



www.achtkarspelen.nl

achtkarspelen
GEMEENTE

Spoelstra omgevingsadviseur
De heer mr. A.J. Spoelstra
Lytse Wei 20
9289 LB DROGEHAM

Dossiernummer : Z2020-06177
Stuknummer : S2021-29075
Behandeld door : Guido Klont
Email : gemeente@achtkarspelen.nl

Uw brief van	Uw kenmerk	Bijlage	Verzenddatum
3 feb. 2020	70800/AJS/JP/016	1. kaartje met bouwvlak 2. Advies Nije Pleats	17 november 2022

Onderwerp

Agrarisch bouwvlak Oude Dijk 1a te Buitenpost

Geachte heer Spoelstra,

Namens de familie Pilat heeft u op 3 februari 2020 een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een bedrijfswoning bij de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost. Feitelijk gaat het om een nieuw agrarische bouwvlak voor de bestaande bebouwing en de te bouwen bedrijfswoning. Omdat het plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied, heeft u het principeverzoek ingediend. Voor het kaartje met bouwvlak wordt verwezen naar bijlage 1.

Het college heeft over uw principeverzoek een besluit genomen. Hieronder is eerst het collegestandpunt weergegeven met daaronder de toelichting op het standpunt

Standpunt

Het college heeft besloten om:

- In principe in te stemmen met het realiseren van een agrarisch bouwvlak voor een bestaand schapenhouderijbedrijf aan de Oude Dijk 1a te Buitenpost met daarbinnen tevens de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning dient ingepast te worden volgens het advies Nije Pleats en de nog uit te voeren ruimtelijke onderzoeken (waaronder ecologie, archeologie) moeten laten zien dat het gehele plan uitvoerbaar is. Ook het bouwvlak achter de bestaande stallen dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- De bedrijfswoning op te nemen in de woningbouwprogrammering.

bezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost
postadres Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost

t 14 0511 f (0511) 54 81 10
e gemeente@achtkarspelen.nl

BIC-code bank B.N.G., Den Haag
IBAN NL50 BNGH 0285 0001 01

Planologische toets

Het geldende bestemmingsplan voor de betreffende gronden is 'Buitengebied Achtkarspelen'. Op grond van de bouwregels in het bestemmingsplan mogen bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Een bouwvlak is niet op het perceel aanwezig. Een bedrijfswoning is derhalve 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 zal dus een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Argumenten om mee te werken aan het principeverzoek

- 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 aan dat er in beginsel geen nieuwe agrarische bouwpercelen mogen worden toegevoegd. Feitelijk is op deze locatie al sprake van agrarische bebouwing. Daarnaast heeft u gekeken of een bestaand perceel elders of middels de ruimte voor ruimte regeling e.e.a. te realiseren is. Hierover geeft u 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. Thans 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 zullen dat niet zijn 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.

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

Op verzoek van de gemeente heeft u een bedrijfsplan overlegd om inzicht te geven in de bedrijfsactiviteiten, het inkomen 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). 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 daarbij de noodzaak voor een bedrijfswoning; zowel de aard/ omvang, de volwaardigheid (inkomen) en continuïteit van het 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.

- 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 het buitengebied). Deze woning wordt daarom opgenomen in de woningbouwprogrammering.

- 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 2). 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 (zie bijlage 1). 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 (voorontwerp) bestemmingsplan/ omgevingsvergunning.

- 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.

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.

Met de burens is een voorlopig koopcontract getekend in verband met de benodigde grond voor de bedrijfswoning.

Mogelijk dat op basis van de overeengekomen bouwvlak vervolgens nadere onderzoeken nodig zijn ten aanzien van geur, geluid en/ of archeologie. Deze zullen dan door verzoeker moeten worden aangeleverd en deze zullen moeten aantonen dat het plan ruimtelijk uitvoerbaar is.

De bijgeleverde geurberekening is gebaseerd op maximaal 150 schapen binnen de inrichting. Dit aantal is vervolgens ook ingevoerd in Aeries 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. op enig Natura 2000 gebied (bouw- en gebruiksfase).

Voor wat betreft de ruimtelijke aspecten archeologie en ecologie dient de initiatiefnemer in de formele procedure nog onderzoeken aan te leveren waaruit blijkt dat het plan ook op die aspecten uitvoerbaar is (voorwaarde).

Overeenkomst verhaal tegemoetkoming in planschade

Bij het herzien van het geldende bestemmingsplan wordt standaard een overeenkomst verhaal tegemoetkoming in planschade aangegaan. Door de herziening van de bestemming kan het voorkomen dat iemand schade lijdt, bijvoorbeeld als een onroerende zaak hierdoor in waarde daalt. Wie meent dergelijke schade te hebben geleden, kan een verzoek om een tegemoetkoming in planschade indienen bij ons college. Wij besluiten vervolgens aan de hand van een extern deskundigenadvies of, en zo ja welk bedrag, als tegemoetkoming wordt uitgekeerd.

Omdat in dit geval het herzien van de bestemming op verzoek plaatsvindt, zijn wij als gemeente niet bereid deze schade voor onze rekening te nemen. In de overeenkomst zal daarom opgenomen worden dat de initiatiefnemer een eventueel uit te keren schadebedrag voor zijn rekening neemt. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zullen wij u een overeenkomst ter ondertekening sturen.

Overige aandachtspunten

- Wij wijzen u erop dat wij geen garanties kunnen geven over de uiteindelijke afloop van de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Tegen een bestemmingsplan kunnen zienswijzen en beroep worden ingesteld. Ook tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar en beroep worden ingesteld.

- Wij raden u aan uw plan tijdig met omwonenden te bespreken om mogelijke bezwaren tegen de omgevingsvergunning te voorkomen.

- Uw verzoek is beoordeeld op basis van de op dit moment geldende wet- en regelgeving. Dit kan in de toekomst wijzigen. **Mede om die reden vervalt**

deze principe uitspraak een jaar na de verzending van deze brief.

Planning/ Vervolg

U kunt nu aan de slag met het opstellen van het concept voorontwerp bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken (archeologie, ecologie en evt. updates). Daarbij zal tevens rekening moeten worden gehouden met de uitkomsten van het Nije Pleats advies en het bouwvlak achter de bestaande schuur in verband met de landschappelijke inpassing.

Vragen?

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met dhr. G.J. Klont van de Afdeling Ontwikkeling, Advies en Ruimte via 140511 (verkort nummer) of gj.klont@achtkarspelen.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

F. Wielstra
teamleider Ontwikkeling en Advies Ruimte Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel