



Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de manege Japero aan de Wiersterdyk 8a te Berltsum, met een ruimte voor de stalling van paarden

1. Inleiding

Aan de Wiersterdyk 8a, net buiten Berltsum is Manege Japero gevestigd. Het gaat hier om een manege/rijhal met bijbehorende kantine en daarvoor de woning van de eigenaar van de manege. Op dit moment staan de paarden in een stal naast de woning. Deze stal is oud en klein en de eigenaar zou graag de manege willen uitbreiden met een ruimte waar de paarden gestald kunnen worden op een meer efficiënte en diervriendelijke wijze. De bestaande stal zou dan als schuur bij de woning gaan fungeren.

Ter plaatse is het "bestemmingsplan Wiersterdyk 8a te Berltsum" van kracht, waarin het perceel als manege is bestemd en de bebouwing beperkt is tot de bestaande bebouwing, waarvan de kantine maximaal 150 m² uitmaakt en de woning als bedrijfswoning is aangemerkt. Uitbreiding van de bebouwing is niet zonder meer mogelijk. Op het deel ten zuidoosten van de manege mag een kleine camping geëxploiteerd worden.

2. Ruimtelijke afweging

De bestaande manege is zo'n 1.300 m² groot, met daarvoor een kantine van 150 m². Gevraagd is een uitbreiding van de manege met zo'n 300 m²., als een ondergeschikte (lagere en kleinere) uitbreiding aan het hoofdgebouw, gelegen aan de noordwestzijde. Deze locatie maakt deel uit van het huidige perceel en is met gras ingezaaid. Vanuit ruimtelijke overwegingen is er niets op tegen het bestaande gebouw op deze locatie en op deze wijze te vergroten. Dat geldt ook voor het nieuwe gebruik van de bestaande stal als schuur bij de bedrijfswoning.

3. Beleidskader

De beleidslijn uit het bestemmingsplan Buitengebied om niet-agrarische functies in het buitengebied te beperken tot de bestaande bebouwing is doorgezet in het bestemmingsplan Wiersterdyk 8a te Berltsum. De achtergrond hiervan is dat bij niet-agrarische functies de vinger aan de pols gehouden moet worden en van geval tot geval beoordeeld moet kunnen worden of een gevraagde uitbreiding passend is. In dit geval kan de gevraagde uitbreiding passend worden genoemd. Het gaat om een functie die, hoewel niet agrarisch, wel goed in het buitengebied past. Verder is sprake van een relatief ondergeschikte uitbreiding van een bestaand gebouw, op een locatie op het perceel die aangrenzende gebruikers en bewoners niet zal hinderen. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheid om met een afwijkingsbevoegdheid medewerking aan de plannen te verlenen.

4. Randvoorwaarden

Hinder

De manege als zodanig wordt niet uitgebreid; een verkeersaantrekkende werking is dan ook niet aan de orde en evenmin wordt op de bestaande parkeervoorziening gebouwd. Ook anderszins is hinder niet aanneemelijk.

Luchtkwaliteit

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgenomen dat projecten die niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het verplaatsen van de stal bij een manege zal niet van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. Dit bouwplan betreft een betrekkelijk ondergeschikte uitbreiding op een bestaand, ruim perceel. De effecten op beschermde natuurwaarden kunnen als nihil worden ingeschat.

Cultuurhistorie en archeologie

De uitbreiding vindt plaats aan een recent gebouw, op een locatie zonder archeologische verwachtingswaarde.

Water

Omdat het een betrekkelijk geringe uitbreiding/verharding betreft op een bestaand, ruim perceel zal geen sprake zijn van invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen.

Externe veiligheid

De veiligheidsrisico's in het kader van de externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden en een groepsrisico. De bijbehorende normen hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Op de risicokaart van de provincie Fryslân staan de risicobronnen en de risico-ontvangers aangegeven. In de nabijheid van de onderhavige locatie bevinden zich noch risicobronnen, noch risico-ontvangers. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaat er dan ook geen belemmering voor de realisering van het plan.

Bodem

De uitbreiding vindt plaats op een onverdachte locatie voor wat betreft mogelijke bodemverontreiniging. Bouw volgens de geldende voorschriften en normen garandeert dat geen bodemverontreiniging zal optreden.

5. Juridische toelichting

Om het planvoornemen mogelijk te maken is artikel 2.12 onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) toegepast. In deze procedure wordt de procedure behorende bij de zogenaamde "grote buitenplanse afwijking", ook wel Projectbesluit, benoemd. Deze procedure leidt tot een omgevingsvergunning en een ruimtelijke onderbouwing met verbeelding. Een omgevingsvergunning herzielt het onderliggende bestemmingsplan niet, maar is te beschouwen als een uitzondering die wordt gemaakt ten aanzien van de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling vindt volledig op particulier terrein plaats. Er is dan ook geen kostenverhaal aan de orde en daarmee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

7. Bijlagen

- situatie
- bouwplan



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Schaal 1:2000
0 20 40 60m

23 Maart 2015



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Schaal 1:1000
0 10 20 30m

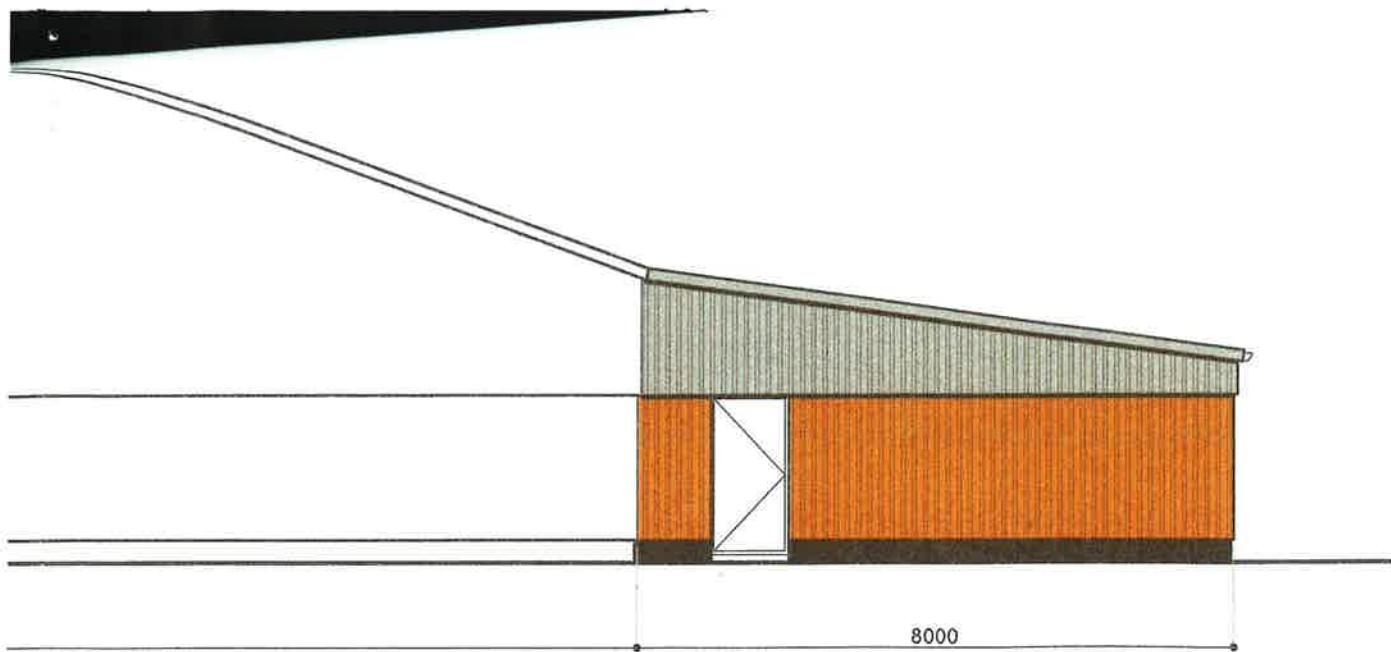
23 Maart 2015



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Schaal 1:1000
0 10 20 30m

23 Maart 2015



NOORDOOSTGEVEL



- Woningbouw
- Bedrijfshallen
- Agrarische bouw
- Verbouw
- Renovatie
- Onderhoud

Zijlstra Bouw B.V.
It Koartlan 1
9041 VB Berltsum
Tel: 0518-462063
Fax: 0518-461037
E-mail: info@zijlstrabouw.nl

Project:

VERGROTEN MANEGEHAL

Omschrijving:

DOORSNEDE EN GEVELS

Opdrachtgever

dhr. J.J. Weijer
Wytse Foppestrjitte 25
8808 HP Dongjum
06-51266955

Bouwplaats

Wiersterdyk 8a
Berlikum

Schaal	1:100	Gewijzigd	Onderdeel
Formaat	A.1	a: dd-mm-ijij	
Fase	ontwerp		
Datum	02-02-2015		
Getekend	Roelof Zijlstra		
Werknummer			
Blad	SO-02		

