

Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer 3221609

Aanvraagnaam Huize Boschoord

Uw referentiecode 1016

Ingediend op 18-04-2018

Soort procedure Onbekend

Projectomschrijving Verbouw Koetshuis bij Huize Boschoord. Wijziging gebruiksfunctie voor Huize Boschoord en koetshuis te Sint Nicolaasga.

Opmerking -

Gefaseerd Nee

Blokkerende onderdelen weglaten Nee

Kosten openbaar maken Nee

Bijlagen die later komen -

Bijlagen n.v.t. of al bekend -

Bevoegd gezag

Naam: Gemeente De Fryske Marren

Bezoekadres: Herema State 1
8501 AA JOUREPostadres: Postbus 101
8500 AC JOURE

Telefoonnummer: 14 05 14

E-mailadres: info@defryskemarren.nl

Website: www.defryskemarren.nl

Contactpersoon: de heer [REDACTED] / afd. VVH

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Locatie

1 Adres

Postcode	8521NC
Huisnummer	1
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Huisterheide
Plaatsnaam	Sint Nicolaasga
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Bouwactiviteit betreft de vrijstaande koetshuis bij Huize Boschoord. Logiesfunctie betreft zowel Huize Boschoord zelf als het koetshuis.
----------------------------------	---

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☒ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Betreft verbouw van bestaand pand (koethuis) naar 4 kamers voor logiesfunctie.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Bijgebouw

Naam van het bijgebouw of bouwwerk

Koethuis

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☐ Ja
☒ Nee

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

- ☐ Ja
☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

Koetshuis

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

- ☐ Wonen
☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.

Logiesfunctie

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

10 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

Als bestaand. Zie ook tekening.

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zowel het hoofdpand als het koetshuis van Huize Boschoord wordt bestaande functie gewijzigd in logiesfunctie

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

wonen en berging

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Logiesfunctie

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

-

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

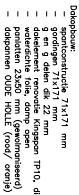
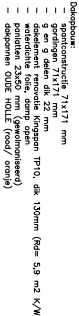
Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
6-B02_plattegrond_e-n_situatie_180416_.pdf	1016-B02 plattegrond en situatie 180416.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Kwaliteitsverklaringen Anders	2018-04-18	In behandeling
1016-B03_gevels_171-207_.pdf	1016-B03 gevels 171207.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid	2018-04-18	In behandeling

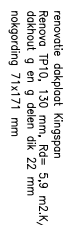
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Kwaliteitsverklaringen Anders		
_koetshuis_bestaande_toestand_100921_.pdf	1016-01 koetshuis bestaande toestand 100921.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Kwaliteitsverklaringen Anders	2018-04-18	In behandeling
eground_verdieping_en_situatie_171208_.pdf	1016-B01 koetshuis plattegrond verdieping en situatie 171208.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Kwaliteitsverklaringen Anders	2018-04-18	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1016-B02_koetshuis_-gevels_171208_.pdf	1016-B02 koetshuis gevels 171208.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Kwaliteitsverklaringen Anders	2018-04-18	In behandeling
oetshuis_doorsnede_-en_details_171208_.pdf	1016-B03 koetshuis doorsnede en details 171208.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Kwaliteitsverklaringen Anders	2018-04-18	In behandeling
-B04_koetshuis_tech-nisch_blad_171208_.pdf	1016-B04 koetshuis technisch blad 171208.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-04-18	In behandeling

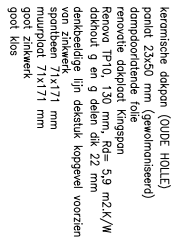
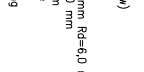
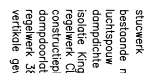
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Welstand Gezondheid complexere bouwwerken Installaties complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Gelijkwaardigheid Gegevens en bescheiden over veiligheid en het voorkomen van hinder t.b.v. bouwwerkzaamheden Brandveiligheid Bruikbaarheid bouwwerk Kwaliteitsverklaringen Anders		

PEIL=2800+
bi cementdividen
verdeling

PEIL = 2800 +
bx cementdekkvoer
verdieping



PEIL=0



Detail 3. schaal 1:10

Detail 2. schaal 1:10

Detail 3. school 1:10

ing op steel
en stalen de 150mm

en straken dik 150mm
50mm

en operating

nderingsnetwerk

From both

- 150mm betonnen vloer

bestondene voor verwijderen en afvoeren

- cementdelicet 61x 50mm

.....

richerling

Two

Abstract

Abstract

dringende, voor de gewel' kragt, oorzaken op op

ALLE DIMENSIONERING ZIJN AANNAMES EEA CONFORM NADERE
DOOR DE CONSTRUCTIEUR

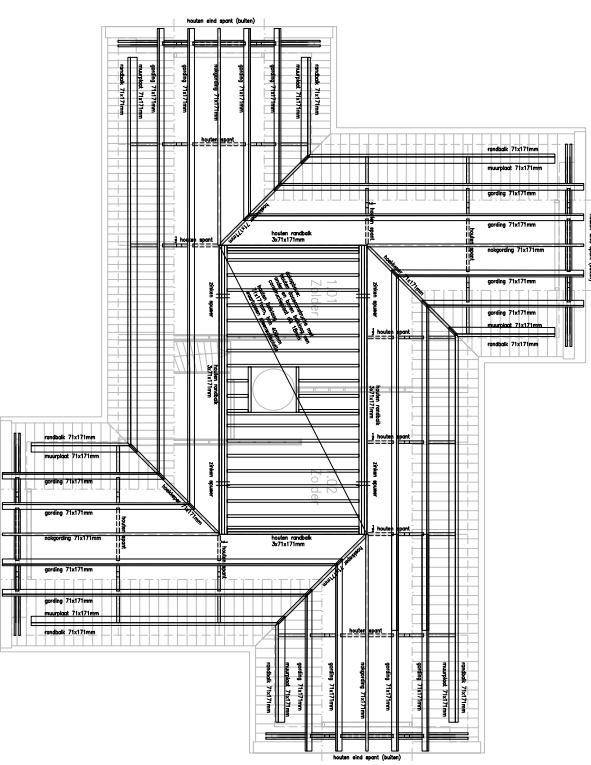
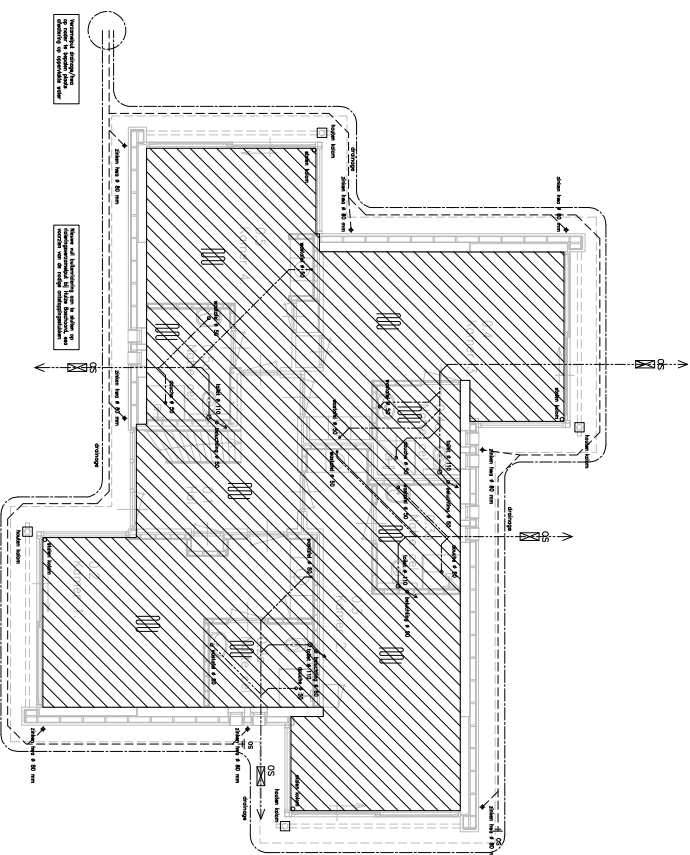
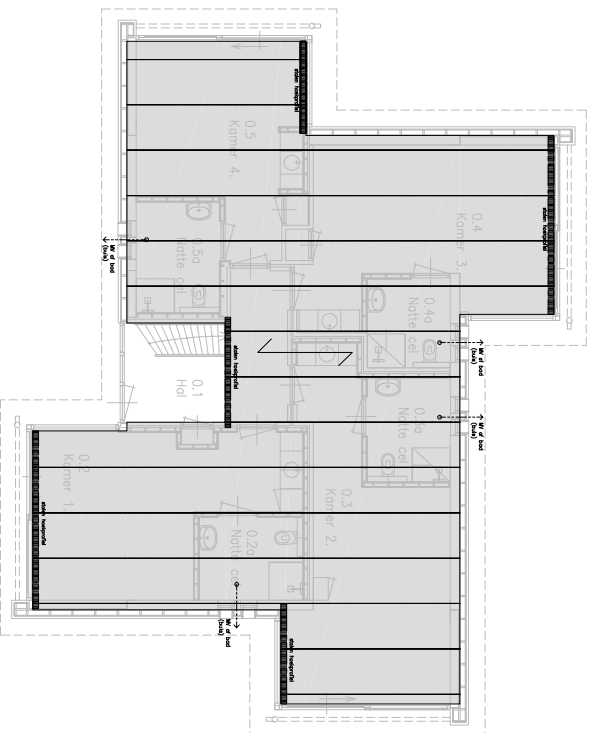
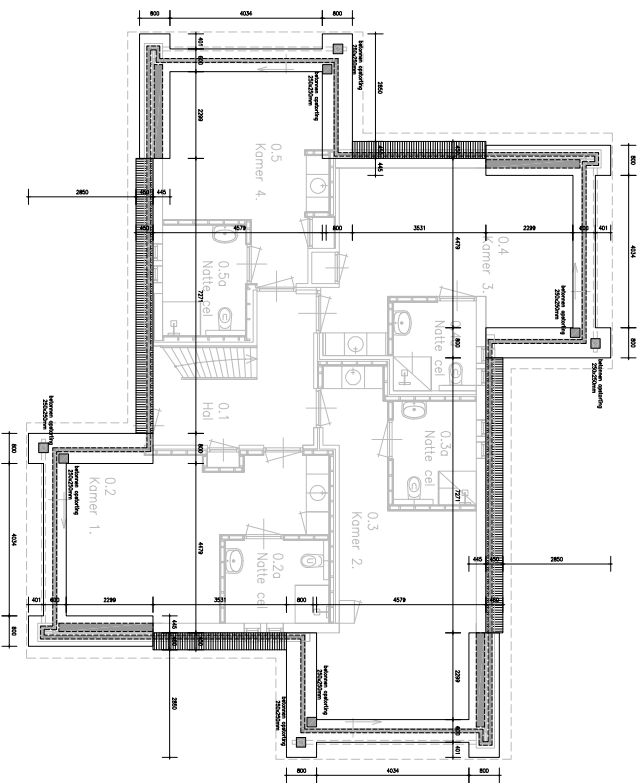
verfom. : 1016-B04 koetshuis; bestektekening technisch blad

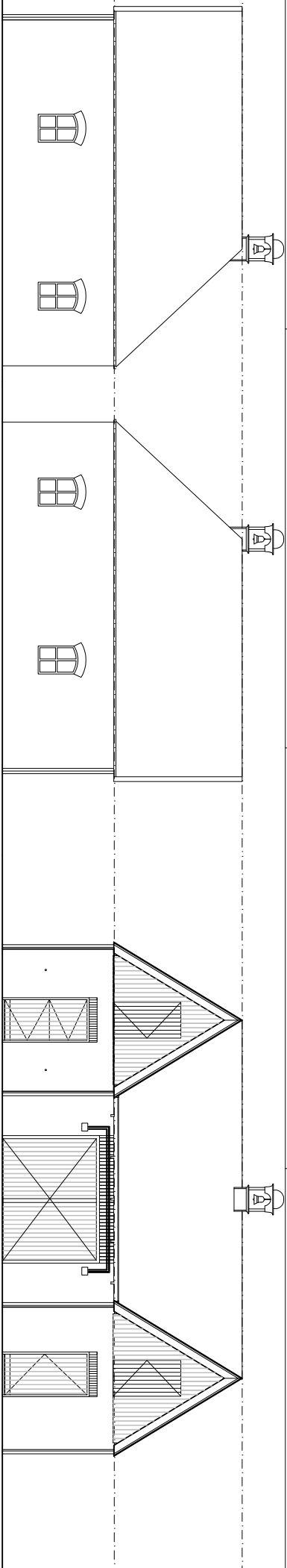
opdrachtgever

published : 5/11/2011
active : 1

KJLL STRA - BROUWER

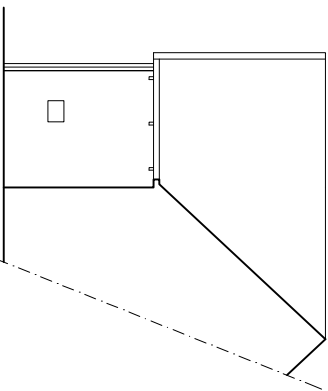
Keywords: *gender inequality; gender discrimination; women's empowerment; social capital; economic growth*

[illegible]

$$b.k. \text{ nok} \pm 6000 + P$$


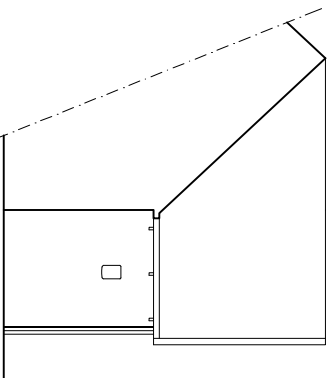
P = 0

RECHTERZIJN ZICHT



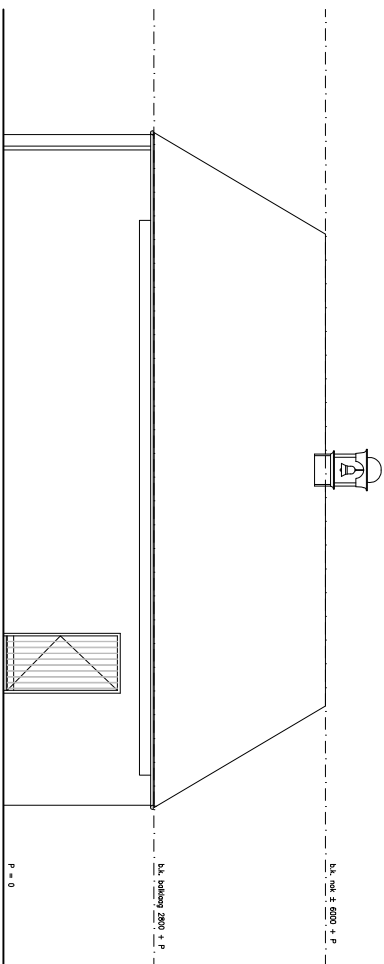
LINKERVLEUGEL

LINKERZIJAANZICHT



INKERVLEUGEL

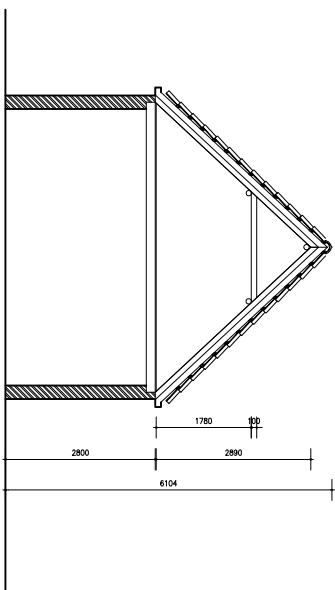
ACHTERAANZICHT


$$\frac{b.k. \text{ nok} \pm 6000 + P}{\dots}$$

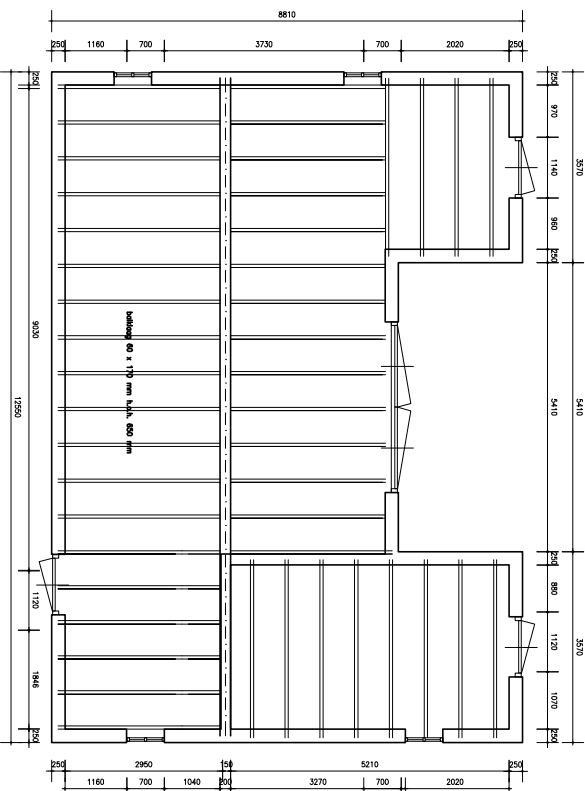
b.k. b01w09g 2800 +

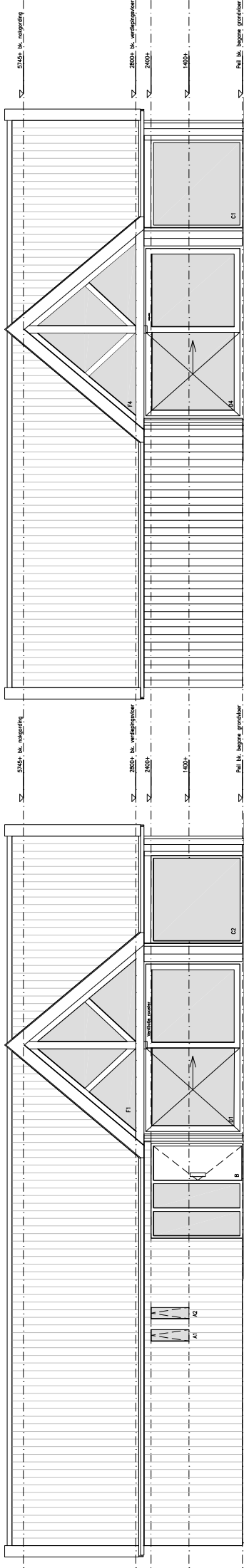
$P = 0$

VERTICALE DOORSNEDE



HORIZONTALE DOORSNEDE

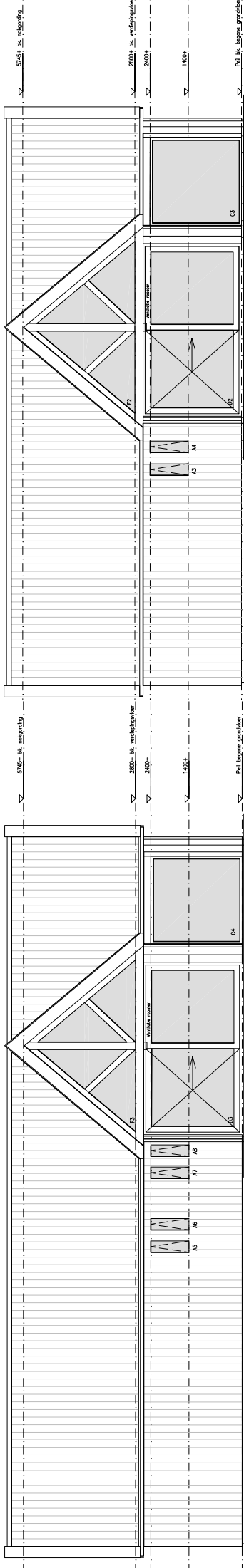




VOORGEVEL

ENTREE

Zuidgevel



ACHTERGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

AKKOORD
ALLEEN GECONTROLEERD OP
CONSTRUCTIEVE UITGANGSPUNTEN
MAAKTUOERING NIET GECONTROLEERD
DATUM: 12-07-2018
PARAF:
INGENIEURSBUREAU RITSA

werfno. : 1016-802 Koetshuis: bestektekening gevels
object : Koetshuis / garage behorende bij Boschoord
opdrachtgever :

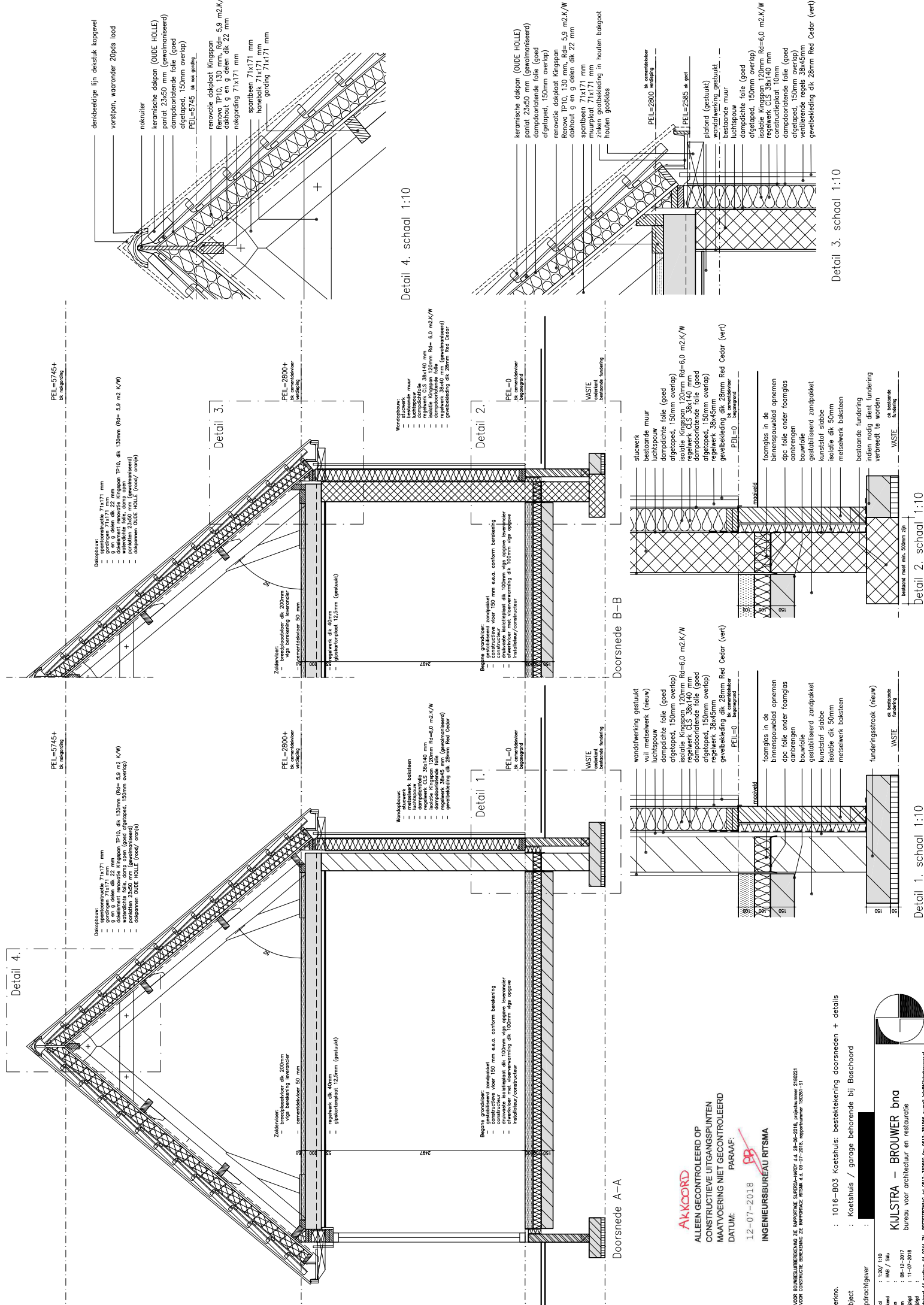
architect : KULSTRA - BROUWER bna
bureau voor architectuur en restauratie
datum : 06-12-2017
getekend : 11-07-2018
getekend :

notitieblad 44 postbus 44 8244 ZN BEESTERZWAAG tel 0512-382650 fax 0512-381596 e-mail info@kultsbrouwer.nl

MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

onderdeel	material	kleur
gevelbekleding	Red Cedar	zwart gelakt
kozijnen (binn)	aluminium	donker grijs
ramen en deuren (binn)	aluminium	donker grijs
bedielen	red cedar	gepolijst uit RAL 9001
hek's	stik	natuur
dekschikking platdak	blumen	natuur
spontaanstruik (binn)	hout	elmenhout onbehandeld
metalewerk (pint)	bedielen	bruin/rood
afdekking hieldend dak	keramiek	rood/natuur





Detail 1. school 1:10

Detail 2. school 1:10

Detail 3. school 1:10

Detail 4. school 1:10

Doorsnede A-A

Doorsnede B-B

AKKOORD

ALLEN GECONTROLEERD OP
CONSTRUCTIEVE UITGANGSPUNTEN
MAATVOERING NIET GECONTROLEERD

12-07-2018

INGENIEURSBUREAU RITSA

1016-B03 Koetshuis: bestektekening doorneden + details

Koetshuis / garage behorende bij Boschdorp

KIULSTRA - BROUWER bna

bureau voor architectuur en restauratie

1016-B03 Koetshuis: bestektekening doorneden + details

Koetshuis / garage behorende bij Boschdorp

KIULSTRA - BROUWER bna

bureau voor architectuur en restauratie

1016-B03 Koetshuis: bestektekening doorneden + details

Koetshuis / garage behorende bij Boschdorp

KIULSTRA - BROUWER bna

bureau voor architectuur en restauratie

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
GASTENVERBLIJVEN LAND-
GOED BOSCHOORD**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging projectgebied	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. PROJECTBESCHRIJVING	4
2. 1. Historische ontwikkeling	4
2. 2. De ruimtelijk-functionele structuur	4
2. 3. Het project	6
2. 4. Ruimtelijke kwaliteit	7
3. BELEIDSKADER	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4. 1. Omgevingstoets	12
4. 2. Mer-beoordeling	12
4. 3. Ecologie	12
4. 4. Milieuzonering (hinderaspecten)	13
4. 5. Archeologie	14
4. 6. Cultuurhistorie	14
4. 7. Bodemkwaliteit	14
4. 8. Waterparagraaf	15
4. 9. Externe veiligheid	15
4. 10. Geluid	15
4. 11. Kabels, leidingen en zoneringen	17
5. UITVOERBAARHEID	18
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. AFWEGING EN CONCLUSIES	19
6. 1. Aanleiding	19
6. 2. Afweging	19
6. 3. Conclusie	19

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Ten noorden van Sint Nicolaasga ligt het landgoed Boschoord. Dit landgoed ligt op een recreatief strategische locatie, nabij de A7-zone en op de overgang van het bosrijke Gaasterland en het waterrijke merengebied. Op het landgoed staat het (monumentale) landhuis Boschoord en het bijbehorende koetshuis.

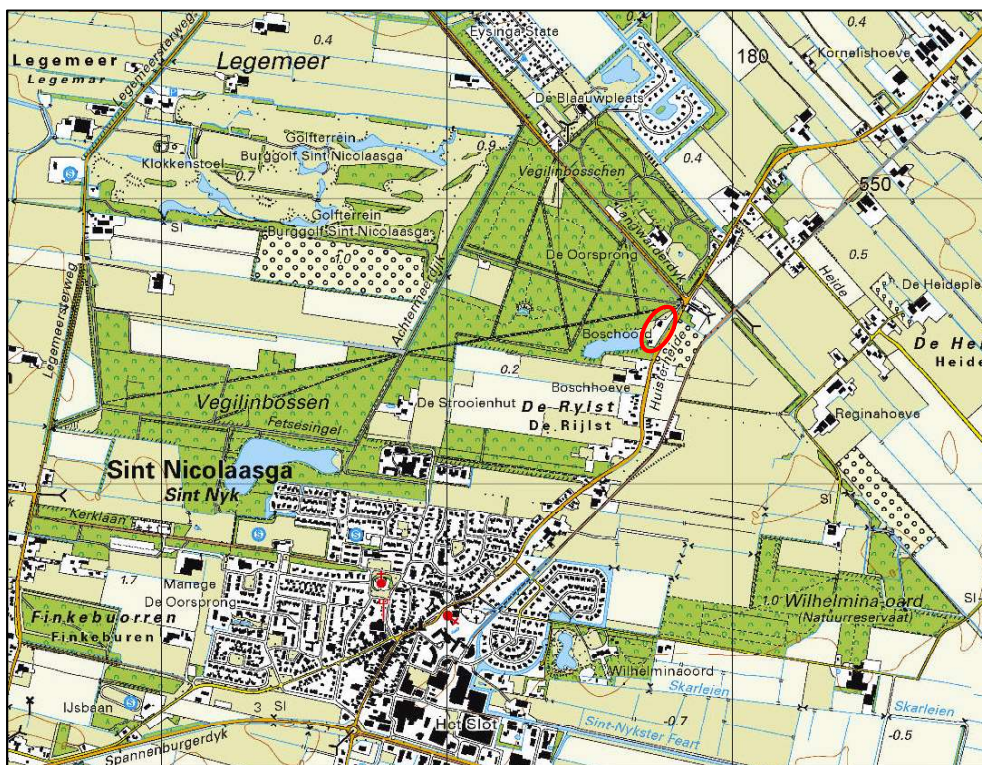
Om de exploitatie van het landgoed als geheel in de toekomst levensvatbaar te houden, is gezocht naar nieuwe functies om aan de bestaande gebouwen te koppelen. Om de gewenste ontwikkelingsrichting van het landgoed inzichtelijk te maken, is hiervoor de *Ontwikkelingsvisie Landgoed Boschoord* opgesteld. Deze visie is in november 2012 akkoord bevonden door het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Skarsterlân. Eén van de functies die als mogelijke invulling van landhuis en het koetshuis werd voorgesteld is een luxe, extensieve vorm van verblijfsrecreatie.

De ontwikkelingen rondom het landgoed hebben enige tijd stilgelegen, maar nu heeft zich een exploitant aangediend voor een invulling van het huis en het koetshuis. De aanvraag omvat het realiseren een logiesfunctie bestaande uit 8 gastenverblijven het landhuis en het verbouwen en uitbreiding van het koetshuis ten behoeve van 4 extra gastenverblijven. Deze functies zijn niet mogelijk op basis van de geldende beheersverordening.

Gemeente De Fryske Marren wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Daarom wordt een omgevingsvergunning voor het 'handelen in strijd met de regels ruimte ordening' aangevraagd. Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering hiervan is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze notitie voorziet hierin.

1. 2. Ligging projectgebied

Het landgoed ligt ten noorden van Sint Nicolaasga aan de Huisterheide, aan de doorgaande weg tussen Sint Nicolaasga en Joure. De aanvraag heeft betrekking op het huis Boschoord en het koetshuis en de omliggende gronden. Deze gebouwen staan voorin het landgoed, gelegen in het bos. De ligging en globale begrenzing van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied (bron: Google maps)

1. 3. Planologische regeling

Voor een deel van het landgoed Boschoord is in 2014 een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, waarin de eerdergenoemde ontwikkelingsvisie is vertaald. Dit bestemmingsplan gaat uit van een landgoedbestemming, waarin verschillende functie waaronder verblijfsrecreatie mogelijk is. Dit bestemmingsplan is niet vastgesteld. Gelet op de voorbereiding van een bestemmingsplan voor de locatie, is dit buiten het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied gelaten. Daarom geldt momenteel nog de beheersverordening *Joure, Langweer, Nijehaske, Oudehaske en het Buitengebied*. Deze is vastgesteld op 26 juni 2013. Hierin is in principe geregeld dat de regelingen zoals opgenomen in de geldende bestemmingsplannen van kracht blijft, totdat het nieuwe bestemmingsplan, dat momenteel in voorbereiding is, wordt vastgesteld.

De regeling van het bestemmingsplan *Buitengebied* (vastgesteld op 28 februari 2001 en goedgekeurd op 7 maart 2003) is van toepassing. Het landgoed is hierin bestemd als 'Natuurgebied' met de aanduiding 'bos'. Het huis Boschoord is bestemd als 'Wonen'.

Binnen de geldende regeling is het gebruik van de gebouwen ten behoeve van logies (horeca/verblijfsrecreatie) niet mogelijk. Dit geldt ook voor de verbouwing van het koetshuis, waarbij beperkte uitbreiding plaatsvindt. Daarom kan de gewenste situatie niet op basis van het bestemmingsplan worden vergund en wordt een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo aangevraagd.

1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In *hoofdstuk 3* worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In *hoofdstuk 4* wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Historische ontwikkeling Gemeente Dantumadiel De Rijs

Landgoed Boschoord en haar omgeving kennen een waardevol verleden. Het landgoed is ontstaan in het begin van de 18^e eeuw. Ten oosten van Boschoord loopt de doorgaande route tussen Joure en Sint Nicolaasga. Deze route is vanwege de ligging op een zandrug van oorsprong een belangrijke lijn in het landschap. Langs deze route is een aantal states en landhuizen gelegen: De Oorsprong, Huis Boschoord, Doniastate, Boschhoeve en Het Blauw. De belangrijkste structuren in het landschap zijn nog goed te herkennen.

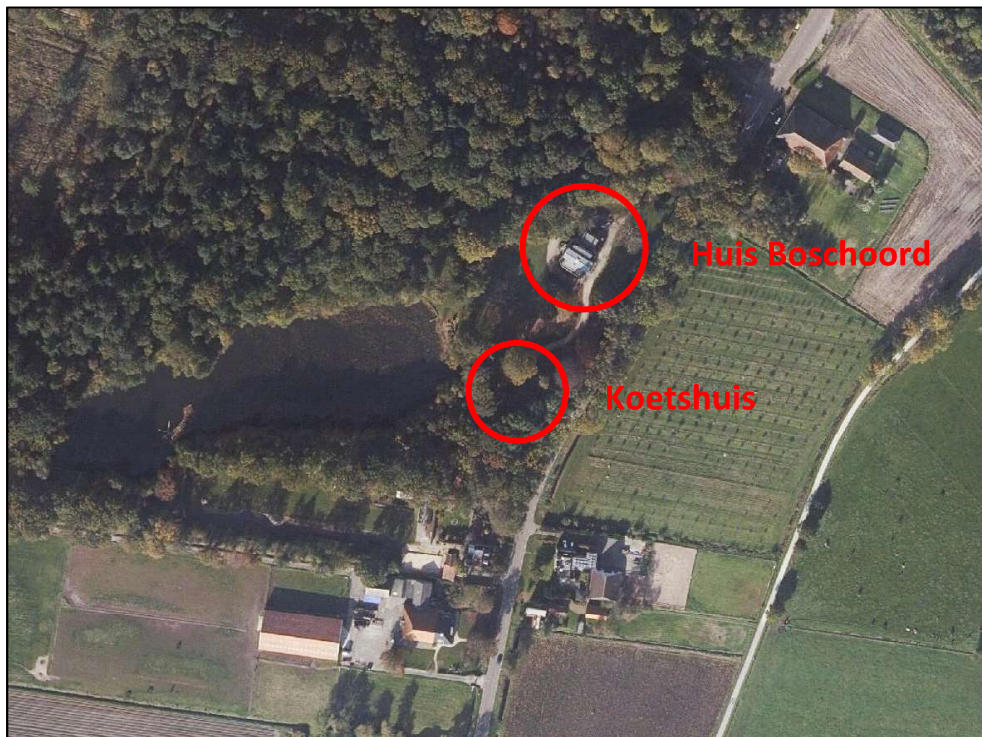
De states en landhuizen liggen parallel aan de verkavelingsrichting, in tegenstelling tot de kleinere woonhuizen en boerderijen die juist gericht zijn op de doorgaande weg (De Rijlst, Huisterheide, Scharren). De ontsluiting van Boschoord ligt op het kruispunt van de doorgaande route op de driesprong naar Langweer, in het hart van de lanen van de Vegelinbossen (Sterrenbos).

In de omgeving zijn veel recreatieve voorzieningen ontstaan. In de Vegelinbossen ligt een kampeerterrein. Tevens zijn een golfterrein en een recreatiepark ontstaan. Op het recreatiepark vindt momenteel een verdere recreatieve ontwikkeling plaats.

2. 2. De ruimtelijk-functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gekarakteriseerd als een mixlandschap van agrarische gebieden, recreatie en bossen. Vanwege de hoge natuurwaarden is een groot deel van het terrein aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Langs de Huisterheide liggen hoofdzakelijk woningen, waaronder huis Boschoord en de woning bij de tuinderij. Ten zuiden hiervan is een agrarisch bedrijf aanwezig.

Het landgoed Boschoord omvat circa 45 hectare bosgebied en een akkerbouwperceel met een oppervlakte van een kleine twee hectare aan de overzijde van de Huisterheide. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op de zuidoostelijke hoek van het bosgebied. Deze ruim 5 hectare betreft privégebied, waarin onder andere het huis Boschoord en bijhorend koetshuis liggen. Een luchtfoto van dit gebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto projectgebied en omgeving

Huis Boschoord is een villa die in 1871 is gebouwd. Sindsdien is deze meermaals verbouwd en ook uitgebreid. Het pand is aangewezen als rijksmonument, vanwege de uitzonderlijke interieurelementen en de gaafheid daarvan, de unieke achthoekige plattegrond, de cultuurhistorische betekenis en de landschappelijke context. In 2010 is casco van het huis Boschoord gerestaureerd, vooruitlopend op een nieuwe functie.

Het koetshuis staat ongeveer 50 meter ten zuiden van het huis. Dit pand is gebouwd in 1969 en heeft geen bijzondere waarden of kenmerken. Rondom de gebouwen ligt een grote tuin met daarin prielen, een historische padenstructuur en een grote vijver. Aan de noordoostzijde van deze vijver is een zwemgelegenheid gerealiseerd.

Enkele foto's van de gebouwen zijn weergegeven in figuur 3.

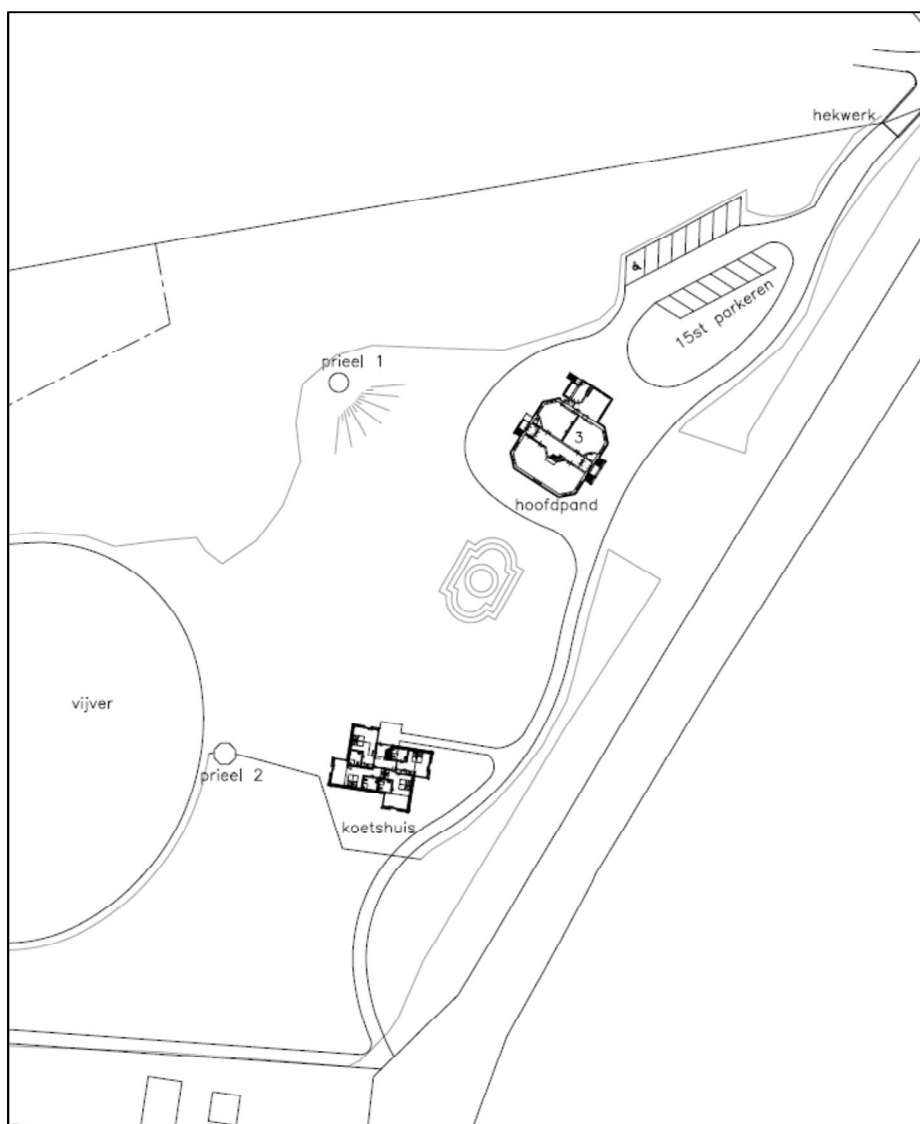


Figuur 3. Aanzicht huis Boschoord (links) en koetshuis (rechts)

2. 3. Het project

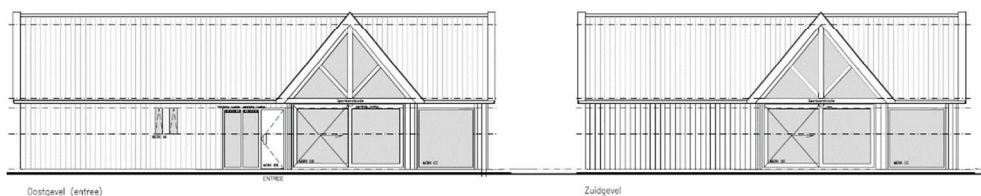
Met de huidige functies is de exploitatie van het landgoed niet kostendekkend. Daarom is een functieverbreding noodzakelijk. Hiervoor worden gastenkamers in huis Boschoord en koetshuis gerealiseerd. Het betreft een kleinschalige voorziening met in totaal 12 gastenverblijven in het luxe segment. Hiervoor worden er 8 in het huis en 4 in het koetshuis gerealiseerd. De beletage van het huis blijft ongewijzigd om het bijzondere interieur van het huis niet aan te tasten. De kelder en de bovenverdieping worden intern verbouwd. Hiervoor is reeds een monumentenvergunning afgegeven.

Het koetshuis wordt ingrijpend verbouwd, waarbij een kleine uitbreiding in oppervlakte plaatsvindt. De twee vleugels aan de noordzijde worden vervangen door vier vleugels in iedere richting. Het materiaalgebruik en kleurstelling is zo gekozen dat het gebouw opgaat in de bosrijke tuin en een duidelijk ondergeschikte positie heeft ten opzichte van huis Boschoord. De voorgestelde terreininrichting van het landgoed is weergegeven in figuur 3.



Figuur 4. Terreininrichting landgoed

De gevelaanzichten in de verbouw- en uitbreidingsplannen van het koetshuis zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Gevelaanzichten verbouw- en uitbreidingsplannen koetshuis

Ontsluiting en parkeren

Het landgoed is ontsloten op een doorgaande weg met een regionaal verzorgingsgebied. De entree van het terrein is en blijft op de hoek van Huisterheide en de Langwarderdyk. Deze wordt wel opgewaardeerd en verduidelijkt.

De nieuwe verblijfsfunctie is kleinschalig van aard en heeft daardoor beperkte verkeersgeneratie tot gevolg. Voor de aangevraagde logiesfunctie zijn geen concrete kentallen opgenomen in publicatie 317 van het CROW. De functie is vergelijkbaar met de kamers in een 5-sterren hotel. Een dergelijk hotel met 12 kamers heeft een verkeersgeneratie van 41 motorvoertuigen per etmaal. De aanwezige infrastructuur heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar de locatie af te wikkelen.

Het uitgangspunt met betrekking tot parkeren is dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Op basis van de Nota beleidsregels parkeernormen van de gemeente De Fryske Marren. Uitgaande van 12 gastenkamers (5 sterren hotel) zijn 15 parkeerplaatsen nodig. Er wordt tussen de bomen langs de entree route voorzien in deze parkeergelegenheid (zie figuur 4). Hier worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd.

2. 4. Ruimtelijke kwaliteit

Het behoud van het monumentale karakter en de landgoeditstraling is bij de ontwikkeling van Landgoed Boschoord een belangrijke uitgangspunt. De bestaande opgaande beplantingen in het gebied worden vrijwel geheel behouden. De situatie van de parkeerplaatsen wordt bij de feitelijke aanleg mogelijk iets anders, als die in de praktijk tot het beter behoud van groen leidt. Daarmee is het landgoed op gebiedseigen wijze ingepast in haar omgeving. De parkeerplaatsen worden aan het zicht onttrokken door de beplantingen.

Ook de uitstraling van het monumentale huis blijft vrijwel ongewijzigd. De kwaliteiten van het gebouw worden in ieder geval gerespecteerd. De impact van de aanpassingen en uitbreidingen aan het koetshuis zijn nihil. De materialisering is passend bij de kwaliteiten van het landgoed. Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed en de landschappelijke context wordt gerespecteerd in dit project.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Duurzame verstedelijking

Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. In het Bro (artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In dit geval is er geen sprake van verstedelijking. Het hergebruik van bestaande gebouwen is een duurzame vorm van ruimtegebruik, dat in dit geval ook leidt tot het duurzaam behoud van een waardevol gebouw. De uitbreiding van het koetshuis zijn zodanig beperkt dat deze niet aangemerkt kan worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Er worden geen rijksbelangen geraakt.

Op de aanwijzing van Huis Boschoord als rijksmonument wordt in paragraaf 4.6 nader ingegaan.

3. 2. Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007

Het Streekplan Fryslân 2007 is op 13 december 2006 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Streekplan wordt het provinciaal omgevingsbeleid verwoord. Met betrekking tot dit bestemmingsplan worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd.

Naast versterking van de stedelijke gebieden, wordt met het Streekplan ingezet op een vitaal platteland. Binnen dit vitale platteland, waar ontwikkelingen binnen de aanwezige kwaliteiten en binnen de plaatselijke verhoudingen mogelijk zijn, worden regionale centra, recreatiekernen en overige kernen onderscheiden.

Er wordt ingezet op de concentratie van recreatie in stedelijke en regionale centra en in recreatiekernen. Recreatiekernen hebben naast uitbreiding en vernieuwing van bestaande voorzieningen een opvangtaak voor nieuwe voorzieningen. Hierbij wordt vooral gedacht aan verblijfsaccommodaties. Concentratie van de recreatieve mogelijkheden binnen de daarvoor aangewezen plekken bevordert de herkenbaarheid voor toeristen.

Gesteld wordt dat de aard en schaal van de recreatieve ontwikkelingen aansluiten bij de karakteristieken en functie van de kernen, waarbij rekening moet worden gehouden met de omgeving. Daarnaast biedt het Streekplan ook mogelijkheden voor recreatieve ontwikkelingen buiten recreatiekernen, of tussenliggende punten nabij recreatiekernen, mits ze passen binnen de schaal en het karakter van de omgeving.

Langweer en Idskenshuizen zijn aangemerkt als recreatiekernen. Boschoord ligt in de driehoek tussen Langweer en Idskenshuizen. Rondom Boschoord zijn diverse recreatieve functies gelegen. Verbreding van de recreatieve marktsegmenten met overnachtingscapaciteit kan een kwaliteitsslag zijn voor de regio.

Het landgoed ligt in een gebied dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur, tegenwoordig: Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het is hierin aangewezen als 'natuur met recreatief medegebruik'. Het gaat hier om recreatief medegebruik met voorzieningen die in afstemming met de natuurdoelen voor het gebied verder ontwikkeld kunnen worden, zoals paden, aanleg-, opstap- en picknickplaatsen, nader te regelen via inrichting en beheer. Intensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatie zijn in het NNN niet op hun plaats. Het huis Boschoord en het koetshuis liggen zelf niet in het NNN.

In de Verordening Romte Fryslân zijn de beleidsuitgangspunten van de provincie vertaald naar regels voor ruimtelijke projecten.

Verordening Romte Fryslân 2014

Op 18 juni 2014 is de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. In de verordening zijn regels opgenomen die ervoor moeten zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Bundeling

Het projectgebied ligt volgens de begrenzing van het landelijk gebied buiten het 'bestaand stedelijk gebied'. Er mogen daarom geen bouw- en gebruiksmogelijkheden voor stedelijke functies worden geboden. Wel wordt de mogelijkheid voor hergebruik van bestaande gebouwen geboden. Logies of daarmee vergelijkbare horecavorm is één van de mogelijke functies. Er wordt de mogelijkheid geboden voor enige ondergeschikte aanvullende nieuwbouw. Het hergebruik van het huis en het hergebruik met beperkte uitbreiding van het koetshuis is dus in overeenstemming met het bundelingsprincipe uit de verordening.

Ruimtelijke kwaliteit

Hoofdstuk 2 van de verordening houdt regels ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Hierin is opgenomen dat in een ruimtelijke plan voor het landelijk gebied een ruimtelijke kwaliteitsparagraaf opgenomen moet worden, waarin voor zover nodig wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van nieuwe functies, op grond van een analyse van de samenhang van de ondergrond, netwerken en nederzettingspatronen en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, zijnde de structuren van provinciaal belang zoals die, met inbegrip van een richtinggevend advies, per deelgebied of gebiedsoverschrijdend zijn omschreven in de structuur-

visie Grutsk op 'e Romte. De ruimtelijke kwaliteitsparagraaf is verwoord in paragraaf 2.3. Het plan voldoet hiermee aan de voorwaarden uit hoofdstuk 2 van de verordening.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een ruimtelijk plan voor gronden binnen het NNN (voorheen: EHS) mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van het NNN. Het bosgebied ten noordwesten van het projectgebied is onderdeel van het NNN, maar huis Boschoord en het koetshuis en de direct aangrenzende gronden niet. Figuur 3.1 geeft de begrenzing van het NNN weer.



Figuur 6. Begrenzing NNN

Vanwege de aanwezigheid van het NNN en andere ecologische waarden is een natuurtoets uitgevoerd. In paragraaf 4.3 is onderbouwd dat de ontwikkeling niet leidt tot een significante aantasting van de kenmerken en waarden van het NNN en ook niet tot vermindering van de oppervlakte.

Conclusie

Dit project is in overeenstemming met de Verordening Romte Fryslân 2014.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Recreatievisie De Fryske Marren (concept)

De recreatiesector is een belangrijke sector voor de vitaliteit van de gemeente De Fryske Marren. Zo is deze sector een belangrijke banenmotor en consumentenuitgaven zorgen voor leefbaarheid in de dorpen. Maar de recreatiesector staat ook onder druk. Het gedrag van de recreant is de afgelopen jaren sterk veranderd. De recreant stelt hoge(re) eisen aan de voorzieningen en bepaalt op het laatste moment haar bestemming. Innovatie en inves-

teringen in de recreatiesector zijn van groot belang zodat toeristen naar deze regio blijven komen. Gemeente De Fryske Marren stelt de ambities die zij heeft op het gebied van recreatie en toerisme in de nieuwe Recreatievisie (2018 - 2025). Dit visie is nog geen vastgesteld beleid, maar geeft wel de richting aan die de gemeente die de gemeente in het recreatief beleid gaat volgen.

Binnen de horeca blijft het aantal horecabedrijven toenemen. De groei is het grootst bij restaurants en hotels. Wel neemt het aantal cafés af. In het horecasegment stijgen de prijzen, wat aangeeft dat het goed gaat in deze sector. Dit komt doordat er meer inkomend toerisme is en er groei is in de bestedingsruimte van de Nederlanders. De omzetgroei in de horeca zorgt ook voor meer werkgelegenheid. De bestedingen van de gast zijn de afgelopen jaren veranderd. Als iets bijzonder is, is de Nederlander bereid meer uit te geven.

Naar aanleiding van de beleidsstukken, trends en hoe recreatie en toerisme beoordeeld worden binnen de gemeente De Fryske Marren, is een aantal ambities opgesteld. Deze paragraaf beperkt zich tot de ruimtelijke ambities. In de omgevingsvisie worden duidelijke kaders opgesteld waarmee toeristische en recreatieve activiteiten ondersteund worden en de identiteit van het gebied wordt versterkt. Hierin worden initiatieven benaderd van uit een 'ja, mits' houding. Uitgangspunt is dat vooral kansen die zich voordoen worden benut in plaats van dat beperkingen worden opgelegd. Er wordt gekeken naar de toegevoegde waarde die een kans biedt t.a.v. duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit, sociale en economische versterking. De jaarronde verhuur draagt bij aan een constante toeristenstroom.

Dit project stelt een kleinschalig en zeer onderscheidend aanbod van verblijfsrecreatie voor. Recreatief verblijf op een landgoed is bijzonder en vormt een passende toevoeging op het bestaande recreatief aanbod in de omgeving. Het project past daarmee goed binnen de gemeentelijke ambities op het gebied van recreatie en toerisme.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Omgevingstoets

Voor het project is het van belang dat er tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en op andere sectorale regelgeving (ten aanzien van cultuurhistorie en archeologie, ecologie, verkeer en duurzaamheid).

In het kader van de ruimtelijke procedure is het van belang om inzicht te geven in de wijze waarop met de verschillende aspecten is en wordt omgegaan. Daar gaat dit hoofdstuk op in.

4. 2. Mer-beoordeling

Voor besluiten en plannen die ontwikkelingen bevatten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, geldt de verplichting om de procedure voor de milieueffectrapportage te doorlopen of te beoordelen of het doorlopen van een dergelijke procedure noodzakelijk is. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De categorieën van activiteiten waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in het Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Dit project raakt geen activiteiten uit bijlage D van het Besluit m.e.r. (er is geen sprake van een hotelcomplex zoals bedoeld in D10).

4. 3. Ecologie

Beoordelingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op grote afstanden. Het gaat om de Witten en Zwarte Brekken, De Oudegaasterbrekken, Fluessen en omgeving en Rottige Meenthe & Brandemeer, die op minimaal 6 kilometer afstand liggen. De Natura 2000-gebieden liggen op zodanig grote afstand dat het plan geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van deze gebieden heeft. De genoemde gebieden kennen ook geen bijzonder stikstofgevoelige habitattypen, die door verkeersbewegingen van en naar het projectgebied beïnvloed kunnen worden.

nen worden. Het project is kleinschalig en heeft geen grote verkeer aantrekkende werking.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een deel van het landgoed is op grond van de provinciale verordening (zie paragraaf 3.2) aangewezen als onderdeel van het NNN. Een project mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van het NNN. Het project vindt geheel buiten het NNN plaats en maakt geen functies mogelijk die mogelijk significant negatieve effecten hebben op het NNN.

Soortenbescherming

Voor de uitvoering van het project zijn verschillende verbouwingswerkzaamheden nodig en wordt enkele ingrepen in de aanwezige beplantingen gedaan. Deze activiteiten zouden kunnen samengaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. In het kader van het eerder opgestelde bestemmingsplan voor het landgoed is in 2013 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels gedateerd, maar geeft wel een goed beeld van de mogelijk aanwezige soorten in het projectgebied en de te nemen vervolgstappen.

Uit het onderzoek is gebleken dat rekening moet worden gehouden met verschillende broedvogels, waaronder jaarrond beschermde nesten van de huismus en met de potentiële aanwezigheid van vleermuizen in het te verbouwen koetshuis. Voor deze soorten wordt momenteel nader onderzoek uitgevoerd. Voor overige soorten wordt de zorgplicht in acht genomen.

Er worden geen oude bomen gekapt die mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen bevatten. Ingrepen in de overige bosschages zijn vergelijkbaar met het normaal onderhoud. Dit vindt plaats buiten het broedseizoen. In de omgevingsvergunning voor de verbouwing van het koetshuis wordt als voorwaarden opgenomen dat niet eerder met de bouwwerkzaamheden gestart mag worden alvorens uit onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn aangetroffen, dan wel dat hiervoor ontheffing is verleend door de provincie. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Voor de verbouwing van huis Boschoord zijn geen ingrepen aan het exterieur nodig, waarmee effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en nesten van vogels zijn uitgesloten.

Op de voorgenoemde wijze wordt voorkomen dat (beschermde) soorten schade ondervinden van het project en is de uitvoerbaarheid gewaarborgd.

4. 4. Milieuzonering (hinderaspecten)

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De kleinschalige logiesfunctie is vergelijkbaar met een hotel, dat valt onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen. De dichtstbijzijnde woningen van derden zijn op ruime afstand gelegen (circa 90 meter). De voorgestelde activiteiten zijn hiermee milieutechnisch inpasbaar op de locatie. Het project veroorzaakt geen onaanvaardbare milieuhinder.

4. 5. Archeologie

De regels ten aanzien van de omgang met archeologische waarden zijn opgenomen in de Erfgoedwet. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten 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.

Op basis van de provinciale advieskaarten (FAMKE) is geconcludeerd dat er binnen het projectgebied geen sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. De bodemingrepen als gevolg van dit project zijn zeer klein. Het betreft alleen enkele kleine uitbreidingen van het koetshuis. Hiermee worden geen archeologische resten geschaad. Indien bij ingrepen toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

4. 6. Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het landgoed kent een hoge cultuurhistorische waarde. Het huis Boschoord is in dit kader aangewezen als rijksmonument. Daarnaast zijn de historische paden in het landgoed en de voormalige trambaan, die langs de oostzijde van het landgoed loopt, karakteristieke elementen in het landschap.

Het uitgangspunt van dit project is onder andere het beleefbaar maken van deze cultuurhistorische waarden en het behoud van het huis Boschoord door hieraan een nieuwe functie toe te kennen. De kwaliteiten van dit monument worden gerespecteerd. Dit is ook bevestigd door de erfgoeddienst, in het kader van de reeds verleende monumentenvergunning.

4. 7. Bodemkwaliteit

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het projectgebied betreft een deel van het landgoed waar geen bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Er is voldoende gewaarborgd dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

4. 8. Waterparagraaf

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. De watertoets is een procesvereiste in het kader van de ruimtelijke procedure.

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: 20181016-2-19011). Omdat het project enkel een functionele wijziging van bestaande gebouwen voorstelt, is er geen sprake van een belang van het waterschap. Er wordt bovendien spaarzaam omgegaan met het toevoegen van verhardingen en uitbreidingen. Het is daarom voldoende dat het waterschap op de hoogte is gebracht. Er is geen verdere watertoetsprocedure nodig. Wel moet een watervergunning worden aangevraagd wanneer er sprake is van een verhardingstoename van meer dan 1.500 m².

4. 9. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân geraadpleegd. Hieruit blijkt dat langs de oostzijde van de beoogde boomgaard twee hoge-druk aardgastransportleidingen liggen. Deze leidingen liggen op ongeveer 150 meter vanaf de twee gebouwen waarop deze aanvraag betrekking heeft.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) houdt milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontouren waarbinnen het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten tegen wordt gegaan. Er moet dus alleen worden afgewogen of een eventuele toename van het aantal personen in de omgeving van de leiding tot een verantwoord groepsrisico leidt. De buisleidingen hebben een diameter van 4 en 8 inch en een werkdruk van 40 bar. Voor die leidingen geldt een inventarisatieafstand van maximaal 95 meter waarbinnen het groepsrisico moet worden verantwoord.

Op basis van het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht, omdat de ontwikkelingen buiten de inventarisatieafstand van de leiding plaatsvinden. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

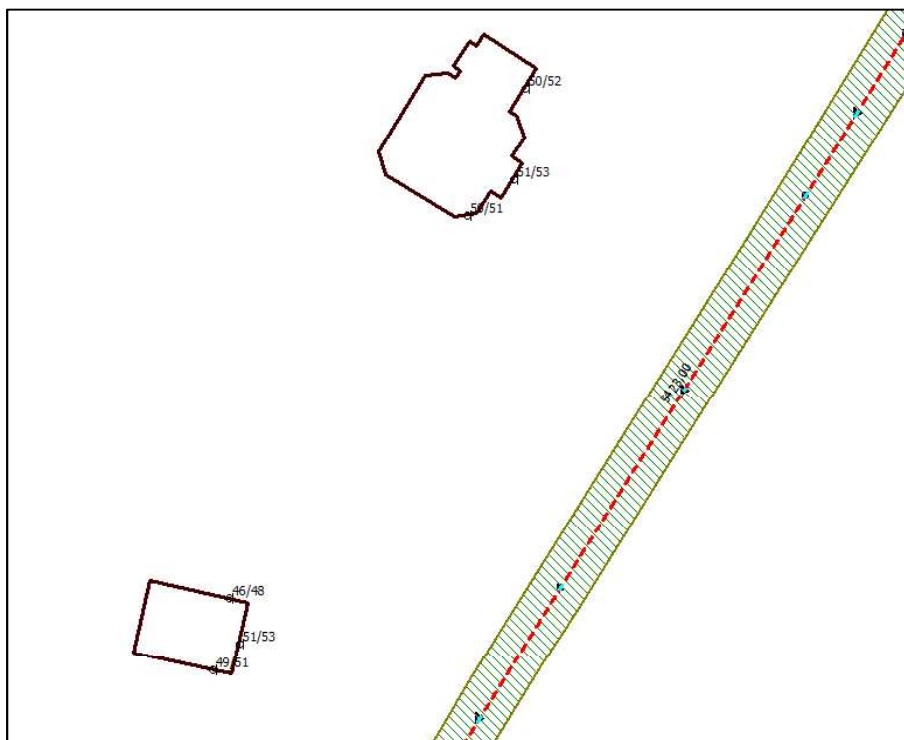
4. 10. Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is de Wet geluidshinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidshinder in de toekomst. Voor het onderhavige plan is alleen het geluid vanwege wegverkeerslawaai van belang. In de wet is bepaald dat elke weg, met uitzondering van 30 km-wegen, is voorzien van een geluidzone, waarbinnen aandacht moet worden besteed aan het aspect geluid. De Wgh is van toepassing op woningen en andere geluidsgeluidgevoelige gebouwen.

Huis Boschoord is in de huidige situatie een woning en daarmee een geluidgevoel. De voorgestelde logiesfuncties vallen niet onder de definitie van andere geluidgevoelige gebouwen, zodat de Wet geluidhinder niet van toepassing is op het plan.

Om na te gaan of er sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat is een indicatieve berekening vanwege de Huisterheide uitgevoerd. De intensiteit op deze weg bedroeg in 2014 4.718 mvt/etmaal. Op basis van 1% autonome groei bedraagt de intensiteit 5.423 mvt/etmaal in 2028 (10 jaar na plandatum).

In onderstaande figuur is een overzicht gegeven van de berekende geluidsniveaus invallend op de gevels van het pand Boschoord en het koetshuis. Inclusief aftrek op basis van art. 110g Wgh bedraagt de geluidbelasting ten hoogste $L_{den} = 53$ dB op 4,5 m hoogte, wat overeenkomt met de maximale grenswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied. Hoewel logiesverblijven niet geluidgevoelig zijn, voldoet het plan wel aan de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder en is er sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. De berekende geluidsbelasting is gevisualiseerd in figuur 7.



Figuur 7. Berekende geluidsbelasting op de gebouwen

4. 11. Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang.

In of nabij het projectgebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook is er geen sprake van planologische beperkingen vanuit vrijwaringszones.

5. UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In een ruimtelijk project is er sprake van een belangenafweging. Daarbij is het van belang inzicht te geven in het maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling. Daarop gaat deze paragraaf in.

Participatie

Dit project maakt een functionele wijziging van twee bestaande gebouwen mogelijk. Zoals blijkt uit deze ruimtelijke onderbouwing heeft het project een zeer kleine ruimtelijke impact op zowel de uitstraling van het landgoed en is eventuele hinder beperkt. Het is daarom niet nodig om hiervoor een afzonderlijk participatietraject te doorlopen.

Procedure

Voor de omgevingsvergunning wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd. Op grond van artikel 6.18 van het *Besluit omgevingsrecht* (Bor) is de ontwikkeling overlegd met de betrokken overlegpartners. De gemeenteraad neemt een besluit over het afgeven van een 'verklaring van geen bedenkingen'.

De ontwerpbeschikking van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Voorafgaand aan de ter inzage legging wordt voor omwonenden en andere belanghebbenden een voorlichtingsavond georganiseerd. Op deze avond wordt het project toegelicht en kunnen vragen worden gesteld.

De ingekomen zienswijzen en overlegreacties worden door de gemeenteraad beantwoord en meegewogen in de besluitvorming omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep. De resultaten uit de voorgenoemde procedure geven inzicht in de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft directe financiële bemoeienis met dit project. De kosten voor de realisatie van het project komen geheel voor rekening van de aanvragers, die hiervoor voldoende financiële middelen hebben gereserveerd. Het project is bovendien gericht op het economisch rendabel maken van het landgoed.

De grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is niet van toepassing, omdat er geen sprake is van een bouwplan, zoals bedoeld in het Bro. In dit geval is er ook geen sprake van kostenverhaal, anders dan procedurekosten en eventuele planschade. Over deze kosten worden afspraken gemaakt tussen de aanvrager en het bevoegd gezag. Voor de afwikkeling van planschade wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten tussen gemeente en aanvrager.

6. AFWEGING EN CONCLUSIES

6. 1. Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee het verbouwen van huis Boschoord en het bijbehorende koetshuis ten behoeve een logiesfunctie bestaande uit in totaal 12 gastenverblijven mogelijk wordt gemaakt.

6. 2. Afweging

De voorgestelde kleinschalige en bijzondere recreatieve voorziening vormt een aanvulling op het bestaande recreatieve aanbod in de omgeving en is een passende herinvulling van het monumentale huis Boschoord. Dit huis blijft aan de buitenzijde ongewijzigd. Voor de in pandige verbouwingen is reeds een monumentenvergunning verleend. Het koetshuis wordt verbouwd en beperkt uitgebreid. Voor het bouwplan zijn de kenmerken van het landgoed in acht genomen, waarmee het op een goede manier wordt ingepast in de bosrijke tuin. De ruimtelijke impact van het project is zeer gering.

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

6. 3. Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

B en W van de gemeente :
De Fryske Marren
Uw nummer : OV 20170507 d.d.: 29-5-2018
Adr.bouwpl. : Huisterheide 1
te SINT NICOLAASGA
Betreft bouwaanvraag van :
[REDACTED]

dossiernummer : M17DFM117-2
datum : 29-05-2018
kosten : €102,00
behandeld door : [REDACTED]
conclusie : VOLDOET met opmerking

J.W. Frisostraat 1
8933 BN Leeuwarden

[administratie](#)

t (058) 233 79 30

[e-mail](#)

husenhiem@husenhiem.nl

[www.husenhiem.nl](#)

[bank](#)

NL48 BNGH 0285 0223 50

Geacht College,

Met deze brief reageren wij op uw adviesaanvraag.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is van oordeel dat het plan, op grond van de beschikbare gegevens, voldoet aan de normen, welke ten aanzien van monumentenzorg en welstand worden gesteld.

De aanvraag betreft de vervanging van het koetshuis (geen monumentale status) bij villa Boschoord en de wijziging van de bestemming van het koetshuis en het monumentale hoofdgebouw (rijksmonument 528682). Er vinden geen aanpassingen plaats aan het monumentale hoofdgebouw.

Naar het oordeel van de commissie worden met de vervanging van het koetshuis de monumentale waarden van zowel de villa als het gehele complex inclusief tuin in voldoende mate gerespecteerd en is het plan evenmin strijdig met de door de gemeenteraad vastgestelde welstandscriteria.

Namens de commissie,


[REDACTED]
adviseur ruimtelijke kwaliteit



DE FRYSKE MARREN

Raadsbesluit

Vergadering :13 februari 2019
Onderwerp : (Ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor het verbouwen van het koetshuis en het wijzigen van het gebruik van het perceel Huisterheide 1 te Sint Nicolaasga
Agendapunt :4
Nummer: :2019 / 09

De raad van De Fryske Marren

besluit:

1. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de verlening van de omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° van de Wabo voor het verbouwen van het koetshuis en het wijzigen van het gebruik van het perceel Huisterheide 1 te Sint Nicolaasga.
2. De procedure te voeren conform het raadsbesluit van 30 maart 2016, dat inhoudt: de ontwerpverklaring van geen bedenkingen is tevens een definitieve verklaring van geen bedenkingen indien er geen zienswijzen zijn ingediend.

Aldus besloten door de raad van De Fryske Marren in zijn openbare vergadering van 13 februari 2019

de griffier,

H.A. van Dijk-Beekman

de voorzitter,

F. Veenstra