 5 m (zie bovenstaande afbeelding).

Met uitzondering van punt 2 (bouwwerken) wordt aan alle voorwaarden voldaan.

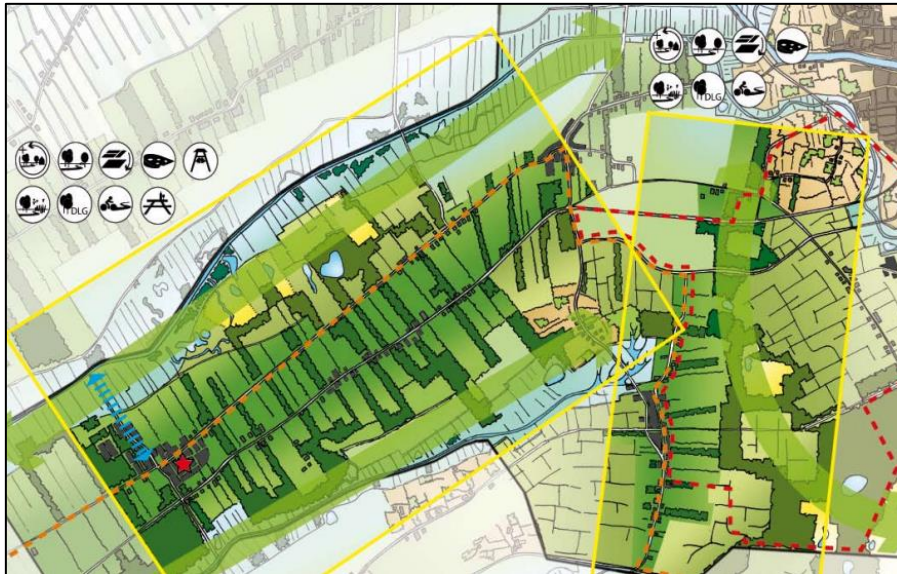
Artikel 33.3.c van het vigerend bestemmingsplan bestaat uit een afwijkmogelijkheid voor bijgebouwen groter dan 200 m² met de volgende voorwaarden:

1. het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op een erf met een grotere oppervlakte dan 3.000 m² mag ten hoogste 300 m² zijn (het projectgebied heeft een oppervlak van circa 3200 m²);
2. een inrichtingsplan moet beschikbaar zijn gesteld waaruit blijkt dat de processtappen uit het procesboek “Ontwikkeling agrarisch erven” zijn gevolgd en waarbij rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan (zie paragraaf 3.2);
3. er is geen sprake van onevenredige afbreuk aan
 - het milieu;
 - de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 - de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid (zie hoofdstuk 4).

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorgaande voorwaarden. Artikel 3.7.i en Artikel 33.3.c verschaffen de gemeente daarmee een goede basis om medewerking te verlenen aan de gewenste afwijking van het gebruik (wonen i.p.v. agrarisch) en het oppervlak (300 m² i.p.v. 200 m²). Dit gebeurt middels omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. Onderhavig rapport levert de daarbij behorende ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ (Wro).

STRUCTUURVISIE

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Het projectgebied valt onder het deelgebied ‘Tussen de Tsjonger en de Lende’. Er worden in de structuurvisie geen concrete richtlijnen voor het projectgebied gegeven.



Uitsnede 'visie op hoofdlijnen' (Structuurvisie 2010-2020-2030)

De nieuwe loods zal moeten voldoen aan de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied uit de Welstandsnota (herziene versie, 23 juni 2009). Het ontwerp van de loods wordt ter beoordeling aan de welstandscommissie voorgelegd.

WELSTANDSNOTA

Planbeschrijving

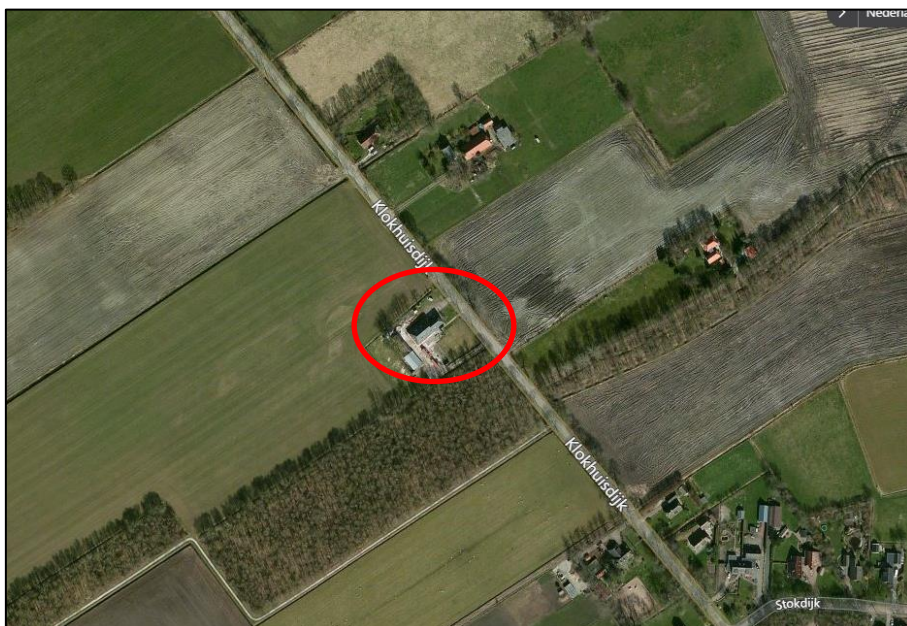
3

3.1

Huidige situatie

In het projectgebied zijn op dit moment een voormalige boerderij en vier schuren aanwezig. Het gezamenlijk oppervlak van de schuren is circa 227 m². Deze bebouwing wordt gesloopt. Langs een deel van de noordrand van het projectgebied ligt een houtwal. Daarnaast zijn er twee toegangswegen: aan de zuidzijde (betreft een verhard pad) en direct ten noorden van de woonboerderij.

Het projectgebied ligt op korte afstand van de bebouwde kom van Langedijk (ongeveer 180 m) en grenst aan agrarische percelen, zowel weilanden als akkers. Verder noordelijk en oostelijk liggen enkele bebouwingsclusters met een woonfunctie. Ten zuidoosten van het projectgebied is een bosgebiedje aanwezig.



Huidige situatie (Bron: Bing Maps)

3.2

Toekomstige situatie

Het projectgebied maakt deel uit van het landschapstype 'heideontginningen'. In het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' (20 augustus 2015) is door de gemeente aangegeven hoe stapsgewijs tot een goede

inpassing van ruimtelijke initiatieven binnen dit landschapstype gekomen kan worden. In het volgende worden deze stappen doorlopen.

- Stap 0 - bestaande situatie: deze is toegelicht in paragraaf 3.1. Van belang is dat de bestaande bijgebouwen gesloopt worden. De aanwezige houtwal aan de noordzijde van het projectgebied blijft gehandhaafd.
- Stap 1 - wensen bedrijfsvoering: de wens van de initiatiefnemer is om al zijn materieel in één bijgebouw van voldoende omvang onder te brengen.
- Stap 2 - kenmerken landschap: De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, variërend van een opstreckende tot een meer blokvormige verkaveling. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt (zie ook kader hieronder). Zoals blijkt uit de toelichting op het inpassingsplan, is er bij de situering van de loods en invulling van het erf rekening gehouden met deze kenmerken.
- Stap 3 - randvoorwaarden omgeving; de directe omgeving van het projectgebied stelt geen specifieke randvoorwaarden aan de bouw van de loods. Op dit punt wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 waarin het initiatief getoetst wordt aan voorwaarden op het gebied van natuur en milieu.
- Stap 4 - inpassingsplan: Hieronder wordt het inpassingsplan toegelicht.
- Stap 5 - vormgeving bebouwing: zie de impressie aan het slot van dit hoofdstuk.

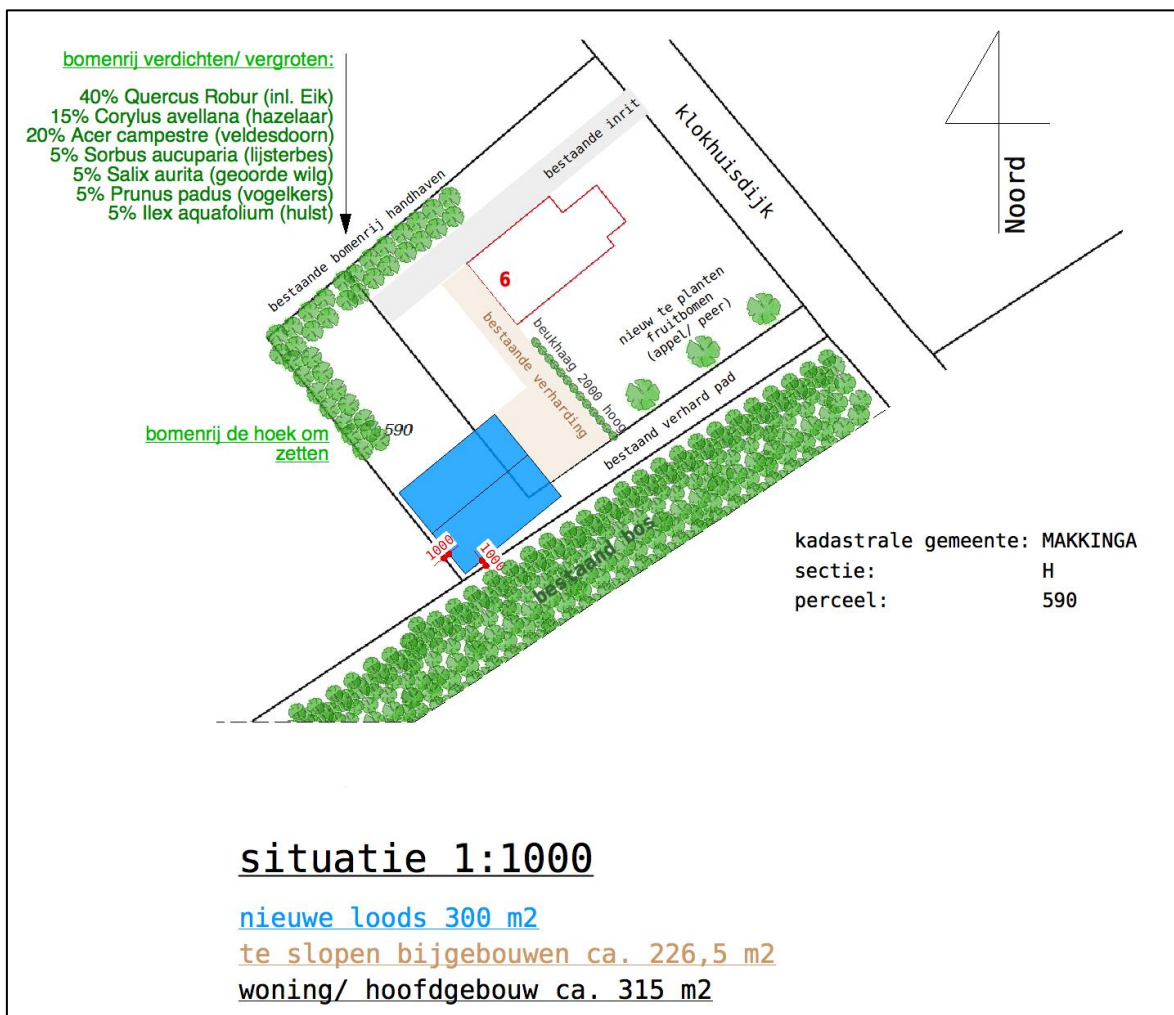
Heideontginningen

De heideontginningen zijn gronden die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd. De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Ook komen er veel dobben en pingo's voor, relictten van tienduizenden jaren geleden. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Er is een afwisseling tussen bouwlanden, weilanden en bospercelen. Op sommige plekken zijn nog restanten van de heide aanwezig. Vanwege de late ontginning liggen er in dit landschap geen dorpen.

In het ontwerp voor het projectgebied, dat hieronder is afgebeeld, zijn de bestaande landschapsstructuren als uitgangspunt genomen. De loods wordt in de lengterichting en op enige afstand van de bestaande woning geplaatst. Zo krijgt het perceel een logische en regelmatige opzet met een voor- en achtererf. Het huidige ongeordende bebouwingsbeeld met vier geschakelde (en qua uiterlijk zeer uiteenlopende) bijgebouwen, wordt daarmee tevens verlaten. De loods wordt ingepast door aan de zijde van de Klokhuisdijk een hoge beukenhaag aan te planten (circa 2 m). Tezamen met de bestaande houtsingel aan de noordzijde - die tevens vergroot wordt in zuidelijke richting - van het project-

gebied is de nieuwbouw hiermee grotendeels aan het zicht vanaf de weg onttrokken.

Het bestaande verharde pad aan de zuidzijde van het projectgebied zal dienst doen als toegangsweg voor de loods. Langs deze weg zullen fruitbomen worden aangeplant.

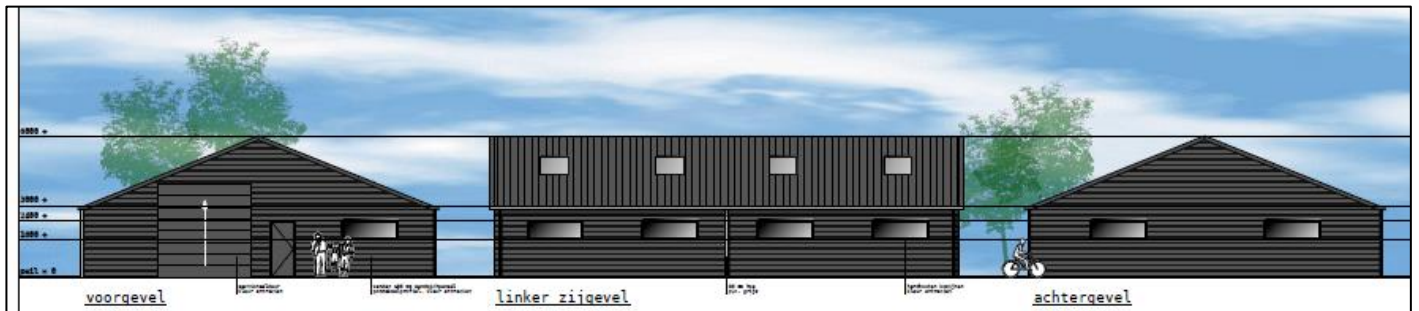


Inpassing loods (Tekenbureau Jorrit Kok)

Hieronder is een impressie van de beoogde loods opgenomen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m. Voor de goothoogte wordt 3 m aangehouden. Qua materiaal wordt gedacht aan een stalen ombouw in antraciet. De loods wordt voorzien van een sectionaaldeur, enkele dakramen en hardhouten kozijnen. Wijzigingen in het ontwerp zijn nog mogelijk. Zie de bijgevoegde bouwtekening.

Deze ruimtelijke onderbouwing zal te zijner tijd verwerkt worden in de actualisering van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' (vastgesteld dd. 22 maart 2016). Dan zal aan het projectgebied, conform de omliggende woonpercelen, de bestemming 'Wonen' worden toegekend. De dubbelbestemmingen

‘Waarde - Cultuurhistorie 1’ en ‘Waarde - Archeologie 5’ blijven sowieso van kracht.



Impressie loods (Tekembureau Jorrit Kok)

Toets aan wet - en regelgeving



4.1

Wet geluidhinder

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De breedte van deze zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Als een ruimtelijk plan voorziet in geluidgevoelige bebouwing binnen de zone, is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De Klokhuisdijk heeft ter hoogte van het projectgebied een snelheidsregime van 60 km/uur. Aangezien het plaatselijke wegvak in buitenstedelijk gebied ligt en één rijstrook heeft, bedraagt de zonebreedte van de Klokhuisdijk 250 m. De beoogde loods ligt binnen deze zone. Aangezien de loods geen 'geluidgevoelig object' is (uitsluitend opslag), kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

4.2

Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheid gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Bij laatgenoemd gebiedstype kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. Het projectgebied maakt deel uit van gebiedstype 'rustige woonomgeving'. Binnen een straal van 140 m zijn geen hindergevoelige objecten aanwezig. Van de (opslag)loods en het gewijzigd grondgebruik (van Agrarisch naar Wonen) is ook geen hinder te verwachten. Er is op dit punt dan ook geen sprake van een milieuhygiënisch conflict.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de 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) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel 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 $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

De bouw van de loods draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het oppervlak aan bijgebouwen wordt met ten hoogste 80 m^2 vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast gaat het hier om een bijgebouw bij een woning. De verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar. Onderzoek naar luchtkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

Binnen het 'Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit' worden $\text{PM}_{2,5}$ -metingen uitgevoerd. Dit leidt tot 'grootschalige concentratiekaarten' waarin zowel de huidige als toekomstige achtergrondconcentraties voor $\text{PM}_{2,5}$ zijn opgenomen. Uit deze kaarten blijkt dat binnen Nederland geen overschrijdingen van de jaargemiddelde concentratie van $\text{PM}_{2,5}$ bekend zijn. Aangenomen wordt dat wanneer voldaan wordt aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} , ook kan worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$.

4.4

Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten en provincies die milieuvergunningen verlenen of ruimtelijke plannen maken, rekening te houden met externe veiligheid. Doel van het Bevi is burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn geen inrichtingen gelegen die onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. Ook overige gevaarlijke inrichtingen liggen op grote afstand (bron: Risicokaart).

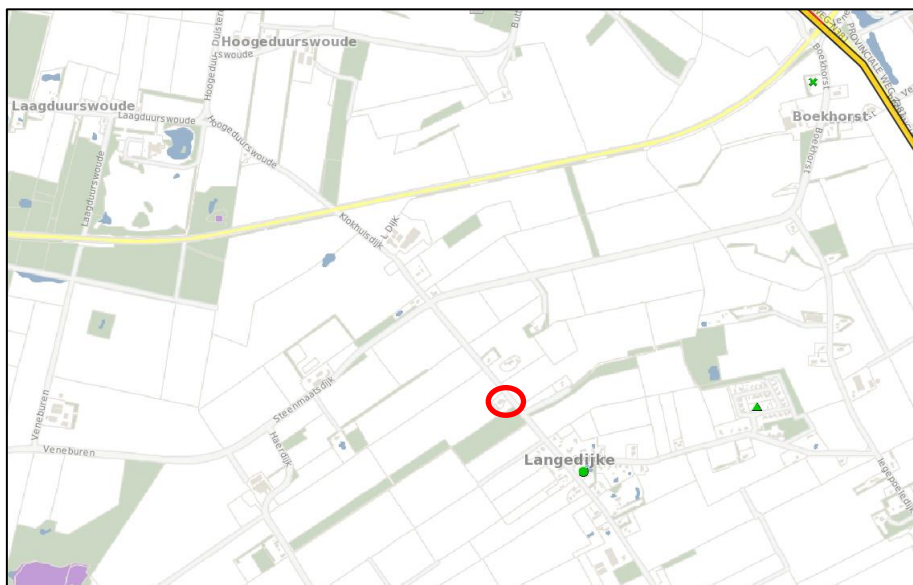
INRICHTINGEN

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen (spoor)wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De dichtstbijzijnde weg die onder het Basisnet valt is de N381. Deze ligt circa 1,6 km van het projectgebied. Overigens is de loods niet aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar object.

VERVOER

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart). De dichtstbijzijnde leiding ligt op een afstand van 1,7 km.

AARDGASLEIDINGEN



Uitsnede Risicokaart

4.5

Bodem en water

BODEM Op de kaarten van het bodemloket (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) zijn geen bodemverontreinigingen binnen het projectgebied vermeld. Een deel van het projectgebied heeft op dit moment een agrarische bestemming zonder bebouwing (zie paragraaf 2.3). Het overige deel is bestemd voor Wonen en heeft ook al lange tijd een woonfunctie. Voor beide geldt dat er geen verdachte activiteiten bekend en dat de grond waarschijnlijk vrij is van verontreiniging.

Er zal geen verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd omdat de loods primair bedoeld is voor opslag van materieel en geen verblijfsfunctie zal krijgen.

WATER Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. In deze waterparagraaf dient te worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Uitgangspunt voor de loods is dat het hemelwater wordt afgekoppeld van het vuilwater en wordt afgevoerd op de sloot die rondom het projectgebied loopt. Aangezien het verhard oppervlak slechts met circa 75 m² toeneemt is er geen sprake van een substantiële beïnvloeding van de plaatselijke waterhuishouding.

Voor de bouw zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen, zodat het oppervlaktewater van de sloot niet verontreinigd raakt.

Op 20 maart 2017 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen (zie het watertoetsdocument in de bijlagen). Hieruit blijkt dat er geen waterschapsbelangen met onderhavig plan gemoeid zijn en dat de korte procedure van toepassing is. De standaard waterparagraaf van Wetterskip Fryslân is opgenomen in de bijlagen.

4.6

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavige onderbouwing te toetsen, is een ecologische inventarisatie binnen het projectgebied uitgevoerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat er vier nesten van huismussen binnen de te slopen bebouwing aanwezig zijn. Hiervoor wordt - op grond van een activiteitenplan - ontheffing aangevraagd. Zie voor de verdere details het ecologische rapport in de bijlagen.

4.7

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' is aan het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' toegekend. Dit betekent dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor het behoud van archeologische waarden. In de regels van het bestemmingsplan is aangegeven dat bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een inventariserend veldonderzoek moet worden uitgevoerd. Aangezien het gebied waar de vervangende nieuwbouw plaatsvindt een oppervlak beslaat van circa 1200 m², is archeologisch onderzoek niet aan de orde.

Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat gemeenten verplicht zijn cultuurhistorie mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd in het ontwerp voor het projectgebied dat aansluit bij de historisch gegroeide landschappelijke en stedenbouwkundige structuren (zie paragraaf 3.2). Daarnaast levert de nieuwbouw geen knelpunten op met betrekking tot de 'Waarde - Cultuurhistorie 1' die in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' aan het projectgebied is toegekend. Binnen deze dubbelbestemming is het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf niet toegestaan, evenals het verharderen van zandpaden. Er is geen sprake van natuurlijk reliëf dan wel van zandpaden binnen het projectgebied. Deze waarden, die bij het heideontginnenlandschap horen, blijven in tact met dit plan. Ook bij het gebouwonwerp wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie. Dit zal te zijner tijd ook beoordeeld worden door de Welstandscommissie.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

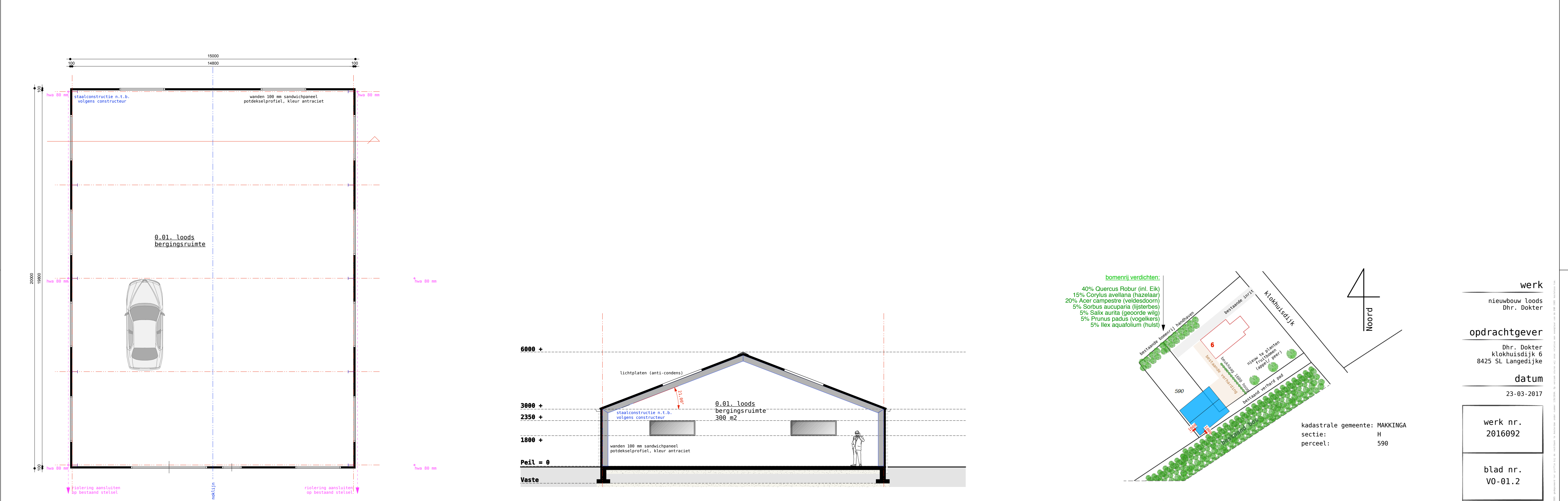
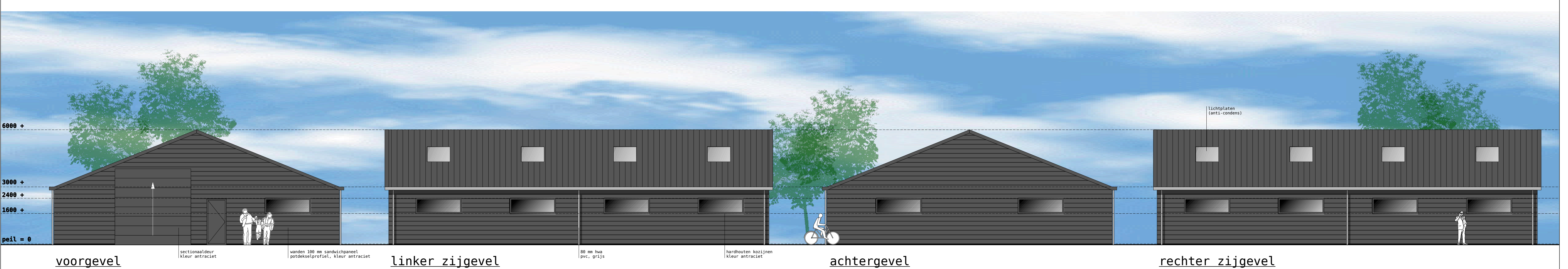


Het nieuwbouwplan wordt geheel voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd. Er behoeven geen bovenwijkse voorzieningen te worden aangelegd, dan wel te worden aangepast. Eventuele planschadekosten komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer en zijn dus 'anderszins verzekerd'. Er zal een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden afgesloten.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het omgevingsvergunningstraject voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden verwerkt.



plattegrond

principe doorsnede

situatie 1:1000

nieuwe loods 300 m2
te slopen bijgebouwen ca. 226,5 m2
woning/ hoofdgebouw ca. 315 m2

werk

nieuwbouw loods
Dhr. Dokter

opdrachtgever

Dhr. Dokter
klokhuisdijk 6
8425 SL Langedijk

datum

23-03-2017

werk nr.

2016092

blad nr.

V0-01.2

schaal

1:100/ 1:500

formaat

A1

onderwerp

schetsplan

J
jorrit kok
bouwkundig creatief

herenweg 183
donkerbroek
0516 427 556
06 533 342 87
www.jorritkok.nl
info@jorritkok.nl

datum 20-3-2017
dossiercode 20170320-2-14865

Wateradvies korte procedure

Project: Ruimtelijke onderbouwing loods Klokhuisdijk 6 te Langedijke
Gemeente: Ooststellingwerf
Aanvrager: Pieter Gorissen
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Pieter Gorissen,

Voor het plan Ruimtelijke onderbouwing loods Klokhuisdijk 6 te Langedijke heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. De uitkomst is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan Ruimtelijke onderbouwing loods Klokhuisdijk 6 te Langedijke heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets. Naast dit wateradvies vindt u hieronder eventueel enkele aandachtspunten die gelden voor uw plan.

Leidraad watertoets

Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets te raadplegen via de link: www.wetterskipfryslan.nl/watertoets. In Leidraad Watertoets, hoofdstuk 4. De wateraspecten, staan de aandachtspunten voor alle wateraspecten omschreven waarmee rekening gehouden moet worden en is informatie te vinden over de te nemen standaard maatregelen.

Waterwet

Voor bepaalde werkzaamheden heeft u een watervergunning nodig. Bijvoorbeeld als u een sloot wilt dempen, afvalwater wilt lozen op oppervlaktewater of grondwater wilt onttrekken. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. Op onze website www.wetterskipfryslan.nl treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden. Via Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl) kunt u vooraf nagaan of u een watervergunning nodig heeft of een melding moet doen (vergunningcheck). U kunt hier ook meteen de vergunning aanvragen of de melding doen.

Afronden procedure

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E Info@wetterskipfryslan.nl

De WaterToets 2014

datum 20-3-2017
dossiercode 20170320-2-14865

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets korte procedure

project: Ruimtelijke onderbouwing loods Klokhuisdijk 6 te Langedijke
gemeente: Ooststellingwerf

Gegevens van het plan: De eigenaar van perceel Klokhuisdijk 6 te Langedijke is voornemens vier bijgebouwen te slopen (tezamen: 226,5 m²) en daarvoor één loods terug te bouwen (300 m²). Op dit moment maakt het projectgebied deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2016 (vastgesteld dd. 22 maart 2016). Daarin heeft het de bestemming Wonen en Agrarisch . Op grond van de vigerende bestemmingen is het niet mogelijk de beoogde loods te realiseren. Een deel van de loods valt in de bestemming Agrarisch , waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Daarnaast overschrijdt het oppervlak van de loods het maximaal aantal toegestane m² binnen de bestemming Wonen . Dit betekent dat voor de nieuwe loods gerealiseerd een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de WABO) doorlopen dient te worden. In dat kader wordt ook de watertoets doorlopen. Uitgangspunt voor de loods is dat het hemelwater wordt afgekoppeld van het vuilwater en wordt afgevoerd op de sloot die rondom het projectgebied loopt. Aangezien het verhard oppervlak slechts met circa 75 m² toeneemt is er geen sprake van een substantiële beïnvloeding van de plaatselijke waterhuishouding. Voor de bouw zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende bouwmaterialen, zodat het oppervlaktewater van de sloot niet verontreinigd raakt.

Oppervlak: 3463 m²

Adres: Klokhuisdijk 6, 8425 SL Langedijke

Kadastraal adres: Onbekend

Tekening meegestuurd: {upload_plan_tekening}

Aanvullende opmerkingen:

Gegevens aanvrager

Pieter Gorissen
BugelHajema Adviseurs
Vaart NZ 50
9400 GN Assen
T:
E: p.gorissen@bugelhajema.nl

Gegevens gemeente

gemeente: Ooststellingwerf
contactpersoon: Dhr. P.R. Rienstra
T: 0516140516
E: P.Rienstra@ooststellingwerf.nl

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Ooststellingwerf

Uw antwoord op onderstaande vragen

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte?

Antwoord: nee

Is er sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlakte water?

Antwoord: nee

Verwacht u een toename van verharding in het plan groter dan 200 m² in stedelijk gebied of meer dan 1500 m² in landelijk gebied?

Antwoord: nee

Als de verharding in het plan toeneemt: met hoeveel m² wordt dit vergroot?

Antwoord: 75

Waar vindt de toename verharding in het plan plaats, aangevinkt wat van toepassing is.

In stedelijk gebied:

In landelijk gebied:

Wordt het waterpeil in het plan gewijzigd?

Antwoord: nee

Wordt er oppervlaktewater gegraven en of gedempt?

Antwoord: nee

Wordt er een kelder of souterrain gerealiseerd?

Antwoord: nee



Overzicht plangebied

Te volgen watertoetsprocedure

Korte procedure

De WaterToets 2014

Ecologische inventarisatie Klokhuisdijk 6 te Langedijke

BügelHajema Adviseurs, 28 maart 2017

KADER

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)¹ of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 22 maart 2017 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: zon, circa 13°C en een zwakke wind.

PROJECTGEBIED

Het projectgebied betreft het erf van Klokhuisdijk 6 te Langedijke. De plannen bestaan uit het slopen van enkele schuren van in totaal circa 227 m² en de nieuwbouw van een schuur van circa 300 m². De te slopen kleine schuren zijn opgetrokken uit houten planken en bakstenen en hebben een zadeldak met golfplaten of dakpannen. De woning zelf, die is opgetrokken uit bakstenen en dakpannen, is niet bij de ontwikkelingen betrokken. Een deel van het terrein is verhard met bestrating; verder zijn gazons aanwezig. Op het erf is ook op beperkte schaal opgaande beplanting aanwezig in de vorm van hagen en vrijstaande bomen en struiken. De opgaande beplanting blijft bij de ontwikkelingen behouden.

Ten zuidwesten van de te slopen schuren is een smalle ondiepe watergang aanwezig. Ten behoeve van de nieuwbouw van de schuur wordt maximaal 2 meter van deze watergang gedempt. Daarnaast wordt bij de nieuwbouw van de schuur vegetatie verwijderd en de grond vergraven.



Impressie projectgebied: links te slopen schuren en rechts locatie nieuwe schuur (22 maart 2017)

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);

¹ De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatstgenoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna² (NDFF) via Quickscanhulp.nl³ (© NDFF - quickscanhulp.nl 20-03-2017 11:14:15) blijkt dat binnen een straal van een kilometer rond het projectgebied verschillende beschermde dier- en plantensoorten bekend zijn. Indien van toepassing worden relevante soorten in onderstaande tekst besproken.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde kent. De vegetatie in het projectgebied bestaat voornamelijk uit gazons, waarin soorten als Engels raaigras, kruipende boterbloem, madeliefje, paardenbloem en veldbeemdgras zijn aangetroffen. Aan de oevers van de watergang groeien grote brandnetels. De aangetroffen soorten duiden op voedselrijke omstandigheden. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen. Deze zijn gezien inrichting en gebruik ook niet te verwachten in het projectgebied.

De te slopen schuren zijn gezien de constructie en gebruikte bouwmaterialen niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De muren bestaan uit een enkele laag stenen of hout. Voor vleermuizen geschikte ruimtes, zoals een spouwmuur, ontbreken. Onder de dakpannen en golfplaten is geen dakbeschot aanwezig, zodat ook hier ruimtes waarin vleermuizen weg kunnen kruipen ontbreken. Vleermuisverblijfplaatsen kunnen daarom worden uitgesloten in de te slopen schuren. Mogelijk zijn wel vleermuisverblijfplaatsen aanwezig in de woning, die bij de ontwikkelingen behouden blijft. Het projectgebied kan daarnaast onderdeel vormen van het foerageergebied van soorten als gewone dwergvleermuis, laatzvlieger en rosse vleermuis die uit de omgeving bekend zijn (Quickscanhulp.nl). Het bosperceel ten zuiden van het projectgebied kan onderdeel vormen van een vliegroute van vleermuizen.

In de te slopen schuren zijn geen sporen (zoals uitwerpselen of prooiresten) aangetroffen die duiden op een verblijfplaats van steenmarter. Ook verblijfplaatsen van andere uit de omgeving bekende strikt beschermde

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

³ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

zoogdiersoorten, zoals boomarter, das, eekhoorn en otter (Quickscanhulp.nl) zijn geen verblijfplaatsen of sporen aangetroffen. Verblijfplaatsen van deze soorten kunnen worden uitgesloten. Gezien inrichting en gebruik vormt het projectgebied ook geen essentieel foerageergebied voor deze soorten.

In het projectgebied en de directe omgeving zijn enkele algemene zoogdiersoorten zoals egel, mol en veldmuis te verwachten. Voor deze soorten geldt in de provincie Fryslân echter een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb.

In de te slopen schuren zijn tijdens het veldbezoek 3 nesten van huismus aangetroffen. Bij één van de nesten was een paartje van huismus aanwezig. Ook de woning is geschikt als broedplaats voor huismussen. De groenstructuren op het erf kunnen dienen als foerageergebied en schuilgelegenheid voor huismus. In de schuren zijn geen nesten of sporen (zoals braakballen of uitwerpselen) van uilen aangetroffen. Mogelijk vormt het projectgebied wel een klein onderdeel van het foerageergebied van kerkuil, ransuil en sperwer, die uit de omgeving van het projectgebied bekend zijn (Quickscanhulp.nl).

In het opgaand groen in en langs het projectgebied kunnen daarnaast enkele algemene niet-jaarrond beschermde vogelsoorten zoals heggenmus, houtduif, merel, tijtjaf en winterkoning tot broeden komen.

De ondiepe en smalle watergang ten zuidwesten van de schuur biedt voortplantingsbiotoop voor een aantal algemene amfibieënsoorten, zoals bastaardkikker, bruine kikker en gewone pad. Voor deze soorten geldt in de provincie Fryslân echter een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor meer kritische soorten, zoals de uit de omgeving van het projectgebied bekende hei- en poelkikker ontbreekt geschikt leefgebied vanwege ophoping van bladafval en het ontbreken van watervegetatie. Deze soorten zijn te verwachten in voedselarmere wateren, zoals vennen in de heidegebieden ten zuiden van het projectgebied.

Geschikt leefgebied voor beschermde niet-vrijgestelde soorten uit de soortgroepen reptielen, vissen en ongewervelden is niet aanwezig in het projectgebied. De uit de omgeving van het projectgebied bekende soorten (Quickscanhulp.nl) betreffen soorten van heide- en bosgebieden, waarvoor geschikt biotoop ontbreekt in het projectgebied

TOETSING

Opgaande groenstructuren op het erf, die kunnen dienen als foerageergebied en schuilgelegenheid voor huismus, blijven bij de ontwikkelingen behouden. In de te slopen kleine schuren zijn 3 nesten van huismus aangetroffen. Deze nesten zullen bij sloop van de schuren vernietigd worden. Nestplaatsen van huismus zijn jaarrond beschermd, waardoor voor de sloop van de kleine schuren een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels in de directe omgeving worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering

van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het bebouwd oppervlak neemt nauwelijks toe naar aanleiding van de ontwikkelingen en opgaande beplanting blijft behouden. Hierdoor blijft het projectgebied in vergelijkbare mate geschikt als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen. Negatieve effecten op vleermuizen zijn niet aan de orde.

Het projectgebied vormt geen belangrijk onderdeel van het foerageergebied van strikt beschermde grondgebonden zoogdieren en vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen. Voor de uit de omgeving van het projectgebied bekende soorten is in ruime mate alternatief en hoogwaardiger foerageergebied aanwezig in de omgeving. Negatieve effecten op deze soorten als gevolg van de ontwikkelingen zijn dan ook uitgesloten.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde amfibieën- en zoogdiersoorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor provincie Friesland uitgewerkt in het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN HET NNN

Vanuit het Streekplan Fryslân 2007 en de Verordening Romte Fryslân 2014 wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en natuurwaarden in agrarisch gebied.

INVENTARISATIE

De gronden van het projectgebied maken geen onderdeel uit van beschermde gebieden in het kader van de Wnb. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld dat gelegen is op een afstand van ruim 1 kilometer ten westen en zuiden van het projectgebied en bestaat uit bos- en heideterreinen.

Het meest nabijgelegen gebied in het kader van het NNN betreft een bosgebied op circa 900 meter ten zuidwesten van het projectgebied. Een bosperceel grenzend aan de zuidrand van het projectgebied is aangewezen als 'natuur buiten het NNN'. Weidevogelkansgebieden en weidevogelparels liggen op grote afstand van het projectgebied.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden, de ligging van het projectgebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling kunnen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in het kader van de Wnb op voorhand worden uitgesloten.

De beoogde ontwikkelingen vinden plaats op ruime afstand van het NNN en 'Weidevogelkansgebieden', waardoor hierop eveneens geen negatieve effecten te verwachten zijn. De bouw van de schuur vindt plaats buiten de begrenzing van 'natuur buiten het NNN', zodat ook op dit punt geen aantasting plaatsvindt van gebieden die zijn aangewezen in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

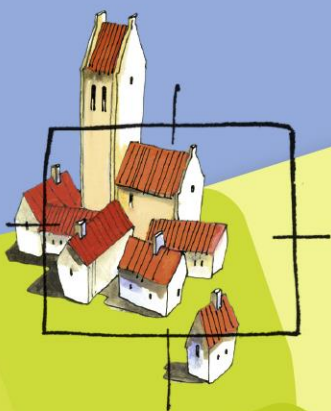
Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Voor de sloop van de kleine schuren is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig in verband met de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus.

Daarnaast dient bij uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Een vergunning voor op grond van de Wnb beschermde gebieden is niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

Activiteitenplan huismus Klokhuisdijk 6 te
Langedijke



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Activiteitenplan huismus Klokhuisdijk 6 te Langedijke

Inhoud

Rapport

18 mei 2017

Projectnummer 180.49.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Beschrijving plangebied	5
3	Plannen en wettelijk belang	6
4	Ecologisch onderzoek	8
4.1	Onderzoek aanwezigheid	8
4.2	Functie plangebied	9
4.3	Korte termijn effecten	9
4.4	Lange termijn effecten	9
5	Beschermingsmaatregelen	10
5.1	Maatregelen om de functionaliteit te waarborgen	10
5.2	Maatregelen om gunstige staat van instandhouding te waarborgen	13
5.3	Zorgplicht	13
6	Verantwoording	14
7	Literatuur	15

1 Inleiding

Aanleiding

Er bestaan plannen voor de sloop van enkele bijgebouwen en realisatie van een nieuwe schuur op de vrijgekomen locatie op het perceel Klokhuisdijk 6 te Langedijke. In de te slopen schuren zijn op basis van de Wet natuurbescherming (hierna Wnb) jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus aanwezig. Als gevolg van de sloop- en nieuwbouw worden deze nestplaatsen vernietigd dan wel weggenomen (artikel 3.1 lid 2 Wnb).

Activiteitenplan

Voorliggend activiteitenplan geeft de maatregelen weer die worden genomen om de functionaliteit van de gebiedsfunctie verblijfplaats voor huismus te behouden, waardoor er geen wezenlijke invloed op de populaties van de betreffende soorten plaatsvindt. Door het werken volgens de in voorliggend activiteitenplan voorgestelde werkwijze en het uitvoeren van de voorgestelde maatregelen hebben de activiteiten geen schadelijke effecten op de beschermde soorten. Het activiteitenplan wordt in het kader van een aanvraag artikel 3.3 van de Wnb ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, de provincie Fryslân.

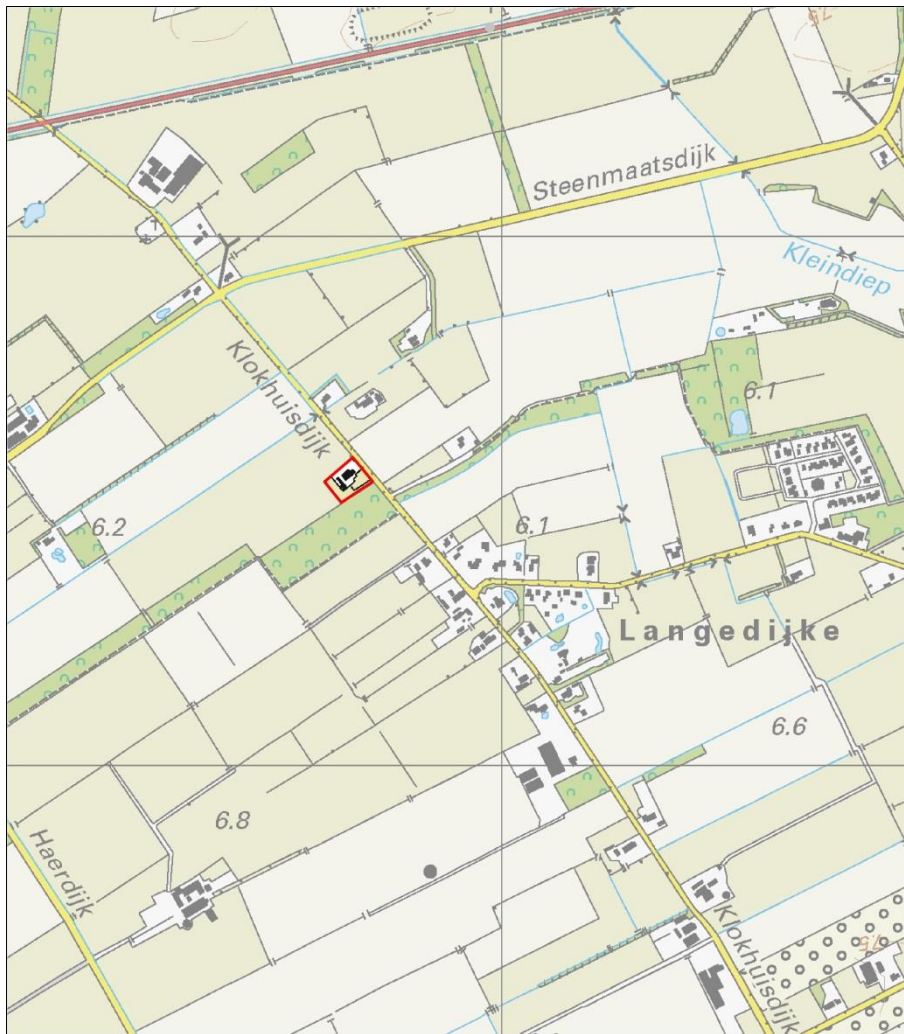
Soortenstandaard

Het activiteitenplan is gebaseerd op de 'Soortenstandaard Huismus, *Passer domesticus*, RVO, december 2014'. Deze soortenstandaard is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en opgesteld en gecoördineerd door Dienst Landelijk Gebied.

De soortenstandaard bevat ecologische informatie over de betreffende soort, regels voor bescherming, richtlijnen voor onderzoek en voorbeelden van beschermingsmaatregelen.

Plangebied

De ligging van het projectgebied wordt weergegeven in de figuur 1.



Figuur 1. Topografische kaart met ligging projectgebied (rood omlijnd)

2 Beschrijving plangebied

Ligging

De schuren zijn gelegen op een erf in het buitengebied van het dorp Langedijke, in het kilometerhok¹ 214-553. Figuur 1 geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied.

Provincie: Friesland
Gemeente: Ooststellingwerf
Plaats: Langedijke
Straat: Klokhuisdijk 6



Figuur 2. Impressie projectgebied: links de te slopen schuren en rechts de locatie van de nieuwe schuur (22 maart 2017)

Huidige situatie

Het projectgebied betreft het erf van Klokhuisdijk 6 te Langedijke. Op het erf staat een woning, drie geschakelde schuren en een losse schuur. De woning is opgetrokken uit bakstenen en dakpannen. De schuren zijn opgetrokken uit houten planken en bakstenen en hebben een zadeldak met golfplaten of dakpannen. Ten zuidwesten van de geschakelde schuren is een smalle ondiepe watergang aanwezig. Een deel van het terrein is verhard met bestrating; verder zijn gazons aanwezig. Op het erf is ook op beperkte schaal opgaande beplanting aanwezig in de vorm van hagen en vrijstaande bomen en struiken.

¹ Een kilometerhok is een vastgelegd gebied van 1 kilometer bij 1 kilometer. De Topografische Dienst heeft deze hokken ingevoerd als rasterverdeling voor het tekenen van de topografische kaarten van Nederland.

3 Plannen en wettelijk belang

Plannen

De plannen bestaan uit het slopen van de geschakelde schuren en de losstaande schuur van in totaal circa 227 m² en de nieuwbouw van een schuur van circa 300 m². De hogere opgaande beplanting blijft bij de ontwikkelingen behouden. Ten behoeve van de nieuwbouw van de schuur wordt maximaal 2 meter van de watergang nabij de geschakelde schuren gedempt. Daarnaast wordt bij de nieuwbouw van de schuur vegetatie verwijderd en de grond vergraven.

Werkzaamheden

De werkzaamheden bestaan uit reguliere sloop- en bouwwerkzaamheden. Bij de sloopwerkzaamheden wordt zwaar materieel zoals een graafmachine en vrachtwagens ingezet.

Planning werkzaamheden

De sloopwerkzaamheden worden na het verkrijgen van een ontheffing zo snel mogelijk opgestart en in ieder geval buiten het broedseizoen van huismus. Na sloop worden de werkzaamheden in het kader van de nieuwbouw zo snel mogelijk opgestart.

Wettelijk belang

Doordat maatregelen worden genomen om (a) de functionaliteit te waarborgen, (b) de gunstige staat van instandhouding te waarborgen en (c) aan de zorgplicht te voldoen, is er in feite enkel sprake van verstoring. Er blijft immers te allen tijde voldoende nestgelegenheid beschikbaar; huismus wordt enkel gedwongen een nieuwe nestplaats in gebruik te nemen. Het erf klokhuisdijk 6 behoudt zijn huidige functie voor huismus. Onder de Flora- en faunawet hoefde een ontheffingsaanvraag daarvoor alleen getoetst te worden aan nationale belangen, waaronder ruimtelijke ontwikkeling. Verstoring van een nestplaats is immers geen verbodsovertreding die genoemd staat in de Vogelrichtlijn.

Onder de Wnb kan dit echter niet meer, omdat verstoring van een nestplaats geen verbodsbepaling meer is, en dient een zwaarder belang te worden aangehaald (artikel 3.3 lid 4).

Volksgezondheid en openbare veiligheid

De ontheffing wordt derhalve aangevraagd in het kader van volksgezondheid en openbare veiligheid (belang 1). Het gaat hierbij om sloop en nieuwbouw van een schuur. Redelijkerwijs kan dit echter niet goed worden onderbouwd, evenals overige in de wet genoemde belangen.

Gedragscodes

Onder de Wnb geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor werkzaamheden in het kader van Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting mits gewerkt wordt volgens een door het ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. Bestaande gedragscodes zijn nog niet aangepast op de nieuwe wetgeving en kunnen derhalve nog niet worden gebruikt. Wel kan gesteld worden dat de

maatregelen die worden genomen zodanig zijn dat de effecten op huismus tot een minimum beperkt worden. Te verwachten is dat de te treffen maatregelen passen binnen toekomstige gedragscodes voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Alternatieven/belang

Door de jaren heen zijn er bij de bestaande bebouwing enkele schuren gebouwd omdat er behoefte bestond aan een groter schuuroppervlak. Deze geschakelde schuren geven een wat rommelige indruk op het terrein. De schuren zijn inmiddels toe aan onderhoud. Om te komen tot een efficiënter ruimtegebruik is echter gekozen voor sloop en nieuwbouw in plaats van reparatie van de huidige schuren.

Een voor huismus gunstiger alternatief is het laten staan van de huidige schuren. Om verval te voorkomen is ook bij behoud van de schuren onderhoud nodig. Echter bij onderhoud (aan daken) van de schuren zou hoogstwaarschijnlijk ook sprake zijn van het vernietigen van nestplaatsen. Ook dan zou een ontheffing voor de werkzaamheden aan de orde zijn.

4 Ecologisch onderzoek

4.1 Onderzoek aanwezigheid

Natuurwaarden onderzoek

In het voortraject van de plannen is in 2017 door BügelHajema Adviseurs een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Een gericht veldonderzoek naar de aanwezigheid, dan wel afwezigheid van verblijfplaatsen van nesten van huismus maakte deel uit van dit onderzoek. De bevindingen zijn gerapporteerd in de rapportage ecologie Klokhuisdijk 6 Langedijke (BügelHajema Adviseurs, 2017). Uit de ecologische inventarisatie is naar voor gekomen dat er drie nestplaatsen van huismus aanwezig zijn.

Inventarisatie

Om de aanwezigheid van nestplaatsen van huismus in de bebouwing uit te sluiten, dan wel aan te tonen, heeft de heer B. Omon op 22 maart een inventarisatie uitgevoerd.

Op basis van het onderzoek zijn 3 nestplaatsen van huismus vastgesteld. De nesten bevinden zich op balken tegen het dak van de schuren. In figuur 3 zijn foto's van de nesten opgenomen.



Figuur 3. Nestplaatsen van de huismus

Huisumus

Huisumus nestelt met zekerheid in de schuren. Tijdens het veldbezoek was één paartje huismus aanwezig bij een nest. Het dak van de (te behouden) woning is gezien het type dakpan in potentie ook geschikt voor huismussen om te nestelen. Tijdens het veldbezoek zijn ook bij de woning huismussen aangetroffen. Of huismus in de woning nestelt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld. Direct rond het projectgebied is geen overige bebouwing aanwezig. Het is waarschijnlijk dat ook op erven in de omgeving huismussen nestelen. De opgaande beplanting in het projectgebied vormen voor huismus geschikt schuil- en foerageergelegenheid. De beplanting blijft behouden.

Overige soorten

In heggen en struiken in de tuinen kunnen verder algemeen voorkomende soorten zoals merel nestelen.

4.2 Functie plangebied

De daken van de te slopen schuren vormen een voortplantingsplaats van huismus. Er wordt voor dit activiteitenplan van uitgegaan dat alle aangetroffen nesten (3 in totaal) ook daadwerkelijk in gebruik zijn.

De opgaande beplanting op het erf is geschikt als rust- en foerageergebied voor huismussen. Huismussen zijn koloniebroeders, de huismussen die nestelen in de schuren maken onderdeel uit van een grotere kolonie huismussen met een netwerk van nestplaatsen. Op erven in de omgeving zijn dan ook nestplaatsen te verwachten. Het projectgebied zelf vormt een klein onderdeel van het totale leefgebied van de betreffende kolonie huismussen.

4.3 Korte termijn effecten

Door de sloop van de schuren worden 3 nestplaatsen van huismus verstoord/vernietigd. Dit is in strijd met artikel 3.3 lid 2 van de Wnb. Bij het onzorgvuldig uitvoeren van de werkzaamheden kunnen tevens dieren worden verwond en/of gedood en eieren worden vernield en/of beschadigd. Het verwonden en/of doden van individuen is in strijd met artikel 3.1 lid 1 van de Wnb. Het vernielen en beschadigen van eieren is in strijd met artikel 3.1 lid 2 van de Wnb. De ontwikkelingen hebben geen effect op het foerageergebied van huismus.

Door het treffen van maatregelen, zoals deze in hoofdstuk 5 Beschermingsmaatregelen zijn opgenomen, worden zowel tijdens als na de werkzaamheden in het geheel geen negatieve effecten verwacht. Door het aanbieden van alternatieve nestplaatsen zal het aanbod aan nestplaatsen voor de betreffende populatie huismussen niet afnemen. Huismussen zijn opportunisten en maken gebruik van een netwerk van verschillende nestplaatsen. Hun leefwijze is sterk afgestemd op het leven in de omgeving van mensen.

4.4 Lange termijn effecten

Huisumus is in Nederland een algemene soort, maar staat op de Rode Lijst vermeld als 'gevoelig'. In enkele decennia is het aantal broedparen van de huismus gehalveerd. Huisumus heeft een sterke binding met mensen en komt veel tot broeden in gebouwen in dorpen en steden.

Indien er bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden geen beschermingsmaatregelen worden genomen, kan de verspreiding van huismus op lokaal niveau afnemen. Op populatie niveau zal dit echter weinig impact hebben.

Bij het treffen van beschermingsmaatregelen, zoals deze in hoofdstuk 5 Beschermingsmaatregelen zijn opgenomen, worden zowel tijdens als na de werkzaamheden in het geheel geen negatieve effecten op de staat van instandhouding verwacht.

5 Beschermingsmaatregelen

Ten aanzien van huismus worden maatregelen genomen om de functionaliteit van het leefgebied en de gunstige staat van instandhouding te waarborgen en worden maatregelen genomen om aan de zorgplicht te voldoen.

5.1 Maatregelen om de functionaliteit te waarborgen

Om de functie van het gebied als leefgebied en specifiek broedgebied voor huismus te behouden, zullen nieuwe, kunstmatige nestplaatsen worden gerealiseerd.

De sloop en nieuwbouw neemt enige tijd in beslag.

In het kader van de mitigerende maatregelen worden drie fasen onderscheiden:

- maatregelen die tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden moeten worden genomen om de huismus een tijdelijke voorziening te bieden voor de duur van de werkzaamheden en een periode hierna;
- maatregelen die tijdig voorafgaand aan de werkzaamheden moeten worden genomen om de bestaande nestplaatsen ongeschikt te maken, en;
- maatregelen om de huismus een definitieve nestplaatsvoorziening te bieden in de nieuwe situatie.

Tijdelijke voorzieningen

NESKASTEN

Om in de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd (waarbij het projectgebied ongeschikt wordt als nestplaats) voldoende tijdelijke alternatieve nestplaatsen te waarborgen, worden tegen de bestaande bebouwing (woning) zes alternatieve nestplaatsen voor huismus gerealiseerd. Hiertoe worden twee driedelige houten mussennestkasten aan gevels worden opgehangen (zie voorbeeld figuur 4). Hiermee wordt voldaan aan de compensatiefactor van twee die in de soortenstandaard huismus wordt aangehouden.



Figuur 4. Driedelige mussennestkast (bron: Vivara.nl)

REALISATIE

De nestkasten worden ruim voor het nieuwe broedseizoen van huismussen en ten minste drie maanden voor sloop van de schuren opgehangen. Bij het ophangen zal een ter zake kundige op het gebied van huismussen betrokken worden voor de plaatsbepaling. Hierbij zal onder meer rekening worden gehouden met bekende nestplaatsen in de omgeving van het plangebied, aanwezigheid van voldoende dekking in de directe omgeving, beschijning door de zon, vrije aanvliegroute, hoogte, (buiten)verlichting en rust. Gezien de grote hoeveelheid potentieel geschikte daken in de directe omgeving, kan huismus ook daarheen uitwijken.

LOCATIE

In eerste instantie bestaat een voorkeur voor de noordoost zijde van de woning. De nestkasten blijven tot minimaal een jaar na de oplevering van de nieuwbouw in het projectgebied hangen. Bij schade aan de nestkasten zal deze worden hersteld, dan wel zal de nestkast worden vervangen.

Ongeschikt maken bestaande nesten

SLOOP

De start van de sloop vindt eind 2017 of begin 2018 plaats. Uitgangspunt is dat dit buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt globaal van 15 maart t/m 15 september) van huismus plaatsvindt. Aanwezige exemplaren huismus onder het pannendak zullen als gevolg van verstoring door geluid van in te zetten materieel tijdig kunnen vluchten en elders een onderkomen vinden.

Definitieve voorzieningen

NIEUWBOUW

Aan de nieuwe schuur worden definitieve (permanente) voorzieningen gerealiseerd. De permanente voorzieningen bestaan uit nestkasten gemaakt van duurzaam materiaal. In totaal zal nestgelegenheid voor 6 broedpaartjes beschikbaar zijn.

NESTKASTEN

Door het gebruikte materiaal is de systeem-nestkast huismus eco van Vivara geschikt als permanente nestlocatie; in tegenstelling tot houten nestkasten die na verloop van tijd verweren. Deze nestkasten bestaan uit een linker, rechter en middendeel.

Vivara heeft speciaal voor huismussen deze individueel toepasbaar huismussen-kolonie nestkasten-systeem ontwikkeld. Deze is zowel apart als samen te gebruiken. De nestkast is gemaakt van het sterke materiaal Eco-plaat. Dit is gerecycled materiaal gewonnen uit bijvoorbeeld auto-onderdelen zoals stoelen, dashboard en dergelijke dat uiterst weersbestendig is, maar in tegenstelling tot hout-beton een stuk lichter. Eco-plaat is bovendien bestand tegen spechten en eekhoorns, zij kunnen de nestkast niet beschadigen (bron: vivara.nl).

Over het algemeen geldt een voorkeur voor de expositie op het noorden en oosten. Aan deze schaduwzijden vindt geen grote warmteontwikkeling plaats als gevolg van de (middag)zon. Expositie op het zuiden dient te worden gemeden.

Met de plaatsing van de nestkasten ontstaat een ruim aanbod aan nieuwe nestplaatsen. De locatie sluit als alternatieve nestplaats goed aan bij de situering van de bestaande nestplaatsen. Het is dan ook waarschijnlijk dat de alternatieve nestplaatsen in gebruik genomen gaan worden.



Figuur 5. Permanente nestkasten (vivara.nl)

ONDERHOUD

De nestkasten worden jaarlijks, indien ze in gebruik zijn, buiten het broedseizoen van huismus schoon gemaakt.

PLANNING WERKZAAMHEDEN

De sloop van de schuren vindt naar verwachting plaats eind 2017 of begin 2018; in ieder geval buiten het broedseizoen van vogels. Hiermee wordt voorkomen dat eieren en/of nestjongen worden vernield, dan wel gedood. De werkzaamheden met betrekking tot de nieuwbouw wordt na de sloop zo spoedig mogelijk opgestart.

5.2 Maatregelen om gunstige staat van instandhouding te waarborgen

Door het waarborgen van de functionaliteit en het werken buiten het broedseizoen, zoals hierboven bij paragraaf 5.1 besproken, wordt tevens de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd.

5.3 Zorgplicht

Bij het waarborgen van de functionaliteit (paragraaf 5.1) zijn al veel maatregelen opgenomen die tevens invulling geven aan de zorgplicht. In het kader van de zorgplicht zullen verder de werkzaamheden worden stopgezet als toch op enig moment vogels worden aangetroffen. Vervolgens zal een ter zake kundige worden ingeschakeld voor het afstemmen van verdere maatregelen.

6 Verantwoording

Activiteitenplan

Het activiteitenplan is opgesteld door mevrouw drs. A.A. Schwab in samenwerking met collega's. Mevrouw Schwab werkt reeds 8 jaar als ecooloog bij BügelHajema Adviseurs. BügelHajema Adviseurs is een allround adviesbureau voor ruimtelijke ordening en milieu en heeft een brede ervaring met het opstellen van activiteitenplannen. Het bureau is aangesloten bij Netwerk Groene Bureaus.

BügelHajema Adviseurs is gemachtigd voor het doen van veldwerk in het kader van de Flora- en faunawet door het Netwerk Groene Bureaus (onthefing FF/75A/2010/003) en heeft een brede ervaring op dit gebied.

Soortenstandaard

Het activiteitenplan is gebaseerd op de 'Soortenstandaard Huismus, versie 2.0'. Deze soortenstandaards zijn tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en opgesteld en gecoördineerd door Dienst Landelijk Gebied. De soortenstandaards bevatten ecologische informatie over de betreffende soort, regels voor bescherming, richtlijnen voor onderzoek en voorbeelden van beschermingsmaatregelen (zie ook 7 Literatuur).

7 Literatuur

1. Dienst Landelijk Gebied, Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Handreiking Flora- en faunawet, voor werkzaamheden en activiteiten in het kader van bestendig gebruik, bestendig beheer en onderhoud en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling, versie 1.1 (werkka-der intern), 31 oktober 2008.
2. Müller, P., Mus, Natuur & cultuur van de huismus, Tirion Uitgevers BV, Baarn 2006.
3. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Soortenstandaard Huismus, versie 2.0, RVO-S18-401/BF15896, december 2014.

Colofon

Opdrachtgever

De heer C.R. Dokter

Rapport

Mevrouw drs. A.A. Schwab

BügelHajema Adviseurs

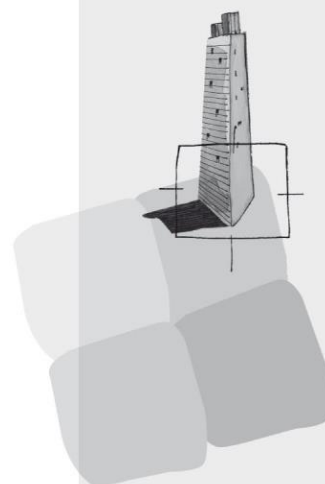
Projectleiding

De heer P. Gorissen

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

180.49.50.00.00



BügelHajema Adviseurs bv

Adviseurs voor

leefomgeving en

omgevingsrecht BNSP

Vaart NZ 50

9401 GN Assen

T 0592 316 206

F 0592 314 035

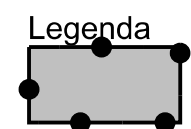
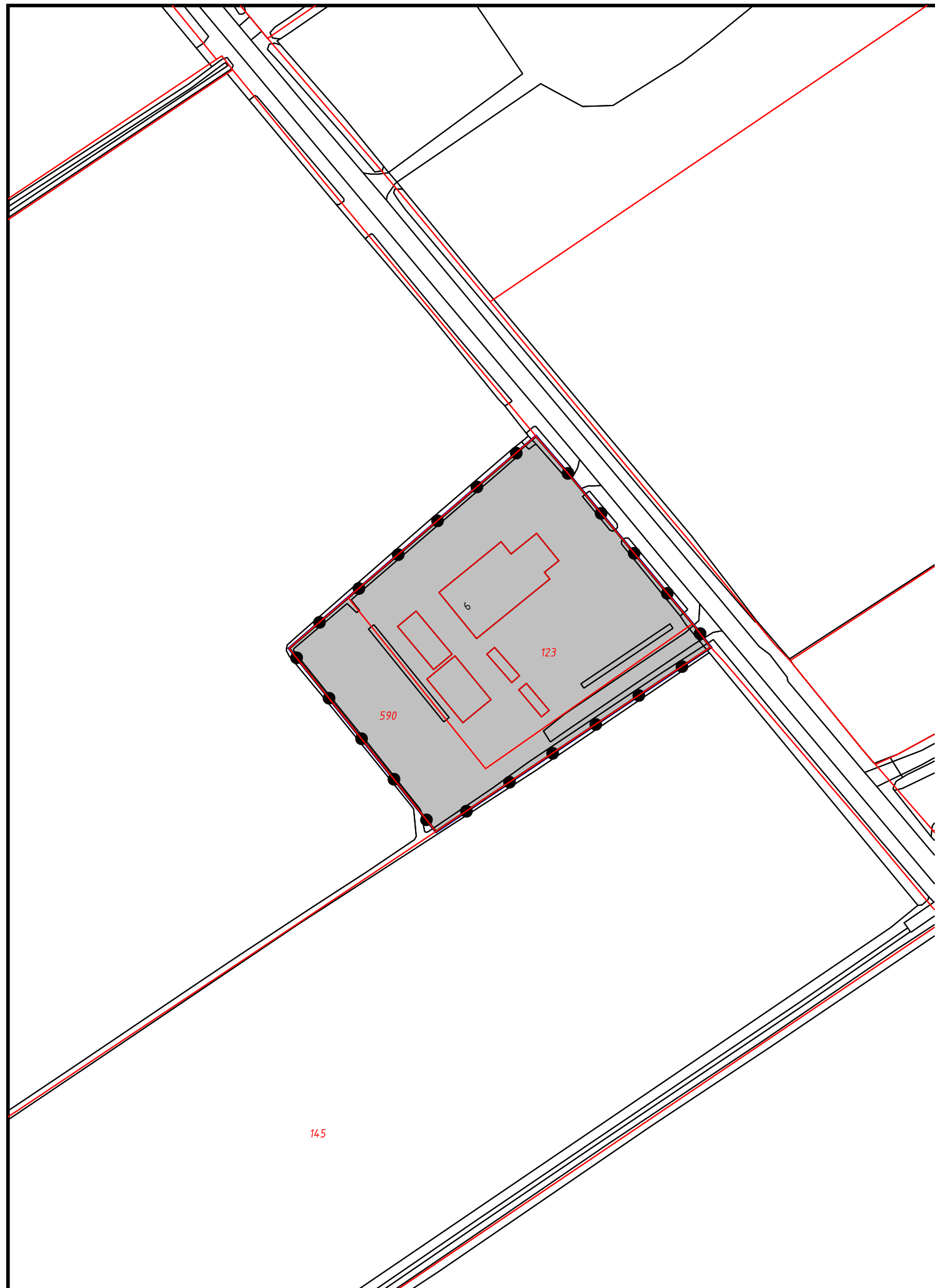
E info@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,

Leeuwarden en

Amersfoort



Besluitgebied

Verklaring

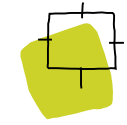


gegevens BGT_DKK_2017-03-17



Gemeente Ooststellingwerf
Ruimtelijke onderbouwing schuur Klokhuisdijk 6 te Langedijke
Illustratie

datum: 20-02-2018
schaal: 1 : 1000 (A3)
status: vastgesteld
projectnr.: 180.49.50.00.00
gezien: PG
NL.IMRO.0085.OVKlokhuisdijk6-VG01



BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl