

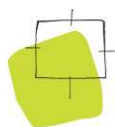
TOELICHTING

Inhoud

Nota + bijlagen

oktober 2020

Projectnummer 184.40.50.00.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Locatie projectgebied	4
1.3	Nut en noodzaak	5
1.4	Planologisch kader	5
1.5	Het bestemmingsplan	5
1.6	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskaders	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	10
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Streekplan Fryslân 2007	11
3.2.2	Verordening Romte 2014	11
3.2.3	Structuurvisie Grutsk op 'e Romte (2014)	13
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie 2015 - 2030 (2015)	13
3.4	Resumerend	14
4	Milieuaspecten	15
4.1	Milieuzonering	15
4.2	Erfgoed	15
4.2.1	Archeologie	16
4.2.2	Cultuurhistorie	17
4.3	Ecologie	18
4.4	Bodemkwaliteit	19
4.5	Water	19
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Verkeer en parkeren	21
4.9	Milieueffectenrapportage	23
5	Juridische vormgeving	24
6	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlagen

Bijlage 1. Planidee van initiatiefnemers

Bijlage 2. Ecologisch rapport

Bijlage 3. Aeriusberekening

Bijlage 4. Vooroverlegreactie provincie Fryslân

Bijlage 5. Vooroverlegreactie Brandweer

1.3 Nut en noodzaak

Behoud van industrieel erfgoed is van algemeen belang. Zeker als daarbij ook sprake is van een van rijkswege beschermd monument zijn inspanningen tot behouden en te herbestemmen van grote waarde.

In dit geval is de omzetting gericht op een combinatie van wonen en kleinschalige horeca. Het wonen vormt het centrale doel. De horecafunctie richt zich vooral op een bed & breakfast als ook op een zaalruimte die voor vergadering of bijzondere bijeenkomsten ingezet kan worden. Het gebouw en de beoogde combinatie met wonen, maken grootschalig en intensief horeca-gebruik onmogelijk. In relatie tot het reguliere horeca-aanbod is daarmee geen sprake van noemenswaardige concurrentie. De nieuwe bestemming kan wel bijdragen tot een nieuwe en bijzondere parel in het aanbod. Vergelijk daarbij bijzondere onderkomens zoals verblijf in een scheepskraan (Harlingen) of de watertoren van Akkrum.

1.4 Planologisch kader

Het plan is gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega / Lippenhuizen' vastgesteld (19-09-2016) en heeft hierin de bestemming 'Bedrijf - Watertoren'. In de regels bij deze bestemming is vastgelegd dat de maximale bouwhoogte 47 m bedraagt, de huidige hoogte van de watertoren bedraagt 44,25 m.



Figuur 2. Detail uit vigerend bestemmingsplan

1.5 Het bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan is de volgende wijzigingsbevoegdheid vastgelegd:

Het bestemmingsplan geeft op grond van artikel 5.4 de mogelijkheid om de huidige bestemming te wijzigen in de bestemming 'Horeca', 'Maatschappelijk' of 'Wonen', mits:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de functieverandering plaatsvindt in de bestaande bebouwing;*
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 9, 10 of 14 van toepassing zijn en waarbij:*
 - 1. de bouwregels van lid 5.2 onverkort van toepassing blijven;*
 - 2. bij een wijziging naar de bestemming 'Horeca' tevens horecabedrijven categorie F mogen worden gevestigd (een hotel en/of pension, al dan niet in combinatie met een restaurant of een café-restaurant zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies).*

Van deze bevoegdheid wordt alleen gebruik gemaakt wanneer geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

De wijzigingsbevoegdheid wordt voor deze herbestemming toegepast.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een hoofdstuk waarin het project omschreven wordt. Hoofdstuk 3 behandelt het relevante beleidskader waarna in hoofdstuk 4 het project getoetst wordt aan de wet- en regelgeving. Hoofdstuk 5 gaat in de op de juridische vormgeving en het hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het project.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

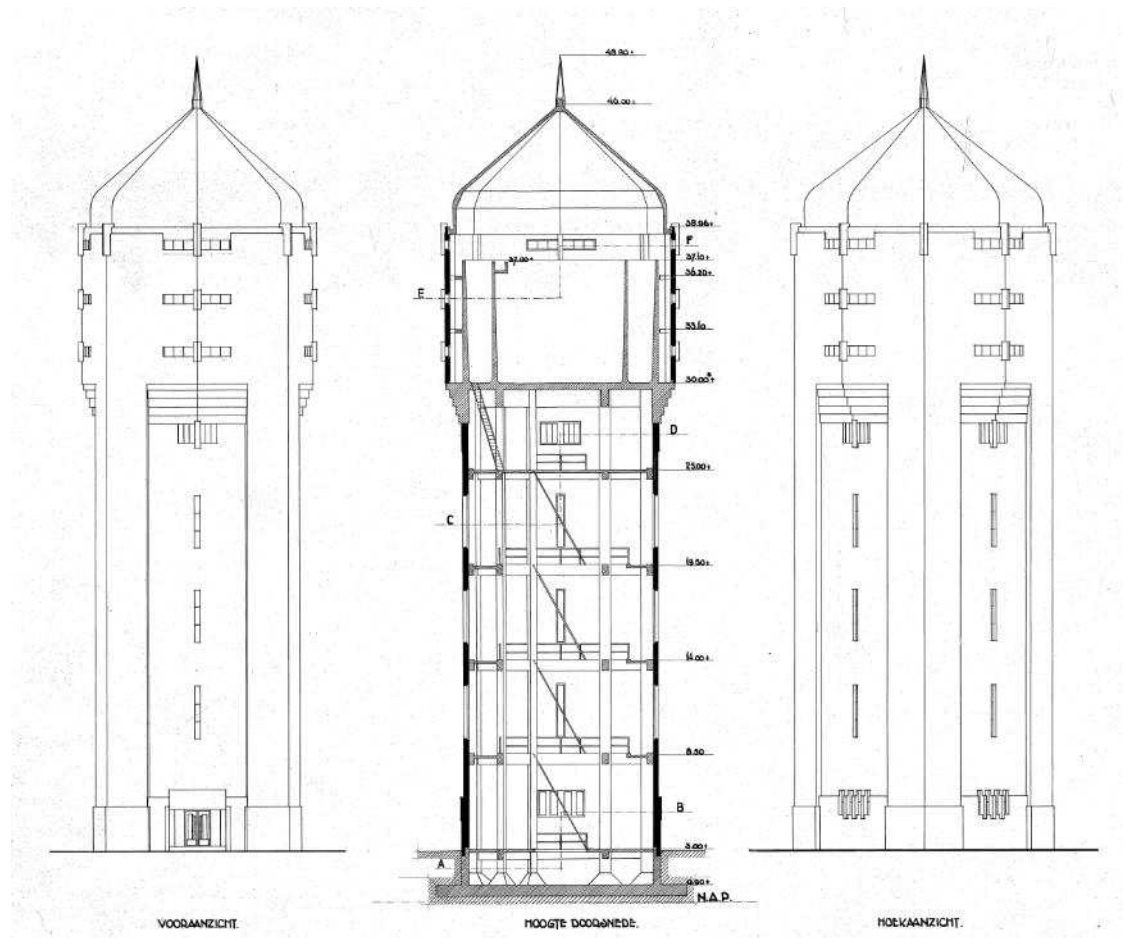
Het plangebied is gelegen ten Noordoosten van het dorp Lippenhuizen in de gemeente Opsterland. In de huidige situatie is het perceel waarop de herontwikkeling van de watertoren moet plaatsvinden bestemd als 'Bedrijf - Watertoren'. Het perceel wordt begrensd door een rij bomen waarachter aan zowel de linker als rechter zijde huizen binnen de bestemming 'Wonen' zijn gelegen. Aan de achterzijde van het perceel is grond bestemd als 'Agrarisch - Cultuurgrond'.

Het plan heeft betrekking op de watertoren, gebouwd in 1932 met een hoogte van 44,25 meter en twee waterreservoirs van elk 300 m³.



Figuur 3. De watertoren

De toren is een ontwerp van de eigen bouwkundige afdeling van de N.V. Intercommunale Waterleiding Gebied Leeuwarden (IWGL) waar binnen jhr. E.C. Storm van 's-Gravensande op dat moment één van de meest invloedrijke personen was (tekst uit bouwhistorische verkenning door bouwhistoricus Ormel in opdracht van initiatiefnemers).



Figuur 4. Bouwplantekeningen van de watertoren

2.2 Toekomstige situatie

De gewenste toekomstige situatie is een herontwikkeling van de watertoren waarbij het gebruik zal veranderen. Het gaat om de vestiging van een kleinschalige horeca activiteit en een dienstwoning.

Hiervoor zal in een nader te bepalen volgorde de 4^e verdieping worden verbouwd tot zaalruimte, de 1^e en 2^e verdieping naar een bed & breakfast waarbij vier kamers worden gerealiseerd met ieder een eigen badkamer en tot slot zal de begane grond worden verbouwd naar een ontmoetingsplek waar naast gasten van buitenaf, de gasten van de bed & breakfast koffie en thee e.d. kunnen nuttigen.

De 3^e verdieping zal tot dienstwoning worden verbouwd met veel leefruimte. Hierbij zal een woonruimte, slaapkamer, badkamer en atelier/hobbyruimte worden gerealiseerd.

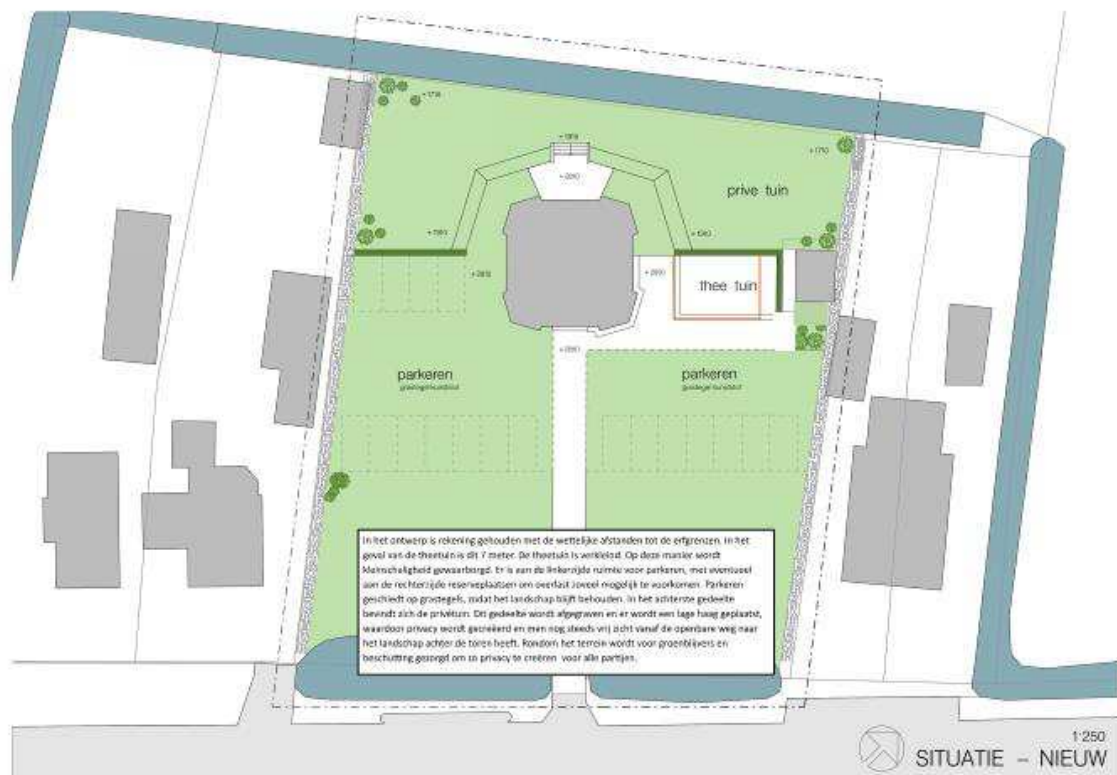
In de bijlage is deze verbouw door de initiatiefnemers in beeld gebracht.

Naast de inpandige aanpassingen worden op het perceel 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeervakken worden verhard met grastegels. De precieze afmetingen van de parkeervakken en inritten zijn aangegeven op de inrichtingstekening (Figuur 5). De parkeerplaatsen worden door zowel de gasten als de bewoners zelf gebruikt.

Op termijn, maar geen onderdeel van voorliggend plan, zal zo mogelijk nog een bijpassende schuur volgen. In het gedeelte achter de watertoren wordt een privétuin aangelegd, afgeschermd van de rest van het terrein door een lage haag.

Rondom het perceel blijft de bestaande beplanting zoveel mogelijk gehandhaafd.

Aan beide zijden van het perceel is een singel aanwezig met bomen (eik, berk en struikgewas o.a. meidoorn). Deze singels worden om privacy redenen versterkt met groenblijvers. Achter de watertoren is eveneens een houtsingel aanwezig.



Figuur 5. Principeschets voor inpassing parkeerplaatsen (rechtsboven is het bestaande transformatorhuis dat geen onderdeel uit maakt van het plan)

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13-03-2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een selectieve inzet van het rijksbeleid waarbij 13 nationale belangen aan de orde zijn die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Met betrekking tot de herbestemming van de watertoren kan geconcludeerd worden dat geen van de 13 nationale belangen wordt geschaad.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Per 01-07-2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing. De verplichte toetsing aan de Ladder is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft het volgende voor: "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."

Als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan gekeken worden naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ruimtelijke ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Er is in beginsel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen worden gerealiseerd. Vanaf 12 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het voornemen betreft de ontwikkeling van één woning. Op het perceel is reeds de watertoren aanwezig en er zal enkel in pandig worden verbouwd met betrekking tot de toevoeging van een woning en kleinschalige horecavoorzieningen. Met het planvoornemen is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere motivatie is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

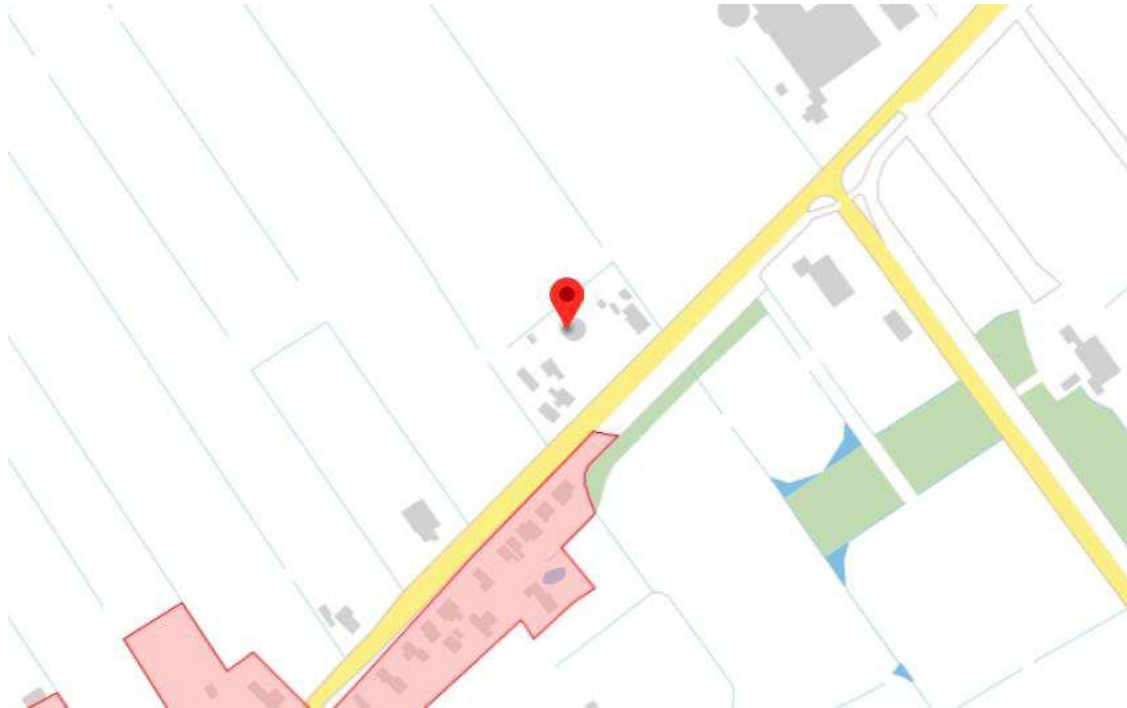
3.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is door Provinciale Staten het “Streekplan Fryslân 2007: Om de kwaliteit fan de romte” vastgesteld. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Centraal in het streekplan staat het begrip ‘ruimtelijke kwaliteit’. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving.

3.2.2 Verordening Romte 2014

Op 25-06-2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 door het College van Gedeputeerde Staten van Fryslân vastgesteld. De verordening wordt regelmatig gewijzigd, waarbij de laatste wijziging is vastgesteld op 21 februari 2018. Met de verordening zijn concrete beleidsregels vastgelegd die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen (uit het streekplan) doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als daaraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als daaraan onvoldoende tegemoet is gekomen. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen het begrip bestaand stedelijk gebied en het begrip landelijk gebied. Voor bestaand stedelijk gebied geldt een grotere mate van beleidsvrijheid voor het realiseren van stedelijke functies.

Het plangebied is gelegen buiten de begrenzing van ‘bestaand bebouwd gebied’ (zie bijgaande figuur) en valt daarmee in het landelijk gebied.



Op grond van de provinciale verordening (artikel 1.1.1, het eerste lid) geldt: 'in een ruimtelijk plan voor [landelijk gebied](#) mogen geen bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies'. Het veranderen van een functie wordt gezien als een nieuwe functie en daardoor is, ondanks dat het hier gaat om een herbestemming, met voorliggend plan sprake van strijdigheid met artikel 1.1.1.

De verordening geeft echter afwijkingsruimte. In relatie tot voorliggend plan is het volgende artikel van belang:

1.3 Verbetering bebouwingslinten en bebouwingsclusters in het landelijk gebied

1.3.1 In afwijking van artikel [1.1.1](#), eerste lid kan een nieuwe stedelijke functie in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster worden toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de nieuwe stedelijke functie leidt tot een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en doet geen afbreuk aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten;
2. een nieuw bedrijf behoort tot de milieucategorieën 1 of 2, tenzij aangetoond kan worden dat het bedrijf wat betreft aard, schaal, milieuhinder, en fysieke uitstraling past in de omgeving;
3. detailhandel houdt verband met de hoofdfunctie van het perceel en is daaraan bedrijfsmatig en wat betreft omvang ondergeschikt;
4. in geval van woningbouw gaat het per lint of cluster om één of enkele woningen, waarvan de oppervlakte per woning inclusief bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m², of de maat die het bestemmingsplan

buitengebied als algemene regel hanteert voor bestaande burgerwoningen. Artikel [3.1.1](#) is mede van toepassing.

Voorliggend plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het plan dient ook om verval als gevolg van leegstand te voorkomen en zet in op herbestemming. Derhalve wordt uitgegaan van bereidheid van gedeputeerde staten om aan deze ontwikkeling mee te werken.

3.2.3 Structuurvisie Grutsk op 'e Romte (2014)

In de nota 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân de kernkwaliteiten zoals benoemd in het Streekplan verder uitgewerkt. Behalve een inventarisatie van de kwaliteiten is 'Grutsk op 'e Romte' vooral bedoeld voor behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, inspireren en adviseren.

Het projectgebied is gelegen in het gebied van de Zuidelijke Friese Wouden, onderdeel van de westelijke helling van het Drents Plateau, hier lag in de voorlaatste ijstijd een dik pak ijs. Gletsjertongen vanuit deze ijskap schuurden van het noordoosten naar het zuidwesten brede, ondiepe (beek)dalen uit. Op dit hele gebied, dat bestaat uit een basis van keileem, is tijdens de laatste ijstijd dekzand afgezet en hebben zich lage, licht glooiende zandruggen gevormd, die als waterscheidingen fungeerden.

Het provinciale belang in de Zuidelijke Wouden is de samenhang tussen de hogere gronden (lang-gerekte ruggen) en de dalen, die wordt gevormd door de verkaveling, de rangschikking van de bebouwing (lineair) en de singels en houtwallen te behouden. Herstellen en versterken van de visuele relatie tussen de dorpen en het landschap eromheen door verdere dichtslibben van bebouwing in de linten tegen te gaan en door dicht gegroeide doorzichten weer open te maken. Behouden van het patroon (ritme, volume, kleur en oriëntatie) van de bebouwingslinten op de hogere ruggen en de langgerekte hoogveen-ontginningen. Stimuleren doorontwikkeling van individuele erven (particulier opdrachtgeverschap) en bescheiden reeksen van (kleine) bebouwingsstructuren en rijen eventueel in de lengterichting van de landschapsstructuur. Stimuleren van de karakteristieke groene erfscheidingen en tuinen, die het beeld van dit gebied mee bepalen.

Geconcludeerd wordt dat dit met dit plan niet tegen de ideeën uit de structuurvisie wordt ingegaan. Er is sprake van een zinvolle en respectvolle herbestemming van een monumentaal gebouw.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 2015 - 2030 (2015)

In de omgevingsvisie is het integraal beleid het sociaal domein als het fysiek domein van de gemeente Opsterland geformuleerd. Hierbij staat de vitaliteit van de gemeenschap centraal. De missie van de gemeente Opsterland is het creëren van randvoorwaarden, die zorgen voor vitale leefgemeenschappen in een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving. Opsterland wil een faciliterende gemeente zijn, die regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen, door duidelijke doelen te stellen en het maatschappelijk middenveld uit te nodigen om te investeren in de samenleving en in de leefomgeving.

In de omgevingsvisie is op het gebied van economie en arbeidsmarkt opgenomen dat door de economische omstandigheden er minder focus is op groei, promotie en acquisitie, maar meer op behoud van het bestaande; samenwerking en verbetering van het ondernemersklimaat.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Omgevingsvisie 2015-2030.

Welstandsnota Gemeente Opsterland

Het welstandsbeleid van de gemeente Opsterland is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Opsterland uit 2009. De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die het aanzien niet waard zijn, uit Opsterland te weren. Daarnaast kunnen de welstandscriteria gebruikt worden als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als objectgerichte welstandscriteria opgenomen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 2, lintbebouwing. Het beleid binnen dit gebied is gericht op beheer van de bestaande situatie met weinig ingrijpende veranderingen. Mocht er nieuwbouw worden gepleegd dan dient dit zich te voegen binnen de kwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing. Er is een regulier welstandsniveau van kracht. Het gaat hierbij voornamelijk om het handhaven en respecteren van de aanwezige basiskwaliteiten.

Het plan dient hier rekening mee te houden. Voorts geldt ook dat hier sprake is van een rijksmonument. De planuitwerking (verbouwplan) wordt daarop voorbereid en getoetst.

3.4 Resumerend

Op alle relevante beleidsonderdelen van Rijk, provincie en gemeente is voorliggende ontwikkeling als passend te beoordelen.

In de volgende hoofdstukken wordt op milieuaspecten en uitvoerbaarheid ingegaan.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De beoogde horecafunctie die met dit plan wordt toegevoegd valt in de laagste categorie waardoor de richtafstand voor zowel geur, geluid, gevaar en stof 10 meter bedraagt, aan dit vereiste wordt in het voorgenomen plan voldaan.

Conclusie: het aspect bedrijven en milieuzonering staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Erfgoed

Wet- en regelgeving

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2020 in werking treedt.

Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aan gegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.2.1 Archeologie

Aan de hand van de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) en de gemeentelijke FAMKE is achterhaald welke archeologische beschermingsregimes van toepassing zijn op het projectgebied.

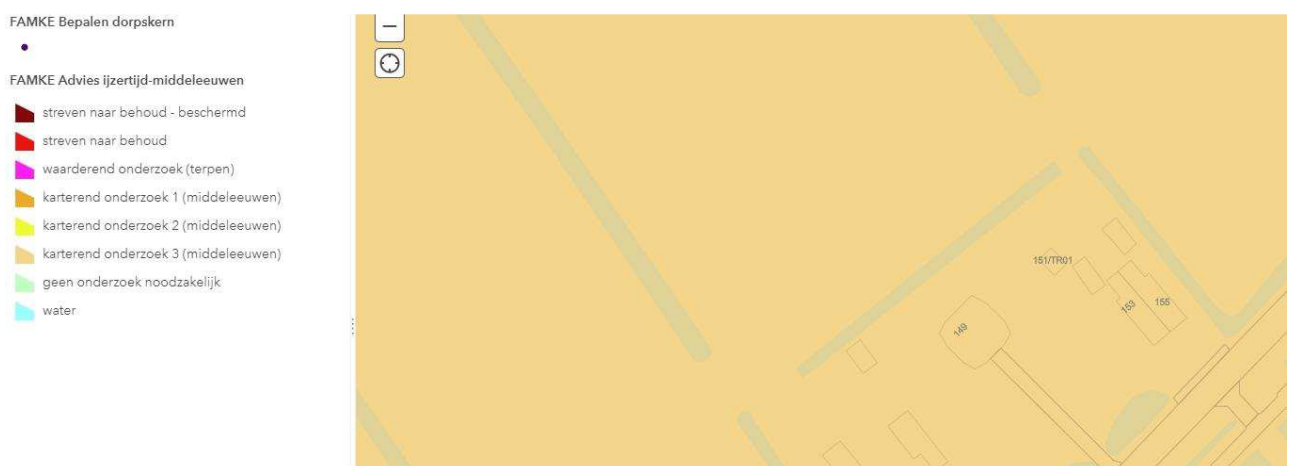
Steentijd-bronstijd



Figuur 6. Uitsnede FAMKE-kaart, periode steentijd-bronstijd

Voor de periode steentijd-bronstijd geeft de provincie Fryslân het advies quickscan (steentijd). Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. De provincie beveelt daarom aan om bij ingrepen van meer dan 5.000 m² een quickscan te verrichten.

IJzertijd-middeleeuwen



Figuur 7. Uitsnede FAMKE-kaart, periode ijzertijd-middeleeuwen

Vanuit de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt het advies gegeven voor karterend onderzoek 3. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5.000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten.

Conclusie: het planvoornemen richt zich op de herbestemming van een watertoren en een bescheiden wijzigingen op het huidige erf. Met dit planvoornemen wordt de bodem nauwelijks tot niet verstoord en het plangebied is kleiner dan de genoemde 5.000 m². Nader archeologisch onderzoek hoeft niet te worden gedaan en derhalve is het plan qua archeologie uitvoerbaar.

4.2.2 Cultuurhistorie

De in 1932 gebouwde watertoren ligt op een vrijwel vierkant perceel aan de oostelijke rand van Lippenhuizen. Het perceel is toegankelijk via een dam over een slootje. De watertoren en de erfafscheiding vormen samen een rijksmonumentaal complex. Dit complex is cultuurhistorisch- en architectuurhistorisch van groot belang.

Vanaf ca. 1920 werden watertorens door de ontwerpers van de N.V. Intercommunale Waterleiding Gebied Leeuwarden (I.W.G.L.) getekend, in samenwerking met een technisch bureau. Een van de belangrijkste ontwerpers van de I.W.G.L., die ook grote invloed had op de vormgeving van deze watertoren, was Jhr. E.C. Storm van 's Gravensande. Hij was de laatste directeur van het waterbedrijf. De rijksmonumentale toren van Lippenhuizen is de laatste toren die de I.W.G.L. voor het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog bouwde. Het is gebouwd in een zakelijk expressionistische stijl. Na de bouw is de toren nauwelijks gewijzigd. De 44,25 meter hoge karakteristieke toren is een landmark in de omgeving.

De rijksmonumentale erfafscheiding heeft een samengestelde constructie bestaande uit een dam over de erfsloot met een hekwerk. De erfafscheiding is gelijktijdig met de toren gebouwd en vermoedelijk ook door Jhr. E.C. Storm van 's Gravensande getekend. Het is onlosmakelijk verbonden met de watertoren en daarmee een essentieel onderdeel van het rijksmonumentale complex.

Door het vervallen van de functie is de watertoren leeg komen te staan. Met dit plan wordt ingezet op een zinvolle en respectvolle herbestemming van het gebouw met zorg voor de kenmerken van de inrichting van het erf. De uitgevoerde bouwhistorische verkenning vormt het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Het plan is als overlegplan in het Monumentensprekkuur besproken met vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Hûs en Hiem. In dit overleg hebben de adviespartijen een positieve indruk gekregen van de herbestemming van de watertoren en aanbevelingen gedaan voor het vervolg.

Conclusie: het planvoornemen wordt qua cultuurhistorische waarden uitvoerbaar geacht. Indien de planuitwerking voldoende kwaliteit blijft houden, mag verwacht worden dat te zijner tijd een omgevingsvergunning verleend kan worden.

4.3 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan 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) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 11 september 2019 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Hierbij is ook de binnenzijde van de watertoren geïnspecteerd. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: bewolkt, circa 15 °C, droog en een matige wind.

Het betreffende onderzoek is opgenomen als bijlage. Uit dit onderzoek nemen we de volgende conclusies over:

1. Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkeling nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Bij werkzaamheden aan de muren van de watertoren is niet uit te sluiten dat één of meerdere nest- en verblijfplaatsen van gierwaluw en vleermuizen (waaronder laatvlieger) verloren gaan. Daarom is nader onderzoek nodig om vast te stellen of nest- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of negatieve effecten optreden en of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd. Dit nader onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning voor verbouw van de watertoren.
2. In verband met de soortbescherming van de Wnb is het nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Daarnaast adviseren wij met het oog op vleermuizen om tijdens de aanleg- en gebruiksfase gebruik te maken van verlichting met naar beneden gerichte lichtarmaturen.
3. Het is niet uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Daarom is een stikstofberekening met Aerius Calculator uitgevoerd om te bepalen of het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb.
4. Een nadere analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

In relatie tot punt 3 (stikstofdepositie): op basis van een uitgevoerde Aeriusberekening (zie bijlage 3) kan worden geconstateerd dat het onderhavig plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Conclusie:

Vanuit de ecologische rapportage wordt duidelijk dat nog nadere inspanning geleverd dient te worden op de onderdelen gierzwaluw en vleermuis. Afhankelijk van die uitkomsten kan bepaald worden of het planvoornemen ten aanzien van ecologie uitvoerbaar is. De uitvoerbaarheid dient duidelijk te zijn voor vaststelling van het plan,

4.4 Bodemkwaliteit

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden gesteld of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

De watertoren bevindt zich op een perceel waar bodemonderzoek is uitgevoerd en een asbestinventarisatie is gedaan. Hierbij zijn geen noemenswaardige belemmeringen gevonden voor de herinrichting die binnen dit plan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast zijn er geen grootschalige bodemingrepen aan de orde, waardoor grond moet worden afgevoerd of iets dergelijks.

Er zijn geen indicaties dat er op dit moment sprake is van bodem- en/of grondwatervervuiling. Volgens de bodemkwaliteitskaart zijn er geen risico's met betrekking tot de bodem, de uitvoering van dit plan zal hiervan dan ook geen hinder ondervinden.

Conclusie: de kwaliteit van de bodem staat daardoor de uitvoerbaarheid niet in de weg.

4.5 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. Hierin dient te worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân.

Uitkomsten watertoets

Op 21-10-2019 is voor het projectgebied een digitale watertoets aangevraagd. Uit het wateradvies ontvangen op dezelfde dag komt het volgende naar voren:

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m² onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater.

Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in de onderstaande tabel. Zie de 'Leidraad watertoets' voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m ²)	Landelijk (>1.500 m ²)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Conclusie:

Voor het wijzigingsplan Herbestemming Watertoren geeft de watertoets aan dat het plan geen invloed heeft op het watersysteem en de waterketen. Hierdoor is het plan voor wat water betreft uitvoerbaar.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar

gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheids-niveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig of vindt er transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast worden in het plangebied geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.

Conclusie: het planvoornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid dan ook uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.369 auto's (bij 100% autoverkeer) dan wel 132 vrachtwagens (bij 100% vrachtverkeer) per weekdagemaal leidt (grenswaarde 2019). Kenniscentrum InfoMil vermeldt op hun website dat als de luchtkwaliteit aan de PM₁₀ normen voldoet, dit ook geldt voor de PM_{2,5} normen. Op grond hiervan is toetsing aan de grenswaarden voor PM_{2,5} niet nodig, als aan de PM₁₀ normen wordt voldaan.

Met het planvoornemen wordt een kleinschalige horeca-functie gerealiseerd met een dienstwoning. Het project blijft dan ook ruimschoots onder de grenswaarden. Het plan kan beschouwd worden als een nibm-project.

Conclusie: het planvoornemen is wat betreft het aspect luchtkwaliteit dan ook uitvoerbaar.

4.8 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (2018) van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale parkeerkencijfers.

Onderzoek

VERKEER

De Buorren is te typeren als een doorgaande dorpsstraat. Het voorliggende plan leidt tot een beperkte toename van verkeersbeweging. Voor één woning wordt gerekend op een ritcapaciteit van 7,8 tot 8,6 per dag. Als er voor de bed & breakfast-kamers wordt gerekend met een ritcapaciteit van 2 ritten per dag per kamer, zal dat in totaal kunnen leiden tot 8 per dag extra. Voor wat betreft de bistro en zaalruimte is de capaciteit van de betreffende locatie beperkt en dat zal tot geringe verkeerseffecten leiden.

Voor wat betreft de wegcapaciteit van De Buorren is het aannemelijk te stellen dat deze voldoende is in relatie tot voorliggend plan.

PARKEREN

Lippenhuizen kan worden gezien als een "niet stedelijk" gebied. Naar aanleiding hiervan kan met de CROW-richtlijnen worden berekend welk aantal parkeerplaatsen noodzakelijk wordt geacht met de uitvoering van dit plan.

Met dit plan worden één woning, vier bed & breakfast-kamers, een zaalruimte (ca. 115 m²) en een bistro (ca. 150 m²) gerealiseerd. Allereerst de woning: hierover zegt de CROW-publicatie dat er minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden voor 'niet stedelijk' gebied.

Voor de beoogde kleinschalige horecavoorzieningen geeft de CROW-publicatie geen specifieke richtgetallen. Daarom is gekeken naar enigszins vergelijkbare functies. Voor een 2*-hotel (gelijk te stellen aan deze bed & breakfast) moeten minimaal 6 en maximaal 6,5 parkeerplaatsen per 10 kamers worden gerealiseerd. Gerelateerd aan 4 bed & breakfast-kamers leidt dat tot een parkeer capaciteit van minimaal 2,4 en maximaal 2,6.

Het plan houdt rekening met ca. 265 m² ruimte voor een bistro en zaalruimte. De CROW geeft geen normen voor dergelijke ruimten in het buitengebied. Gekeken is naar de dichtst bij komende norm en dat is die voor café/bar/cafetaria in 'rest bebouwde kom'. Als dan gekeken wordt naar 'niet stedelijk' gebied is de norm per 100 m² 6 tot 8 parkeerplaatsen. Dat leidt voor 265 m² tot een behoefte aan 15,9 tot 21,2 parkeerplaatsen.

Als gevolg van bovenstaande uiteenzetting is er een theoretische behoefte aan 20,4 tot 26,6 parkeerplaatsen.

Het plan beoogt echter geen standaard commerciële onderneming te worden. Ten aanzien van de bed & breakfast en de bistro: de bistro zal voornamelijk door bed & breakfast-gasten gebruikt worden. Maar er kunnen ook passanten onthaald worden. Gelet op de ligging en de beperkte capaciteit zal de verkeersaantrekkende werking niet groot zijn. Voor wat betreft de zaalruimte: het gaat hier om een bijzondere ruimte boven in de watertoren. Het idee is dat de ruimte gehuurd kan worden voor bijeenkomsten. Gelet op de beperkte omvang (ca.

115 m²) en de plek van deze zaal hoger in de toren, gaat het hier om een extensief gebruik voor kleine gezelschappen.

De inrichtingstekening houdt rekening met een capaciteit van 11 parkeerplaatsen. Daarbij worden op basis van voorgaande 2 parkeerplaatsen toegekend aan de woning. Voor de bed & breakfast zijn er 2,4 parkeerplaatsen beschikbaar en dan blijft er nog een restcapaciteit van 6,6 voor bezoekers van de bistro en/of de zaalruimte. Als het gehele gebouw volledig in gebruik blijkt, kan er sprake zijn van te weinig parkeerplaatsen. Een volledig gebruik zal echter zelden aan de orde zijn. Mocht dit zich voordoen dan kan voor die gelegenheid het grasveld benut worden.

Conclusie: voor het aspect verkeer en parkeren mag het plan uitvoerbaar worden geacht. Daarbij wel de vermelding dat initiatiefnemers zorgdragen voor reservecapaciteit voor parkeren op eigen grond.

4.9 Milieueffectenrapportage

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Activiteiten beoogd in dit plan voor de watertoren worden niet in het Besluit milieueffectrapportage genoemd. Watertorens staan als zodanig niet op de D-, of C-lijst.

Tevens zijn er geen activiteiten te vinden gelijkend met de voorgenomen situatie.

Gelet op het voornemen en het ecologisch onderzoek is nader beoordeeld of sprake is van stikstofdepositie. Op grond van de uitgevoerde Aeriusberekening (zie bijlage) is gebleken dat daar geen sprake van is.

Conclusie: gelet op de kenmerken van het project (herbestemming watertoren), wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

5 Juridische vormgeving

Bestemmingsregel

Het bestemmingsplan 'Lippenhuizen Kom / Bedrijventerrein Jubbega / Lippenhuizen' voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de huidige bestemming te wijzigen in de bestemming 'Horeca', 'Maatschappelijk' of 'Wonen'. Bij een wijziging naar de bestemming 'Horeca' mogen tevens horecabedrijven categorie B en F worden gevestigd (een hotel en/ of pension, al dan niet in combinatie met een restaurant of een café-restaurant zijnde een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies).

De bestemming 'Bedrijf - Watertoren' is in het voorliggende plan gewijzigd naar een woon- en horecafunctie. Deze functies passen binnen bovenstaande wijzigingsbevoegdheid. De voorgenomen horeca-activiteiten, te weten de vestiging van een kleinschalige bed & breakfast met daarbij kleinschalige horeca activiteiten, passen binnen horecabedrijf categorie B en F.

Ook overigens wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, zoals die in paragraaf 1.5 zijn genoemd. De nieuwe functies vinden plaats in de bestaande bebouwing en de bouwregels wijzigen niet ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te sonderen of het plan op draagvlak kan rekenen, hebben initiatiefnemers hun planvoornemen tijdens een vergadering van Plaatselijk Belang Lippenhuizen op maandagavond 2 september 2019 laten zien en besproken. De reacties waren positief en men ziet het als waardevolle bijdrage voor het dorp.

Verder hebben initiatiefnemers hun plannen besproken met de directe burens wonende aan De Buorren 147 en 153. Met de burens is een discussie ontstaan over de toegestane horecacategorieën die heeft geleid tot aanpassingen van het wijzigingsplan.

Vooroverleg

Het wijzigingsplan wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan betrokken instanties. Deze hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het wijzigingsplan. De brandweer heeft onder meer aandacht gevraagd voor de maten van een opstelplaats voor een brandweervoertuig.

Ter inzage

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 4 juni 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het plan naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door twee omwonenden. In de bijgevoegde zienswijzen notitie is de reactie op de zienswijzen weergegeven. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op kosten van betreffende eigenaren ontwikkeld. De kosten voor de verbouw als ook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende plan worden door de initiatiefnemer van het plan gedragen. Eventuele planschadetekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Gemeente en initiatiefnemer stellen voor deze en andere zaken een anterieure overeenkomst op. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende project niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Bijlagen

Bijlage 1. Planidee van initiatiefnemers

PLAN WATERTOREN LIPPENHUIZEN



FASERING

De watertoren wordt in meerdere fasen verbouwd. Hierin is fase 1 de fase welke als eerste zal worden uitgevoerd. De fasen 2 tot en met 4 kunnen in willekeurige volgorde worden uitgevoerd. Linksbovenaan de pagina wordt de desbetreffende verdieping telkens in het blauw gemarkeerd in de afgebeelde toren. De fasen worden hieronder kort toegelicht:

FASE 1

Verbouwing van de 3e verdieping tot woonruimte.
Hierin staat een grote ruime leefruimte centraal. De ingebouwde vide geeft ruimte voor de slaapkamer en badkamer. Tevens is hier een atelier/hobby ruimte.

FASE 2

Verbouwing van de 4e verdieping tot een zaalverhuur.
Deze ruimte moet multifunctioneel zijn. Tevens wordt de ruimte voorzien van een toilet.

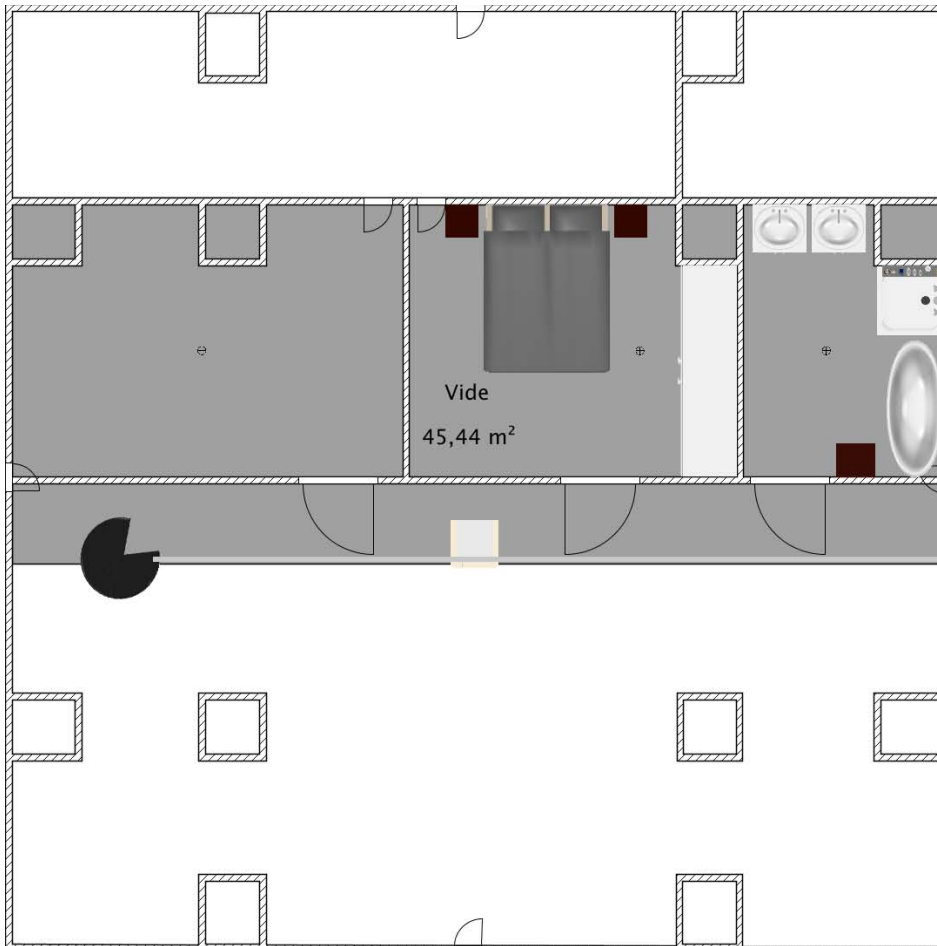
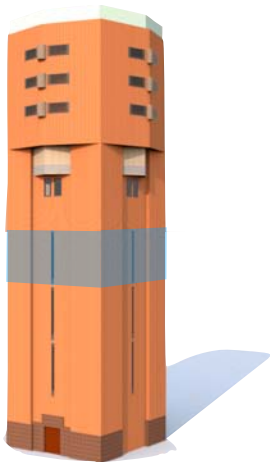
FASE 3

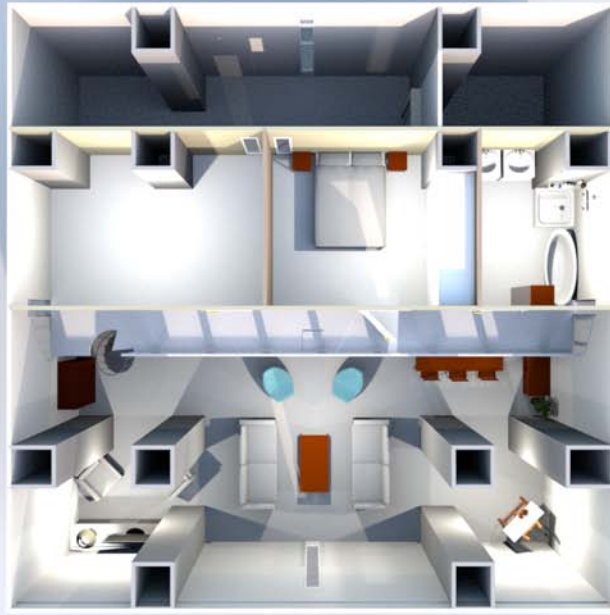
Verbouwing van de 1e en 2e verdieping naar een bed & breakfast.
Hier zijn 4 ruime kamers gecreëerd welke zijn voorzien van een eigen badkamer voor optimaal comfort.

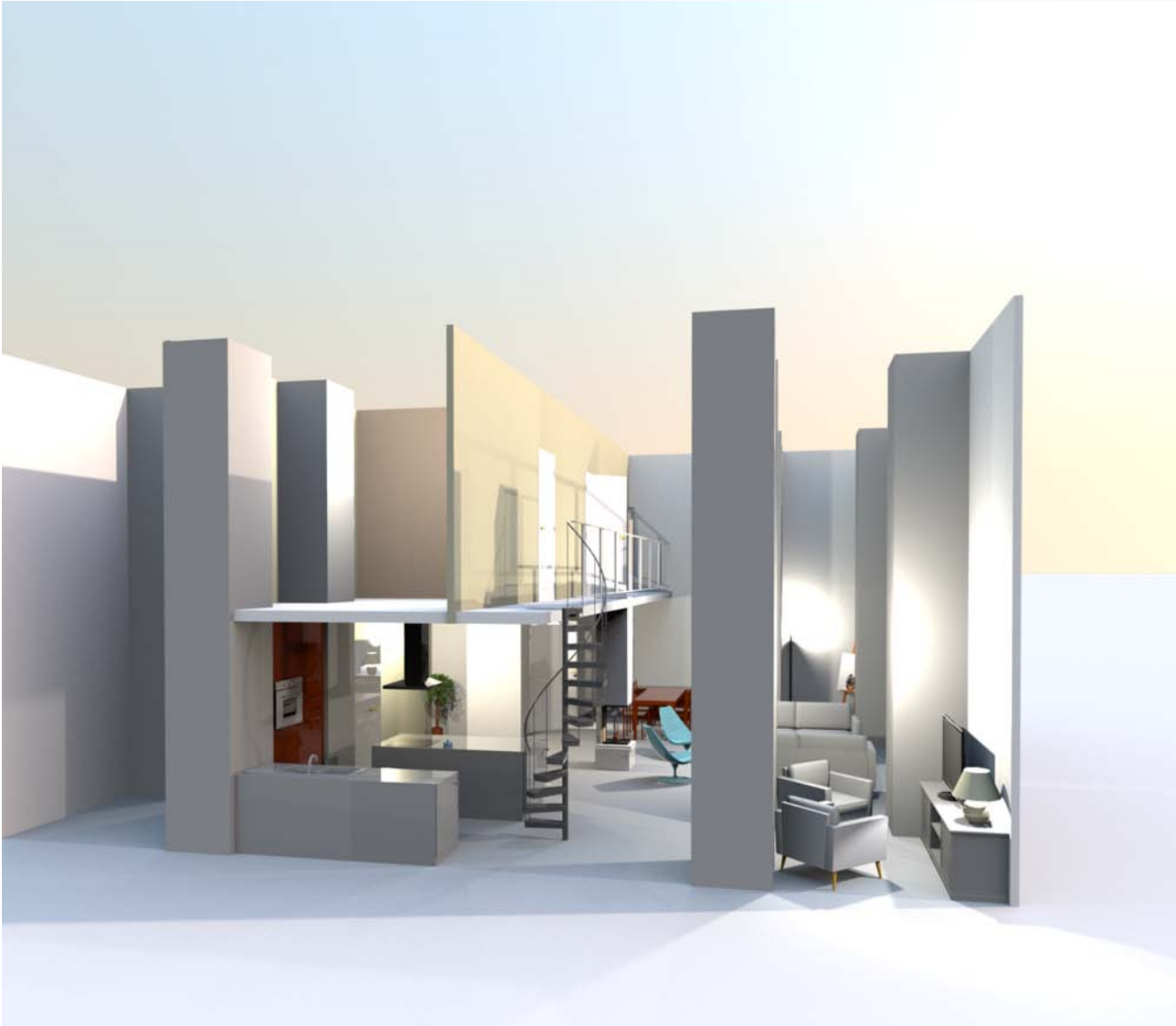
FASE 4

Verbouwing van de begane grond tot bistro.
De bistro is zowel een ontmoetingsplek voor de bed & breakfast gasten, als een plaats waar een ieder kan genieten van koffie en thee.

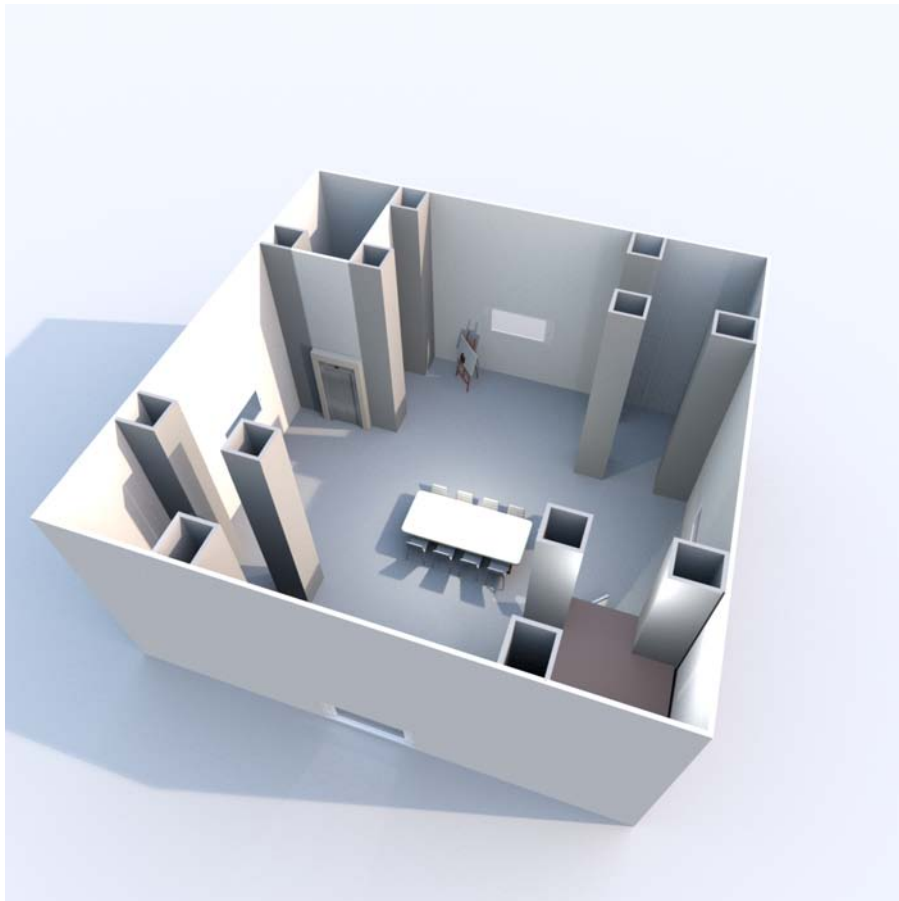
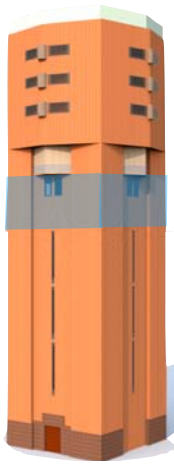
FASE 1



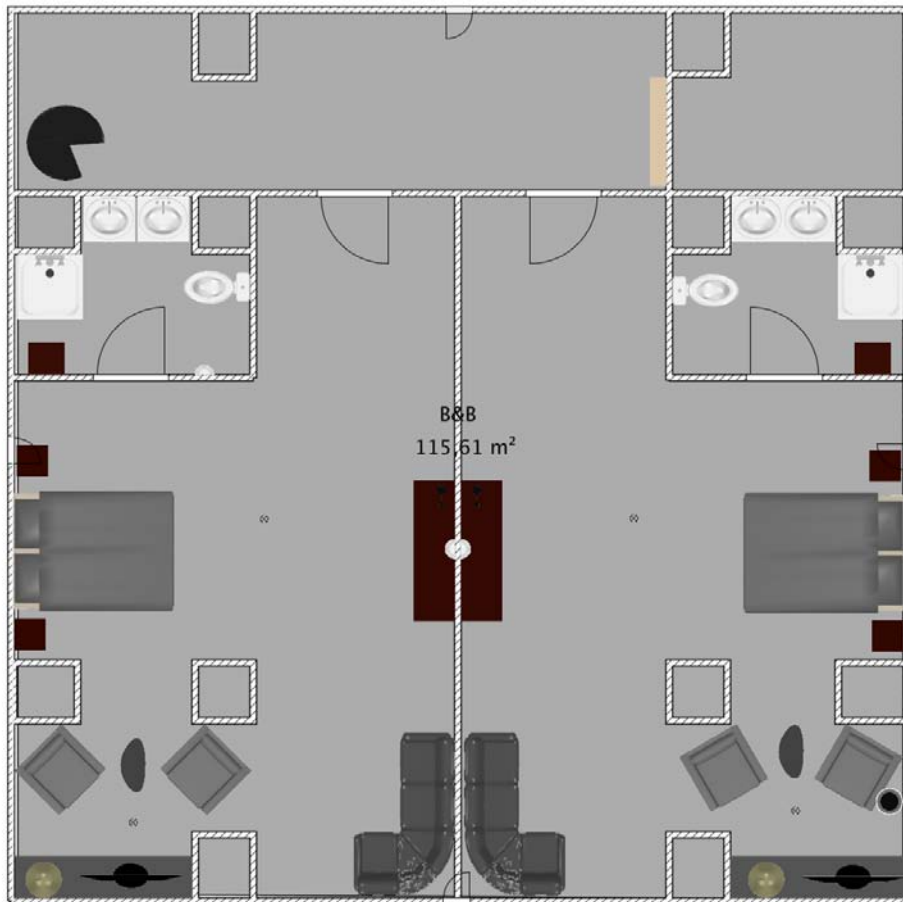
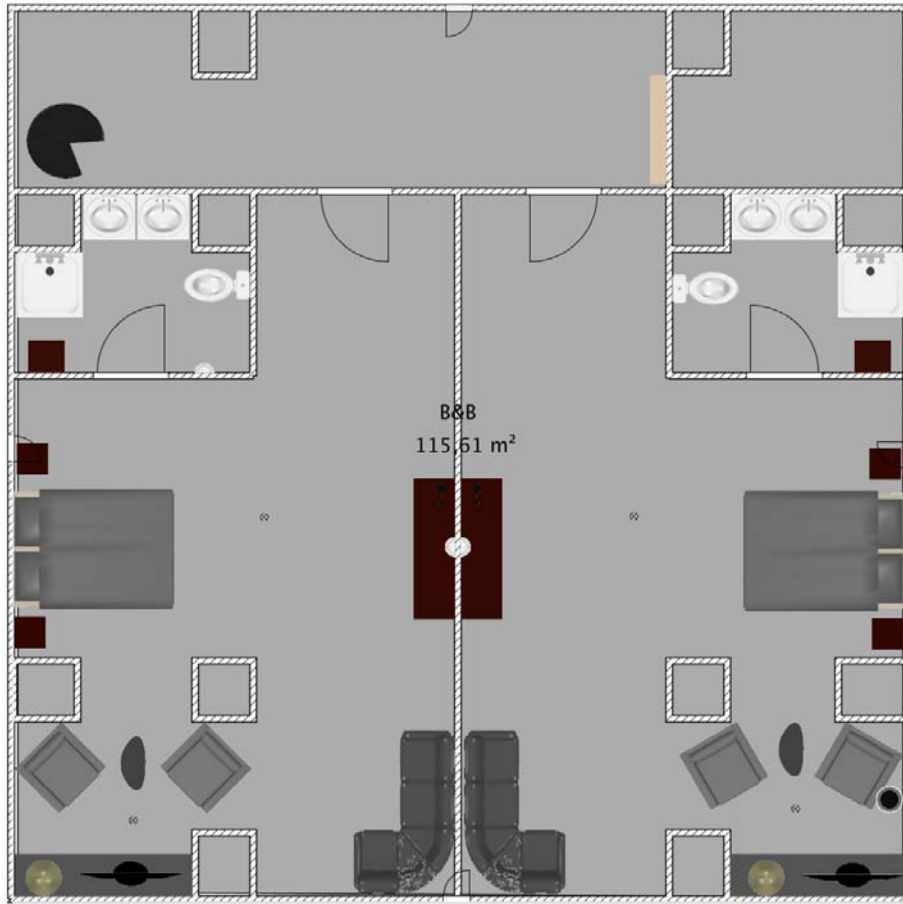
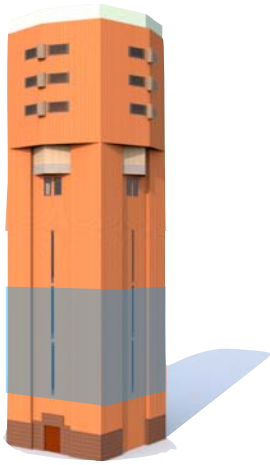


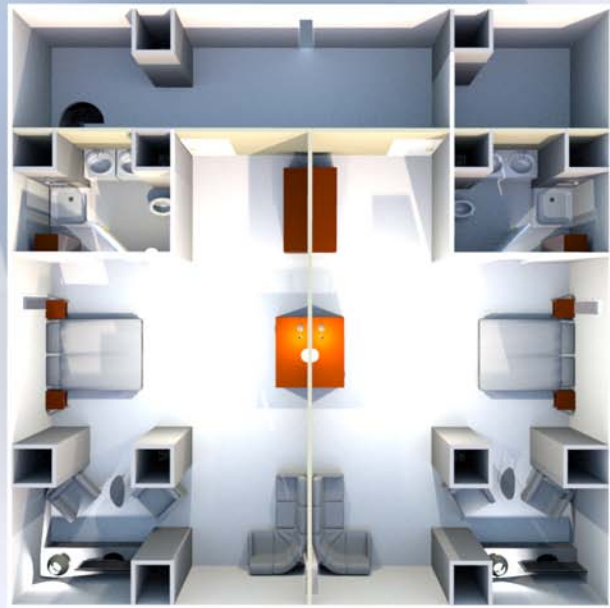


FASE 2

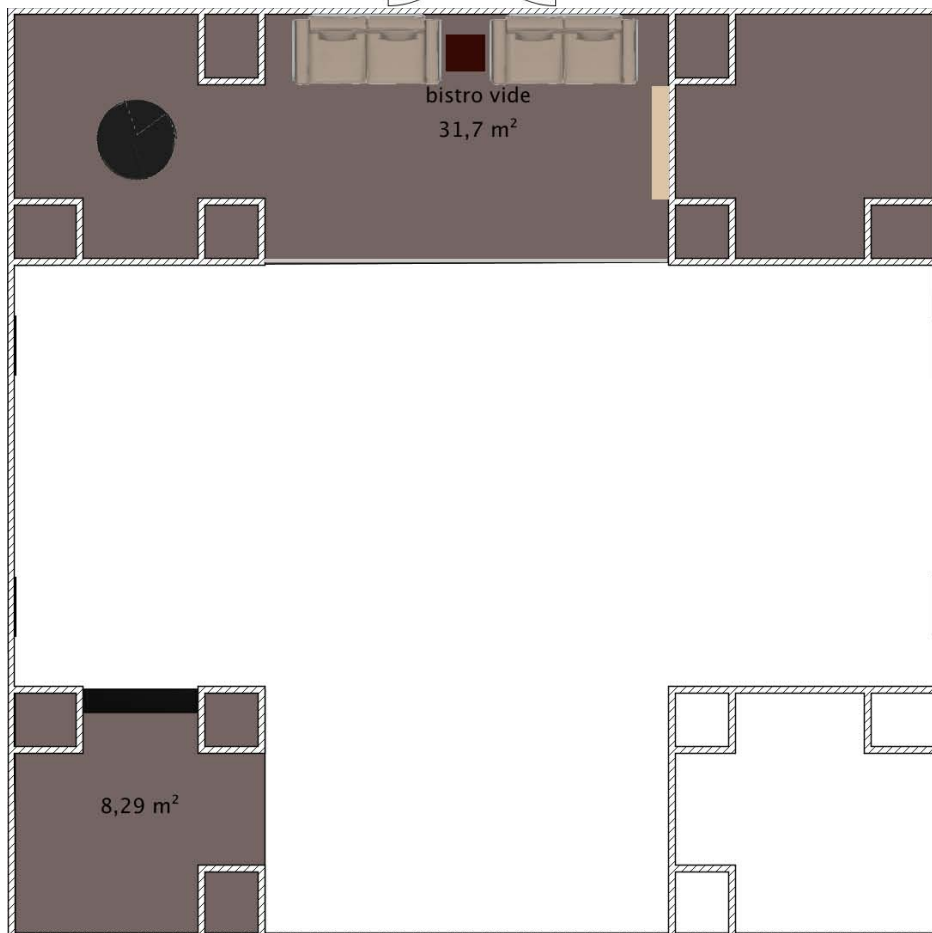
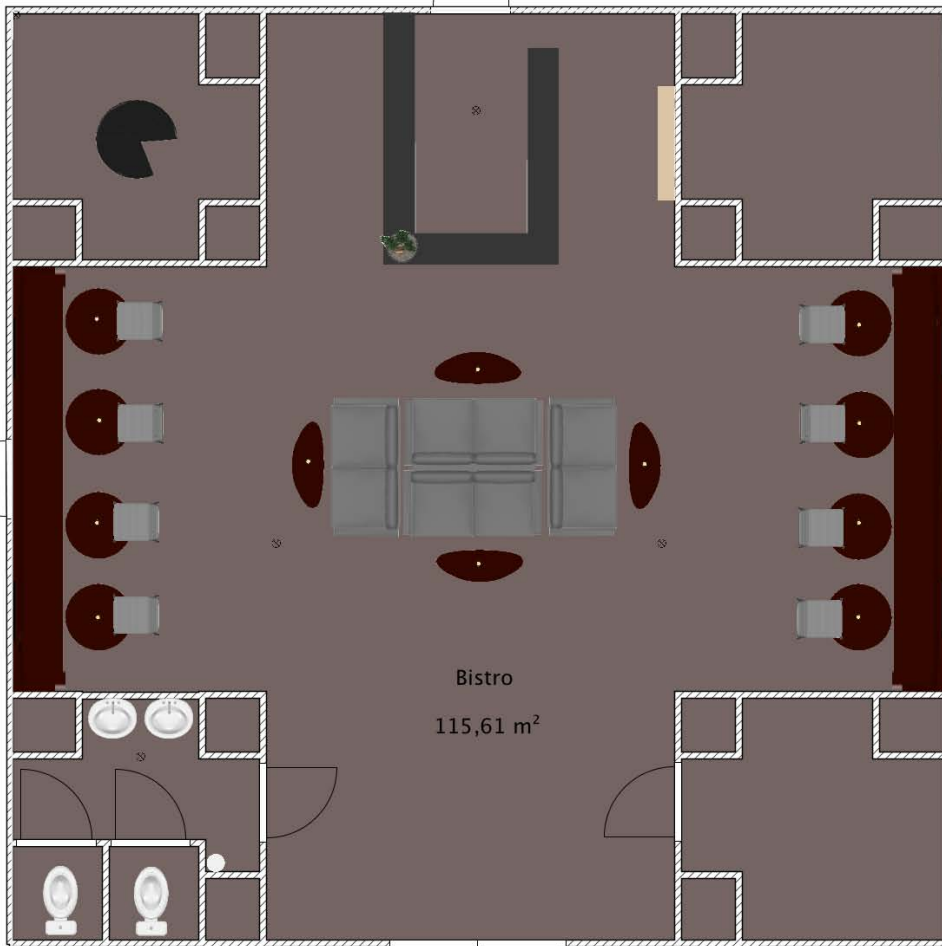
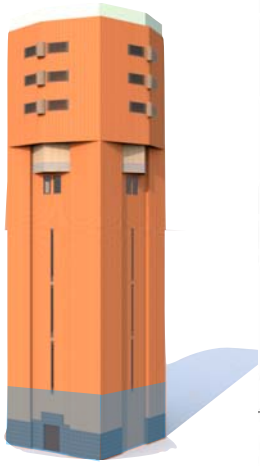


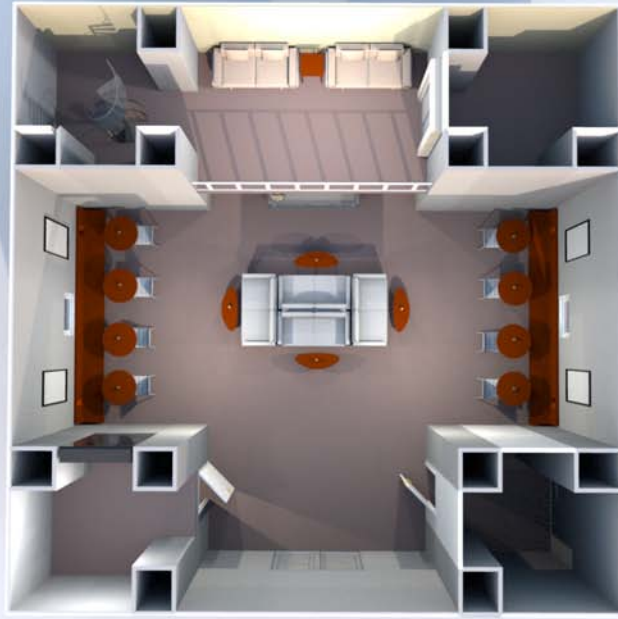
FASE 3





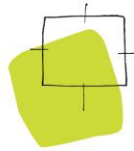
FASE 4







Bijlage 2. Ecologisch rapport



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ecologische inventarisatie

Opdrachtgever:

projectnummer: 184.40.50.00.00

Onderwerp: Ecologische inventarisatie De Buorren 149 Lippenhuizen

Datum: 19-09-2019

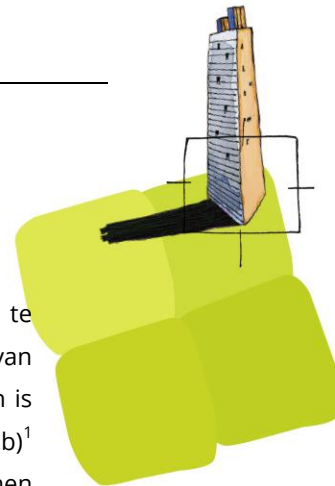
Inleiding

KADER

In verband met het plan voor de verbouwing van de watertoren aan De Buorren 149 te Lippenhuizen wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Om de uitvoerbaarheid van het plan 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 plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 11 september 2019 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Hierbij is ook de binnenzijde van de watertoren geïnspecteerd. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: bewolkt, circa 15 °C, droog en een matige wind.

PLANGEBIED

Het plangebied betreft het perceel van De Buorren 149 te Lippenhuizen. In het plangebied is een watertoren aanwezig. De watertoren is grotendeels opgetrokken uit bakstenen en deels uit beton. Tevens staat aan de oostrand van het perceel een transformatorhuisje wat is opgetrokken uit bakstenen muren en een dak met dakpannen. Om de watertoren is een gazon en bestrating aanwezig. Aan de randen van het plangebied staan houtsingels met bomen en struiken en aan de zuidoostrand ligt een diepe greppel die tijdens het veldbezoek droog stond. Het perceel is vanaf de weg De Buorren toegankelijk via een dam in de greppel. Het plangebied wordt omgeven door de weg ten zuidoosten, woonerven ten zuidwesten en noordoosten en open agrarisch gebied ten noordwesten van het perceel.



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



De ontwikkelingen bestaan uit de verbouwing van de watertoren tot een woning met zaalverhuur, bed & breakfast en bistro. Hierbij wordt mogelijk tevens de inrit van het perceel gewijzigd. Hierbij kan vegetatie worden verwijderd en grond worden vergraven.



Impressie van het plangebied op 11 september 2019

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);
- 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 laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt 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 09-09-2019 15:29:37') blijkt dat binnen een straal van een kilometer rond het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Het gaat om amfibieën, reptielen, zoogdieren, vogels met jaarrond beschermde nesten en een libellensoort (groene glazenmaker).

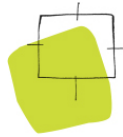
In het gazon zijn tijdens het veldbezoek soorten als duizendblad, schapenzuring, rood zwenkgras, gestreepte witbol en kruipende boterbloem aangetroffen. De opgaande beplanting bestaat uit soorten als zomereik, es, zachte berk, gewone esdoorn, eenstijlige meidoorn, hazelaar, Amerikaans krentenboompje en hulst. In en langs de greppel groeien onder meer liesgras en mannagrass. De aangetroffen soorten duiden op matig voedselrijke tot voedselrijke omstandigheden. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek en deze zijn ook niet te verwachten gezien de inrichting van het plangebied en de voedselrijkdom.

Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen in de bomen of in de bebouwing tijdens het veldbezoek. Het is echter niet uitgesloten dat gierzwaluw broedt in de toren, omdat aan de vier zijden een opening aanwezig is waaronder uitwerpselen van vogels zichtbaar zijn en die toegankelijk is voor deze soort (zie afbeelding hieronder). Om de toren zijn braakballen van torenvalk aangetroffen, die de toren vermoedelijk regelmatig als roestplaats gebruikt. Nestplaatsen van deze soort zijn niet jaarrond beschermd. Braakballen of prooiresten van slechtvalk, waarvan de nesten wel jaarrond beschermd zijn, zijn niet aangetroffen en het is onwaarschijnlijk dat de soort de toren als nest- of roestplaats gebruikt, gelet op het ontbreken van geschikte nestplaatsen en gelet op de aanwezigheid van torenvalk. Nesten van andere vogels met jaarrond beschermde nesten dan gierzwaluw kunnen dan ook worden uitgesloten. Het plangebied kan een onderdeel vormen van het foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals sperwer, ransuil en huismus. Huismus was tijdens het veldbezoek aanwezig in één van de aangrenzende tuinen.

In de opgaande beplanting in het plangebied kunnen enkele algemene vogels tot broeden komen, zoals merel, heggenmus, winterkoning en houtduif. De nesten van deze soorten zijn alleen tijdens de broedperiode beschermd.

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.

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 plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.



Potentiële invliegopening voor gierzwaluw en vleermuizen

Uit de directe omgeving zijn diverse vleermuissoorten bekend, zoals gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis en laatvlieger (Quickscanhulp.nl). Het transformatorhuisje is geschikt voor gebouwbewonende soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Zo zijn ventilatievoegen aanwezig in de schoorsteen die als invliegopening kunnen dienen. Ook in de watertoren kunnen vleermuisverblijfplaatsen niet helemaal uitgesloten worden. Weliswaar is de binnenzijde van de toren niet toegankelijk voor vleermuizen, maar het is mogelijk dat vleermuisverblijfplaatsen (waaronder verblijfplaatsen van laatvlieger) aanwezig zijn in de 4 openingen die ook geschikt zijn voor gierzwaluw (zie afbeelding hierboven). In de bomen binnen het plangebied zijn geen voor vleermuizen geschikte ruimtes aangetroffen, zoals holtes of loszittende schors. Verblijfplaatsen van boombewonende soorten kunnen worden uitgesloten.

Het plangebied vormt mogelijk een klein onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. Vooral de randen met opgaande beplanting zijn hiervoor geschikt.

De opgaande beplanting binnen het plangebied vormt geen onderdeel van een doorgaande structuur, zodat de opgaande beplanting geen onderdeel zal zijn van een belangrijke vliegroute van vleermuizen. De laanbeplanting langs De Buorren buiten het plangebied kan echter wel in gebruik zijn als vliegroute van vleermuizen.

Het plangebied biedt geschikt leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdiersoorten, zoals bosmuis, huisspitsmuis en egel (Quickscanhulp.nl). Voor deze soorten geldt in de provincie



Fryslân een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb. Uit de omgeving is het voorkomen van de niet-vrijgestelde das, eekhoorn en otter bekend (Quickscanhulp.nl). Sporen of nest- en verblijfplaatsen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Het plangebied vormt ook hooguit marginaal geschikt leefgebied voor deze soorten. Hooguit foeraert eekhoorn incidenteel in het plangebied.

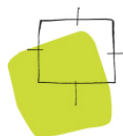
De greppel naast het perceel staat vermoedelijk een groot deel van het jaar droog en vormt naar verwachting geen geschikt voortplantingsbiotoop voor algemene amfibieënsoorten. Wel vormen de randen van het plangebied met opgaande beplanting en de oever van de greppel geschikt landbiotoop voor algemene soorten als gewone pad, kleine watersalamander en bruine kikker (Quickscanhulp.nl). Voor deze soorten geldt in de provincie Fryslân een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de niet-vrijgestelde amfibieënsoorten heikikker en poelkikker, die bekend zijn uit de directe omgeving van het plangebied (Quickscanhulp.nl), ontbreekt geschikt voortplantingsbiotoop in en direct om het plangebied. Deze soorten zijn te verwachten in natuurgebieden in de omgeving van het plangebied, zoals de heidegebieden op enige afstand ten noorden van het plangebied.

Uit de omgeving van het plangebied zijn de reptielensoorten adder, ringslang en levendbarende hagedis (Quickscanhulp.nl) bekend. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied in het plangebied. Zo zijn adder en levendbarende hagedis aangewezen op heidegebieden, zoals het heidegebied ten noorden van het plangebied. Voor ringslang ontbreekt voortplantingsbiotoop met broedhopen en overwinteringsbiotoop, zoals opgeslagen materialen of stapels hout. Hooguit wordt incidenteel een zwervend exemplaar van deze soort verwacht.

Uit de wijdere omgeving van het plangebied is de beschermde vissoort grote modderkruiper bekend. Deze soort kan worden uitgesloten door het ontbreken van permanent oppervlaktewater. De uit de directe omgeving bekende libellensoort groene glazenmaker is aangewezen op krabbenscheervegetaties in watergangen. Voor deze en andere beschermde ongewervelden ontbreekt geschikt biotoop in het plangebied.

TOETSING

Indien werkzaamheden aan de muren van de watertoren plaatsvinden, worden mogelijk jaarrond beschermde nest- of verblijfplaatsen van gierwaluw en/of vleermuizen worden vernietigd of verstoord. Dit is bij wet verboden. Om na te gaan of nestplaatsen van gierwaluw of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, is nader onderzoek nodig. Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of negatieve effecten optreden en of als gevolg daarvan een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd.



Het transformatorhuisje is niet betrokken bij het plan, zodat eventueel aanwezige vleermuisverblijfplaatsen niet worden aangetast als gevolg van het plan.

Het plangebied vormt hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen. Het plangebied zal naar verwachting niet ongeschikt worden als foerageergebied voor de te verwachten vogel- en vleermuissoorten. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op het foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen treden niet op.

Wel wordt met het oog op vleermuizen geadviseerd om tijdens de werkzaamheden en in de gebruiksfase rekening te worden gehouden met vleermuizen door verlichting in te zetten met naar beneden gerichte lichtarmaturen.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen 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.

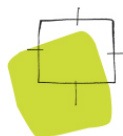
Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen tot slot enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling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

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied 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 Fryslân 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

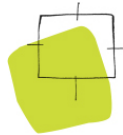
In het kader van de Wnb beschermde gebieden liggen op geruime afstand van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied 'Van Oordt's Mersken' dat gelegen is op een afstand van op circa 2,2 kilometer ten westen van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Wijnjeterper Schar ligt op circa 4 kilometer ten oostnoordoosten van het plangebied

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 600 meter ten noorden van het plangebied en het dichtstbijzijnde 'bos- en natuurgebied buiten het NNN' ligt op ruim 100 meter ten oostzuidoosten van het plangebied. Gronden die zijn aangewezen als 'weidevogelkansgebied' liggen op een afstand van ruim 3 kilometer ten westen van het plangebied.

TOETSING

Het plangebied ligt op vrij grote afstand van Natura 2000-gebied 'Van Oordt's Mersken. Hierdoor zijn in potentie hooguit effecten mogelijk door externe werking. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Voor de invloed van het plan op het gebied van stikstofdepositie kan zowel de aanlegfase (werkzaamheden) als de gebruiksfase relevant zijn. Het is niet op voorhand uit te sluiten dat het plan zal leiden tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Daarom



dient een Aeriusberekening te worden uitgevoerd om te bepalen of het project leidt tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige habitattypen. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn.

Gezien de grote afstand tot het NNN, natuur buiten het NNN en weidevogelkansgebieden en gezien de aard van het plan, zijn negatieve effecten op in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten. Het plan is niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van de ontwikkeling nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Bij werkzaamheden aan de muren van de watertoren is niet uit te sluiten dat één of meerdere nest- en verblijfplaatsen van gierzwaluw en vleermuizen (waaronder laatvlieger) verloren gaan. Daarom is nader onderzoek nodig om vast te stellen of nest- en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Op basis van het nader onderzoek kan worden bepaald of negatieve effecten optreden en of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd.

In verband met de soortbescherming van de Wnb is het nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Daarnaast adviseren wij met het oog op vleermuizen om tijdens de aanleg- en gebruiksfase gebruik te maken van verlichting met naar beneden gerichte lichtarmaturen.

Het is niet uitgesloten dat het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Daarom is een stikstofberekening met Aeries Calculator nodig om te bepalen of het plan leidt tot een toename van stikstofdepositie. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb.

Een nadere analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Verordening Romte Fryslân.

Bijlage 3. Aeriusberekening

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Opsterland	De Buorren 149, 8408HM Lippenhuizen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Watertoren Lippenhuizen	RT73VZUAko71

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
08 april 2020, 10:14	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	14,82 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

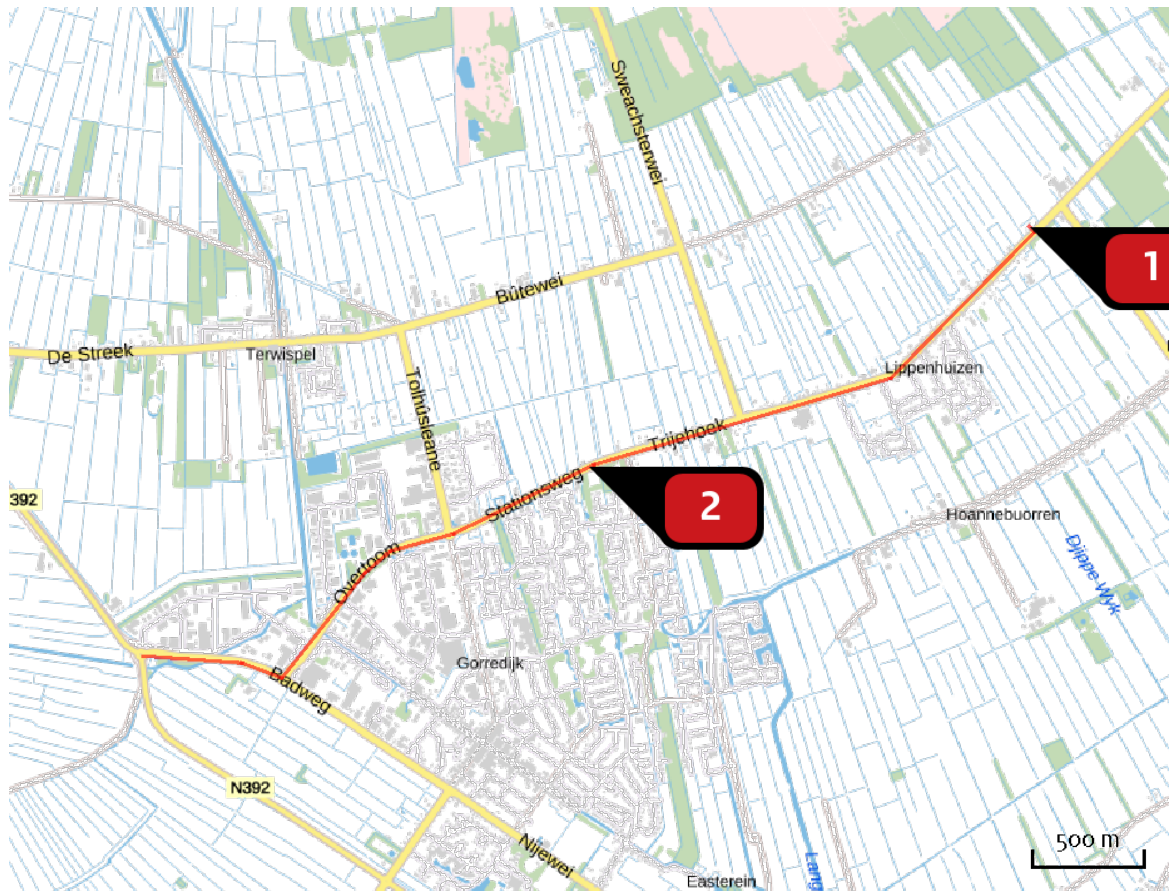
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Verandering van watertoren naar woningen + B&B

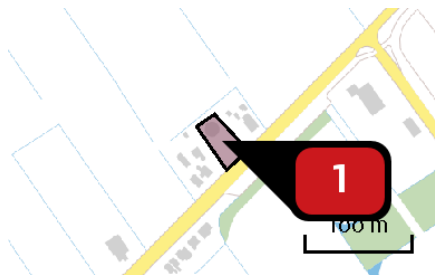
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

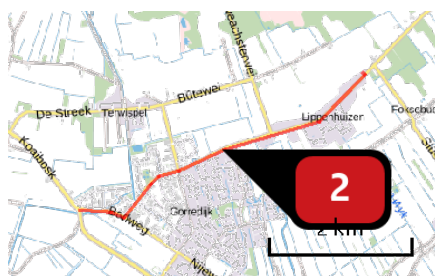
Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Bron 1 Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	10,87 kg/j
2	Bron 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	3,95 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



Naam **Bron 1**
Locatie (X,Y) **202893, 559839**
NOx **10,87 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
	STAGE III B, 75 – machines 130 kW, bouwjaar 2012/01, Cat. M	1.000				NOx	10,87 kg/j



Naam **Bron 2**
Locatie (X,Y) **200917, 558762**
NOx **3,95 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	200,0 / jaar	NOx NH3	3,95 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS [versie 2019A_20200403_6c571f9654](#)

Database [versie 2019A_20200403_6c571f9654](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>

Bijlage 4. Vooroverlegreactie provincie Fryslân



provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Opsterland
Postbus 10000
9244 ZP BEETSTERZWAAG

Leeuwarden, 13 mei 2020
Verzonden, **15 MEI 2020**



Ons kenmerk : 01762364
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : T. Beernink / (058) 292 59 25 of t.beernink@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Vooroverleg wijzigingsplan De Buorren 149 Lippenhuizen (watertoren)

Geacht college,

Op 21 april 2020 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan zijn op een juiste wijze verwerkt.

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,


dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken

Bijlage 5. Vooroverlegreactie Brandweer

BRANDWEER

Fryslân



Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Opsterland
OWO-VTH
T.a.v. de heer J.R. van der Hoek
Postbus 10000
9244 ZP BEETSTERZWAAG

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweefryslan.nl
E info@brandweefryslan.nl

Datum	4 mei 2020	Behandeld door	L.A. van Tongeren
Onze referentie	UIT/20012257/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 971
Uw referentie		E-mail	l.vantongeren@brandweefryslan.nl
Uw brief van	21 april 2020	Bijlagen	0
Onderwerp	concept ontwerpwijzigingsplan De Buorren 149 - Lippenhuizen (watertoren Lippenhuizen) (overleg ex. artikel 3.1.1 Bro)		

Geacht college,

Op 21 april 2020 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het concept ontwerpwijzigingsplan De Buorren 149 – Lippenhuizen (watertoren Lippenhuizen) toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

Het plan behelst het her-ontwikkelen van de watertoren aan De Buorren 149 te Lippenhuizen waarbij het gebruik zal veranderen. Het voornemen is om kleinschalige horeca, een dienstwoning en een bed en breakfast te realiseren.

Brandweer Fryslân heeft geen complete toetsing aan het geldende Bouwbesluit 2012 uitgevoerd voor de ontwikkeling. Voor ons advies hebben we slechts een paar aspecten aan de hand van Bouwbesluit 2012 bekeken. Wij adviseren om een toets aan het Bouwbesluit 2012 uit te (laten) voeren.

Externe veiligheid

Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit concept ontwerpwijzigingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Risico's en brandweezorg

Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies op risico's en brandweezorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweezorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Risico's

De watertoren in het plan beschikt over een enkele vluchtroute middels een wenteltrap die van de vierde verdieping naar de begane grond loopt. Hiermee wordt een zogenaamde portieksituatie



BRANDWEER

Fryslân

gecreëerd wat de ontvluchting ten tijde van brand kan belemmeren. De bed and breakfast ruimten (vier kamers) zullen onder een 'logiesfunctie gelegen in een logiesgebouw' vallen, waarbij de toegangsdeur moet worden voorzien van een deurdranger. Verder zal deze functie voorzien moeten van een brandmeldinstallatie met volledige bewaking (evt. doormelding naar RAC).

Om te voorkomen dat bij brand de deur naar de (enkele) vluchtroute open blijft staan nadat de aanwezigen zijn gevlucht, adviseren wij om alle deuren van de overige gebruiksfunctie grenzend aan de enkele vluchtroute te voorzien van zogenaamde vrijloop-deurdrangers die zijn aangesloten op de brandmeldinstallatie in het gebouw. Daarnaast adviseren wij om naast de logiesfunctie, ook de andere ruimten mee te nemen in de projectering van de brandmeldinstallatie. Hiermee kan een vroegtijdige alarmering en daarmee ontvluchting worden geborgd.

Gezien de hoogte van het object ontstaat er een lange aanvalsweg voor de brandweer. In het kader hiervan, adviseren wij om een droge blusleiding volgens de geldende NEN 1594 aan te brengen in de watertoren. Van belang is dat er aan de buitenkant bij de opstelplaats van de brandweer een voedpunt komt en dat er op elke verdieping aangesloten kan worden. Brandweer Fryslân wordt graag ter advisering betrokken bij de exacte uitvoering van de droge blusleiding.

Opkomsttijden

De opkomsttijd bedraagt circa 10 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normtijd van 12 minuten voor een risicogebied 2 op basis van dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân. Wij voorzien daarom ook geen knelpunten in het kader van de opkomsttijden.

Bluswatervoorzieningen

Bij een beginnende brand is de brandweer allereerst aangewezen op de aanwezige tankinhoud. Wanneer een brand van grotere omvang wordt, zal de brandweer gebruik moeten maken van externe bluswatervoorzieningen. Op een afstand van circa 40 meter van het object is een brandkraan gelegen. Deze brandkraan kan ook gebruikt worden voor het voeden van de onder 'Risico's' beschreven droge blusleiding. Voor een object als deze is de aanwezige brandkraan daarmee voldoende, waardoor wij geen knelpunten zien in het kader van de bluswatervoorzieningen.

Bereikbaarheid

Voor de brandweer is het wenselijk om een willekeurige incidentlocatie middels twee onafhankelijke routes te kunnen bereiken. In dit geval wordt hieraan voldaan. Aangezien het om een hoogbouwobject gaat, dient de brandweer op ten hoogste 15 meter vanaf de voordeur over een opstelplaats te beschikken (o.a. vanwege het voeden van de beschreven droge blusleiding). Een opstelplaats voor de brandweer voldoet aan de volgende voorwaarden:

- een breedte van 4 meter;
- een lengte van 10 meter;
- een doorgangshoogte van 4,2 meter;
- bestand tegen een aslast van 11,5 ton;
- bestand tegen een totaalgewicht van 15 ton.

Om bij een dergelijke opstelplaats te kunnen komen, dient de weg hiernaartoe ook geschikt te zijn voor de brandweer. Deze weg is geschikt voor een brandweervoertuig als het voldoet aan de volgende eisen:

- een breedte van 3,5 meter;
- een doorgangshoogte van 4,2 meter;
- bestand tegen een aslast van 11,5 ton;
- bestand tegen een totaalgewicht van 30 ton;
- een bochtstraal van minimaal 5,5 meter in de binnenbocht;
- een bochtstraal van minimaal 10 meter in de buitenbocht.

BRANDWEER

Fryslân



Advies

In overeenstemming met bovengenoemde punten, adviseert Brandweer Fryslân om:

- een toets aan het Bouwbesluit 2012 uit te (laten) voeren;
- alle deuren van de functies in het gebouw die grenzen aan de enkele vluchtroute, te voorzien van vrijloopdeur-deurdrangers aangesloten op de brandmeldinstallatie in het gebouw;
- naast de logiesfunctie, ook de andere ruimten mee te nemen in de projectering van de brandmeldinstallatie;
- een droge blusleiding volgens de geldende NEN 1594 in het object aan te brengen als hierboven genoemd. We worden graag ter advisering betrokken bij de exacte uitvoering van de droge blusleiding;
- een opstelplaats op maximaal 15 meter van de voordeur van het object te realiseren volgens bovengenoemde eisen;
- de weg naar de opstelplaats te realiseren volgens bovengenoemde eisen;
- ons op de hoogte te houden van de mate waarin ons advies is overgenomen;
- ons te betrekken bij de verdere invulling van de ontwikkeling.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Lars van Tongeren, specialist risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 89 71.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.