

Bestemmingsplan Wijckel

Vogelzangwei 3

wijziging naar de bestemming Bedrijfsdoeleinden

Gemeente De Fryske Marren

Colofon:

Opdrachtgever: N.N.

Contactpersoon: N.N.

Uitgevoerd door: mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur
Contactpersoon: N.N.
Telefoon: 0512-369900
Email: info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer: AJS/202260

Datum: Drogeham, november 2024

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE		pagina
HOOFDSTUK 1 INLEIDING		5
1.1	Aanleiding voor het plan	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING		7
2.1	Huidige erfsituatie	7
2.2	Beoogde situatie	7
HOOFDSTUK 3 BELEID		8
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 VORMVRIJE MER-BEOORDELING		12
4.1	Is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig?	12
4.2	Procedure	12
HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN		14
5.1	Milieuzonering	14
5.2	Geluid	14
5.3	Geur	14
5.4	Luchtkwaliteit	15
5.5	Externe veiligheid	15
5.6	Bodem	16
5.7	Ecologie	16
5.8	Archeologie	17
5.9	Water	17
5.10	Verkeer en parkeren	17
5.11	Landschappelijke inpassing	18
5.12	Kabels en leidingen	18
5.13	Brandweer	18
5.14	Conclusie	18
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING		19
6.1	Toelichting juridisch systeem	19
6.2	Toelichting bestemming	19
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID		20
7.1	Economisch	20
7.2	Maatschappelijk	20

Bijlage 1. Principe-toezegging

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek

Bijlage 3. Digitale watertoets

Bijlage 4. Verklaring van geen bezwaar gekoppeld perceel

Bijlage 5. Verklaringen van geen bezwaar drietal omwonenden

Bijlage 6. Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 7. Provinciale vooroverlegreactie d.d. 8 februari 2023

Bijlage 8. Advies Brandweer

Bijlage 9. Mailbericht gemeente inzake plaatsing brandkraan d.d. 19 april 2023

Bijlage 10. Archeologisch onderzoek

Bijlage 11. Zienswijze Provinsje Fryslan

Bijlage 12. Getekend raadsbesluit

Bijlage 13. Reactienota zienswijze bestemmingsplan

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

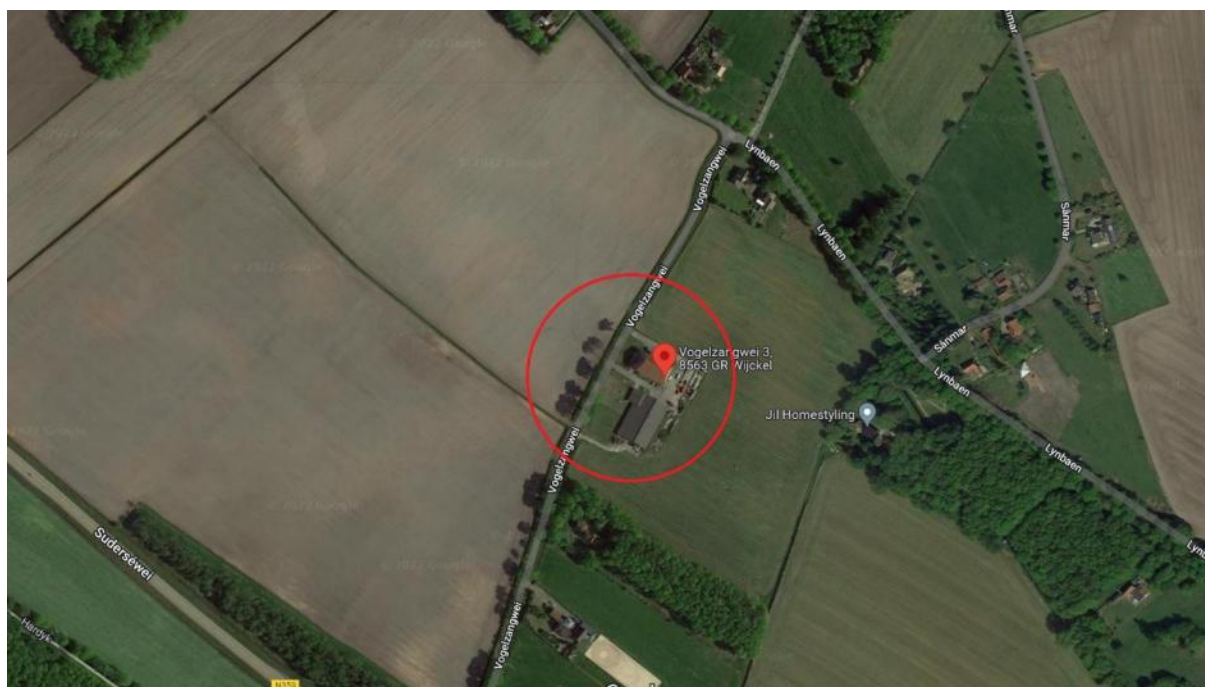
Sinds 2007 heeft initiatiefnemer een deel van de voormalige agrarische bouwwerken in gebruik voor zijn bedrijfsactiviteiten gericht op veegauto's, veegmaterieel, bladruiming en onkruidbestrijding. Daarnaast worden rijplaten ten behoeve van grond-, weg en waterbouw en de agrarische sector verhuurd. De feitelijke bedrijfsactiviteiten vinden op locatie elders plaats. Enkel de stalling en het kleine onderhoud aan het materieel en materiaal gebeurt in de voormalige ligboxstal. De locatie is sinds 2015 in eigendom van initiatiefnemer.

Het perceel Vogelzangweg 3 in Wijckel valt binnen de Beheersverordening "Buitengebied Zuid West 2017". Op grond hiervan wordt de regeling zoals opgenomen in de "Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004" van toepassing verklaard. De gronden waar het plangebied is gelegen hebben de bestemming "Agrarisch gebied in een besloten landschap" met de nadere aanduiding "bouwperceel". Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Een gebruik ten behoeve van de beschreven bedrijfsactiviteiten is hierbinnen niet toegestaan.

Bij brief d.d. 8 november 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren meegedeeld onder voorwaarden mee te willen werken aan de voorgestane partiële herziening van het bestemmingsplan en heeft verzocht een herziening van het bestemmingsplan te initiëren. Dit plan beoogt daarin te voorzien.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied het onderhavige agrarische perceel. In figuur 4 is te zien dat er nog een "aangepijld" afzonderlijk bouwperceeltje ten westen van de Vogelzangwei aanwezig is. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: globale ligging van het plangebied

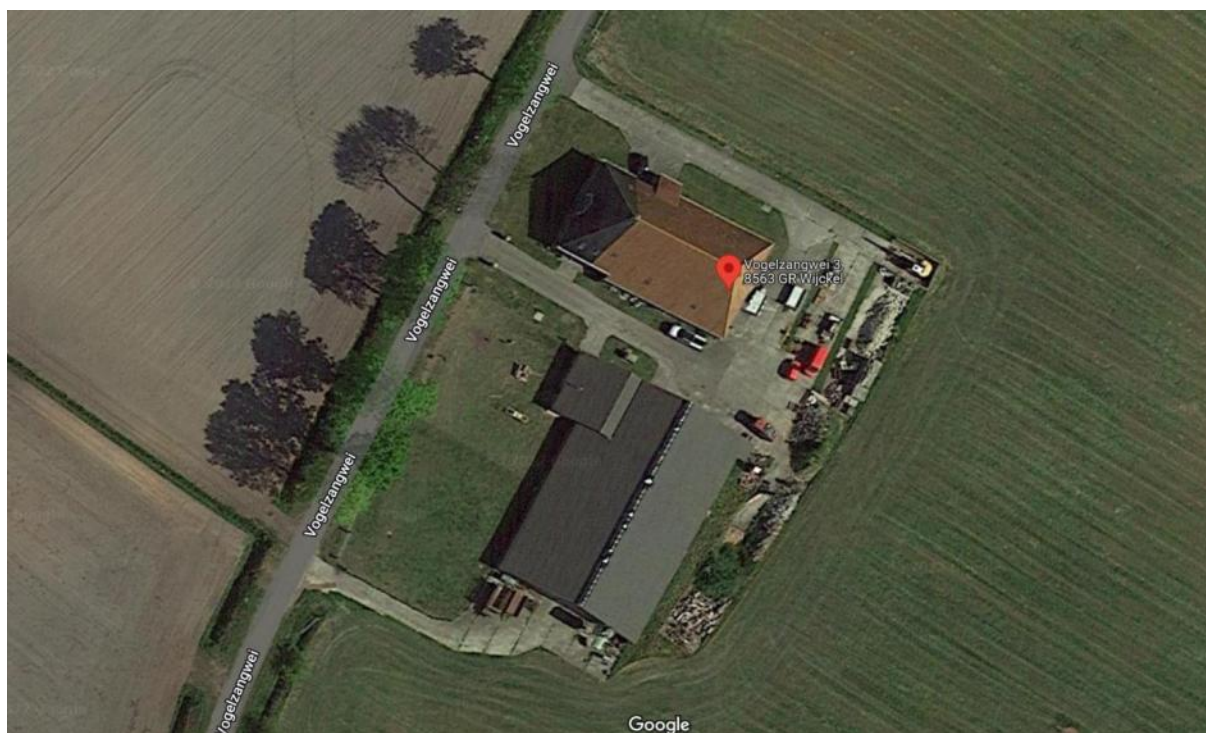
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en tenslotte wordt de uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 6 toegelicht.

HOOFDSTUK 2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Vogelzangwei is ca. 6500 m lang en loopt vanuit het dorp Sondel via de Delbuursterweg via het buurtschap Bargebek en aansluitende wegen oostwaarts tot aan Wijckel en westwaarts tot aan Balk. De Vogelzangwei is gelegen in het landelijk gebied en kenmerkt zich door verspreide woon- en agrarische bebouwing. Op het perceel is de oorspronkelijke stelpboerderij (ca. 1920) aanwezig (inclusief in pandige bedrijfswoning) met een in 1980 gebouwde ligboxstal (27 x 37 meter). Bedrijfsmatige agrarische activiteiten en bijbehorende agrarische gronden vinden niet meer plaats c.q. zijn niet meer aanwezig. Hobbymatig wordt er nog enig vee gehouden (1 paard, 1 pony, 3 schapen, 2 geiten, een aantal konijnen en kippen). Het westelijk gelegen bouwperceeltje wordt door derden puur voor agrarische doeleinden gebruikt. Daarop is geen bebouwing aanwezig.



Figuur 2: Luchtfoto bebouwing Vogelzangweg 3 Wyckel

2.2 Beoogde situatie

De oorspronkelijke stelpboerderij wordt zoveel mogelijk in de originele staat hersteld en zal worden gebruikt voor woondoeleinden (bedrijfswoning). De voormalige ligboxstal zal worden aangewend voor de stalling van een midi-kraan, een aantal veegauto's een vrachtwagen, een hoogwerker, rijplaten etc. Voorts zal daar het lichte onderhoud aan materiaal en materieel plaatsvinden. Buitenopslag wordt daarmee voorkomen. Daarnaast zal een mestplaat voor het hobbymatig te houden vee (zie paragraaf 2.1.) en een wasplaats worden ingericht. De bestaande ruimtelijke opzet blijft gehandhaafd. Voor een overzicht van de gewenste inrichting van het perceel wordt naar bijgaande milieutekening verwezen. Het westelijk gelegen bouwperceeltje zal van de plankaart worden verwijderd en zal opgaan in een agrarische bestemming zonder bouwperceel.

HOOFDSTUK 3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). (Vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil de resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het platteland.

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

Ladder voor Duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) is de Ladder voor Duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor Duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de Ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). De Ladder voor Duurzame verstedelijking is van toepassing wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling dient dan in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Toetsing Ladder Duurzame verstedelijking

Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het streven is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig bouwen in de groene omgeving. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente De Fryske Marren. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de legalisatie van het onderhavige bedrijf in bestaande bedrijfsgebouwen waarmee het bedrijf zich op de huidige locatie kan ontwikkelen en op die manier de continuïteit van het bedrijf wordt gewaarborgd. Uit jurisprudentie is gebleken dat wanneer een plan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. In voorliggend geval wordt deze oppervlakte

overschreden, hierdoor is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Behoefte

Het feit dat het bedrijf inmiddels zijn bestaansrecht ter plaatse heeft bewezen en hij erop is gewezen dat het stallen van zijn materieel in de voormalige ligboxstal in strijd is met het bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer doen besluiten het bedrijf te legaliseren. Het inpandig stallen komt de staat van onderhoud van het materieel ten goede. In voorliggend geval is dan ook sprake van een concrete en noodzakelijke behoefte, aangezien het materieel anders op dit moment niet inpandig en ter plaatse gestald kan worden in verband met ruimtegebrek.

Locatiekeuze

Voor voorliggende ontwikkeling is tevens de overzichtsuitspraak ABRvS 23 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1421) van belang. Uit deze uitspraak blijkt onder meer dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio en in de regionale behoefte door benutting van beschikbare gronden kan worden voorzien, wanneer de locatie van het bedrijf van groot belang is voor de bedrijfsvoering en een verplaatsing zal leiden tot kapitaalvernietiging en onevenredige bedrijfseconomische gevolgen, wanneer het voortbestaan op de bestaande locatie van groot belang is voor betrokken lokale en regionale partijen en de werkgelegenheid in de gemeente of wanneer het gaat om de uitbreiding van een bestaand bedrijf dat van oudsher op die locatie gevestigd is. Het bedrijf is sinds lange tijd op de huidige locatie gevestigd. Ook heeft het bedrijf vanuit het verleden een sterke band met de directe omgeving. Dit uit zich in sociale betrokkenheid met de samenleving. Om bedrijfseconomische redenen en ter behoud van deze sociale betrokkenheid is het de wens van de initiatiefnemer om het bedrijf op de bestaande locatie te behouden. Theoretisch gezien is het wellicht mogelijk om de regionale behoefte in het bestaand stedelijk gebied in de regio op te vangen. Echter, dit zal onder meer negatieve gevolgen hebben voor de (vaste) klantenkring van het bedrijf en de sociale betrokkenheid. Het merendeel van deze klanten bevindt zich in de omgeving. Daarnaast is de aanwezige bebouwing in goede staat en is in de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de voormalige ligboxstal. Verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie leidt dan ook tot kapitaalvernietiging en tot onevenredige bedrijfseconomische gevolgen voor het bedrijf. Daarnaast is het behoud van het bedrijf op de bestaande locatie van belang voor de vitaliteit van de directe omgeving. Aangezien het hier gaat om een bedrijf dat sinds lange tijd op deze locatie gevestigd is en dus lokaal geworteld is, is de locatie van groot belang voor de bedrijfsvoering (herkomst klanten) en leidt verplaatsing tot kapitaalvernietiging en onevenredige bedrijfseconomische gevolgen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat binnen bestaand stedelijk gebied in de regio niet kan worden voorzien in de behoefte van het bedrijf door benutting van beschikbare gronden door herstructurering of transformatie of op andere wijze. Het legaliseren van het bestaande bedrijf op de bestaande locatie betreft de enige logische en realistische mogelijkheid.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is een gedegen afweging gemaakt om het bedrijf uit te legaliseren binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in het Provinciale Omgevingsvisie De Romte Diele (23 september 2020) Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014 (aangepast op 23 maart 2021). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

In artikel 1.2.1 tweede lid sub d van de Provinciale Verordening Fryslân 2014 is gesteld dat het bij hergebruik van vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing is toegestaan dienstverlenende bedrijven en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2, en 3 te vestigen mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.

Aangezien het hier gaat om in pandige activiteiten waarmee de oorspronkelijke boerderij voor het vitaal houden van het buitengebied in stand kan worden gehouden en de directe bebouwde omgeving kan worden gekarakteriseerd als een mengvorm van agrarische-, woon- en bedrijfsbebouwing lijkt het reeds gevestigde bedrijf ruimtelijk en functioneel passend te zijn in de karakteristiek van de omgeving. Voorts gaat het om kleinschalige bedrijvigheid waarbij de activiteiten hoofdzakelijk elders plaatsvinden en waarin één arbeidskracht full-time werkzaam is. Een dergelijk bedrijf valt zeker te karakteriseren in de genoemde milieucategorieën. In de worst-case kan dit bedrijf vergeleken worden met een loonbedrijf (>500 m²). Een dergelijk bedrijf is gelet op de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering gecategoriseerd in milieucategorie 3.1.

Gelet hierop is een planologische inpassing van de voorgestane bedrijvigheid in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het perceel Vogelzangwei 3 in Wijckel valt binnen de beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017'. Op grond hiervan wordt de regeling zoals opgenomen in 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004' van toepassing verklaard. De gronden waarop dit verzoek zich richt hebben de bestemming 'Agrarisch gebied in een besloten landschap' met de nadere aanduiding 'bouwperceel'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Een gebruik ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van de heer Schram is hierbinnen niet toegestaan.

Daarnaast ligt aan de overzijde van de Vogelzangwei 3 een bouwperceel van circa 600 m² binnen de bestemming 'Agrarisch gebied in een open landschap'. Dit bouwperceel is planologisch onlosmakelijk verbonden met de voormalig agrarische bedrijfsvoering van Vogelzangwei 3 door middel van een koppelteken op de verbeelding/plankaart, maar in eigendom van een derde. De wijzigingsbevoegdheid van de regeling zoals opgenomen in 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied 2004' biedt de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch gebied in een besloten landschap' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Vanwege het feit dat de beheersverordening 'Buitengebied Zuid West 2017' hier geldt, is deze wijzigingsbevoegdheid echter komen te vervallen. Desondanks zijn de uitgangspunten van deze vervallen wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders van de Fryske Marren leidend geweest voor de beoordeling van de vraag of planologische inpassing van de bedrijfsactiviteiten van initiatiefnemer alsnog mogelijk is. De (vervallen) wijzigingsbevoegdheid kon uitsluitend worden toegepast indien de gronden op de kaart waren voorzien van de aanduiding 'bouwperceel'. Dat is in dit geval aan de orde.

De met toepassing van de (vervallen) wijzigingsbevoegdheid toegestane bedrijven waren onder meer een loonbedrijf, een transport- en loonbedrijf met kraanwerk en een kraanverhuurbedrijf. Deze bedrijven zijn min of meer vergelijkbaar met de activiteiten van initiatiefnemer. Voor dit type bedrijven geldt volgens de Handreiking bedrijven en milieuzonering milieucategorie 3 en kent daarmee 50 meter als grootste richtafstand tot gevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde gevoelige object betreft een woning op het adres Vogelzangwei 5. Deze woning is gesitueerd op circa 70 meter en voldoet daarmee aan deze richtafstand.

Bij het toestaan van gelijkwaardige bedrijvigheid via de (vervallen) wijzigingsbevoegdheid moest daarnaast rekening worden gehouden met een aantal criteria:

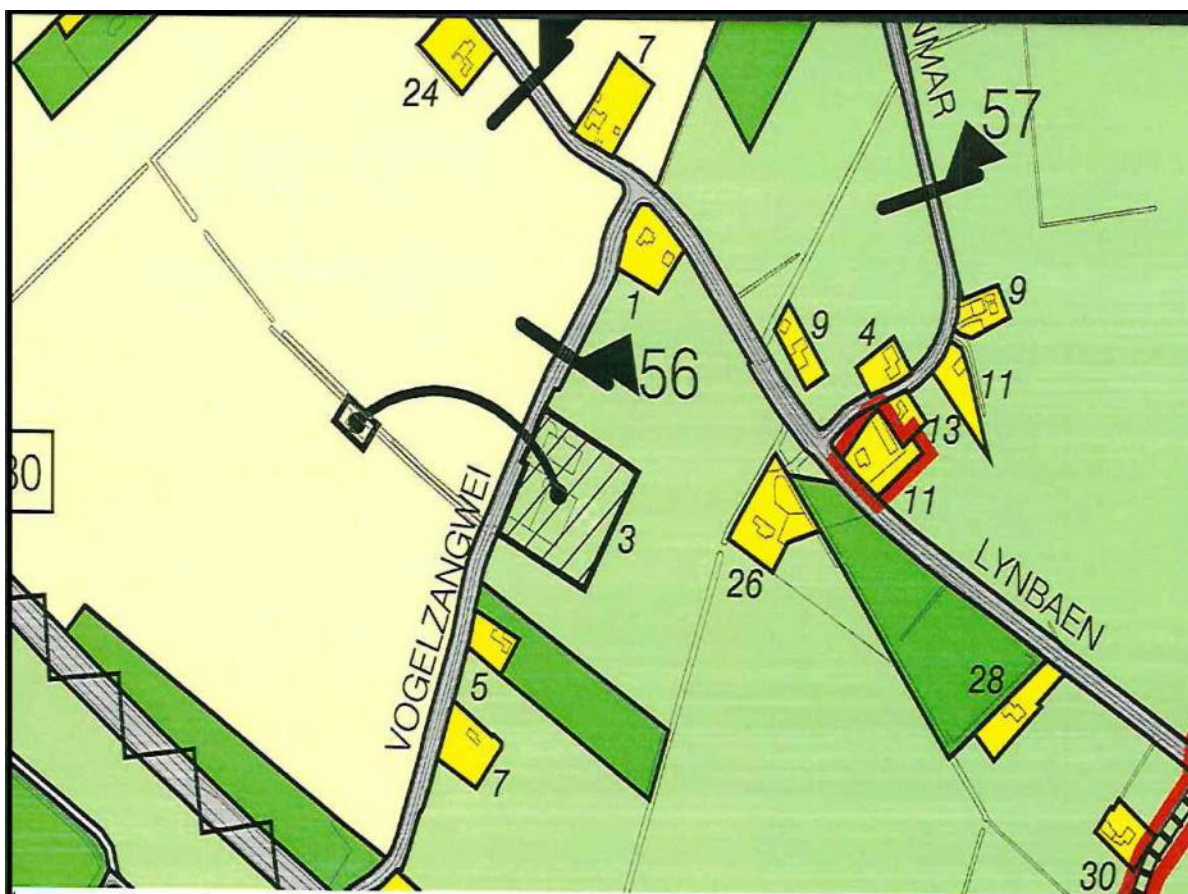
De nieuwe functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen. Een uitbreiding hiervan wordt niet toegestaan.

- De aanwezige woonfunctie in het hoofdgebouw dient bij het bedrijf te worden gehandhaafd.
- Bedrijven mogen geen opslag-, verkeers- en parkeeroverlast met zich meebrengen.
- Er wordt zorggedragen voor inpassing in het landschap.

Aan deze criteria wordt voldaan. Daarnaast past het verzoek binnen het gemeentelijke en provinciale beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische opstallen.

Een en ander wordt bevestigd in het bijgevoegde principebesluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren d.d. 8 november 2021 onder de voorwaarde dat geen buiten-opslag- en stalling plaatsvindt en de planologische koppeling met het bouwperceel aan de overzijde van Vogelzangwei 3 komt te vervallen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Gelet hierop is een planologische inpassing van de voorgestane bedrijvigheid ook in overeenstemming met het gemeentelijk provinciale beleid.



Figuur 4: fragment kaart Beheersverordening/ Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2004
(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

HOOFDSTUK 4. VORMVRIJE MER-BEOORDELING

M.E.R.-beoordelingsplicht

4.1 Is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om een milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een bestemmingsplan. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In genoemde bijlage D behorende bij het Besluit m.e.r. wordt onder D 11.2. de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen genoemd. Een m.e.r.-beoordeling moet dientengevolge worden opgesteld in de gevallen waarin deze activiteit betrekking heeft op: 1. Een oppervlakte van 100 ha. of meer 2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of 3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Daarvan is hier geen sprake zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling is vereist. Door middel van deze paragraaf wordt de voorliggende toelichting op het bestemmingsplan dan ook mede gezien als vormvrije MER-beoordeling.

4.2 Procedure

De voorliggende aanmeldnotitie/toelichting bestemmingsplan beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent dat er geen m.e.r. wordt opgesteld, tenzij er sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus “Nee, tenzij...”

De “belangrijke nadelige gevolgen” moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van het Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijk van het effect).

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedurestappen doorlopen moeten worden:

- Door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerp-besluit;
- Het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen;
- Het (vormvrije)-m.e.r. beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De onderzoeken waar in deze notitie naar verwezen wordt, zijn als bijlagen opgenomen.

Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten in hoofdstuk 5 blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, ecologie, geluid, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieuhinder om medewerking te verlenen aan het voorgenomen project. Verder onderzoek is niet noodzakelijk.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het onderhavige project, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voorts wordt er voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen functiewijziging kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

5.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is in het algemeen het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. In paragraaf 3.3. is hierop reeds ingegaan: *De met toepassing van de (vervallen) wijzigingsbevoegdheid toegestane bedrijven waren onder meer een loonbedrijf, een transport- en loonbedrijf met kraanwerk en een kraanverhuurbedrijf. Deze bedrijven zijn min of meer vergelijkbaar met de activiteiten van initiatiefnemer. Voor dit type bedrijven geldt volgens de Handreiking bedrijven en milieuzonering milieucategorie 3 en kent daarmee 50 meter als grootste richtafstand tot gevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde gevoelige object betreft een woning op het adres Vogelzangwei 5. Deze woning is gesitueerd op circa 70 meter en voldoet daarmee aan deze richtafstand.*

Daarmee wordt voldaan aan de gewenste ruimtelijke scheiding tussen de in principe milieubelastende functie en milieugevoelige functie. Toch is op verzoek van het bevoegd gezag onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen van het onderhavige initiatief ten opzichte van de dichtstbijzijnde gevoelige functies. Dit onderzoek bevestigt de vooronderstelling dat de leefkwaliteit van omliggende woonfuncties vanwege de parameter geluid niet in onevenredige mate wordt aangetast. In de volgende paragraaf zal daarop nader worden ingegaan.

5.2 Geluid

Op 12 januari 2022 is door Noorman Bouw- en Milieu-advies te Groningen gerapporteerd omtrent de akoestische effecten van het onderhavige initiatief op gevoelige bebouwing van derden (zie bijlage). Daarin wordt het navolgende geconcludeerd:

De vanwege de inrichting in de omgeving te verwachten langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus voldoen aan de beoordelingscriteria als vastgelegd in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering", alsmede de algemene geluidvoorschriften als verbonden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Aan de voor indirecte hinder geldende voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde kan ter plaatse van de langs de ontsluitingsroute gelegen woningen worden voldaan.

Daarmee wordt geconcludeerd dat onevenredige geluidhinder voor omwonenden niet is te verwachten.

5.3 Geur

Voor de parameter geur is in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand tot gevoelige bebouwing van derden opgenomen van 30 meter uitgaande van een loonbedrijf (>500 m²). De werkelijke kortste afstand is 70 meter tot Vogelzangwei 5. Hoewel onderhavige activiteiten geen geur met zich meebrengen bevestigt de genoemde richtafstand afgezet tegen de werkelijke afstand dat geuroverlast niet is te verwachten.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uitmaken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst.

In het onderhavige geval is er echter sprake van een afname van fijn stof nu de planologisch toegekende agrarische bestemming met de daarbij horende toegestane activiteiten wordt verwijderd ten behoeve van onderhavig bedrijf. Weliswaar zal ook het thans in te passen bedrijf verkeersbewegingen met zich meebrengen maar dit weegt niet op tegen de agrarische verkeersbewegingen en de overige agrarische activiteiten die fijn stof kunnen veroorzaken.

Onderhavige ontwikkeling draagt derhalve niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Met de voorgestane functie-wijziging is er geen sprake van een inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van het perceel aan de Vogelzangwei 3 doen zich geen risicovolle inrichtingen voor die van invloed op het plangebied zijn. Bovendien is in het onderhavige plan geen sprake van de oprichting van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het betreffende perceel is gelegen aan de Vogelzangwei 3. De Vogelzangwei is niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Bovendien geldt ook hier dat het onderhavige plan niet voorziet in de oprichting van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied komen geen buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen als bedoeld in voornoemd besluit.

5.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Uit het bodemloket van Rijkswaterstaat blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. Voorts is gelet op het tot op heden agrarische gebruik geen sprake van een verdachte locatie.

Aangezien er geen (nieuwe) gevoelige bebouwing wordt opgericht en in de stallingsloods niet langer dan twee uren per dag wordt verbleven is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

5.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Wet natuurbescherming (Wnb)*. Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Stikstof

De onderhavige functiewijziging is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben. Integendeel; de planologisch toegekende agrarische bestemming met de daarbij horende toegestane activiteiten wordt verwijderd ten behoeve van onderhavig bedrijf. Weliswaar zal ook het thans in te passen bedrijf verkeersbewegingen met zich meebrengen maar dit weegt niet op tegen de agrarische verkeersbewegingen en de overige agrarische activiteiten die stikstof kunnen veroorzaken. Natura 2000 gebied IJsselmeer is gelegen op een afstand van 3,63 km. Natura 2000 gebied Oudegaaster Brekken en Fluessen e.o. is gelegen op een afstand van 6,58 km

Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur of in de directe nabijheid daarvan.

Flora- en fauna

De Wet natuurbescherming biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. Er wordt ter plaatse niet gebouwd en alle activiteiten vinden plaats binnen de bestaande bebouwing of op het ter plaatse reeds aanwezige planologische perceel. Effecten voor de eventuele aanwezige flora en fauna zijn derhalve afwezig.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Wet Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Deze zorgplicht wordt in acht genomen.

5.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen.

Nu er als gevolg van de voorgestane functiewijziging niet wordt gebouwd en de grond ter plaatse ook niet wordt vergraven is er ook geen risico verstoring van eventuele archeologisch resten in de bodem. De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geeft overigens voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen en de periode Steentijd en Bronstijd aan dat ter plaatse geen onderzoek is vereist als de ingrepen niet groter zijn dan 5000 m². Al hoewel ten behoeve van onderhavig initiatief geen sprake is van een (bodem) ingreep wijzigt met dit bestemmingsplan wel het gebruik van het onderhavige planologisch perceel. Dit planologisch perceel is groter dan 5000 m². In dat geval acht de provincie Fryslân het noodzakelijk dat archeologische waarden worden beschermd. Hiertoe is in het voorontwerp van dit plan de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” opgenomen. In de provinciale vooroverlegreactie d.d. 8 februari 2023 is echter gevraagd toch archeologisch onderzoek te verrichten. In april 2023 heeft Laagland Archeologie het perceel in archeologische zin onderzocht. Het navolgende selectieadvies wordt in de archeologische onderzoek gegeven:

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en verkennend booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. Het archeologisch belang hiervan is laag. Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. We adviseren in het bestemmingsplan niet een aanduiding omtrent archeologie op te nemen.

Om deze reden is vervolgonderzoek achterwege gelaten en is aan het plangebied geen dubbelbestemming “Waarde-Archeologie” toegekend.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling wordt ingepast in de huidige verkavelingsstructuur en de nieuwe activiteiten worden ondergebracht in de reeds bestaande gebouwen. Cultuurhistorische waarden worden derhalve niet aangetast.

5.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wederom moet echter op deze plaats worden gewezen op het feit dat de voorgenomen nieuwe activiteiten plaatsvinden in de bestaande gebouwen. De waterhuishouding wordt derhalve niet getroffen door de voorgestane functiewijziging. Voor de goede orde is de digitale watertoets wel verricht welke als bijlage is bijgevoegd.

5.10 Verkeer en parkeren

Zoals uit het bijgaande akoestisch onderzoek blijkt zijn er een 6-zal zelfrijdende machines/voertuigen binnen het bedrijf aanwezig. Deze worden (met eventueel aangehangen materieel en los materiaal) alle gestald in de

voormalige ligboxstal. Parkeergelegenheid voor een eventuele bezoeker of medewerker is ruimschoots voorhanden op het verharde gedeelte achter de woon-boerderij. Gelet op de goede ontsluiting en de kleinschaligheid van het bedrijf en de opgedane ervaringen sinds 2007 vormt ook de verkeerssituatie geen probleem.

5.11 Landschappelijke inpassing

Nieuwe ingrepen in landelijk gebied worden meestal voorzien van een landschappelijke inpassing. In dit geval is het planologisch erf reeds aanwezig en wordt ter plaatse niet gebouwd. In die zin is er geen sprake van een nieuwe ingreep. De kavel ligt open in het gebied zonder groene omzoming zoals dat ter plaatse meer voorkomt. Om het perceel beter in het landschappelijke gebied in te passen zullen de hoekpunten van het perceel worden voorzien van streekeigen beplanting. In de provinciale vooroverlegreactie d.d. 8 februari 2023 is echter gevraagd toch een landschappelijk inpassingsplan op te stellen en de aanleg en de handhaving daarvan te borgen in de planregels door daarin een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Op 19 mei 2023 is door landschapsarchitect ir. M.J. Oosterhagen een landschapsinpassingsplan opgesteld welke hier als bijlage is bijgevoegd. Voorts is dit plan geborgd in de regels. Hiermee is aan de betreffende vooroverlegreactie van de provincie voldaan.

5.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

5.13 Brandweer

In de vooroverlegreactie van de Brandweer Fryslân d.d. 17 februari 2023 (zie bijlage) voorziet de Brandweer Fryslân voor het plangebied een knel-/aandachtspunt met betrekking tot het voorhanden zijn van voldoende bluswater en vraagt om een oplossing. Bij mailbericht d.d. 19 april 2023 wordt door het bevoegd gezag meege-deeld dat de gemeente voorziet in plaatsing van een brandkraan en dat Brandweer Fryslân daarmee instemt (zie bijlage). Hiermee is aan het advies van de Brandweer voldaan.

5.14 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functiewijziging van het perceel Vogelzangwei 3 te Wijckel.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1 Toelichting op het juridische systeem

Het onderhavige bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor de bestemming gemotiveerd.

6.2 Toelichting op de bestemming

Het onderhavige perceel is thans één planologisch perceel met de bestemming “Agrarisch gebied in een besloten landschap” met de nadere aanduiding “bouwperceel”. Dit bouwperceel is door middel van een koppelteken op de plankaart gekoppeld aan een bouwperceel aan de overzijde van de Vogelzangwei dat is gelegen binnen de bestemming “Agrarisch gebied in open landschap”. Dit koppelteken wordt in dit bestemmingsplan van de plankaart verwijderd waardoor deze koppeling vervalt. Voorts is dat gedeelte van het agrarisch bouwperceel vervallen door ook de aanduiding “bouwperceel” te verwijderen. De bestemming “Agrarisch gebied in open landschap” blijft wel vigeren. Aan het perceel Vogelzangwei 3 te Wijckel wordt de bestemming “Bedrijf” met de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf-GWW” toegekend. De nadere aanduiding “specifieke vorm bedrijf-GWW” komt terug in de gebruiksregels op basis waarvan ter plaatse een grond- weg en waterbouwbedrijf is toegestaan. Voorts zullen de begripsbepalingen worden uitgebreid met definities van “grond- weg en waterbouw (GWW)”, “materiaal” en “materieel”.

Hoofdstuk 7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Economisch

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling heeft betrekking op een particulier initiatief. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer, die hiervoor de financiële middelen heeft.

Grondexploitatie

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan wordt louter het gebruik van een eigen planologisch perceel gewijzigd. Een reden voor een grondexploitatie is derhalve niet aanwezig. Wel is een planschade overeenkomst overeengekomen tussen bevoegd gezag en initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijk

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestond de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Na de ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. Namens het college van Gedeputeerde Staten is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen (zie bijlage). Ingevolge deze zienswijze is uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan thans in de regels geborgd en is het landschappelijk inpassingsplan ook als bijlage gevoegd bij de regels (zie ook bijgevoegde reactienota zienswijze bestemmingsplan).

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het plan eerst voorgelegd aan de betrokken overleginstanties zoals o.a. Gedeputeerde Staten van Fryslân en Wetterskip Fryslân. Bij brief d.d. 13 februari 2023 heeft de Provinsje Fryslân een vooroverlegreactie gegeven (zie bijlage). De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in dit plan waarmee aan het advies is voldaan. De Brandweer Fryslân heeft op 17 februari 2023 een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt (zie bijlage). Ook het daarin gegeven advies is opgevolgd.

Met de eigenaar van het thans nog gekoppelde bouwperceel is overleg gepleegd inzake het verbereken van deze koppeling. Daartegen heeft de betreffende eigenaar geen bezwaar. De geanonimiseerde verklaring daaromtrent is bijgevoegd.

Tevens hebben een drietal (dichtstbijzijnde) omwonenden schriftelijk verklaard geen bezwaren te hebben tegen het onderhavige bestemmingsplan. Ook die schriftelijke verklaringen zijn in geanonimiseerde vorm bijgevoegd.