Olfert Pieter Lapstraat 1a te Hollum

Onderbouwing effecten fysieke leefomgeving

13 augustus 2024

Olfert Pieter Lapstraat 1a te Hollum

Onderbouwing effecten fysieke leefomgeving

COLOFON

Opdrachtgever	**: Kaasboerderij Ameland**
Auteur	**: E. Venema**
Rapportnummer	**: 22-753-22**
Versie	**: Definitief**
Datum	**: 13 augustus 2024**

maatwerk voor de leefomgeving

INTerra

Oer de Feart 163
8502 CV JOURE
0513-412418
info@interra.nl

INHOUDSOPGAVE

1	**Inleiding**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Projectgebied	1
1.3	Het omgevingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	**Projectbeschrijving**	**4**
2.1	Uitgangssituatie	4
2.2	De aanvraag	5
2.3	Inpassing bij omgevingswaarden	6
3	**Beleid en regelgeving**	**7**
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	7
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	8
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4	**Aspecten fysieke leefomgeving en milieu**	**9**
4.1	Algemeen	9
4.2	Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand	9
4.3	M.e.r.-beoordeling	9
4.4	Cultuurhistorische waarden	10
4.5	Beschermen van gezondheid	11
4.6	Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering	12
4.7	Geluidaandachtsgebieden	13
4.8	Luchtkwaliteit	13
4.9	Bodemkwaliteit	14
4.10	Omgevingsveiligheid	14
4.11	Natuur	15
4.12	Waterparagraaf	15
4.13	Kabels, leidingen en beperkingsgebieden	16
5	**Uitvoerbaarheid**	**17**
5.1	Algemeen	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.3	Economische uitvoerbaarheid	18
6	**Afweging en conclusie**	**19**
6.1	Algemeen	19
6.2	Afweging	19
6.3	Conclusie	19

1 Inleiding

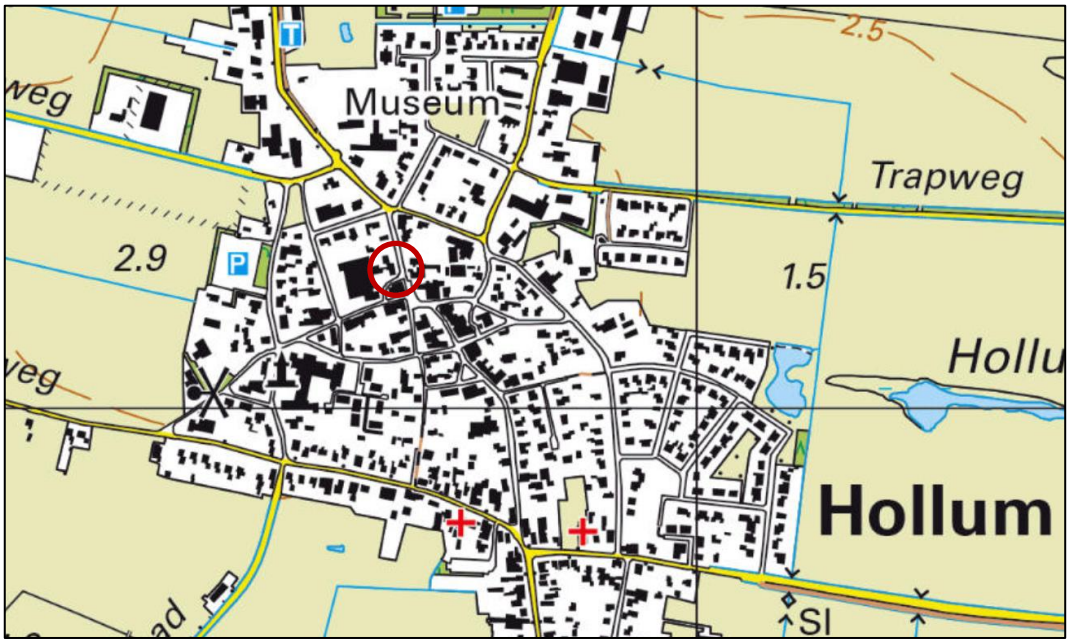
1.1 Aanleiding

In het centrum van Hollum, aan de Olfert Pieter Lappstraat (hierna O.P. Lapstraat) staat een voormalig boerderijpand. Kaasboerderij Ameland, die is gevestigd in het landelijk gebied nabij Hollum, heeft het plan opgevat om hier een kaas- en ijswinkel te vestigen, met eigen producten. Daarbij is het de bedoeling om ter plaatse op ambachtelijke wijze kaas en ijs te maken. In de boerderij is daarvoor geen geschikte ruimte. Daarom is het voorstel om de schuur op het perceel te slopen en om op het aansluitende terrein een nieuwe schuur te bouwen ten behoeve van de kaasmakerij. Het betreffende perceel valt onder een woonbestemming, waarbinnen alleen bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woningen gebouwd kunnen worden..

Na diverse vooroverleggen met de gemeente is het plan rijp om de ruimtelijke procedure op te starten. Hiervoor is een omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) noodzakelijk en aangevraagd. Deze onderbouwing vormt een toelichting op de aanvraag omgevingsvergunning en toetst het bouwplan aan de geldende beleidskaders en instructieregels en aan en de, voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrumgebied van Hollum, aan de zuidzijde van de O.P. Lapstraat. Het betreft het perceel aansluitend op nummer 1a, kadastraal gemeente Ballum, G293. De globale ligging van het projectgebied is op een topografische kaart aangegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het projectgebied

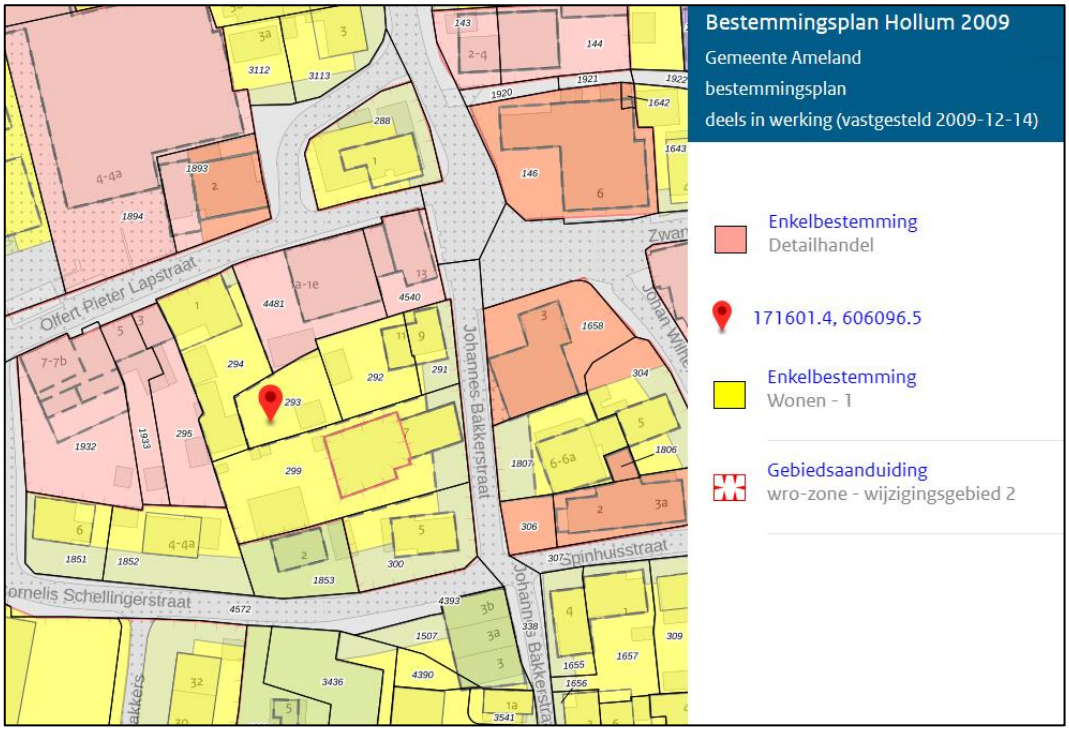
1.3 Het omgevingsplan

Het projectgebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Ameland. Het gaat op moment van schrijven om het 'tijdelijk omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordening die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

1.3.1 Bestemmingsplannen

Het projectgebied valt binnen het op 14 december 2009 vastgestelde bestemmingsplan *Hollum 2009*. Het hoofdgebouw valt binnen de bestemming 'Detailhandel', waarbinnen primair wordt voorzien in winkels. De beoogde bouwlocatie heeft de bestemming 'Wonen – 1', waarbinnen wordt voorzien in de woonfunctie. Ook is de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' van toepassing, waarbinnen het college de mogelijkheid heeft om de bestemming te wijzigingen ten behoeve van andere centrumfuncties.

Hoofdgebouwen moeten binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit ligt strak om het boerderijpand. De schuur staat hier buiten en binnen de woonbestemming. Een fragment van de plankaart is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan

Binnen de detailhandels- en woonbestemming wordt niet voorzien in een kaasmakerij. Deze functie is daarmee strijdig met het bestemmingsplan. Bovendien wordt de schuur gebouwd in de woonbestemming, waarbinnen alleen bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woningen gebouwd kunnen worden.

1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordening opgenomen in het omgevingsplan.

1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels hebben verwerkt tot eigen regels, of hebben laten vervallen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van het project, dat met de Bopa mogelijk wordt gemaakt. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven en wordt ingegaan op de inpasbaar baarheid van dit project bij de zichtbare waarden. Vervolgens toetst *hoofdstuk 3* dit project aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid. *Hoofdstuk 4* vormt de beoordeling van de en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. Vervolgens worden in *hoofdstuk 5* de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. *Hoofdstuk 6* geeft ten slotte een beknopte afweging en conclusie voor het verlenen van de Bopa.

2 Projectbeschrijving

2.1 Uitgangssituatie

De aanvraag heeft betrekking op het terrein bij een voormalig boerderij, nu winkelpand. Dit staat aan de O.P. Lapstraat, op de hoek met de Johannes Bakkerstraat, waaraan het woonhuis is gericht. Deze hoek vormt een plein, dat het midden van het centrum van Hollum is. Hieraan liggen diverse horeca en detailhandelsfuncties. Aan de noordzijde van de O.P. Lapstraat zijn ook horecaondernemingen en een supermarkt gevestigd.

De ontsluiting van de boerderij ligt aan de achterzijde, aan de O.P. Lapstraat. Achterop het perceel staat een houten schuur van ongeveer 50 m^2. De te ontwikkelen locatie ligt achter deze schuur. Het gaat om een kadastraal perceel van ongeveer 236 m^2. Hierop staat een vrijstaande garage met een oppervlakte van ongeveer 20 m^2 die bereikbaar is vanaf de Johannes Bakkerstraat.

Een luchtfoto van de locatie is weergegeven in figuur 2.1. Een aanzicht op het achterterrein, waar de ontwikkeling plaatsvindt, is weergegeven in figuur 2.2. Het te ontwikkelen perceel (projectgebied) is met een rood vlak aangegeven.



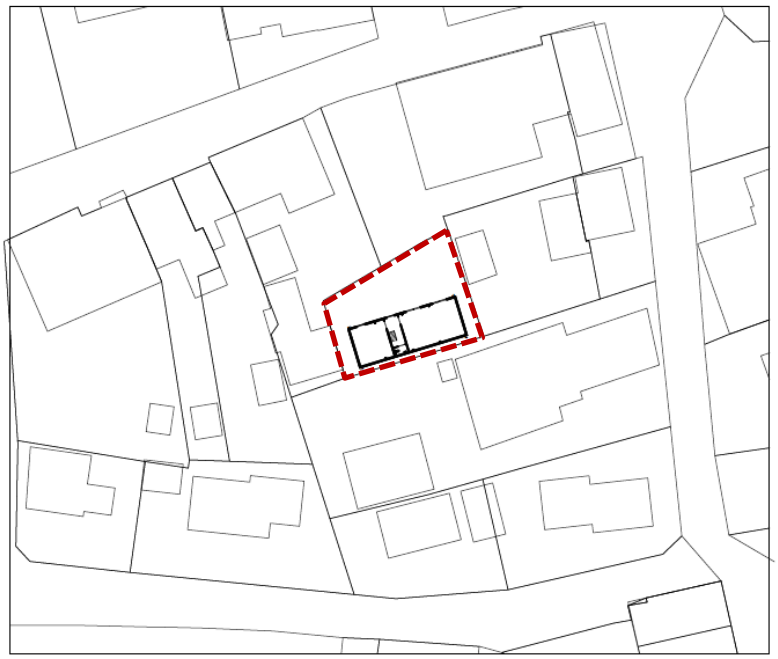
Figuur 2.1 Luchtfoto projectgebied



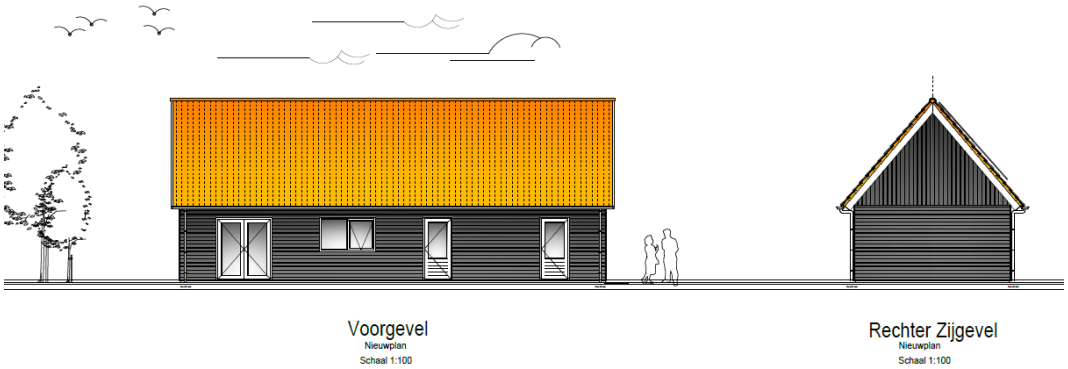
Figuur 2.2 Aanzicht op de projectlocatie

2.2 De aanvraag

Kaasboerderij Ameland heeft nu een kaas- en ijswinkel in het buitengebied. Dit bedrijf heeft het plan opgevat om de boerderij in het centrum in gebruik te nemen als zodanig en hierbij ook kaas en ijs te maken op de locatie. De aanvraag heeft primair betrekking op het in gebruik nemen van de schuur als kaasmakerij. Om deze ambachtelijke bedrijfsfunctie mogelijk te maken, is een nieuwe schuur nodig. Deze krijgt een oppervlakte van ongeveer 83 m^2 en wordt gebouwd ter vervangen van de bestaande schuren en garage. De materialisatie en omvang sluit aan op de bestaande schuur. De beoogde situatie is weergegeven in figuur 2.3. Het gevelaanzicht van de nieuwbouw, is weergeven in figuur 2.4.



Figuur 2.3 Beoogde situatie



Figuur 2.4 Gevelaanzicht nieuwbouw

2.3 Inpassing bij omgevingswaarden

De impact van de ontwikkeling is zeer beperkt. De nieuwe schuur wordt op een passende wijze vormgegeven, waarmee deze onderschikt blijft aan de boerderij. Een kaasmakerij is milieutechnisch een aandachtspunt, omdat dit formeel een zuivelfabriek is, die in een hoge milieucategorie valt, vanwege geur en geluidsaspecten. Feitelijk is er sprake van een ambachtelijke bedrijfsfunctie.

Echter, op basis van recente jurisprudentie (bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2021:1318) is een kleinschalige ambachtelijke bedrijf gelijk te stellen aan categorie 2 bedrijven. Deze lijn is ook toepasbaar op dit bedrijf. Er wordt slechts incidenteel kaas gemaakt en dit gebeurt op kleinschalige wijze met de hand. Dit produceert weinig geluid en is qua geur ten hoogste verglijkbaar met een kaaswinkel. De kazen liggen namelijk in een gesloten ruimte. Categorie 2 bedrijven zijn goed inpasbaar in een gemengd centrumgebied, zoals de omgeving van het projectgebied.

De verkeer- en parkeersituatie wijzigt niet ten opzichte van het huidige gebruik. Op het terrein voor de schuur is ruimte voor het parkeren van vier auto’s.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken. Het doel is te kiezen voor slimme combinaties van functies, uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Het projectgebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal besluiten in werking getreden. Het gaat om het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Omgevingsbesluit. Het Bal stelt rijksregels aan (milieu)activiteiten, het Bkl gaat voornamelijk over omgevingswaarden en beperkingengebieden (onder andere natuur en water) en het Bbl stelt regels aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het DSO. Het project wordt aan deze regels getoetst in hoofdstuk 4.

Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's, stelt de Omgevingsregeling eisen aan omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) op.

Voor het projectgebied gelden geen specifieke beperkingsgebieden die relevant zijn voor het project.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving. Dit plan voorziet in de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied.

3.2.2 Instructieregels provincie

Het projectgebied valt binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe 'Omgevingskwaliteiten als basis'. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.4 gaat hierop in.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen de gebiedsaanwijzing 'bestaande stedelijk gebied', waarmee nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden kunnen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies.

Het project is hiermee in overeenstemming met de instructieregels.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente geeft in de Structuurvisie Ameland (2011) en in het Toerismebeleid Ameland 'Van meer naar beter' (2023), enkele algemene beleidslijnen voor economische ontwikkelingen en veranderingen die een relatie hebben met toerisme. In algemene zin worden initiatieven die een bedrage leveren aan de beleving van het eiland ondersteund. Daarbij kan worden gedacht aan de beleving van zichtbare ambachten in de schaal van het eiland en lokale verkoop van eigen producten. In het toerismebeleid wordt ingezet op duurzaamheid 'op z'n Amelands', wat betekent dat er eigen oplossingen worden bedacht. Met een eigen aanpak rond duurzame stroom, (evenementen)afval, Amelander producten en zelfvoorzienendheid. Een eigen kaasmakerij, passend bij de aard en schaal van Hollum, past daarbij. Specifieke uitspraken met betrekking tot dit plan worden niet gedaan. Het project sluit op de hiervoor beschreven wijze wel aan op de algemene doelstellingen zoals geformuleerd door de gemeente Ameland.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet en de instructieregels uit het Bkl en de provinciale verordeningen (art. 8.0b).

4.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand

4.2.1 Wettelijk kader

De Ladder duurzame verstedelijking kan hier onderdeel van zijn (schaarse ruimte, zie ook Bkl: is onderdeel van de paragraaf over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 van het Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

4.2.2 Toetsing en conclusie

Het project stelt een functietoevoeging voor, waarbij sprake is van een zeer kleine uitbreiding voor ten opzichte van de bestaande bebouwing (ongeveer 13 m^2). Dit kan op basis van vaste jurisprudentie niet gezien worden als nieuwe verstedelijking. Er wordt geen extra ruimtebeslag op het landelijk gebied gelegd. Er wordt op deze manier wel voldaan aan de uitgangspunten van de ladder.

4.3 M.e.r.-beoordeling

4.3.1 Wettelijk kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een Bopa volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De lijst bestaat uit vier kolommen, waarbij in kolom 1 de betreffende projecten zijn benoemd, in kolom 2 de mer-plichtige activiteiten zijn opgenomen in kolom 3 de mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Kolom 4 geeft aan bij welke besluiten de project-mer-(beoordelings)plicht geldt. Waar

een omgevingsplan wordt genoemd, geldt dat ook een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt bedoeld.

4.3.2 Toetsing en conclusie

De ontwikkeling is zeer kleinschalig en kan daarmee niet worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject. Wel is een zuivelfabriek opgenomen in bijlage V, als activiteit waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht voor plaats moet vinden. Echter, de ambachtelijke kaasmakerij kan niet worden aangemerkt als zuivelfabriek. In het kader van de melding milieubelastende activiteit vindt hierover nadere afstemming met FUMO plaats. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

4.4 Cultuurhistorische waarden

4.4.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.4.2 Archeologie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud ‘in situ’ ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld. De gemeente sluit aan bij de provinciale Fryske Monumentenkaart Extra (FAMKE). Hieruit blijkt dat er mogelijk archeologische resten uit de middeleeuwen aanwezig zijn. Bij ingrepen groter dan 500 m^2 wordt onderzoek hiernaar geadviseerd.

De nieuwbouw heeft een oppervlakte van 83 m^2. Daarmee blijft het project onder de vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan moet hiervan direct melding worden gemaakt conform de Erfgoedwet.

4.4.3 Andere cultuurhistorische waarden

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergeven in figuur 4.1. Nabij het projectgebied komen enkele monumenten (rood) en karakteristieke panden (gele stip) voor. Het project heeft hierop geen directe invloed. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het project.



Figuur 4.1 Fragment CHK

4.5 Beschermen van gezondheid

4.5.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.5.2 Toetsing en conclusie

Met dit project hangen geen bijzondere omstandigheden samen, waardoor het verlenen van de vergunning in potentie leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.6 Bedrijfsactiviteiten en milieuzonering

4.6.1 Wettelijk kader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgebonden, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn worden ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

4.6.2 Toetsing en conclusie

De aanvaardbaarheid van een woon- en leefklimaat is niet overal hetzelfde. In een gemengd gebied wordt hier anders naar gekeken dan in een rustige woonwijk. Het centrumgebied van Hollum is het typische voorbeeld van een gemengd gebied. Het is een omgeving waar wonen, werken en recreëren gezamenlijk voorkomen en waar een zekere reuring het omgevingsgeluid bepaald. Het is een omgeving waar men als 'goede buren' rekening met elkaar houdt, maar ook wat van elkaar moet accepteren. Hier is het belangrijk om ondernemingen die bijdragen aan de levendigheid van het centrum te versterken en ruimte te geven. In de VNG-systematiek, die wordt gebruikt voor de afstemming tussen bedrijven en wonen, geldt voor deze functies dat ze aanpandig aan wonen kunnen worden uitgevoerd.

Een kaasmakerij is in potentie een zwaar milieubelastende functie, onder de noemer van een zuivelfabriek. Dit valt in milieucategorie 4. Echter, er is hier sprake van een kleine kaasmakerij, waar maximaal 25 keer per jaar kaas worden gemaakt op ambachtelijke wijze. In het kader van vergelijkbare situatie rondom kleine bierbrouwerijen is jurisprudentie ontstaan dat deze ambachtelijke bedrijf in een gemengd gebied kunnen voorkomen nabij woningen. Deze functies zijn vergelijkbaar met milieucategorie 2, die in een gemengd gebied inpasbaar zijn. Er wordt uitgegaan van een richtafstand van 10 meter. De afstand ten opzichte van de woningen op Johannes Bakkerstraat nummers 7,9 en 11 bedraagt ruim 10 meter. Gelet op de zeer lage frequentie van de feitelijke activiteiten kan op voorhand worden vastgesteld dat aan de geluid- en geurnormen zal worden voldaan. Ter plaatse van die woning zal daarmee worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat, passend bij een gemengd gebied. De normen uit het Besluit activiteiten leefomgeving en het Omgevingsplan waarborgen dit ook naar de toekomst.

4.7 Geluidaandachtsgebieden

4.7.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaandachtsgebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit is aspect is behandeld in paragraaf 4.6. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de onbeheerste groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen. Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit).

4.7.2 Toetsing en conclusie

De ontwikkeling ligt niet in de geluidszone van wegen en er worden geen geluidsgevoelige functies voorgesteld.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM^{10}).

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.8.2 Toetsing en conclusie

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de luchtkwaliteitskaart op de Atlas Leefomgeving blijkt dat in Hollum aan de wettelijke normen wordt voldaan. De ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Bodemkwaliteit

4.9.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

4.9.2 Toetsing en conclusie

Uit informatie van het Bodemloket blijkt dat er op de locatie geen verdachte locaties bekend zijn. Gelet op de huidige bestemmingen en het historisch gebruik, wordt geen bodemverontreiniging verwacht. Binnen het projectgebied worden vaste verblijfplaatsen van mensen gerealiseerd. Het is daarom niet nodig om een bodemonderzoek uit te voeren. Voor de Milieubelastende activiteiten (MBA) wordt ervan uitgaan dat de bodem in de 0-situatie schoon is.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

4.10.2 Toetsing en conclusie

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het projectgebied ligt ook niet in het invloedgebied van risicobronnen op grotere afstand. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit project.

4.11 Natuur

4.11.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.11.2 Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt in het dorpscentrum, buiten Natura 2000-gebieden. Vlak buiten het dorp liggen wel Natura 2000-gebieden. Deze liggen op 700 meter. Gezien de aard van de ingreep en ruime afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied zijn externe effecten zoals trillingen, verstoring door geluid en mechanische effecten uitgesloten. Gezien de aard van de ingreep doet het voornemen naar verwachting geen afbreuk aan de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied.

Stikstofgevoelige natuurwaarden binnen de Natura 2000-gebieden liggen op korte afstand. De nieuwbouw van de schuur leidt niet tot stikstofeffecten. Het betreft een houten bijgebouw, waarvoor geen zwaar materieel wordt ingezet. Dit zal vrijwel uitsluitend handmatig en met elektrische gereedschappen worden gebouwd. Een stikstofbijdrage van dit project is daarmee uitgesloten. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het project.

4.11.3 Soortenbescherming

De fysieke ingreep die dit project voorstelt met mogelijk gevolgen voor beschermde soorten is de sloop van de schuur en de garage. Dit zijn eenvoudige (houten) bouwwerken met een gesloten gevel- en dakvlak, waarmee er lage potenties zijn voor gebouwbewonende soorten. De ingreep is relatief beperkt. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de gevoelige seizoenen, zoals het broedseizoen. De ontwikkeling veroorzaakt op deze manier geen potentiële conflicten met de natuurwetgeving.

4.12 Waterparagraaf

4.12.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

4.12.2 Weging van het waterbelang

Met de onderhavige ontwikkeling zijn geen waterbelangen in het geding. De uitbreiding is zeer beperkt en leidt tot een zeer beperkte toename aan verharding. Ook ontstaat er niet in belangrijke mate extra afvalwater als gevolg van de beperkte omvang van de activiteit. In het kader van de milieumelding vindt hierover nadere afstemming plaats met het Wetterskip.

4.13 Kabels, leidingen en beperkingsgebieden

4.13.1 Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

4.13.2 Toetsing

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook zijn er geen aangewezen beperkingsgebieden relevant voor het plan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

De bepaling over de uitvoerbaarheid uit het Besluit ruimtelijke ordening komt onder de Omgevingswet niet terug. De gemeente hoeft niet meer aannemelijk te maken dat een toegedeelde functie er ook zal komen. De gemeente geeft in haar omgevingsplan aan dat een functie op een zekere locatie 'kan' komen. Dat is minder verstrekkend. Pas als zich een concreet, binnen de toegedeelde functie passend, initiatief aandient wordt onderzocht 'hoe' dat op een aanvaardbare wijze gerealiseerd kan worden. Bij een Bopa die voldoende concreet is, moet dus de uitvoerbaarheid wel worden aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Advisering ketenpartners

Deze onderbouwing wordt in het kader van het kader van afdeling 3.4 Awb ter advisering voorgelegd aan de betrokken ketenpartners (provincie, waterschap, brandweer).

5.2.2 Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie

De gemeenteraad van Ameland heeft op 27 november 2023 het voorstel inzake 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan' aangenomen. Met dit besluit zijn situaties aangewezen als gevallen waarover de gemeenteraad bindend advies kan geven en waarbij verplichte participatie dient plaats te vinden, indien afgeweken wordt van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Het Aanwijzingsbesluit adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan" is gelijktijdig met de inwerkingtreding met de omgevingswet, 1 januari 2024, in werking getreden.

In het aanwijzingsbesluit zijn onder 2.1 de volgende gevallen aangewezen waarbij de raad adviesrecht heeft, dan wel participatie vereist is door de initiatiefnemer:

- Adviesrecht (16.15 a onder b Ow): Het oprichten, veranderen of uitbreiden van bedrijvigheid in een andere categorie dan het omgevingsplan toestaat, in de bebouwde kom en op bedrijventerreinen.
- Verplichte participatie (16.55 lid c Ow): Het oprichten, veranderen of uitbreiden van bedrijvigheid in een zwaardere categorie dan het omgevingsplan toestaat, in de bebouwde kom en op bedrijventerreinen

Met het voorliggende plan wordt er bedrijvigheid opgericht met een hogere milieucategorie dan het omgevingsplan toestaat, binnen de bebouwde kom. Dit betekent dat de aanvraag een geval betreft waarop het bindend adviesrecht van de gemeenteraad van toepassing is. Het plan zal dus worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

De aanvrager is daarnaast verplicht om te laten zien hoe hij belanghebbenden bij de aanvraag heeft betrokken. Omdat wetgever de initiatiefnemer vrij laat in de wijze waarop hij de belanghebbenden bij de aanvraag betrekt, betekent dit dat de gemeente hier marginaal op mag toetsen. Dit komt neer op de check bij een vergunningaanvraag of participatie redelijkerwijs heeft plaatsgevonden. De aanvrager heeft bij de aanvraag aangegeven de directe buren op de hoogte te hebben gebracht van de ontwikkeling. Hiermee is aan de participatieplicht voldaan.

5.2.3 Procedure omgevingsvergunning

Voor deze Bopa geldt de reguliere procedure voor de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat er na verlenen van de vergunning de mogelijkheid bestaat tot het indienen van bezwaar en daarna beroep bij de rechtbank. Tot slot is er de mogelijkheid tot het indienen van hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

5.3.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. Deze heeft hiervoor beschikbaarheid over voldoende middelen. Hieruit wordt geconcludeerd dat het project financieel haalbaar is.

5.3.2 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval niet plaats via de omgevingsvergunning, maar door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Er is in dit geval geen sprake van een kostenverhaal, omdat er ten opzichte van de mogelijkheden in het omgevingsplan geen nieuwe hoofdgebouwen worden gerealiseerd.

6 Afweging en conclusie

6.1 Algemeen

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze onderbouwing beschrijft de afweging die is gemaakt om tot deze conclusie te kunnen komen.

6.2 Afweging

De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van een schuur en het gebruik daarvan als ambachtelijke kaasmakerij als onderdeel van een ijs- en kaaswinkel, in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

De herschikking en herbouw van de bijgebouwen heeft een zeer lokale en kleinschalig impact op de omgeving. De kaasmakerij die hierin wordt gevestigd zal hier maximaal 25 dagen per jaar kaas maken. Verder wordt de schuur vooral gebruik voor opslag van kaas, in een afgesloten ruimte, waarmee geurhinder tot een minimum wordt beperkt.

Het project sluit aan bij de behoefte en bij de beleidskaders van de gemeente. Het project is ook in overeenstemming met de instructieregels van het rijk en de provincie. Het project is verder met positief resultaat getoetst aan de aspecten voor een fysieke leefomgeving en milieu

6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat, gezien de nut/noodzaak gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.