RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HARSTA STATE,
HOGEBEINTUM

20 februari 2023

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HARSTA STATE,

HOGEBEINTUM

Datum	20 februari 2023
In opdracht van	[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 7

1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing 7
1.3 Vigerend bestemmingsplan 8
1.4 Procedure 9

2. BELEIDSKADER 11

2.1 Nationaal beleid 11
2.2 Provinciaal beleid 12
2.3 Gemeentelijk beleid 13

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT 15

3.1 Ontstaansgeschiedenis, restauratie en bestaande situatie 15
3.2 Projectbeschrijving 16

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN 19

4.1 Water 19
4.2 Milieuzonering 19
4.3 Geluid 20
4.4 Luchtkwaliteit 20
4.5 Externe veiligheid 21
4.6 Bodem 21
4.7 Archeologie 22
4.8 Flora en fauna 22
4.9 Duurzaamheid 24
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 24

5. UITVOERBAARHEID 25

5.1 Financiële uitvoerbaarheid 25
5.2 Vooroverleg 25

6. CONCLUSIE 27

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

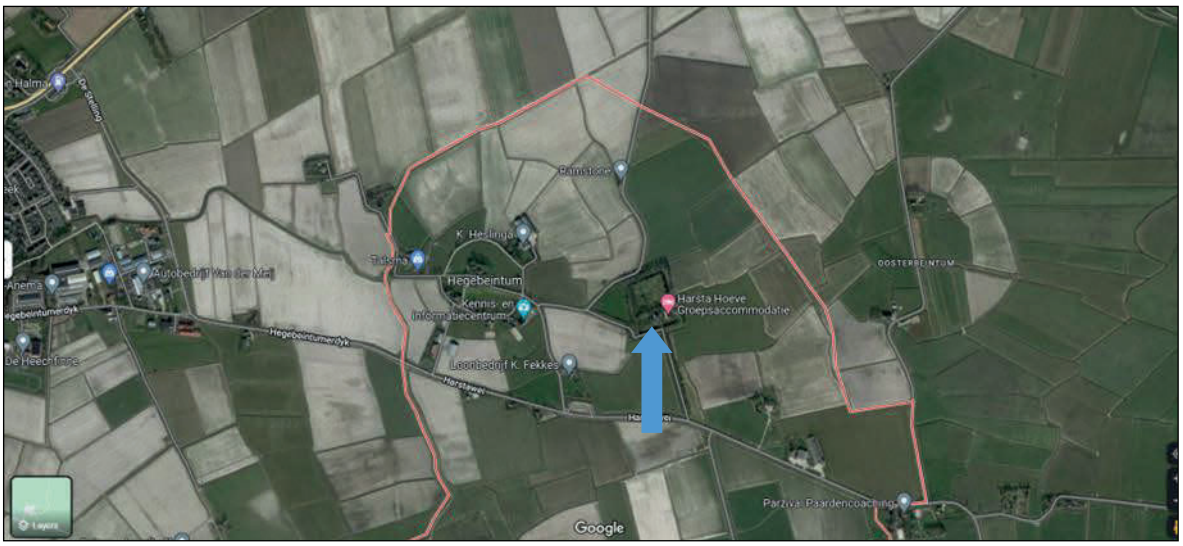
In 2018 heeft [redacted] de eigendom van het pand Harsta State, gelegen op het perceel Harstawei 25A te Hogebeintum verworven. [redacted] zet zich in voor het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieur. Dit wordt gedaan door gebouwen te verwerven, indien nodig te restaureren en te verhuren. Het onderhoud van de panden wordt bekostigd uit de verhuur waarbij het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke functie van het gebouw afleesbaar blijft.

Ten behoeve van de verhuurmogelijkheden is in maart 2021 vergunning verleend om, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, het pand te gebruiken voor museale doeleinden, bijeenkomsten en kleinschalige evenementen. [redacted] wil de Harsta State daarnaast nog meer openstellen voor het publiek. Doelstelling is om een logiesfunctie / recreatief verblijf te realiseren, dit in de vorm van een monument en bed. Daarmee is het mogelijk om mensen te laten beleven hoe het is om in een monumentaal pand te wonen. Volgens dit concept kunnen bezoekers van het monument ervoor kiezen om er één of meerdere nachten te verblijven.

De voorgenomen logiesfunctie is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de genoemde functie te kunnen realiseren, is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Vanwege de ligging buiten de bebouwde kom, is sprake van een ruimtelijke procedure als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. Ten behoeve van die procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Dit document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

De Harsta State is gelegen op het perceel Harstawei 25A te Hogebeintum, op zo'n 500 meter ten oosten van de kern Hogebeintum. Het betreft een kleine state met oprijlaan, omgrachting, pachtboerderij, paden, sloten, windsingels, lanen, een boomgaard en landschappelijke tuin. De gronden van de state zijn kadastraal gesplitst, deze ruimtelijke onderbouwing heeft enkel betrekking op de bebouwing van de Harsta State op het perceel met het kadastrale nummer 626 aan de westzijde.

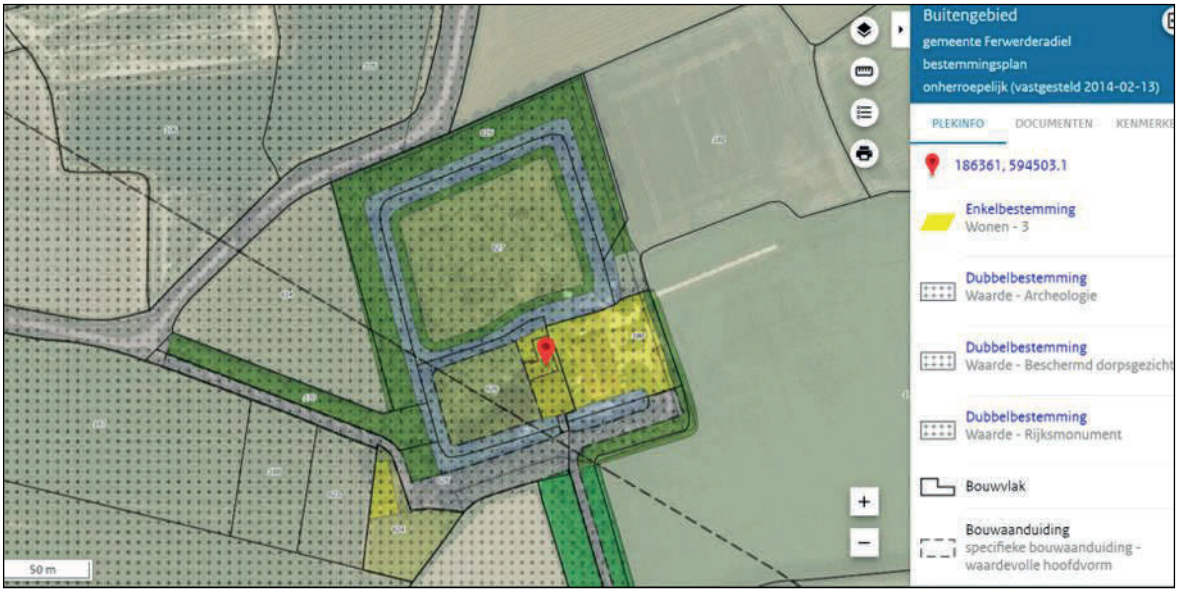


Afbeelding 1: Ligging van de Harsta State in de ruime omgeving (bron: Google maps).

Afbeelding 2: Ligging van de Harsta State op het perceel ten opzichte van de boerderij, thans Harsta Hoeve (bron: Google maps).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ferwerderadiel 13 februari 2014.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden van het projectgebied zijn voorzien van een bestemming Wonen - 3. Voor de Harsta State is een bouwvlak met een specifieke bouwaanduiding ‘waardevolle hoofdvorm’ opgenomen. Tevens zijn een dubbelbestemming ‘Waarde - Rijksmonument’ en ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ weergegeven, de laatste betreft een groter gebied waarin ook de kern Hogebeintum is opgenomen.

In artikel 28 van de planregels is bepaald dat de voor Wonen - 3 aangewezen gronden bestemd zijn voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, evenals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Hieraan ondergeschikt zijn kleinschalige duurzame energieopwekking, water, nutsvoorzieningen, wegen, straten en

paden toegestaan, met de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen en overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde. In de specifieke gebruiksregels zijn enkele vormen van gebruik als strijdig aangemerkt. Eén daarvan betreft het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden (artikel 28.4 sub h van de regels).

Voor panden die gebouwd zijn in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm', is bepaald dat wordt gestreefd naar het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de cultuurhistorisch waardevolle panden. Zoals hiervoor aangegeven is die aanduiding voor het perceel Harstawei 25A weergegeven. In het verlengde hiervan is in artikel 28.6.1 een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die gevolgen hebben voor het behoud van de waardevolle hoofdvorm.

In de bouwregels van de bestemming Wonen - 3 is geregeld dat als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen mogen worden gerealiseerd. Een hoofdgebouw dient verder in het bouwvlak te staan en per bouwvlak is in principe één hoofdgebouw toegestaan. Daarnaast worden minimumafstanden tot zowel de naar de weg gekeerde bouwgrens als tot de zijdelingse perceelgrens voorgeschreven. De maximum goot- en bouwhoogte bedragen 4 respectievelijk 10 meter, terwijl ook is vastgelegd dat de hoofdbebouwing dient te worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30 graden. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op onder andere hoogte en het oppervlak. Al met al kan gesteld worden dat met deze bouwregels de bestaande situatie conserverend is. Vastgelegd, voor geringe overschrijdingen bevat de planregeling enkele binnenplanse afwijkingsbevoegdheden.

Naast de bestemming Wonen - 3 en de specifieke regeling voor cultuurhistorische waarden is nog een dubbelbestemming van toepassing, te weten 'Waarde – Archeologie'. Die dubbelbestemming is bedoeld om de belangen ten aanzien van de archeologische waarden van de ondergrond te borgen.

Voor de volledigheid wordt erop gewezen dat het bestemmingsplan 'Buitengebied' eenmaal partieel is herzien, namelijk met de in 2020 vastgestelde 'Partiële herziening afwijkingsmogelijkheid 2e agrarische bedrijfswoning' en dat in 2022 een parapluplan voor het kunnen oprichten van kleine windmolens is vastgesteld. Beide plannen zijn niet van belang voor de beoogde ontwikkeling op het perceel Harstawei 25A. De voorbereidingsbesluiten met betrekking tot hyperscale datacenters (van het Rijk) en de mestvergistingsinstallaties zijn evenmin van toepassing.

Omdat de bestemming Wonen – 3 geen logiesfunctie / recreatief verblijf toestaat, kan geconcludeerd worden dat de geldende planregeling niet voorziet in de beoogde ontwikkeling van de Harsta State. Het plan bevat verder geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om de logiesfunctie toe te staan. Met een procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo dient van het plan te worden afgeweken om de ontwikkeling toe te kunnen staan.

1.4 Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo, aangezien de functiewijziging buiten de bebouwde kom plaatsvindt. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.2 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de gemeente Noordoost Friesland en in het bijzonder die voor het project. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling worden enkel de hoofdpunten benoemd.

2.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wet ruimtelijke ordening. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
3. sterker en leefbaarder maken van steden en regio’s;
4. toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip ‘actuele regionale behoefte’ vervangen door ‘behoefte’. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Stedelijke ontwikkelingen dienen op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) aan de ladder voor duurzame verstedelijking te worden getoetst. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. De voorgenomen ontwikkeling van een logiesfunctie in een bestaand pand kan als een dergelijke kleinschalige ontwikkeling worden aangemerkt. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. Gezien de kleinschaligheid heeft de ontwikkeling evenmin invloed op de door het Rijk gestelde 'doelen van nationaal belang', zoals vastgelegd in het Barro. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

Conclusie
De ontwikkeling van een logiesfunctie op het perceel Harstawei 25 te Hogebeintum heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Van een stedelijke ontwikkeling is evenmin sprake. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Novi en het Barro.

2.2 *Provinciaal beleid*

Het provinciale beleid is uiteengezet in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. De belangrijkste uitgangspunten uit het provinciale beleid zijn in de regelgeving vastgelegd in de Verordening Romte Fryslân. De nieuwe omgevingsverordening is nog niet vastgesteld.

Omgevingsvisie Provincie Fryslân 'De romte diele'
De hoofdambitie van de provincie voor de Friese leefomgeving is brede welvaart in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. In de Omgevingsvisie werkt de provincie de provinciale ambities, opgaven, doelen en werkwijze voor de komende jaren uit. De werkwijze is gestoeld op negen principes:

Inhoudelijke principes
1. zuinig ruimtegebruik;
2. omgevingskwaliteit als ontwerpbasis;
3. koppelen van ambities;
4. gezondheid en veilig;

Samenwerkingsprincipes
1. rolbewust;
2. decentraal wat kan;
3. ja, mits;
4. aansluiting zoeken;
5. sturen op proces, ruimer op inhoud.

Dit is vertaald naar vier urgente opgaven die de provincie wil aanpakken:
1. Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
2. Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
3. Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
4. Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Toetsing
De provincie zet in haar visie in op restauratie, hergebruik en verduurzaming van erfgoed, en zorgen voor een meer solide structurele basis hiervoor. Tevens worden activiteiten van erfgoedinstellingen voor behoud en ontwikkeling van erfgoed gestimuleerd. De voorgenomen ontwikkeling van een logiesfunctie / recreatief verblijf is in lijn met dit beleid en daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Verordening Romte Fryslân
In de verordening Romte Fryslân 2014 (geconsolideerde versie oktober 2018) is het provinciaal beleid vertaald naar regels voor ruimtelijke plannen.

In artikel 5.5 zijn regels voor kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie opgenomen. Artikel 5.5.1 lid 1 sub b van de verordening bepaalt dat, in afwijking van het gestelde in de artikelen 5.1.2,

5.2.2 en 5.3.2, buiten een recreatiekern kleinschalige vormen van logies in bestaande bebouwing op het erf van een agrarisch bedrijf, een woning of een bedrijf zijn toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling kan als een kleinschalige vorm van logies worden aangemerkt.

Verder zijn in artikel 5.6.1 van de verordening enkele specifieke voorwaarden aan de vestiging van een nieuwe recreatieve voorziening gesteld. Bijvoorbeeld dat de inrichting milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is en dat de ontwikkeling bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering. Omdat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op een logiesfunctie / recreatief verblijf van maximaal 6 bedden in bestaande bebouwing, waar al een publieke functie is toegestaan, kan zonder meer gesteld worden dat de ruimtelijke uitstraling marginaal zal zijn.

Conclusie provinciaal beleid
Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Verordening Romte Fryslân.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Noardeast-Fryslân 2020-2025
De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. De woonvisie bevat zeven speerpunten voor de komende jaren:

1. toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. energietransitie en verduurzaming;
6. leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

De gemeente zet daarnaast in op het benutten van kansen voor transformatie. Leegstaande (bedrijfs)gebouwen kunnen worden ontwikkeld tot wooneenheden om zo te voorzien in de woningbehoefte.

Welstandsnota 2020
Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân (13 augustus 2020). Hierin is een indeling gemaakt in verschillende welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor de gronden van het projectgebied geldt het welstandskader voor het buitengebied terpengebied (gebied 11) Het beleid is hier gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden niet verwacht. De nadruk ligt op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.

Conclusie
Algemeen kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de gemeente Noordoost Friesland, de ontwikkeling doet geen afbreuk aan het beleid van de woonvisie. In de genoemde beleidsstukken staan verder geen specifieke uitspraken over de gronden van de Harsta State.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 Ontstaansgeschiedenis, restauratie en bestaande situatie

De Harsta State ligt even buiten Hogebeintum in de voormalige grietenij Ferwerderadeel in het noordoosten van Friesland. Het terpdorp met romaanse kerk en de op enige afstand daarvan in het wijde land gelegen kleine state met oprijlaan, omgrachting, pachtboerderij, paden, sloten, windsingels, beuken- en lindelanen, boomgaard en landschappelijke tuin vormen een eeuwenoud en kwetsbaar cultuurlandschap. Het huidige 19e-eeuwse herenhuis is een restant van een omgrachte state die voor het eerst vermeld wordt in 1511; eigenaar is dan Rummert oppe Harst.

In de 16^{e} en 17^{e} eeuw vererfde de state met bijbehorende landerijen binnen de families Wynia, Van Jeltinga en Van Nijsten en ook in de 18^{e} en 19^{e} eeuw ging het bezit niet door verkoop, maar steeds door vererving over op volgende generaties. De rouwborden met familiewapens in het kerkje van Hogebeintum, de familiebank, de familiegraven en het kerkzilver illustreren de verbondenheid tussen de dorpsgemeenschap en de adellijke families van de state. Begin 18^{e} eeuw kwam de state door zijn huwelijk met Catharina Imilia van Nijsten in bezit van Gideon Gosses van Coehoorn, een broer van de bekende vestingbouwer Menno van Coehoorn.

Vanaf 1762 was de state eigendom van Imilius Josinus de Schepper die in 1770 grietman van Ferwerderadeel werd en gehuwd was met Amelia Coehoorn van Scheltinga. Het moest volgens een bepaling in het testament van Van Coehoorn in één hand blijven en vererfde binnen de families De Schepper en Van Andringa de Kempenaer. Van 1818 tot 1906, bijna een eeuw lang, was de state met landerijen in Hogebeintum en Ferwerderadeel in bezit van Jonkvrouw Amelia Gerardina de Schepper, die het op vijfjarige leeftijd had geërfd. In 1830 woonden er nog negen personen op ‘Harsta’, waaronder de jonge Amelia, haar stiefgrootvader die grietman van Ferwerderadeel was en de zaken op de Harsta State bestierde, diens gezin, vier dienstboden en een gouvernante.

Harsta State kreeg bij de ingrijpende verbouwing van 1843, die in de periode 1858-1865 gevolgd werd door nog een verbouwing, zijn huidige omvang en vorm met gepleisterde gevels en empireramen. Vanaf dit moment werd de state niet langer permanent bewoond, maar was het een klein zomerhuis met grote boerderij daarnaast en pachtboerderijen en pachtgronden verspreid in de omgeving.

Zeer opmerkelijk is dat in het huis de ontvangstzaal van de oude state bewaard is gebleven, met fraaie houten betimmeringen, houten plafond en snijwerk in Lodewijk XVI-stijl uit het laatste kwart van de 18^{e} eeuw, vermoedelijk 1779, toen de familie De Schepper er woonde.

De recente geschiedenis van de Harsta State is minder gelukkig. De naastgelegen boerderij werd in 1950 door brand verwoest en iets verder van de state herbouwd. De restauratie-verbouwing van de state zelf in de jaren 1994-1997 was onderwerp van veel discussie. De driehoekige ‘dakkapel in moderne vormen’ was een compromis tussen de eigenaar en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Veel historisch bouwmateriaal werd

vervangen. In de westelijke vertrekken (groene een blauwe kamer) werden houten onderdelen en stuc-borders aangebracht zonder dat deze een relatie hadden met het bestaande gebouw. Alle houten en stenen vloeren op de begane grond zijn verwijderd en vervangen door betonvloeren met vloerverwarming. In de hal zijn de marmeren platen weer aangebracht, in de zaal en de westelijke kamers nieuwe houten vloeren. Als gevolg van de restauratie en verbouwing uit de periode vanaf 1994 zijn ook de oude kapspanten grotendeels achter beschot verdwenen of geschilderd.

Bij een verbouwing enige jaren daarna (ca. 2000) werd het pand aan de achterzijde uitgebouwd met een eenlaagse aanbouw met inpandige garage. Het grondplan refereert mogelijk aan de 17de- eeuwse noordelijke vleugel.

De bouwkundige restauratie van de Harsta State is begin 2022 voltooid. De inrichting van de landschapstuin met de stinzenplanten is opgepakt en wordt onderhouden met behulp van een hechte groep vrijwilligers uit de omgeving.

3.2 Projectbeschrijving

De doelstelling van het project Harsta State is de state als één van de museumwoningen/ monument en bed huizen van de [redacted] open te kunnen stellen voor bezoekers en daarmee Hogebeintum en de omgeving (nog) aantrekkelijker te maken voor recreanten en toeristen. Hogebeintum is als hoogste terp in het terpen- en wierdenland langs Werelderfgoed Waddenzee al een belangrijke trekpleister. Aan de voet van de terp is een nieuw informatiecentrum geopend.

Met het project Harsta State, dat samenwerkt met onder meer de Stichting Terp Hogebeintum die het informatiecentrum heeft gerealiseerd, kan [redacted] met haar netwerk van museumwoningen een nieuwe doelgroep bezoekers trekken. Nu al worden regelmatig fietstochten van het Huis van Eysinga in Leeuwarden naar de Harsta State georganiseerd. Daarnaast zet de [redacted] haar professionele ondersteuning van vrijwilligers in om ook het vrijwilligersbestand van organisaties in de omgeving, zoals de Stichting Terp Hogebeintum, een kwaliteitsimpuls te geven.

Verder ziet [redacted] mogelijkheden om de stichting waar mogelijk te ondersteunen in haar ambitie om het nieuwe informatiecentrum in te zetten voor nieuwe activiteiten in de regio, zoals symposia en andere evenementen over onderwerpen met een relatie met het waddenlandschap. De ruimtes op de begaande grond van de state, waaronder de zaal, kunnen bij dit soort bijeenkomsten worden ingezet als extra ruimte, bijvoorbeeld voor ontvangst of een lezing. De [redacted] zal de state ook gebruiken voor activiteiten voor zowel bewoners als bezoekers. Hiervoor is reeds vergunning verleend.

De tuin bij Harsta State die in 1992 is gerestaureerd en is opengesteld, trekt met name in het voorjaar veel bezoekers vanwege de zeldzame stinzenplanten. Er bloeit onder meer blauwe anemoon, knikkende vogelmelk en Haarlems klokkenspel. De ambitie om deze tuin te behouden en gedeeltelijk terug te brengen in de oorspronkelijke staat is al in een gevorderde staat. Een groep nieuw aangetrokken vaste vrijwilligers uit de regio zorgt voor de tuin. Hiervoor werkt de [redacted] samen met een deskundige op het gebied van stinzenflora. Zo loopt de tuin in toekomst geen achterstallig onderhoud meer op, waardoor de bijzondere stinzenflora zou kunnen verdwijnen.

Zoals in de inleiding is aangegeven, heeft [redacted] in 2018 de eigendom van het perceel Harstawei 25A te Hogebeintum verworven. De [redacted] zet zich in voor het behoud van architectonisch of historisch belangrijke gebouwen en hun interieur. Dit wordt gedaan door gebouwen te verwerven, indien nodig te restaureren en te verhuren. Het onderhoud van de panden wordt bekostigd uit de verhuur waarbij het uitgangspunt is dat de oorspronkelijke functie van het gebouw afleesbaar blijft.

De beoogde ontwikkeling behelst het publiek toegankelijk maken van een deel van het pand om zowel via museale doeleinden als kleinschalige culturele evenementen de bezoekers en toeristen kennis te laten maken met de geschiedenis van Harsta State. Hierbij wil de [redacted] een logiesfunctie / recreatief verblijf met zes bedden toevoegen. Met deze samengestelde functie is het mogelijk om mensen te laten beleven hoe het is om in een monumentaal pand te wonen.

Voor het gebruik van het pand ten behoeve van een combinatie van kleinschalig "museumhuis" en monument en bed, zoals [redacted] dit als merknaam noemt, vindt er nog een aantal kleine ingrepen in de niet monumentale aanbouw plaats (zoals het dichtzetten van twee doorgangen). De logieseenheden bevinden zich op de begane grond en de eerste verdieping. De restauratiewerkzaamheden zijn verder inmiddels afgerond. Die bouwactiviteiten hebben niet tot een vergroting van het bouwvolume of de bebouwde oppervlakte geleid, noch hebben die werkzaamheden een negatieve invloed op de monumentale waarden van het pand.

Parkeren en ontsluiting
Op de gronden van het projectgebied is de nodige verharding en voldoende ruimte voor het parkeren aanwezig. De Harsta State is zowel vanuit het westen (via de kern van Hogebeintum) als vanuit het zuiden via de Harstawei bereikbaar voor auto's en fietsers.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betrekt de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân. Het waterschap beheert zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om een logiesfunctie / recreatief verblijf toe te staan op het perceel Harstawei 25A te Hogebeintum. Dit vindt plaats in de bestaande bebouwing en er zal geen extra verharding worden aangebracht. Zodoende geldt dat geen belang van het waterschap wordt geraakt. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling past binnen de kaders van het waterbeleid.

4.2 Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich een hinder veroorzakende functie, namelijk de Harsta Hoeve op het aangrenzende perceel Harstawei 23B. De Harsta Hoeve biedt eveneens de mogelijkheid voor recreatief verblijf (een groepsaccommodatie), één en ander in combinatie met een woonfunctie. Hoewel logieseenheden niet in de VNG- brochure zijn beschreven, zou uitgegaan kunnen worden van de categorie ‘hotels, pensions met keuken’ waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De afstand tussen de Harsta Hoeve en de Harsta State bedraagt ruim 10 meter. Oftewel, voor zowel de bestaande groepsaccommodatie als voor de nieuw te ontwikkelen logiesfunctie wordt aan een afstand van 10 meter tot een milieugevoelige functie voldaan. Voorts is van belang dat voor de museale functie, waarvoor

reeds vergunning is verleend, eveneens van een richtafstand van 10 meter dient te worden uitgegaan. Tot slot is de verwachting dat de ruimtelijke invloed van de logiesfunctie marginaal zal zijn.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden vergunde rechten van bedrijven buiten het projectgebied niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling van een logiesfunctie in het projectgebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot een nieuwe situatie: er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies gebouwd en er komen ook geen nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Conclusie
Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van een logiesfunctie in de vorm van een monument en bed.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling, er wordt enkel een logiesfunctie toegevoegd aan de toegestane woon- en museumfunctie, kan het project als niet in betekenende mate worden beschouwd.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO_2-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het projectgebied een stuk lager is dan 35 µg/m^3. Dit geldt ook voor de PM_{10}-

concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 *Externe veiligheid*

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6}/jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In de omgeving van het projectgebied is één risicobron aanwezig. Het betreft een aardgas-transportleiding die hieronder nader worden beschouwd.

Aardgastransportleiding

De dichtstbijzijnde risicobron ligt op een afstand van circa 400 meter ten oosten van het projectgebied. Het betreft hier een ondergrondse aardgastransportleiding met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 80 bar. De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt niet buiten de leiding. Voor de ontwikkeling van een logiesfunctie / recreatief verblijf hoeft ook geen onderzoek te worden gedaan naar het groepsrisico. Weliswaar ligt het projectgebied nog binnen het invloedsgebied van de transportleiding (die bedraagt circa 2.200 meter), doch de toename van het aantal personen in het pand is ten opzichte van de reeds toegestane situatie beperkt. Het groepsrisico zal niet merkbaar veranderen. Daarnaast bevindt de Harsta State zich op ruime afstand van de leiding. Verwacht mag worden dat de bestaande bebouwing voldoende bescherming zal bieden in geval van eventuele incidenten.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt geconcludeerd, dat de risicobron ten oosten van het projectgebied niet leidt tot belemmeringen op de voorgenomen ontwikkeling. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bron is daardoor niet aan de orde.

4.6 *Bodem*

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De voorgenomen functiewijziging vindt plaats in de bestaande bebouwing, nadere ingrepen in de bodem zijn niet nodig en zullen niet worden uitgevoerd. Gelet op het historisch gebruik en

de al geldende bestemming, die de functie wonen toestaat, wordt gesteld dat het projectgebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van een logiesfunctie.

4.7 Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als zeer waardevol beschouwd. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WaMZ) legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed bij de gemeente. Zo verplicht de WaMZ om bij de vaststelling van een bestemmingsplan of bij afwijking daarvan rekening te houden met in de bodem aanwezige of te verwachten archeologische waarden. De feitelijke bescherming daarvan krijgt gestalte door het opnemen van regels in het bestemmingsplan ten aanzien van de afgifte van omgevingsvergunningen in die gebieden die als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2023 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Voor de gemeente Noordoost Friesland wordt gebruik gemaakt van de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). De kaart is opgemaakt voor twee perioden: de ijzertijd-middeleeuwen en de steentijd-bronstijd.

Op basis van de kaart voor de steentijd-bronstijd is er, ongeacht de grootte van de ontwikkeling, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op basis van de kaart voor de ijzertijd-middeleeuwen geldt voor de gronden van het projectgebied echter een 'streven naar behoud'. Bij ingrepen met een oppervlak van minder dan 50 m^2 wordt het niet nodig geacht onderzoek uit te voeren. Mochten er bodemvondsten worden gedaan, dan dienen die te worden gemeld bij de provinciaal archeoloog.

Omdat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling geen bodemingrepen en/of grondroerende werkzaamheden nodig zijn, de monument en bed functie wordt immers in de bestaande bebouwing gerealiseerd, is het niet noodzakelijk om nader archeologisch onderzoek te doen. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten; gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming betreft sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied bevindt zich hemelsbreed op zo'n 3.000 meter afstand (Waddengebied). Gezien deze afstand, de ligging van het projectgebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn directe effecten zoals verstoring, effecten op waterhuishouding en dergelijke op voorhand uit te sluiten.

Het projectgebied zelf maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland, maar de gronden rondom het projectgebied zijn aangewezen als 'Natuur buiten de EHS'.

Afbeelding 4: ligging natuurgebied op grond van de Verordening Romte Fryslân (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In artikel 7.1.1 lid 3 van de Verordening Romte Fryslân is bepaald dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op gronden nabij de ecologische hoofdstructuur nieuwe, niet-agrarische activiteiten en ontwikkelingen mogelijk kan maken, mits die niet leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur. Omdat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt in de reeds bestaande bebouwing van de Harsta State en geen effect heeft op de oppervlakte, kwaliteit en samenhang van het natuurgebied, is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur.

Soortbescherming
Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Omdat de logiesfunctie wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing van de Harsta State en geen (bouw)werkzaamheden aan de buitenzijde van het pand zullen plaatsvinden, kan in algemene zin worden aangenomen dat geen sprake zal zijn van verstoring en/of verjaging van

beschermde soorten. Daarnaast is van belang dat in de periode 2020/2021 een grote restauratie van het pand is uitgevoerd en eventuele nesten en/of verblijfsplaatsen (bijvoorbeeld in een gevelopening) al verstoord zijn.

Conclusie
Doordat de ontwikkeling van een logiesfunctie / recreatief verblijf in de bestaande bebouwing plaatsvindt, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. De Wet natuurbescherming vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

De ontwikkeling van een logiesfunctie / recreatief verblijf vindt plaats in de bestaande bebouwing, er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast kan gesteld worden dat de al uitgevoerde restauratie van de Harsta State in combinatie met de nieuwe functie zal leiden tot verduurzaming en behoud van de bebouwing.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r-(beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

De ontwikkelingen in het projectgebied zijn kleinschalig en lokaal van aard: uiteindelijk voorziet de Harsta State naast een woonfunctie in een museale-, culturele- en logiesfunctie. Die ontwikkeling wordt gerealiseerd in de bestaande bebouwing, nieuwbouw of extra terreinbeslag vindt niet plaats. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. De beoogde ontwikkeling valt niet onder categorie D 11.2 uit het Besluit m.e.r. en een m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van kosten met betrekking tot de grondexploitatie is verder evenmin sprake. Zodoende is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen.

5.2 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan of aanverwant ruimtelijk plan overleg plegen met de wettelijke overlegpartners. In dit kader is de voorgenomen ontwikkeling voorgelegd aan de Brandweer Fryslân. Bij brief van 26 oktober 2022 heeft de brandweer aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling, maar wel een aantal knelpunten te zien ten aanzien van de bluswatervoorziening en de bereikbaarheid. Die punten worden hieronder benoemd en van een reactie voorzien.

1) Wanneer de benodigde breedte van de weg (voor tweerichtingsverkeer, 4,5 meter) niet gehaald kan worden, dient voor passeermogelijkheden te worden gezorgd.

Reactie
De toegangsweg is in beheer van Staatsbosbeheer. De weg is circa 2,8 meter breed, er is voorzien in de mogelijkheid om te passeren.

2) Ontsluitingswegen dienen bereikbaar te worden gehouden.

Reactie
Het is reeds verboden te parkeren op de toegangswegen en/of in de bermen.

3) Controleren of het open water geschikt is als bluswatervoorziening.

Reactie
Het water van de gracht kan gebruikt worden als bluswater, het voldoet aan zowel de werkdiepte als de waterdiepte.

4) Controleren of er een opstelplaats is voor de brandweer.

Reactie
Er is voldoende ruimte voor een opstelplaats aanwezig.

5) Tot slot verzoekt de brandweer om betrokken te worden bij de verdere ontwikkeling en op de hoogte te worden gehouden van de mate waarin de adviespunten worden overgenomen.

Reactie
Door middel van deze reactie in de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven hoe de adviespunten worden ingevuld. De brief van de brandweer is als bijlage in het OLO opgenomen.

6. CONCLUSIE

Realisatie van de beoogde logiesfunctie binnen het projectgebied vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de beoogde ontwikkelingen binnen het projectgebied uit te voeren en de bebouwing te gebruiken conform het in deze onderbouwing beschreven plan.