GEMEENTE HEERENVEEN

# Voorstel aan de gemeenteraad

**Opsteller**
Merode, Maurice van

**Kenmerk**
Z.21.349226 / D.21.1482651

**Vertrouwelijkheid**
Openbaar

**Onderwerp**
Verklaring van geen bedenkingen Eerste Compagnonsweg 45 Bontebok

**Onderwerp**
Verklaring van geen bedenkingen Eerste Compagnonsweg 45 Bontebok

**Voorgesteld besluit**
1. een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het veranderen van een kantoorruimte in een kookstudio, bouwen van een bijgebouw, plaatsen van een sanitair unit, overkapping, pipowagen, zitbankje en informatiebord, vestigen van een mini-camping en aanleggen van een voedselbos en een uitrit met parkeerplaatsen op de locatie Eerste Compagnonsweg 45 te Bontebok;
2. deze verklaring als definitieve verklaring van geen bedenkingen aan te merken wanneer er geen zienswijzen over de ontwerpverklaring zijn ingediend.

**Inleiding**
Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van een kantoorruimte in een kookstudio, bouwen van een bijgebouw, plaatsen van een sanitair unit, overkapping, pipowagen, zitbankje en informatiebord, vestigen van een mini-camping en aanleggen van een voedselbos en een uitrit met parkeerplaatsen op de locatie Eerste Compagnonsweg 45 Bontebok.

Het plan is in strijd met het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2007' en de 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied 2007'. De vergunning moet worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. In dit geval kan gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid die is opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3$^{o}$ Wabo.

Ons college is van mening, dat het aanvaardbaar is medewerking te verlenen aan het plan en toepassing te geven aan de afwijkingsbevoegdheid overeenkomstig de bepalingen in de Wabo. Uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Bor volgt echter dat de vergunning alleen kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De verklaring kan slechts (gemotiveerd) worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

**Beoogd effect**
Het verkrijgen van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de raad, zodat de besluitvormingsprocedure kan worden vervolgd.

**Argumenten**
Volgens de geldende bestemmingsplannen heeft de grond van het plangebied de bestemming 'Kwekerijbedrijven'. Tevens is daaraan de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' toegekend. Onderhavig project, waarvan de onderdelen zijn omschreven op pagina 7 en 8 van de ontwerp omgevingsvergunning, past niet binnen de bestemming. De bestemmingsplannen noch de kruimelregeling (artikel 4 Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) voorzien in de mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsplannen ten behoeve van de realisatie van onderhavig project.

*1.1. De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het plan*
Om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren is de Laddertoets voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Pas als een bouwplan valt onder de definitie van nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet beschreven worden waarom er behoefte is aan die nieuwe ontwikkeling. Als het bouwplan buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, moet tevens worden uitgelegd waarom het bouwplan niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat planologische ontwikkelingen met een ruimtebeslag tot 500 $m^2$, niet als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van voornoemd besluit worden aangemerkt. Dit betekent dat de Laddertoets niet van toepassing is op onderhavig bouwplan, aangezien het toegevoegde ruimtebeslag onder 500 $m^2$ blijft.

*1.2. Het plan past binnen de Verordening Romte Fryslân 2014*
Ingevolge artikel 1.2 van de Verordening Romte Fryslân 2014 kan vrijkomende bebouwing in het landelijk gebied benut worden voor nieuwe stedelijke functies, zoals dagrecreatie, verblijfsrecreatie, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen, dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3. Aan dit hergebruik zijn voorwaarden verbonden. Enige aanvullende nieuwbouw kan worden toegestaan, mits deze wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Daarnaast moeten in de omgevingsvergunning zodanige regels worden gesteld dat (1) bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven, (2) de plaatsing, omvang en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving en (3) geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving. Het hergebruik van de voormalige dienstwoning als kookstudio en/of workshopruimte past binnen deze voorwaarden. Er wordt enige bebouwing toegevoegd: een zeecontainer, pipowagen en twee overkappingen. Deze bebouwing is qua uitstraling en plaatsing ondergeschikt aan het hoofdgebouw, de kookstudio en/of workshopruimte. Van monumentale bebouwing is geen sprake. Bij de inrichting van het terrein is rekening gehouden met de landschapswaarden en de cultuurhistorische karakteristieken. Tot slot vormt het hergebruik geen beperking voor de agrarische bedrijven.

Op grond van artikel 5.5.1a kan op of aansluitend aan het erf van een (agrarisch)bedrijf of woning een kleinschalig kampeerterrein van maximaal 15 standplaatsen worden toegestaan. Op grond van artikel 1.2 komt er een kookstudio en/of workshopruimte in de voormalige dienstwoning. In de nabijheid van dit bedrijfspand worden maximaal 10 wigwams, yurts of kleine pipowagens geplaatst. Hiermee voldoet het bouwplan ook op dit onderdeel aan de Verordening Romte Fryslân 2014.

Tot slot gaat voornoemde verordening niet in op een voedselbos. Het landelijk gebied is primair bedoeld voor functies als landbouw en natuur. Een voedselbos verenigt beide functies in zich en past daarom goed in het buitengebied.

*1.3. Het plan is landschappelijk inpasbaar*
De huidige groene inrichting van het erf past bij de kernkwaliteiten van het landschap en blijft behouden. Er wordt met respect omgegaan met bestaande bomen en struiken. Zij zijn de basis van de erfinrichting. De ecologische en landschappelijke kwaliteit wordt versterkt door het verwijderen van uitheemse soorten in de houtsingel rondom het perceel, het vrijstellen van waardevolle bomen, zoals els en eik, en opvulling van gaten met passende inheemse soorten. Als boomvormers worden els en eik gebruikt. Geschikte struiken zijn meidoorn, sleedoorn, vlier, viltroos en gele kornoelje. Alleen de sierlaurier op de erfafscheiding met nummer 47 ter plaatse van de nieuwe parkeerplaats blijft op verzoek van de buren (voorlopig) behouden. Aan de zuidkant van het erf wordt ingespeeld op de gunstige oriëntatie op de zon voor een mooie mantel- en zoomvegetatie. Ook wordt hier ingezet op struiken met doorns, waardoor een hek overbodig zal zijn. Het perceel krijgt zo aan de wegzijde een uitnodigende uitstraling, met een bankje,

een bescheiden informatiebord en bloeiende en besdragende inheemse struiken. Binnen de houtsingel wordt het voedselbos ontwikkeld, met notenbomen, fruitbomen en besdragende struiken in de ondergroei. Het parkeren wordt omzoomd door een wilde meidoorn- of veldesdoornhaag. Hiermee is het project landschappelijk zorgvuldig ingepast. Door een voorschrift te verbinden aan de omgevingsvergunning wordt geborgd dat voorgestelde inpassing gelijktijdig met de uitvoering van beoogde bouwplan wordt gerealiseerd en daarna in stand wordt gehouden.

*1.4. Het plan is verkeerskundig inpasbaar*
In beginsel is de parkeernorm (1,1 parkeerplaats per kampeermiddel) voor reguliere kampeerterreinen van toepassing. In onderhavige situatie zouden dan 11 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De wigwams/yurts/kleine pipowagens mogen echter alleen worden gebruikt door deelnemers van de (kook)workshops en niet langer dan één nacht, tenzij op vrijdag ingecheckt wordt (dan maximaal 2 nachten). Aan de (kook)workshops – die vooral in de weekenden worden gehouden – zullen ongeveer 4-15 personen deelnemen. De kans dat alle bezoekers met een eigen auto komen is niet groot. Zo zullen (in het geval van een bedrijfsuitje) collega's al carpoolend een workshop bezoeken. Ook zullen zij zich vermoedelijk over meerdere kampeermiddelen verspreiden. Derhalve is uitgegaan van een gemiddelde bezetting van 1,5 persoon per auto. Dit betekent dat maximaal 8 parkeerplaatsen nodig zijn. De bestaande inrit zal worden verplaatst naar de oostzijde van het projectgebied. Aan die kant zullen tevens 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er zou dus voldoende parkeercapaciteit (op eigen terrein) beschikbaar moeten zijn.

De kans dat alle bezoekers met een eigen auto komen is niet groot, maar dit kan niet met ervaring worden onderbouwd. Omdat er in het projectgebied voldoende ruimte beschikbaar is om optioneel 7 extra parkeerplaatsen te realiseren in het geval 10 parkeerplaatsen ontoereikend blijken te zijn, is ervoor gekozen in de vergunning een tweetal voorwaarden op te nemen. Als voorwaarde is opgenomen dat (1) het parkeren op eigen terrein dient te geschieden en (2) dat in het geval 10 parkeerplaatsen ontoereikend blijken te zijn initiatiefnemer gehouden is minstens 1 van de 7 overloopparkeerplaatsen, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en de situatietekening, te laten benutten. Deze parkeerplaatsen worden niet verhard en dus alleen gebruikt als de 10 parkeerplaatsen bij de entree bezet zijn. Zo wordt geborgd dat, zelfs als iedere workshopdeelnemer met de auto komt, er voldoende plekken zijn.

Bij de aanleg van de uitrit zal ervoor worden gezorgd dat er – naar beide kanten toe – goed zicht is op de Eerste Compagnonsweg. Vanwege de relatief lage verkeersintensiteiten ter plaatse (1100 mvt/etmaal voor een gemiddelde werkdag) en het snelheidsregime van 60 km/uur, worden er geen knelpunten met betrekking tot de verkeersveiligheid verwacht.

*1.5. Ruimtelijke onderbouwing*
De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt ingegaan op de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, beleidskaders en relevante ruimtelijke aspecten. Er zijn wat ruimtelijke aspecten betreft geen belemmeringen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ontwikkeling. De onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van het (te nemen) besluit. Hierna zijn kort de verschillende ruimtelijke aspecten benoemd. Achtereenvolgens komen aan de orde: archeologie, cultuurhistorie, waterhuishouding, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, bodem, geluid, luchtkwaliteit en ecologie.

<u>Archeologie</u>
Uit de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) blijkt dat voor bodemingrepen die niet groter zijn dan 5000 m2 geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Aangezien de ingreep binnen het projectgebied beperkt blijft tot een oppervlakte van maximaal 500 $m^2$, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De meldingsplicht blijft overigens wel van kracht.

<u>Cultuurhistorie</u>
Het plan is getoetst aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CH2). Er is geen sprake van cultuurhistorische waarden binnen het projectgebied. Daarnaast is een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Deze is te vinden in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing, die als bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit raadsvoorstel. Daarmee is het cultuurhistorisch belang voldoende geborgd in dit plan.

<u>Waterhuishouding</u>

Het bouwplan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. In het kader van de normale procedure heeft het Wetterskip Fryslân een wateradvies opgesteld. Volgens dit advies zijn de aanwezige wateraspecten van invloed op het plan. In de 'Leidraad Watertoets' (te raadplegen op www.wetterskipfryslan.nl/watertoets) staan voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee rekening moet worden gehouden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. Dit wateradvies is het uitgangspunt bij de realisatie van het project.

De toename van het verharde oppervlak – bestaande uit 120 m2 nieuwe bebouwing + 264 m2 erfverharding ligt ruim onder de compensatienorm voor locaties in het landelijk gebied. Onderhavig plan maakt deel uit van een al eerder ingezette ontwikkeling, waarbij in 2018 een kassencomplex van circa 380 $m^2$ is gesaneerd. De huidige tunnelkas van circa 120 $m^2$ zal eveneens worden gesloopt. Per saldo leiden de ontwikkelingen in het projectgebied daarom tot een afname van verhard oppervlak en daarmee tot verbeterde infiltratiemogelijkheden van het hemelwater.

Voor de nieuwe gebouwen wordt gebruikgemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen. Op die manier wordt voorkomen dat verontreinigende stoffen uitspoelen naar grond- of oppervlaktewater. Het plan heeft daarmee – kwantitatief en kwalitatief gezien – geen negatieve effecten op de lokale waterhuishouding.

Bedrijven en milieuzonering

In verband met een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) nodig. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Onderhavig project is het best te vergelijken met SBI-categorie 553/552: kampeerterreinen/vakantiecentra e.d. (met keuken). Dit is een ruime categorie. Hierbinnen vallen bijvoorbeeld zeer omvangrijke recreatieve voorzieningen, zoals de Landal-parken met bijbehorende voorzieningen en parkeergelegenheid. Bij dergelijke parken geldt vanwege het aspect geluidhinder een richtafstand van 50 m. Binnen het projectgebied is echter sprake van een kleinschalige voorziening. Aan de workshops nemen max. 15 personen deel. Het veld met wigwams/yurts/kleine pipowagens biedt plaats aan max. 30 personen. Het sanitair en de parkeerplaatsen zijn op deze aantallen berekend. Voor dergelijke kleinschalige voorzieningen kan daarom worden aangesloten bij milieucategorie 1 (bijv. hotel of pension met keuken) en 2 (discotheek of muziekcafé). Hiervoor gelden richtafstanden van maximaal 10-30 m. De afstand van de kookstudio/workshopruimte, het beheerdersverblijf en het veld met kampeermiddelen tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt circa 40 meter. Er is dus geen sprake van een milieu hygiënisch conflict. In dit verband is tevens relevant dat de huidige bestemming activiteiten in milieucategorie 2 toestaat. Hiervoor geldt ook een richtafstand van 30 m.

Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart valt het projectgebied niet binnen de risicoafstanden van gevaarlijke inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of aardgastransportleidingen. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Bodem

Op grond van het rapport 'Milieukundig vooronderzoek Eerste Compagnonsweg 45 te Bontebok (Sigma Bouw & Milieu, 14 oktober 2020)' kan worden geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Bovendien is de conclusie getrokken dat geen sprake is van een directe verdenking op de aanwezigheid van bodemverontreiniging ter plaatse van de onderzoekslocatie. In het kader van de beoogde functiewijziging is een bodemonderzoek conform NEN-5740 derhalve niet nodig.

Geluid

De kookstudio/workshopruimte, het beheerdersverblijf en de wigwams/yurts/kleine pipowagens kunnen niet worden aangemerkt als geluidsgevoelig object in de zin de van de Wet geluidhinder. Vanuit het oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' komt aan deze voorzieningen wel een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. Met het oog op de ruime afstand van voornoemde voorzieningen tot de weg (circa 60 m) en de het karakter van deze weg, is het niet aannemelijk dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De nieuwe voorzieningen leiden tot een beperkte verkeersaantrekkende werking: gemiddeld circa 30 verkeersbewegingen per etmaal (inclusief bevoorrading en de verkeersbewegingen door de beheerder/exploitant. Daarmee is directe hinder voor omliggende geluidsgevoelige objecten redelijkerwijs uit te sluiten. Daar komt bij dat bestaande ontsluiting met circa 40 meter wordt verplaatst naar de oostzijde van het projectgebied, waardoor deze op circa 50 meter ligt van de woningen op huisnummer 43 én 47.

Luchtkwaliteit
Het project leidt, zoals hierboven vermeld, tot een beperkte verkeersaantrekkende werking. Op grond van de Wet milieubeheer is sprake van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is bevestigd door een NIBM-berekening (zie p.21 van de ruimtelijke onderbouwing). Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

Ecologie
Uit het rapport 'QuickScan Bontebok, Eerste Compagnonsweg 45. Inventarisatie en beoordeling natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming (soortenbescherming) (John Melis Ecologie, 22 november 2018)' blijkt dat er mogelijk beschermde soorten in het projectgebied aanwezig zijn. Mitigatie is nodig om negatieve effecten voor vleermuizen, vogels en reptielen te voorkomen. De mitigerende maatregelen uit het rapport zijn als voorschriften aan de ontwerp omgevingsvergunning verbonden. Nader onderzoek en/of het vragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Wel dient aanvrager een melding te doen voor het vellen van houtopstanden.

Uit de op 21 oktober 2020 uitgevoerde Aerius-berekening volgt dat de herinrichting van het projectgebied zowel in de aanleg- als gebruiksfase niet leidt tot een depositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr binnen Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd. Stikstof vormt dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

**Risico's of kanttekeningen**
Permanente bewoning van de grote pipowagen door de exploitant/beheerder is uitgesloten. Daartoe is een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

**Communicatie en participatie**
Initiatiefnemer heeft de buren van nummer 43 en 47 in de conceptfase op de hoogte gesteld van het bouwplan. Met de buren van 47 zijn afspraken gemaakt over het onttrekken van het parkeerterrein aan hun zicht.

Nadat onderhavig voorstel in de commissie ROM is besproken, hebben de buren van nummer 43 en 47 zich tot de gemeente gericht met hun zorgen over het plan en gevraagd om een overleg. Op 1 december 2021 heeft dit overleg tussen alle betrokken partijen plaatsgevonden. Hoewel maximaal 15 kampeermiddelen ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening zijn, heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om het verzoek van beide buren om het maximumaantal kampeermiddelen van 15 terug te schroeven naar 10 ingewilligd. Hierop zijn het raadsvoorstel en de bijlagen, voor zover dat nodig was, aangepast.

Na het afgeven van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen wordt deze, tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning en bijlagen gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er gelegenheid voor eenieder zijn zienswijze te geven op het plan. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

| Boodschap | Doelgroep | Via welk middel | Door | Wanneer |
|---|---|---|---|---|

| | | | wie | |
|---|---|---|---|---|
| Kennisgeving besluit gemeenteraad | Aanvrager | Digitaal/Omgevingsloket | Afdeling | **Na besluit gemeenteraad** |
| Kennisgeving besluit gemeenteraad | Omwonenden | Schriftelijk | Afdeling | **Na besluit gemeenteraad** |

**Financiën**
Alle kosten van de planvorming en de realisatie naar aanleiding van dit plan zijn voor rekening van de aanvrager. Een planschadeovereenkomst, waarin het aspect planschade is geregeld, is ondertekend.

**Bijlagen**
1. aanvraagformulier en bijlagen;
2. ontwerpomgevingsvergunning;
3. (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen;
4. (concept)brief aanvrager;
5. (concept)brief omwonenden.