

Riedsútstel

Ried	: 23 februari 2023
Agindapunt	: 9
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: Programma 8 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Eardere behandeling	: -
Portefúlgehâlder	: Mevr. L. van der Tuin-Kuipers
Amtner	: Dhr. S. Faber
Taheakke	: 1. Principebesluit 2. Concept ontwerpbestemmingsplan
Saak- en stiknûmer	: (RPB2022-00008/S2022-13717)

Underwerp

Bedrijfswoning Oude Dijk 1a Buitenpost

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Dijk 1a te Buitenpost', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO-code: NL.IMRO.0059.BPBpOudeDijk1A23-ON01 met regels, toelichting en bijlagen vrij te geven voor ter inzagelegging.
2. Geen planMER uit te voeren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Koarte gearfetting

De eigenaren van het perceel aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost hebben hier een schapenhouderij en schapenhandelsbedrijf en willen hier graag een bedrijfswoning bij plaatsen. Het perceel heeft echter geen bouwvlak. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten en om een bedrijfswoning mogelijk te maken is het ontwerp bestemmingsplan opgesteld. De raad wordt voorgesteld de benodigde procedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Foech ried/kolleezje

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van het bestemmingsplan. Het college is belast met de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Ynlieding

Er is een verzoek om een herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de bouw van een bedrijfswoning bij de bestaande stallen op de locatie Oude Dijk 1a te Buitenpost. Daarnaast wil de initiatiefnemer nog een vergroting van het bestemmingsvlak achter de bestaande stallen ten behoeve van de opslag van hooibalen. Deze worden nu nog voor de stal aan de voorzijde op het perceel opgeslagen.

Op het perceel is een schapenhouderij in combinatie met een schapenhandelsbedrijf gevestigd. De gronden waar het bedrijf is gevestigd zijn in eigendom van de initiatiefnemer, voor de bouw van de bedrijfswoning heeft hij een stuk grond van de buurman nodig. Hiervoor is een voorlopig koopcontract getekend. Als het bestemmingsplan is vastgesteld en er zekerheid is dat de bedrijfswoning gebouwd kan worden, gaat de aankoop van de benodigde grond definitief door. De agrarische bedrijfswoning is noodzakelijk voor een efficiënte

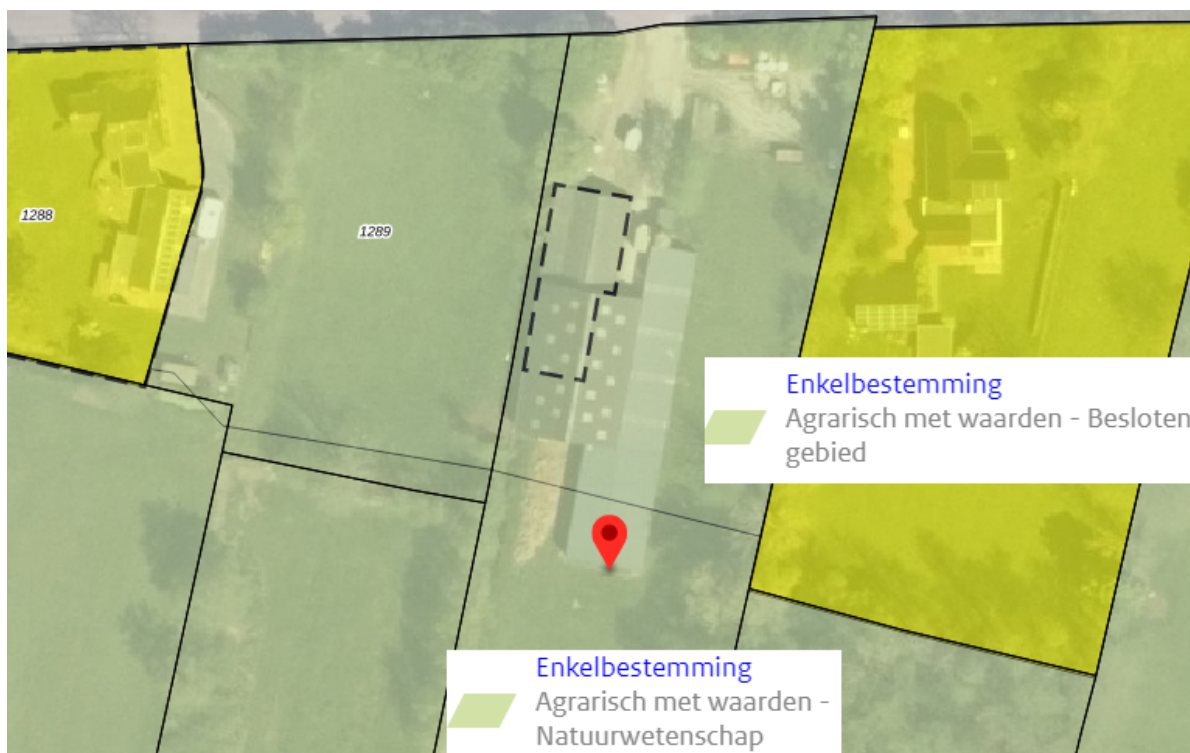
Ried : 23 februari 2023
Punt : 9
Side : 2

bedrijfsvoering zoals meer toezicht. Op onderstaande luchtfoto is de bestaande situatie weergegeven. Verzoeker geeft aan over 35 ha eigen weidegrond te beschikken, waarvan 22 ha in eigendom, waardoor er sprake is van een levensvatbaar agrarisch bedrijf.



Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen'. De bestemming van het agrarische bedrijfsperceel is 'Agrarisch met waarden - Besloten gebied' en het achterste deel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuurwetenschap'. Hieronder is de planologische situatie weergegeven.



Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied' is de vestiging van een agrarisch bedrijf toegestaan. De gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het perceel Oude Dijk 1A is echter niet voorzien van een bouwvlak, wel is het perceel voorzien van een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – veldschuur'. Dit houdt in dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding een veldschuur gebouwd mag worden. In het verleden zijn met vrijstelling enkele vergunningen verleend voor het uitbreiden van de oorspronkelijke bebouwing. Op de luchtfoto's is te zien dat de bedrijfsbebouwing veel groter is dan de oorspronkelijke veldschuur. Voor de laatste uitbreiding is geen vergunning verleend. Een deel van de laatste bebouwing staat op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuurwetenschap'. Binnen deze bestemming mogen, met uitzondering van openbare nutsvoorzieningen, geen gebouwen worden gebouwd.

Door het wijzigen van de bestemming, waarbij het bestemmingsvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied', wordt uitgebreid achter de bestaande bebouwing en het toekennen van een bebouwingsvlak, wordt de bestaande situatie gelegaliseerd. Door het bestemmingsvlak achter de bebouwing groter te maken dan het bouwvlak, wordt ruimte gemaakt voor de opslag van kuil/hooibalen die nu voor op het terrein worden opgeslagen. Hierdoor ontstaat ruimtelijk gezien een betere situatie.

De agrarische bedrijfsgebouwen worden gebruikt tijdens het lammeren van de schapen behorende bij de schapenhouderij in het voorjaar. Daarnaast worden deze gebouwen gebruikt voor opslag en het tijdelijk huisvesten van schapen afkomstig van het schapenhandelsbedrijf.

Locatie bedrijfswoning

Ruimtelijk gezien is voor de bestaande bedrijfsgebouwen onvoldoende ruimte voor een bedrijfswoning. Initiatiefnemer heeft daarom verzocht om de bedrijfswoning op het naastgelegen perceel te mogen bouwen. De bedrijfswoning is nodig voor een optimaal toezicht op de schapenhouderij. Om de bedrijfswoning te kunnen realiseren is een deel van het naastgelegen perceel (voorlopig) aangekocht. Op dit perceel ligt geen bouwvlak en mag ook niet gebouwd worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarom ook in een bouwvlak op dit perceel, met een nadere bouwaanduiding 'bedrijfswoning'. Om te voorkomen dat de bedrijfswoning in de toekomst gesplitst van het agrarische bedrijfsdeel is op de verbeelding een relatie aangebracht tussen het bouwvlak van de bedrijfswoning en het bouwvlak van de bedrijfsbebouwing.

Voor het toekennen van een nieuw agrarisch bouwvlak is vooral landschappelijk en vanuit milieuoogpunt gekeken of op het perceel een agrarisch bouwvlak en een bedrijfswoning mogelijk is. Ten behoeve van de locatie van de woning en de landschappelijke inpassing van het perceel is een Nije Pleats sessie gehouden.

Histoarje

Het college heeft op 14 november 2021 ingestemd met een door de initiatiefnemer ingediend principeverzoek. Op basis daarvan heeft de initiatiefnemer het bestemmingsplan laten opstellen en wordt dit nu als ontwerp voorgelegd aan de raad.

Te berikken effect

Het ontwerp bestemmingsplan Oude Dijk 1a te Buitenpost ter inzage te leggen. Eenieder kan hierop zijn zienswijze geven. Daarna wordt het bestemmingsplan voor al dan niet vaststelling voorgelegd aan de raad.

Argumenten

1.1 Met een planologische procedure kan worden meegewerkt aan het verzoek

Op grond van de bouwregels in het bestemmingsplan mogen bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak is niet op het perceel aanwezig. Uitgebreide bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning zijn daarom niet bij recht toegestaan op het perceel.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een agrarisch bouwvlak, met de mogelijkheid van een bedrijfswoning. Echter, voor de uitbreiding van het bouwvlak achter de bestaande stallen, geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden-Natuurwetenschap', waarvoor geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Voor realisering van het verzoek kan geen gebruik worden gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid en moet dus een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Er is hier sprake van een grondgebonden bedrijf: De schapen lopen het jaarrond op het land en er is voldoende eigen grond. De grond is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering (ruwvoer en mestafzet). De bestaande uitrit blijft in stand.

Aan andere ruimtelijke aspecten wordt op voorhand geen afbreuk gedaan: een uitrit is al aanwezig, de verkeersveiligheid zal niet verslechteren.

Ten aanzien van de aspecten ecologie, geur, bodem, geluid en archeologie zijn nadere onderzoeken gedaan. Ten behoeve van de toename van verhard oppervlak door de bedrijfswoning en de uitbreiding van het bouwvlak wordt een kleine watergang gegraven. Ook is een bedrijfsplan ingediend. Hieruit blijkt dat er voor deze aspecten geen ruimtelijke belemmering is voor uitvoering van het plan.

1.2 Het bestemmingsplan maakt gebruik van de versnelde procedure.

Op 20 januari 2022 heeft het presidium ingestemd met het toepassen van een versnelde procedure voor bestemmingsplannen in verband met de toekomstige inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze bestemmingsplannen worden -vooruitlopend op het vrijgeven voor de formele zienwijzenprocedure door de raad- ter visie gelegd voor de inspraak. Gelijktijdig met tervisielegging voor inspraak en overleg, wordt de raad voorgesteld in te stemmen met de ontwikkeling en het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de zienwijzenprocedure. Tijdens de behandeling in de raad is de termijn voor inspraak en overleg reeds voorbij. Eventuele inspraak- en overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop worden separaat naar de raad gestuurd.

1.3 De provinciale verordening staat een dergelijke ontwikkeling niet in de weg

Het betreft hier een perceel met de aanduiding 'veldschuur'. In het verleden is middels een vrijstellingsprocedure meegewerkt aan een stal voor de lammerperiode. Er is dus al sprake van agrarische bebouwing op het perceel. De provincie geeft in de Verordening Romte Fryslân 2014 aan dat er in beginsel geen nieuwe agrarische bouwpercelen mogen worden toegevoegd. Feitelijk is op deze locatie al sprake van agrarische bebouwing. Daarnaast heeft initiatiefnemer gekeken of een bestaand perceel elders of middels de ruimte voor ruimte regeling e.e.a. te realiseren is. Hierover geeft verzoeker het volgende aan:

1. De bedrijfsbebouwing waaronder de gewenste bedrijfswoning is zeer locatiegebonden nu een groot deel van de bijbehorende agrarische gronden in de directe nabijheid van de huiskavel liggen. Vanuit de huiskavel bestaat zelfs direct zicht op schapen die ter plaatse weiden. Dit laatste is ook noodzakelijk om direct te kunnen ingrijpen als een schaap in "onmacht" ligt hetgeen nog al eens voorkomt. Tot nu toe houden vader en zoon een oogje in het zeil door regelmatig te patrouilleren maar ideaal is dit niet. Vrijkomende agrarische bedrijven die eveneens grenzen aan deze agrarische gronden zijn niet aanwezig. Alternatieven zijn derhalve ook niet aanwezig. Bovendien zou daarmee sprake zijn van kapitaalvernietiging. De bestaande opstallen zijn voor initiatiefnemer adequaat maar zijn niet, gezien de beperkte hoogte geschikt voor bijv. een melkveehouderijbedrijf of een akkerbouwbedrijf. De verkoopwaarde is daardoor

laag en biedt onvoldoende "tegenwicht" voor de aankoop van een bestaand vrijkomend agrarisch bedrijf.

2. Initiatiefnemers hebben rondgekeken of sloopstallen aanwezig zijn om de woning mogelijk te kunnen realiseren met toepassing van de rood-voor-rood regeling. Veel af te breken stallen zijn niet aangetroffen of zijn lang niet voldoende gelet op de oppervlakte. Bovendien wordt ook daarvoor een behoorlijke investering gevraagd hetgeen niet verantwoord kan worden genoemd.

1.4 Aangetoond is dat er sprake is van een noodzaak om bij het bedrijf te wonen

Op verzoek van de gemeente heeft verzoeker een bedrijfsplan overlegd om inzicht te geven in de bedrijfsactiviteiten, de inkomsten uit het bedrijf, de bestendigheid en de noodzaak van de bedrijfswoning. Dit bedrijfsplan is opgesteld door ACCON/AVM adviseurs en accountants (d.d. 12 juni 2020, zie bijlage 3). Het bedrijfsplan toont de noodzaak van een bedrijfswoning aan op basis van de criteria:

1. Aard van het bedrijf
2. Volwaardigheid van het bedrijf
3. Continuïteit van het bedrijf

Op basis van de aangedragen onderbouwing kan geconcludeerd worden dat er voldoende onderbouwing is gegeven voor een agrarisch bouwvlak en de noodzaak voor een bedrijfswoning. De aard/ omvang, de volwaardigheid (inkomen) en continuïteit van het agrarisch bedrijf tonen in voldoende mate aan dat het om een volwaardig agrarisch bedrijf gaat en dat er een noodzaak bestaat voor de bedrijfswoning op de locatie aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost.

Gelet hierop en het feit dat de landerijen zich rondom deze locatie bevinden, is het niet onredelijk dat de bedrijfswoning bij de bestaande stallen aan de Oude Dijk 1a wordt geplaatst.

1.5 Volkshuisvestelijk is in bijzondere gevallen een woning in het buitengebied mogelijk

In principe worden er alleen woningen gebouwd die gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied om op deze manier – in verband met de ruimtelijke kwaliteit- zo weinig mogelijk bebouwing toe te voegen aan het buitengebied. Een ontwikkeling moet ook passen binnen de kwalitatieve woningbouwbehoefte en ook vanuit ruimtelijke aspecten en dergelijke mogelijk zijn.

Als blijkt dat er geen mogelijkheden binnenstedelijk zijn of dat het niet wenselijk is om op bepaalde locaties woningbouw te realiseren (bijvoorbeeld om groengebieden binnenstedelijk te behouden), dan bestaat er de mogelijkheid om te kijken naar mogelijkheden buiten bestaand stedelijk gebied. Dit zal dan in eerste instantie zoveel mogelijk aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied zijn. Uitzondering hierop is als er sprake is van een ontwikkeling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en/of een bijzondere woonvorm die binnenstedelijk niet te realiseren is. Dat is het geval als er hiervoor een noodzaak kan worden aangetoond, waarbij de bouw binnenstedelijk geen reëel alternatief is. Voor onderhavige bedrijfswoning is hiervan sprake (functionele verbondenheid met een agrarisch bedrijf in het buitengebied). Deze woning wordt daarom opgenomen in de woningbouwprogrammering.

1.6 Het procesmodel Nije Pleats is gevolgd voor de landschappelijke inpassing

Om de nieuwe bedrijfswoning landschappelijk op een goede manier in te passen is het procesmodel Nije Pleats gevolgd Samen met de initiatiefnemers en deskundigen is gekomen tot een aanvaardbare locatie voor de bedrijfswoning/ bouwvlak. Het verslag met advies van de Nije Pleats sessie is bijgevoegd (zie bijlage 4). Dit advies moet worden opgevolgd in het op te stellen bestemmingsplan en bij de aanvraag omgevingsvergunning.

De provincie heeft aangegeven de uitkomst van de Nije Pleats sessie te respecteren.

In verband met de opslag van hooibalen -die nu nog aan de voorzijde van het perceel liggen- heeft de initiatiefnemer nog wel behoefte aan een groter bouwvlak achter de bestaande stallen. Deze kunnen dan uit het zicht worden opgeslagen. Daarom is het bouwvlak hier ook vergroot. Dit is nog kortgesloten met de aanwezigen tijdens de Nije Pleats sessie eerder en geadviseerd is de beplanting in de dwarssingel aan de achterzijde/ zuidzijde van het perceel te versterken. Dit zal ook opgenomen moeten worden in de landschappelijke inpassingstekening met de bedrijfswoning en als voorwaarde moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan/ omgevingsvergunning.

1.7 Op voorhand zijn er verder geen ruimtelijke belemmeringen

Er is op voorhand geen onoverkomelijke belemmering voor het realiseren van het agrarisch bouwvlak en de bouw van de bedrijfswoning.

De bijgeleverde geurberekening (bijlage 1) is gebaseerd op maximaal 150 schapen binnen de inrichting. Dit aantal is vervolgens ook ingevoerd in Aerius calculator ten behoeve van de stikstofberekening. Het resultaat laat echter zien dat er bij dat aantal schapen sprake is van een minieme toename van stikstofdepositie op Natura-2000 gebied De Alde Feanen. Gelet daarop is het aantal te houden schapen, dat tegelijkertijd binnen de inrichting wordt gehouden, verlaagd naar 125. Bij dat aantal blijkt vervolgens dat geen depositie plaatsvindt van boven de 0,00 mol/ha/jr. en dat geen significant negatieve gevolgen zijn voor nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het aspect archeologie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat de kans op archeologische relevante sporen klein is en dat er geen aanvullend onderzoek nodig is. Als er bij graafwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen, dan geldt de wettelijke meldingsplicht.

In het kader van het aspect ecologie is een quickscan uitgevoerd om te onderzoeken of op de locatie beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn. Het perceel ligt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied of in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op basis van het advies voor de landschappelijke inpassing (Nije Pleats) wordt extra afschermdende beplanting toegevoegd aan het perceel. Deze beplanting biedt extra schuilmogelijkheden voor vogels en/of andere diersoorten.

2.1 Een plan-MER is niet nodig.

Op basis van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. is een plan-MER niet nodig voor dit bestemmingsplan. Er is een vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie aangeleverd. Hierin is opgenomen wat het voorgenomen project inhoudt, waarom er sprake is van een vormvrije m.e.r.- beoordeling en de maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit zijn aangegeven. Hieruit blijkt dat een plan-MER niet nodig is voor het project.

3.1 De uitvoerbaarheid is verzekerd

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro (o.a. het bouwen van een woning). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dan vervalt de verplichting.

Het betreft een particulier initiatief waarbij geen gronden van de gemeente zijn betrokken, het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig. De gemeenteraad moet echter wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden op- en/of vastgesteld.

Alternativen

Niet in stemmen met het realiseren van een agrarisch bouwvlak en/of de bouw van een bedrijfswoning aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost. Hiervoor moeten dan wel ruimtelijke argumenten worden aangevoerd.

Kanttekenings/risiko's

Het betreft hier nog een ontwerp bestemmingsplan, waartegen zienswijzen kunnen worden ingediend. Pas na besluitvorming door de raad over het definitieve bestemmingsplan (vaststelling) ontstaat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Finânsjes

Planschade

Het wijzigen van een bestemmingsplan kan bij derden leiden tot inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Met de aanvrager is een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan, waarin staat dat hij het totale bedrag van de tegemoetkoming in schade (als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening) aan de gemeente zal compenseren.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De initiatiefnemer heeft met bewoners van de direct naastgelegen percelen gesproken. Op voorhand kunnen de burens volgens de initiatiefnemers instemmen met de voorgenomen ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Kommunikaasje

De ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan (6 weken) wordt bekend gemaakt in De Feanster, het Gemeentebld, op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Ook de initiatiefnemer en de organisaties die zijn betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Yntegraliteit

Er is nauw contact met afdeling VTH i.v.m. milieu/ vergunningen.

Previnsje

N.v.t.

Gearwurking

N.v.t.

Ferfolchtrajekt

Zie onder het kopje 'Kommunikaasje'.

Evaluaasje

N.v.t.

Buitenpost, 24 januari 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. mr. O.F. Brouwer

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2023, punt nr.: 9;

Beslút:

1. Het ontwerp bestemmingsplan 'Oude Dijk 1a te Buitenpost', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL. IMRO-code: NL.IMRO.0059.BPBpOudeDijk1A23-ON01 met regels, toelichting en bijlagen vrij te geven voor ter inzagelegging.
2. Geen planMER uit te voeren.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 23 februari 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. mr. G.J. Andringa

Dhr. mr. O.F. Brouwer