

**Wijzigingsplan Boornzwaag
Pontdyk 1
(wijzigen bestemming)
- definitief -**

Gemeente De Fryske Marren

INHOUDSOPGAVE

pagina

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding voor het plan	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Huidige erfsituatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Ontstaansgeschiedenis	7
HOOFDSTUK 3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
HOOFDSTUK 4	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Milieuzonering	14
4.2	Geur	14
4.3	Geluid	15
4.4	Stikstofdepositie	16
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Externe veiligheid	17
4.7	Bodem	17
4.8	Cultuurhistorie en Archeologie	18
4.9	Water	19
4.10	Landschappelijke inpassing	19
4.11	Kabels en leidingen	20
4.12	Conclusie	20

HOOFDSTUK 5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	21
5.1	Toelichting op het juridische systeem	21
5.2	Toelichting op de bestemming	21
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	22
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2	Economische uitvoerbaarheid	22
BIJLAGE 1	Plattegrondtekening	
BIJLAGE 2	Berekening stikstof depositie	
BIJLAGE 3	Advies provincie Fryslân	
BIJLAGE 4	Bodemonderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Op het perceel Pontdyk 1 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd, de enkel bestemming “agrarisch” is aan dit perceel toegekend. Er zijn nog 2 stallen aanwezig, diverse voeropslagen en een bedrijfswoning. Initiatiefnemer is voornemens de woning blijvend te gaan bewonen en de stallen voor bedrijfsmatige doeleinden te gaan gebruiken die zijn toegestaan onder de bestemming wonen/voormalige boerderij. Hiervoor moet de bestemming door de gemeente gewijzigd worden.

De voorgenomen activiteiten zijn in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied Noord-2017. Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar wonen/voormalige boerderij. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente De Fryske Marren heeft zich in beginsel bereid verklaard planologische medewerking te verlenen aan het voornemen tot wijziging en brengt daarom het voorliggende plan in procedure.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied het onderhavige agrarische bedrijfsperceel. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: ligging van het plangebied (bron: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt het plan 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 provinciaal en gemeentelijk beleid, alsmede op de criteria en voorwaarden waaraan moet worden voldaan bij toepassing van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid. 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 erfsituatie

Het voormalige agrarisch bedrijf is gelegen aan de Pontdyk. De bebouwing langs deze weg bestaat uit agrarische bedrijfsbebouwing. De ontsluiting van het perceel vindt ook via de Pontdyk plaats.

Op het bedrijfsperceel was een melkveebedrijf gevestigd. De bebouwing op het perceel bestaat uit een bedrijfswoning, twee stallen en diverse kuil- en voeropslagen.



Figuur 2: vooraanzicht van de boerderij

De woning staat loodrecht op de weg. De nokrichting van de achter de woning gelegen (bestaande) stallen lopen parallel aan de kavelrichting. Aan weerszijden van het perceel zijn open ruimten.

De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning, Pontdyk 2, ligt ten westen van het bedrijf, op een afstand van ongeveer 90 meter. In figuur 3 is deze woning met daarachter het agrarisch bedrijf weergegeven.



Figuur 3: woning Pontdyk 2 met daarachter het agrarisch bedrijf gelegen

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief betreft de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen/voormalige boerderij. Nadat de bestemming is gewijzigd is initiatiefnemer voornemens kleinschalige bedrijfsactiviteiten te gaan ontwikkelen. De activiteiten vinden plaats in de bestaande bebouwing. In bijlage 1 is de toekomstige situatie op een plattegrondtekening aangegeven.

2.3 Ontstaansgeschiedenis

Het onderhavige projectgebied is gelegen nabij de dorpen Boornzwaag en Langweer. Boornzwaag ligt aan de zuidoever van de Langweerderwielen en aan de linkeroever van de Scharsterrijn. Onder het dorp valt ook de buurtschap Boornzwaag over de Wielen. Boornzwaag zelf wordt ook wel een buurtschap of gehucht genoemd. Door de ligging aan de Langweerderwielen is in de loop der eeuwen een deel van het dorp in de golven verdwenen. Tot 1 januari 2014 behoorde Boornzwaag tot de gemeente Skarsterlân. Langweer is waarschijnlijk rond 1100 ontstaan en daarmee een van de oudste dorpen in de omgeving. Langweer kent veel watersporttoerisme. Naast de passantenhaven is er een zeilcentrum en langs de havens zijn ook recreatiewoningen van een recreatiepark te vinden.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te beoordelen.

Het rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de provincie Fryslân is neergelegd in het Streekplan 2007. Dit beleid heeft zijn juridische vertaling gekregen in de provinciale omgevingsverordening Romte Fryslân 2014 (POV). In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

De provincie staat in principe geen nieuwe stedelijke functies toe in het landelijk gebied. In afwijking hiervan kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, met dien verstande dat op de omzetting van de bestemming van recreatiewoningen naar een woonbestemming voor permanente bewoning de artikelen 5.8.1 en 5.8.2 van toepassing zijn.

Bij hergebruik kunnen op het perceel de volgende functies worden toegestaan:

- wonen en zorg, met dien verstande dat woningen - voor zover deze geen verband houden met zorgverlening - slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen;
- dagrecreatie, verblijfsrecreatie met inachtneming van artikel 5.5.1, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen;
- detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en wat betreft omvang ondergeschikt is;
- dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving hfd 2 art. 1.2.1.

Er is hier sprake van hergebruik. De gewenste activiteiten passen binnen de genoemde milieucategorieën en omdat het in de bestaande bebouwing plaatsvindt, is het ook ruimtelijke en functioneel passend in de omgeving.

De gevraagde activiteiten voldoen hieraan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Noord-2017

Het vigerende ruimtelijke beleid voor het plangebied is neergelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied Noord-2017”, vastgesteld op 28 juni 2017. De gronden zijn voorzien van de bestemming “Agrarisch” art. 3 welke bedoeld zijn voor een agrarisch bouwperceel; grondgebonden agrarisch bedrijf. Op grond van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een melkvee bedrijf.

De voorgenomen activiteit past niet binnen deze bestemming. Hiervoor zal de bestemming moeten wijzigen naar wonen/ voormalig boerderij met daarbij een aanduiding caravan-, camper- en botenstalling, aan huis verbonden beroep of bedrijf (leer-atelier) en kleinschalig kamperen inzake art. 3.8.9.

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming van gebouwen van (voormalige) agrarische bedrijven met de bijbehorende erven wijzigen in de bestemming Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Dienstverlening, Horeca, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen of Wonen - Voormalig boerderij en de volgende functies toestaan:

1. wonen en zorg, met dien verstande dat:
 - a. woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke bijgebouwen;
 - b. er maximaal twee woningen zijn toegestaan, in overeenstemming met het woonplan;
2. recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie of daghoreca;
3. dienstverlening en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving;
4. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is;

mits:

- a. bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft, waarbij zorgvuldig met het bodemarchief en met het monumentale/beeldbepalende karakter van oude boerderijen en bijbehorende bouwwerken wordt omgegaan;
- b. bij sloop van beeldverstorende bebouwing ten hoogste 75% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd ten behoeve van de nieuwe functie;
- c. er bij het opstellen van het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan de inpasbaarheid van de bebouwing op het erf, mede in relatie tot de bestaande gebouwen;
- d. de initiatiefnemer, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een voorstel tot landschappelijke inpassing overlegt aan het college van burgemeester en wethouders; het gebruik in de nieuwe functie is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
- e. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing past binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied;
- f. de wijziging naar een woonfunctie past binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan;
- g. de nieuwe functie zoveel mogelijk binnen de gebouwen wordt uitgeoefend;
- h. de wijziging naar een recreatieve functie beperkt blijft tot maximaal 15 appartementen binnen bestaande hoofdgebouwen of binnen bestaande karakteristieke bebouwing, groepsaccommodatie en b&B; en brochure;
- i. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- j. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- k. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- l. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikelen 5, 11, 13 14, 18, 20, 25 of 26 van overeenkomstige toepassing zijn.
- Ad a. De gebouwen behorende bij de bestaande boerderij zijn niet monumentaal en hebben geen beeldbepalend karakter. Echter wordt de ontwikkeling in de bestaande bebouwing opgericht, waardoor de ruimtelijke uitstraling van het perceel niet wijzigt.
- Ad b. Er wordt niet gesloopt.
- Ad c. Een beeldkwaliteitsparagraaf wordt niet nodig geacht omdat de bestaande beeldkwaliteit niet wijzigt. De begrenzing van het erf blijft bestaan en de bestaande beplanting wordt als groen kader behouden.
- Ad d. Ook voor de landschappelijke inpassing geldt hetzelfde, als voor de beeldkwaliteit; de activiteiten worden in de bestaande gebouwen gerealiseerd. De bestaande landschappelijke inpassing wijzigt door het initiatief niet, waardoor de landschappelijke inpassing is gegarandeerd. Deze sluit aan bij de bestaande omgeving. Het plan wordt gerealiseerd in een voormalige boerderij. Boerderijen zijn vanwege de verschijningsvorm sterk bepalend voor het ruimtelijke beeld van het buitengebied. De gewenste ontwikkeling sluit aan bij de openheid van het landschap, doordat de activiteiten in hoofdzaak in de bestaande bebouwing plaatsvinden. De verschijningsvorm van de gebouwen wijzigt niet waardoor de ruimtelijke beeldkwaliteit ook aansluit bij de huidige structuur.
- Ad e. De nieuwe functie past binnen de bestaande bebouwing en perceelsgrenzen, waardoor het initiatief aansluit bij de huidige ontwikkeling van het gebied.
- Ad f. Er is een bestaande bedrijfswoning op het agrarisch bedrijfsperceel. Deze bestaande woning krijgt nu de bestemming wonen/ voormalige boerderij. Er komt ter plaatse geen woning bij.
- Ad g. De nieuwe functie wordt in hoofdzaak binnen de bestaande bebouwing uitgevoerd. Opslag van caravans, campers en boten vindt inpandig in de bestaande bebouwing plaats en ook het leer atelier wordt inpandig gerealiseerd. Zie bijgevoegde plattegrondtekening voor de bedrijfsindeling. Daarnaast wordt het sanitair gebouw ten behoeve van de mini-camping ook in de bestaande bebouwing gerealiseerd. Alleen de campingplaatsen worden op het erf gerealiseerd.
- Ad h. Niet van toepassing. Er worden geen appartementen gerealiseerd voor recreatiedoeleinden. Er komt alleen een sanitaire voorziening ten behoeve van het 'kleinschalig kamperen', deze voorziening wordt inpandig opgericht.
- Ad i. Het verkeer van en naar het bedrijf zal afnemen ten opzichte van de agrarische bestemming. Er is geen aanlevering meer van voer e.d. en afvoer van melk. Ook de tractorbewegingen die nodig zijn voor het bewerken van de landerijen en het uitrijden van mest zijn er niet meer. Hiervoor in de plaats komt het brengen en halen van caravans, boten en campers, maar dit vindt in de dagperiode plaats. Activiteiten ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering vinden regelmatig in de avond en nachtperiode plaats.
- Ad j. Er wordt op het eigen erf geparkeerd, hier is voldoende ruimte beschikbaar.

Ad k. In het volgende hoofdstuk worden o.a. de gevolgen voor het nabij gelegen agrarisch bedrijf besproken. Hieruit blijkt dat de nieuwe functie nog steeds ook een bedrijfsfunctie is en daardoor de activiteiten van het nabijgelegen agrarisch bedrijf niet beperkt. Het kleinschalig kamperen wordt op het achtererf gerealiseerd, waardoor de bestaande bebouwing op het erf een afscherming vormen.

Ad l. De genoemde regels worden in acht genomen.

De gewenste bestemming is Artikel 26 Wonen/Voormalige boerderij en is bedoeld voor:

a. Aan huis verbonden beroep of bedrijf

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in Bijlage 5 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid, is toegestaan, mits:

1. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat er voldoende bergruimte in of bij de woning overblijft;
2. alle bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen gebouwen, waarbij de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
3. er geen opslag en/of stalling als gevolg van de bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaatsvindt;
4. het bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
5. er geen detailhandel en/of horeca plaatsvindt, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en/of de detailhandel zoals genoemd in Bijlage 5 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid;
6. van de activiteiten geen onevenredige publieksaantrekkende werking uitgaat;
7. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

b. Stalling van boten en caravans

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling van boten en caravans is toegestaan, mits:

1. de opslag plaatsvindt binnen de voormalige bedrijfsgebouwen;
2. de woonfunctie niet onevenredig wordt aangetast, hetgeen onder meer blijkt uit het feit dat er voldoende bergruimte bij de woning overblijft.

d. Kleinschalig kamperen

Het gebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen ter plaatse is toegestaan, mits:

1. de woonfunctie behouden blijft;
2. het aantal standplaatsen niet meer dan 15 bedraagt;
3. de gronden in de directe nabijheid van de woning zijn gelegen en de oppervlakte minimaal 5.000 m² bedraagt;
4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
5. de voorzieningen uitsluitend binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd, met uitzondering van een sanitair gebouw met een maximum oppervlakte van 50 m² en een goothoogte van maximaal 3,5 m;
6. het gebruik van het kampeerterrein zich beperkt tot de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
7. op de betreffende gronden alleen mobiele kampeermiddelen, zoals tenten en toercaravans, worden geplaatst.

Bovengenoemde regels worden in acht genomen, daardoor wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen bestemmingswijziging kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. Daarbij valt te denken aan aspecten als hinder die mogelijk van het plangebied uitgaat, bijvoorbeeld in de vorm van geluid. Voor dergelijke aspecten zijn wettelijke regels en/of normen vastgelegd. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

4.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Om die reden moet worden onderzocht of in de directe omgeving van het perceel milieugevoelige functies aanwezig zijn en in welke mate de bedrijfsactiviteiten, die vanuit het plangebied worden uitgeoefend, hinderlijk zijn voor deze (gevoelige) functies.

In de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” zijn de meest voorkomende vormen van bedrijvigheid beoordeeld op grond van hun hinderlijkheid en aan de hand daarvan verdeeld in een zestal milieucategorieën. Op grond van de mate van milieuhinderlijkheid wordt geadviseerd een bepaalde afstand ten opzichte van gevoelige functies aan te houden, zoals woningen, scholen, e.d. Deze afstandnormen zijn indicatief van aard.

Voor melkveebedrijven (dichtstbij gelegen veehouderij aan de Pontdyk 2) wordt in de betreffende brochure een indicatieve afstand van maximaal 100 meter genoemd. De woning op onderhavige perceel ligt op ca. 90 meter van de opening van de stal van de Pontdyk 2. De betreffende indicatieve afstand van maximaal 100 meter heeft te maken met geur. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

4.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor geur. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Deze normen hebben enkel betrekking op geur die vrijkomt bij het houden van dieren in stallen. Andere geurbronnen, zoals de opslag van veevoer en mest buiten gebouwen, mestverspreiders en dergelijke worden niet door deze wet geregeld. Dit wordt in de omgevingsvergunning van iedere veehouderij afzonderlijk geregeld, of wanneer betreffende veehouderij niet over meer dan 200 st. melkvee beschikt, het Activiteitenbesluit.

De Wgv maakt onderscheid in dieren mét en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor melkveehouderijen gelden vaste afstanden en is geen geuremissiefactor vastgesteld.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een minimaal in acht te nemen afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van een dierenverblijf en de gevel van het dichtstbijzijnde voor stank gevoelige object. Wanneer de inrichting is gelegen binnen de bebouwde kom bedraagt deze minimale afstand 50 meter (art4 lid 1b Wgv). Buiten de bebouwde kom is deze afstand 25 meter.

Dit is ook in overeenstemming met de plaatselijke Verordening geurhinder en veehouderij De Fryske Marren 2016. De gewenste (bedrijfs)woning is gelegen op een afstand van ca. 90 meter tot de dichtst bijgelegen bestaande stalruimte. Deze afstand wijzigt niet door de bestemmingswijziging. Hiermee wordt aan de wettelijke minimale afstandseis voldaan. Geconcludeerd kan worden dat kan worden voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot geur, de veehouderij op Pontdyk 2 wordt niet belemmerd in haar bedrijfsontwikkeling door de bestemmingswijziging.

4.3 Geluid

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van Pontdyk 1 is gekeken naar de akoestische situatie van de dichtstbij gelegen agrarische inrichting aan de Pontdyk 2. De gewenste ontwikkeling mag de bedrijfsactiviteiten van de Pontdyk 2 niet beperken.

De belangrijkste (stationaire) geluidbronnen binnen de Pontdyk 2 zijn:

- *voeren van de koeien*
- *afvoer melk*
- *bulkwagen voor de aanvoer van voer en kunstmest*
- *afvoer bedrijfsafval*
- *mixen van mest*

Daarnaast wordt geluid veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar de Pontdyk 2. Naast deze verkeerbewegingen, van en naar het bedrijf, is er op het bedrijf sprake van intern verkeer door middel van tractoren, verreikers, e.d. Ook is er nog sprake van incidenteel verkeer voor het uitrijden van de mest en het inkuilen van het gras.

De indicatieve afstand ingevolge de VNG-Brochure met betrekking tot geluid, voor melkveehouderijen tot aan woningen van derden is 30 meter. Hier kan ruimschoots aan worden voldaan, deze afstand is 90 meter. Daarnaast dient de veehouder te voldoen aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Dit is aan het bevoegd gezag dit te controleren. De gewenste activiteiten aan de Pontdyk 1 vormen geen belemmering voor de activiteiten bij de veehouderij. Er kan ruimschoots aan de afstandseisen worden voldaan. De activiteiten vinden in hoofdzaak in pandig plaats, behalve de nog op te richten camping. Deze camping is seizoensgebonden, waarbij de piek in de maanden juni, juli en augustus ligt. Daarnaast hebben de voormalige stallen een afschermende werking met betrekking op eventuele geluidemissie afkomstig van de Pontdyk 2. We kunnen hieruit concluderen dat de nieuwe bestemming geen belemmering oplevert ten aanzien van geluid voor de bedrijfsactiviteiten van de Pontdyk 2.

4.4 Stikstofdepositie

Woningbouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van een Natura 2000-gebied. Dit kan als gevolg zijn van de bouwactiviteiten, door de aanvoer van bouwmaterialen en/of grondverzet, of als gevolg van het gebruik van de woning en de bedrijfsgebouwen (autoverkeer en door het gebruik van gas). Het project betreft in dit geval niet de bouw van een woning met bedrijfsgebouwen, maar een wijziging van de bestemming. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe activiteiten verandert. De belangrijkste bron is het verkeer van en naar de inrichting. Er is plaats voor ca. 50 caravans, campers of boten. Deze worden in hoofdzaak 1 keer gebracht en 1 keer gehaald per jaar. Dit zijn 100 voertuigbewegingen per jaar. Daarnaast zijn er ook bezoekers van de camping van max. 15 plaatsen. Hiervoor zijn 50 verkeersbewegingen meegenomen. Ook is rekening gehouden met 2 vrachtwagens per maand voor eventueel aanvoer van materiaal voor het leeratelier. De uitkomsten van de berekening zijn als bijlage bij dit rapport gevoegd.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit 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 (PM10 en PM2,5), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet worden aangetoond dat bij de uitvoering van dat plan:

- de wettelijke grenswaarden voor de genoemde stoffen niet worden overschreden, dan wel
- bij een beperkte toename van de concentratie van één of meer van de genoemde stoffen door een met het project samenhangende maatregel/effect de luchtkwaliteit per saldo verbeterd, dan wel het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

In het Besluit is niet in betekenende mate vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden.

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. De wijziging van de bestemming wordt gerealiseerd aan de Pontdyk. Langs deze weg zijn reeds diverse woningen aanwezig. Bovendien gaat het hier niet om nieuwbouw, maar om een bestaande woning die opnieuw als woning gebruikt gaat worden. Deze wijziging heeft geen negatieve bijdrage aan de plaatselijke luchtkwaliteit.

4.6 Externe veiligheid

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 dit project wordt van een bestaand (beperkt)kwetsbaar object opnieuw een (beperkt)kwetsbaar object gemaakt. In de nabije omgeving zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig. Om die reden zijn er geen aspecten aan de orde die de externe veiligheid betreffen.

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). De woning is gelegen aan de Pontdyk. Over deze weg vindt nauwelijks vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Buiten het projectgebied komen in de nabijheid geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het is bekend dat in de buurt van het plangebied geen dergelijke buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het projectgebied leveren geen risico's op met betrekking tot externe veiligheid.

4.7 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 de provinciale Signaleringskaart (mogelijke) bodemverontreiniging blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. Met de wijziging van de bestemming, worden geen bodembedreigende activiteiten gestart, waarvoor een bodemonderzoek noodzakelijk is. Echter het totale perceel krijgt een gevoelige bestemming, waardoor een verkennend bodemonderzoek nodig wordt geacht. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. De resultaten zijn aan het bevoegd gezag ter beoordeling voorgelegd. Op basis van de gemeten gehalten en concentraties kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is voor een aanvullend onderzoek. De gemeten gehalten en concentraties zijn dusdanig dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het gebruik van de onderzoekslocatie.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Toetsingskader en beleid

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht geworden. De Monumentenwet 1988 is met ingang van 1 juli 2016 dan ook vervallen. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 zijn deels overgegaan naar de Erfgoedwet en – zodra die wet in werking treedt – deels naar de Omgevingswet. De bepalingen en vergunningen uit de Monumentenwet 1988 die overgaan naar de Omgevingswet blijven van toepassing tot de datum dat de Omgevingswet in werking treedt. Deze artikelen gelden tot dat moment als overgangsrecht op grond van de Erfgoedwet en tenzij expliciet vermeld, veranderen deze niet van inhoud. Tot die tijd blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het wettelijke kader voor de omgang met gebouwde en aangelegde rijksmonumenten en de Monumentenwet 1988 voor de omgang met de archeologische rijksmonumenten.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en –nota wordt uitgegaan van de Cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast is gebruik gemaakt van de thematische structuurvisie ‘Grutsk op ‘e Romte’ waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap in Friesland beschreven staan.”

4.8.2 Archeologie

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de bekende en de te verwachten archeologische waarden. Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van het gemeentelijk beleid bepaald. De gemeente volgt hiertoe de provinciale Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). Door onderhavig initiatief wordt de bodem niet geroerd, daardoor is archeologisch onderzoek niet aan de orde.

4.9 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.

Het voorontwerp van dit wijzigingsplan zal in het kader van het wettelijk verplichte overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan het Wetterskip Fryslân worden voorgelegd. Doordat alle activiteiten in de bestaande gebouwen zullen worden gehouden, is er geen sprake van een toename aan verharding. Het plan is daarom ook niet via de watertoets aan het Wetterskip voorgelegd.

Afvalwater

Binnen de inrichting komen de volgende afvalwaterstromen vrij:

- niet verontreinigd hemelwater van opstallen en verharde terreingedeeltes;
- huishoudelijk afvalwater.

Niet verontreinigd hemelwater wordt afgevoerd naar het omliggende oppervlaktewater. Huishoudelijke afvalwaterstromen worden op de aanwezige voorziening geloosd.

4.10 Landschappelijke inpassing

De volledige bedrijfslocatie is landschappelijk ingepast, het terrein is voorzien van een bomenrij aan alle zijden. Deze blijft bestaan, waardoor de locatie haar reeds ingepaste uitstraling behoudt. In de volgende figuren is de aanwezige beplanting goed te zien. Het kleinschalig kamperen krijgt een plaats achter op het terrein, deels naast de bestaande loods.



Verkeer en parkeren

Het terrein biedt voldoende ruimte om alle bezoekers van een parkeervoorziening te voorzien. Achter de oorspronkelijke stallen is voldoende ruimte voor de camping bezoekers. Ten behoeve van het aan huis verbonden beroep is naast de woning en de oorspronkelijke stallen voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Deze parkeergelegenheid wordt afgeschermd van de weg door de aanwezige beplanting waardoor deze landschappelijk is ingepast.



4.11 Kabels en leidingen

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

4.12 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 het toepassen van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid en de daarmee samenhangende bedrijfsactiviteiten.

HOOFDSTUK 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Toelichting op het juridische systeem

Het onderhavige wijzigingsplan 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.

Door middel van een wijzigingsbesluit worden de relevante artikelen uit het bestemmingsplan “ Buitengebied Noord-2017” van toepassing verklaard op het plangebied. Naast de planregels van algemene aard betreft het in het bijzonder de planregels, zoals die in artikel 26 “Wonen-Voormalig boerderij” zijn opgenomen.

5.2 Toelichting op de bestemming

Wonen-Voormalig boerderij

De gronden worden voorzien van de bestemming “Wonen/Voormalig boerderij”. Op grond van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een caravan-, camper- en botenstalling in combinatie met een aan huis verbonden beroep (leeraterlier) en kleinschalig kamperen. Ten aanzien van dit gebruik zijn in voorschrift 26.5 van het vigerende bestemmingsplan specifieke gebruiksregels opgesteld.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van het wijzigingsplan is op 18 augustus 2020 voor (het wettelijk verplichte) overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan provincie en waterschap gezonden. De provincie heeft op 2 september 2020 haar advies toegezonden. De provinciale belangen zijn op de juiste wijze in het plan verwerkt. De vooroverlegreactie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Ten aanzien van de reactie van het waterschap verwijzen we volledigheidshalve naar paragraaf 4.10 van deze toelichting.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is niet in financiële zin betrokken bij de realisering van de uitbreiding van het bedrijf. De gemeente zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangaan. Op grond van het voorgaande kan worden aangenomen dat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gegarandeerd. Er wordt geen exploitatieplan opgesteld. Met de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten waarin (het verhaal) van kosten anderszins is verzekerd.