



Toelichting wijzigingsplan

De Fjouwer Roeden 10 te Boelenslaan

NL. IMRO. NL.IMRO.0059.WPBIFjRoeden10-VG01

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Planologische regeling.....	5
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Beoogde situatie	7
2.3 Strijdigheid bestemmingsplan.....	11
3. Beleid	12
3.1 Rijksbeleid.....	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Friesland	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie ‘Samenleven in Achtkarspelen’	15
3.3.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Achtkarspelen’	16
4. Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Bodem.....	19
4.3 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4 Externe veiligheid.....	23
4.5 Geluid	25
4.6 Geur.....	25
4.7 Luchtkwaliteit.....	26
4.8 Archeologie	27
4.9 Cultuurhistorie.....	29
4.10 Ecologie.....	30

4.11	Water.....	33
4.12	Verkeer en parkeren	37
5.	Juridische aspecten en planverantwoording.....	40
6.	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	41
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	43

Bijlagen

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

Bijlage 2: AERIUS sloop- en bouwfase berekening

Bijlage 3: AERIUS-gebruiksfase berekening

Bijlage 4: Ecologische quickscan

Bijlage 5: Vooroverleg brandweer

Bijlage 6: Vooroverleg provincie

Bijlage 7: Vooroverleg waterschap

Bijlage 8: Notitie inspraak en overleg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Fjouwer Roeden 10 te Boelenslaan heeft de initiatiefnemer, VOF Nertsfokkerij Groen, een voormalig nertsenhoudersrij. Vanwege het vervroegd verbod op pelsdierhoudersrijen van 8 januari 2021 is het bedrijf inmiddels gestopt met het houden van dieren. Het voornemen bestaat om de bestaande kas te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe bedrijfsgebouwen te plaatsen. De bedrijfsgebouwen bestaan uit multifunctionele bedrijfsunits die worden verhuurd als opslagruimte en voor kleine bedrijvigheid in milieu categorie 1 en 2. De initiatiefnemer maakt gebruik van de beëindigingsregeling pelsdierhoudersrij van de overheid.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Fjouwer Roeden 10 ten westen van het dorp Boelenslaan behorende bij de gemeente Achtkarspelen in de provincie Friesland. Het perceel is gelegen in een agrarisch gebied waarin verschillende functies als wonen, bedrijven en agrarisch voorkomen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in relatie tot de omgeving

1.3 Planologische regeling

Voor de locatie Fjouwer Roeden 10 geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied – Achtkarspelen' van de gemeente Achtkarspelen. Het bestemmingsplan is op 6 maart 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Volgens het bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemming:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Besloten gebied'
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'

Tot slot is er een bouwvlak opgenomen. In afbeelding 2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied – Achtkarspelen. Bouwvlak rood omkaderd.

1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie en wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ontwikkelingen en de strijdigheid met het huidige bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten en planverantwoording nader toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat de locatie uit een agrarisch bouwvlak van circa 2 ha. Binnen het bouwvlak staan een bedrijfswoning, verschillende bedrijfsgebouwen t.b.v. de voormalige nertsenhouderij en een mestopslag. Het gebouw waar de nertsen werden gehouden, bedraagt circa 6.580 m² en bestaat uit glas. De overige bedrijfsgebouwen bedragen in totaal circa 697 m² en de mestopslag bedraagt circa 134 m².

De percelen waarop het bedrijf is gelegen, staan bekend als gemeente Surhuizum sectie B nummers 6873, 6979, 7037, 7384, en 7385 en hebben een oppervlakte van circa 25.491 m². De planlocatie bevindt zich op circa 1 km ten westen van Boelenslaan. In afbeelding 3 is de eigendomssituatie weergegeven.



Afbeelding 3: Eigendomssituatie rood omkaderd

2.2 Beoogde situatie

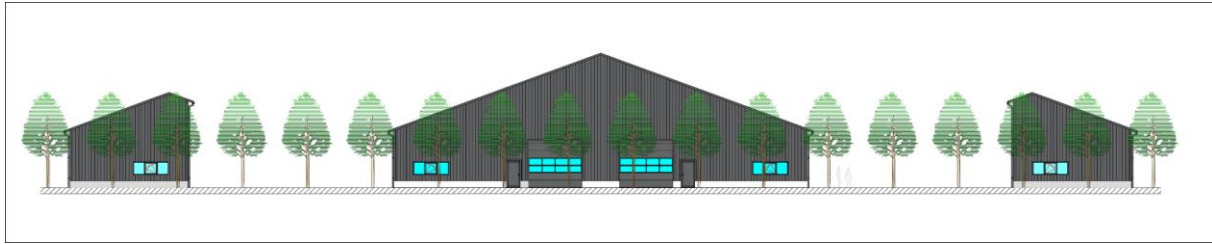
Het voornemen van de initiatiefnemer is om de bestaande kas van de voormalige nertsenhouderij te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe bedrijfsgebouwen te plaatsen met multifunctionele bedrijfsunits die worden verhuurd. De multifunctionele bedrijfsunits worden verhuurd voor kleine bedrijvigheid en opslag voor bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2. De nieuwbouw is noodzakelijk voor de nieuwe bedrijfsfunctie. De huidige uitvoering van het pand is hier niet voor geschikt. De

overige bestaande gebouwen wil de initiatiefnemer gebruiken voor eigen gebruik in de vorm van een privé berging/werkplaats en blijven onveranderd ten opzichte van de huidige situatie. In afbeelding 4 is een schets van de beoogde situatie weergegeven.

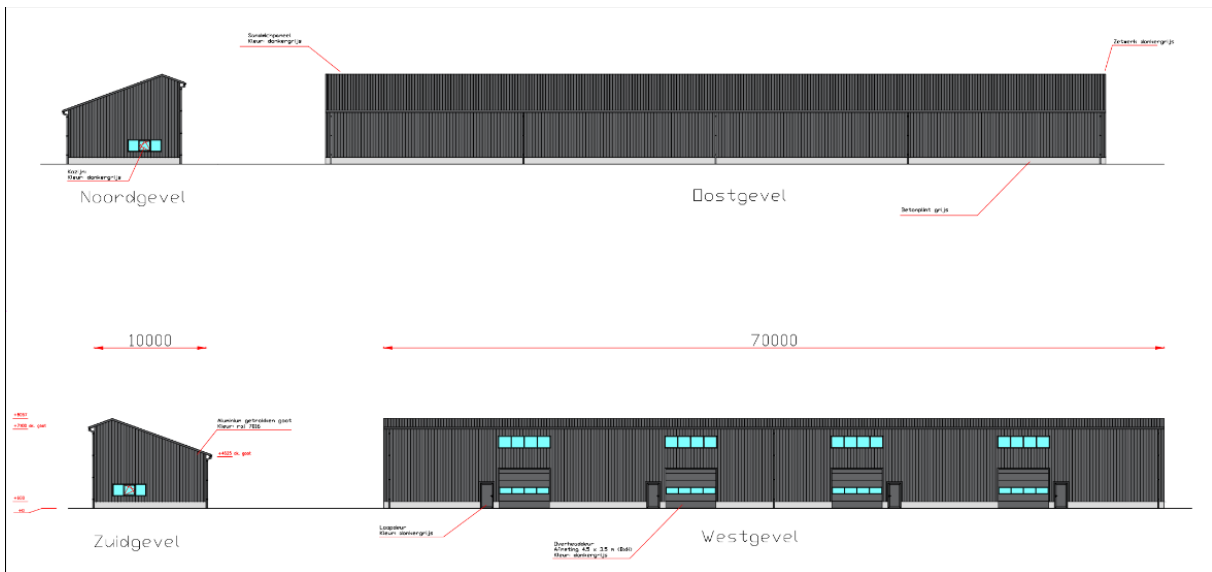
In de beoogde situatie is er sprake van een enkelvoudige inrichting en alles blijft in eigendom en beheer van de initiatiefnemer. Alle bedrijfsactiviteiten (multifunctionele bedrijfsunits) vinden plaats binnen de gebouwen. Aan de zuidzijde wordt de uitrit verhard. Deze uitrit wordt de toegang tot de nieuwe bedrijfsgebouwen. Dit is weergegeven in afbeelding 9. De bestaande uitrit aan de middenzijde van het erf blijft onveranderd en wordt gebruikt voor de privé berging/werkplaats. Ook blijft de huidige bedrijfswoning onderdeel van de inrichting. Het erfinrichtingsplan is bijgevoegd in bijlage 1. In afbeeldingen 5 t/m 8 zijn de schetsen van de geveltekeningen van de bedrijfsloodsen weergegeven ter indicatie.



Afbeelding 4: Beoogde situatie



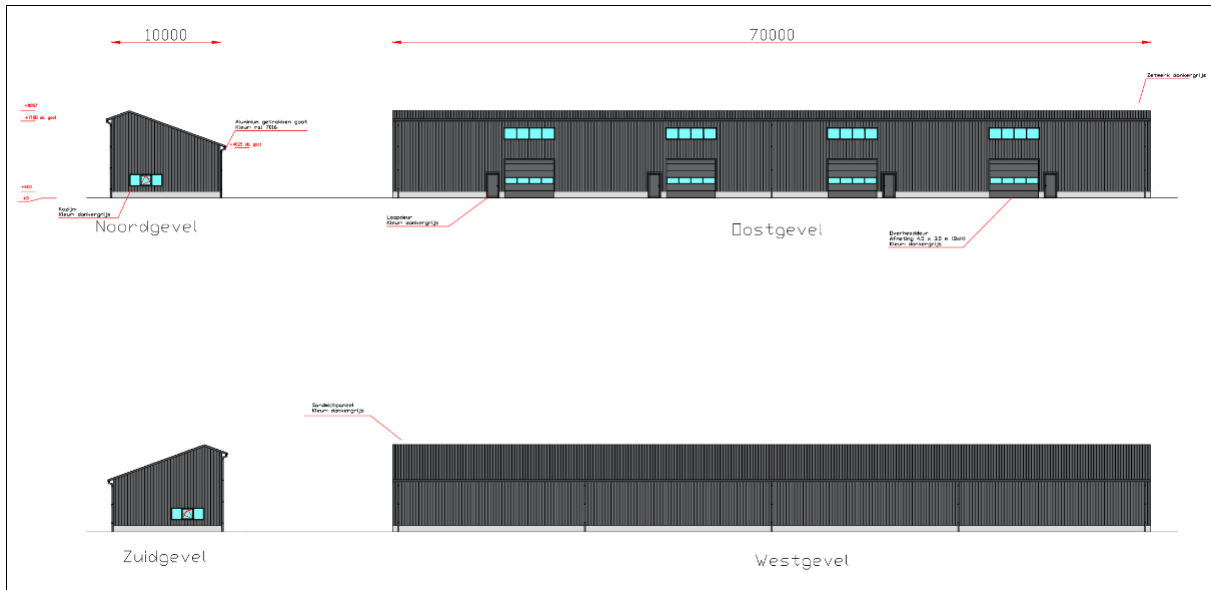
Afbeelding 5: Aanzicht bedrijfsloodsen



Afbeelding 6: Gevelaanzicht bedrijfslood oostzijde



Afbeelding 7: Gevelaanzicht middelste bedrijfsloodsen



Afbeelding 8: Gevelaanzicht bedrijfsloods westzijde



Afbeelding 9: Uitrit verharden

2.3 Strijdigheid bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is de verhuur van multifunctionele bedrijfsunits voor kleine bedrijvigheid onder milieucategorie 1 en 2 en de verhuur van opslagruimte niet toegestaan. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming op de locatie te wijzigen in de bestemming bedrijf 1 ten behoeve van bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 1 en 2.

Dit is mogelijk middels artikel 3.8 lid i uit het vigerende bestemmingsplan. De wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 3.3.2 getoetst.

3. Beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te

borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden. De Ladder dient alleen doorlopen te worden wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom van belang om te beoordelen of de ontwikkeling in onderhavig plan aangemerkt wordt als een stedelijke ontwikkeling. De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Toetsing rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijks belangen zoals opgenomen in de omgevingsvisie. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Friesland

Op 23 september 2020 heeft Provinciale Staten de Omgevingsvisie "Fryslân – De romte diele" vastgesteld. In deze omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2050 vast. Hierin staan vier ambities centraal:

1. **Vitaal:** de provincie beoogt een brede welvaart door slimme economische groei; dat is groei die een positieve bijdrage levert aan de ambities. Een sterke, groene economie genereert de middelen om te investeren in omgevingskwaliteiten. Een brede welvaart zorgt ervoor dat de steden, de dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn. Dat de bereikbaarheid goed is. En dat leegstand en verpaupering van bebouwing zijn teruggedrongen.
2. **Veerkrachtig:** de provincie streeft ernaar ingrijpende ontwikkelingen te kunnen opvangen. Bijvoorbeeld veranderingen in het klimaat, waardoor het terugdringen van het energiegebruik noodzakelijk wordt. De provincie wenst dat Friese steden, dorpen en landschappen robuust zijn en tegen een stootje kunnen. Daarnaast ambieert Friesland een circulaire economie die veelzijdig is, zodat economische kansen ten volle benut kunnen worden en eventuele tegenvallers goed opgevangen.
3. **Karakteristiek:** de provincie wenst zijn identiteit te behouden. De Friese ruimte heeft een eigen karakter, met onder andere terpen, de Wadden en het coulisselandschap. Die herkenbaarheid dient behouden te worden en gebruikt te worden bij nieuwe plannen.

4. Gezond: de provincie ambieert een goede kwaliteit van de bodem, het water en de lucht, waarbij de provincie in een goede staat wordt doorgegeven aan toekomstige generaties. Friesland wenst vruchtbare landbouwgronden, kenmerkende natuurgebieden en veel verschillende soorten planten en dieren. Bovendien dient de rust, de stilte en het donker in delen van de provincie beschermt te worden.

Hierbij wordt ingezet op inhoudelijke en samenwerkingsprincipes. Deze principes zorgen voor het behoud en versterking van bestaande kwaliteiten. Daarnaast zijn er een aantal urgente opgaven gesignaleerd, waarvoor de provincie Friesland een oplossing wenst te vinden. Het betreft:

- Fryslân houdt de leefomgeving vitaal, leefbaar en bereikbaar;
- Fryslân zet de energietransitie met kracht voort;
- Fryslân wordt klimaat-adaptief ingericht;
- Fryslân versterkt de biodiversiteit.

Op 23 maart 2021 is de laatste versie van de “Verordening Romte Fryslân 2014” geconsolideerd.

Voor de beoogde situatie is artikel 1.2 hergebruik vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing van toepassing uit de verordening.

1.2 Hergebruik vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing

1. In afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid kunnen nieuwe stedelijke functies in landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen, met dien verstande dat op de omzetting van de bestemming van recreatiewoningen naar een woonbestemming voor permanente bewoning de artikelen 5.8.1 en 5.8.2 van toepassing zijn.
2. Bij hergebruik als bedoeld in het eerste lid kunnen op het perceel de volgende functies worden toegestaan:
 - a. wonen en zorg, met dien verstande dat woningen - voor zover deze geen verband houden met zorgverlening - slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke gebouwen;
 - b. dagrecreatie, verblijfsrecreatie met inachtneming van artikel 5.5.1, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie, restaurants, logies of daarmee vergelijkbare horecavormen;
 - c. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en wat betreft omvang ondergeschikt is;
 - d. dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1, 2 en 3 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving.
3. Bij een functie als bedoeld in het tweede lid kan enige aanvullende nieuwbouw worden toegestaan mits deze wat betreft omvang duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

4. Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen en aanvullende nieuwbouw worden in een ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, dat:
 - a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
 - b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving
 - c. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.

Toets

- Ad 1. Er is sprake van vervanging van vrijgekomen bebouwing.
- Ad 2. Lid d. Er is sprake van dienstverlening en niet-industriële bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2. Middels een erfinrichtingsplan is situatie ruimtelijk en functioneel passend in ingericht in de omgeving.
- Ad 3. Er is sprake van vervangende nieuwbouw en geen aanvullende nieuwbouw. In de beoogde situatie is er sprake van een forse vermindering aan bouwoppervlak.
- Ad 4. Lid a. Er is geen sprake van karakteristieke en monumentale gebouwen.
- Ad 4. Lid b. De locatie en het ontwerp van de gebouwen is overleg met de gemeente opgesteld. In plaats van de kassen worden in de beoogde situatie meer gebiedsspecifieke bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is er een erfinrichtingsplan opgesteld om de beoogde situatie landschappelijk in te passen.
- Ad 4. Lid c. Dit is verder getoetst in hoofdstuk 4.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'Samenleven in Achtkarspelen'

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 'Samenleven in Achtkarspelen' vastgesteld. Deze visie blikkt vooruit op de ontwikkelingen in de dorpskernen voor de komende 15 jaar. De leefbaarheid en het samen leven in de dorpen staan centraal in de Structuurvisie. Dit centrale thema is uitgewerkt in verschillende onderwerpen zoals wonen, werken en voorzieningen.

De gemeente zal zich in geval van structurele leegstand open opstellen ten aanzien van functieveranderingsmogelijkheden. De gemeente is bereid te onderzoeken of de mogelijkheden in die specifieke gevallen kunnen worden verruimd ten opzichte van wat regulier aan vervangende activiteiten op een bedrijfslocatie is toegestaan. Dit vraagt om maatwerk per aanvraag en per locatie.

Toetsing

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor het realiseren multifunctionele bedrijfsunits voor opslag en kleine bedrijvigheid onder milieucategorie 1 en 2. In overleg tussen de initiatiefnemer en de gemeente is nieuwe inrichting op de planlocatie tot stand gekomen. Hierbij is rekening gehouden met het beleid van de gemeente.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen'

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming op de locatie te wijzigen in de bestemming 'bedrijf 1' ten behoeve van bedrijfsactiviteiten onder milieucategorie 1 en 2.

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - de archeologische waarden,
- i. de bestemming wijzigen in de bestemming 'Bedrijf - 1' ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2, met dien verstande dat:
1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
 2. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
 3. de bedrijfsactiviteiten in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dienen te worden gerealiseerd, dan wel in nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen, mits:
 - daarvoor bestaande bebouwing is gesloopt, waarbij karakteristieke en monumentale gebouwen behouden dienen te blijven; en
 - de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen maximaal 100% bedraagt van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen, dan wel maximaal de oppervlakte die is toegestaan in de bestemming die de gronden na wijziging krijgen;
 4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
 5. de uitbreiding niet mag leiden tot een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen (kwantitatief en kwalitatief);
 6. per bestemmingsvlak uitsluitend één bedrijfswoning is toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was;
 7. voor het overige de regels van Artikel 11 Bedrijf - 1 van overeenkomstige toepassing zijn.

Toets:

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het straat- en bebouwingsbeeld wordt versterkt in de beoogde situatie. De kassen worden gesloopt en hiervoor worden nieuwe meer gebiedsspecifieke bedrijfsgebouwen gerealiseerd die qua bebouwingsbeeld passen in de omgeving.

De woonsituatie

De woonsituatie op het erf blijft onveranderd. Er geen sprake van een extra woning en de huidige bedrijfswoning blijft intact en in functie van het bedrijf. De woonsituatie van omwonenden zal verbeteren door de positieve gezondheidseffecten van het stoppen van de nertsenhoudrij.

De milieusituatie

Dit is getoetst in hoofdstuk 4.

De verkeersveiligheid

Zie paragraaf 4.12.

De sociale veiligheid

De toegang tot het terrein wordt voldoende verlicht met het oog op de sociale veiligheid. De verlichting vindt plaats doormiddel van bewegingssensoren. Hierdoor wordt licht alleen functioneel ingezet en wordt lichthinder in het buitengebied voorkomen. De opslag en bedrijvigheid vindt plaats binnen de gebouwen en de gebouwen liggen op een afgesloten terreinen onder het toezien oog van de eigenaar.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden wordt juist vergroot. De nieuwe activiteit gaat in milieucategorie flink omlaag van 4.1 naar 1 en 2. Waardoor de gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden groter worden.

De cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

De huidige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden blijven behouden. Omdat op de plaats waar wordt teruggebouwd, momenteel al een betonplaat is gelegen, worden geen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden aangetast. Doormiddel van een landschappelijke inpassing worden de waarden op deze locatie juist versterkt.

De archeologische waarden

Zie paragraaf 4.8.

- Ad 1: de wijzigingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak"
- Ad 2: de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledig beëindigd vanwege het verbod op pelsdierhoudrijen.

- Ad 3: de bestaande kassen van circa 6.580 m² worden gesloopt. Hiervoor worden nieuwe bedrijfsgebouwen gerealiseerd van totaal 3.850 m². Het aantal m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen is lager dan de huidige m² aan kassen. Dus de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen zal afnemen. Er is geen sprake van karakteristieke en monumentale gebouwen die worden gesloopt. De andere gebouwen op het erf blijven onveranderd.
- Ad 4: er is voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Het erfinrichtingsplan is bijgevoegd als bijlage 1.
- Ad 5: dit is getoetst in paragraaf 4.12.
- Ad 6: bij het voormalige agrarische bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig. Dit blijft in de beoogde situatie onveranderd. Er blijft dus sprake van een bedrijfswoning.
- Ad 7: Artikel 11 Bedrijf - 1 is overeenkomstige van toepassing.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

De wijziging van de bestemming zal vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat aanvaardbaar moeten zijn. De verschillende aspecten van een goed woon- en leefklimaat zijn beoordeeld. Deze komen in dit hoofdstuk aan bod.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Situatie plangebied

Gelet op de geringe omvang van het plan worden geen nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in navolgende paragrafen in voldoende mate afgewogen. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig, waardoor het plan om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet

bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

1996 is een beperkt nader bodemonderzoek (NO) uitgevoerd op het terrein aan de Fjouwer Roeden 10 te Boelenslaan. Hieruit is constateert dat er alleen een verontreiniging in het grondwater aanwezig is. In het (beperkte) NO is een risico-bepaling gedaan. De geschatte omvang van de metalen verontreiniging is 1.500 m³. Dat is flink kleiner dan 6.000 m³, waarbij het mogelijk spoedeisend zou zijn. Humane risico's zijn ook niet te verwachten. Er wordt gebouwd op de bestaande betonnen vloer, een verder onderzoek of sanering is dan ook niet logisch. Immers blijft de locatie bebouwd en dat is het nu ook.

Ook heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de FUMO. Zij constateren ook dat er geen dwingende reden is om hier verder onderzoek of sanering te eisen, omdat er geen verontreinigde grond of grondwater verplaatst of verwijderd gaat worden en er naar alle waarschijnlijkheid geen risico's te verwachten zijn.

Conclusie

Ter plaatse wordt geen verontreinigde grond of grondwater verplaatst of verwijderd. Om die reden kan worden geconcludeerd dat er geen verder bodemonderzoek noodzakelijk is en het project in overeenstemming is met het aspect bodem.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen

is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Situatie plangebied

De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of het voorgenomen initiatief leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Situatie plangebied

Voor de bedrijven in milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 30 meter tot het bestemmingsvlak van een gevoelig object. De meest dichtbijgelegen gevoelige functie is de woning aan de Fjouwer Roeden 21. De afstand tussen het meest zuid gelegen bedrijfsgebouw en het bestemmingsvlak van de woning aan De Fjouwer Roeden 21 bedraagt 28 meter. Dit voldoet niet volledig aan de 30 meter, zoals gesteld in VNG. Echter wordt dit bedrijfsgebouw gebruikt voor privédoeleinden. En het bestemmingsvlak van de Fjouwer Roeden 21 grenst aan de sloot en de weg. De woning zal nooit herbouwd worden grenzend aan de weg. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de afstand van 30 meter tot de gevel van de woning ten alle tijden zal worden gewaarborgd. Hiermee voldoet de nieuwe functie aan de richtafstand.



Afbeelding 10: Afstand tot omliggende woning

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

Situatie plangebied

In de beoogde situatie wordt er geen gevoelig object gerealiseerd.

Conclusie

Daarmee wordt met voorliggend plan aan de richtafstand voldaan. Om die reden wordt geconcludeerd dat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- De Regeling externe veiligheid (Revi);
- Het Registratiebesluit externe veiligheid;
- Het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- Het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

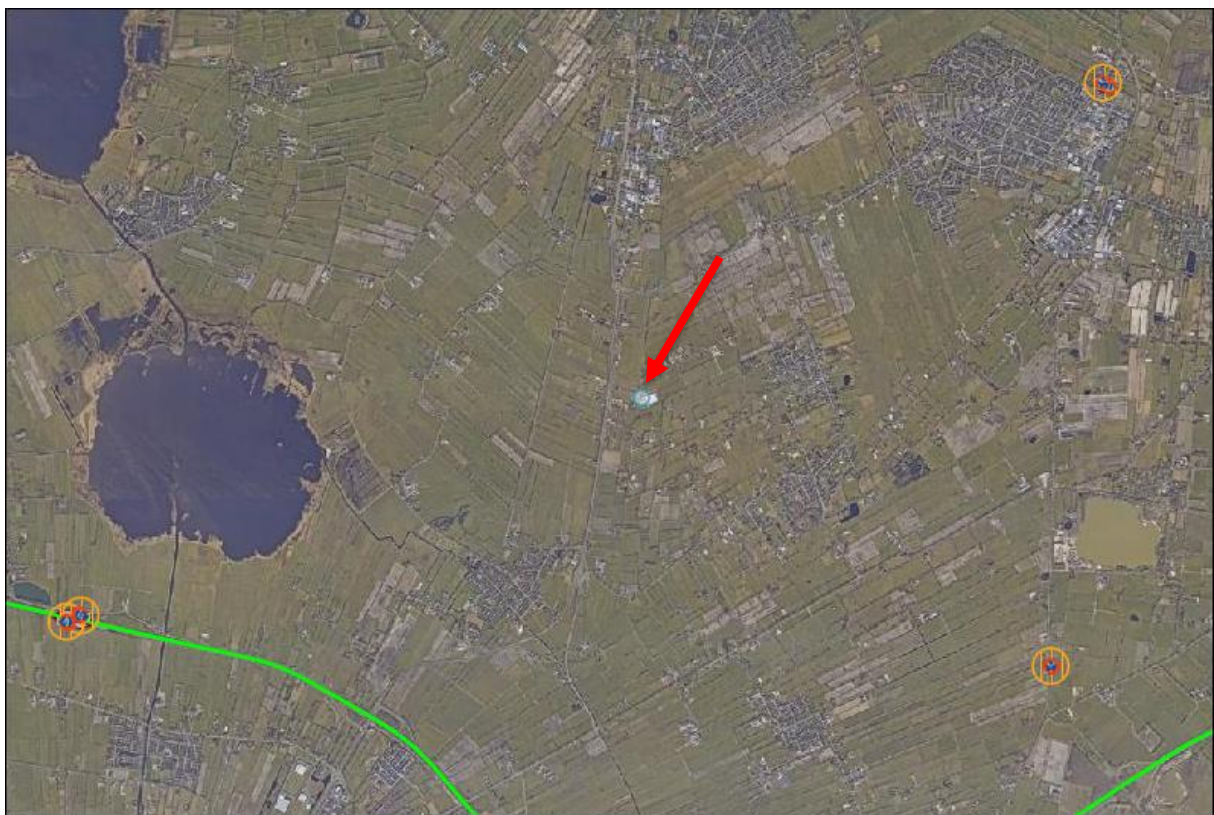
- Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- De Regeling basisnet;
- De (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot

een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 11 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het plangebied is met de rode pijl aangegeven.



Afbeelding 11: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- Zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- Zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.5 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Situatie plangebied

Het wijzigingsplan omvat geen (nieuwe) geluidsgevoelige functies. Op basis van VNG-richtafstanden geldt voor het aspect geluid voor de bedrijven in milieucategorie 2 een minimale afstand van 30 meter tot het bestemmingsvlak van een gevoelig object. De meest dichtbijgelegen gevoelige functie is de woning aan de Fjouwer Roeden 21. De afstand tussen het meest zuid gelegen bedrijfsgebouw en het bestemmingsvlak van de woning aan De Fjouwer Roeden 21 bedraagt 28 meter. Echter wordt dit bedrijfsgebouw gebruikt voor privédoeleinden. Ook neemt het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie af ten opzichte van de huidige situatie, zie paragraaf 4.12. Waardoor een akoestisch onderzoek naar de hinder van verkeer van en naar de inrichting niet nodig is.

Tevens vinden er geen reconstructies van wegen plaats of worden nieuwe wegen aangelegd. Op grond van de Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek nodig.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Voorliggend plan maakt geen nieuwe geurgevoelige c.q. -belastende functies mogelijk. Op het vlak van geurhinder zijn geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- Woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- Woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- Kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Situatie plangebied

In het plan zal uitstoot van NO₂ en PM₁₀ worden veroorzaakt door verkeer van en naar het perceel. Om te bepalen of deze uitstoot leidt tot een relevante bijdrage is met behulp van de NIBM-tool een worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. Op basis van de CROW-kengetallen neemt het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie af, zie paragraaf 4.12. Echter is voor een worst-case scenario uitgegaan van 100 extra voertuigbewegingen op een dag, waarvan 10 bewegingen met een vrachtwagen. De resultaten van de berekening zijn weergegeven in afbeelding 12.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		100
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,17
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 12: NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de bijdragen van het verkeer NIBM is. Daarbij is worst-case gerekend. Hierdoor is voldoende duidelijk gemaakt dat het plan geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit en dat wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitsnormen in de Wet milieubeheer.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.8 Archeologie

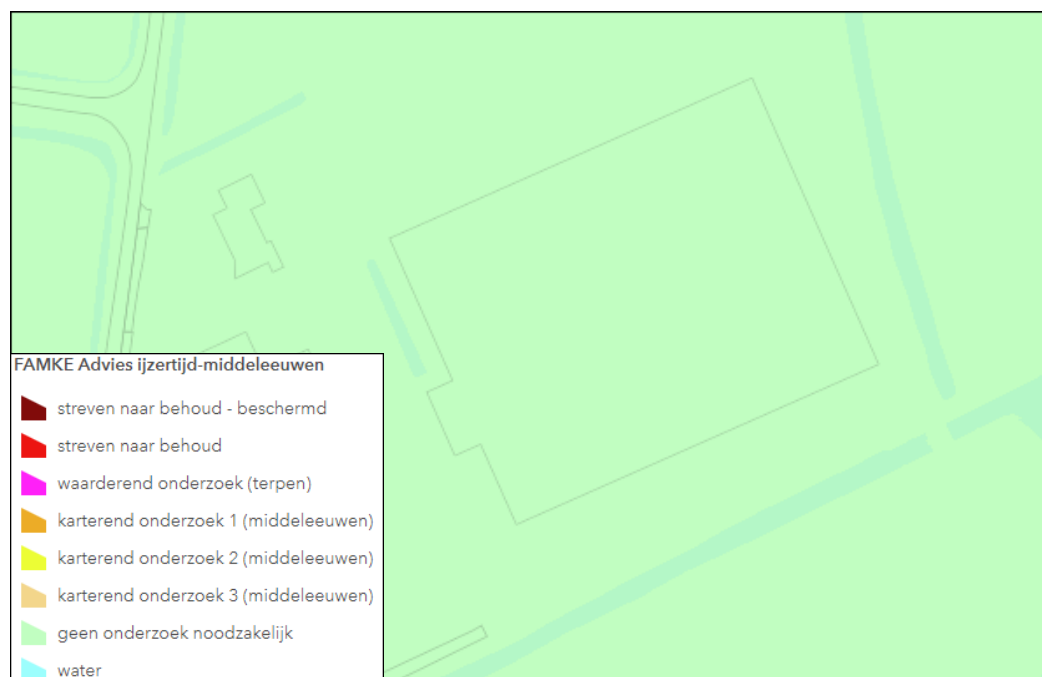
Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht

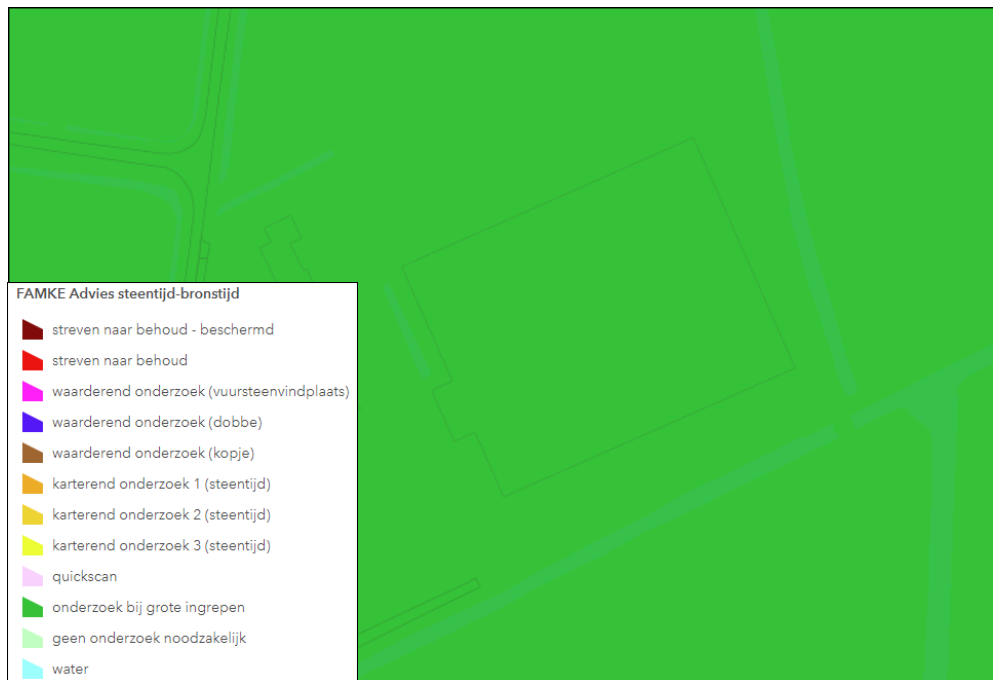
hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Situatie plangebied

De gemeente Achtkarspelen heeft geen eigen archeologische beleidskaart maar volgt daarin de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE). De archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) bestaat uit een kaart uit de IJzertijd-middeleeuwen en een kaart uit de Steentijd-bronstijd. Volgens de eerstgenoemde kaart is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Volgens tweede kaart is enkel archeologisch onderzoek noodzakelijk bij grote ingrepen. Onder een 'grootte van een ingreep' wordt verstaan de totale oppervlakte van een bestemmingswijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. In de beoogde situatie wordt enkel de bestaande kas vervangen door gedeeltelijk nieuwe bedrijfsgebouwen te realiseren. Dit valt niet onder 'grote ingrepen' en een archeologisch onderzoek is dus ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 13: Uitsnede Archeologische Kaart (FAMKE) - ijzertijd-middeleeuwen



Afbeelding 14: Uitsnede Archeologische Kaart (FAMKE) - steentijd-bronstijd

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

Toetsing

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake monumentale bebouwing. Wel is er sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden, namelijk de houtsingels aan de wegzijde bij de in-/uitrit. Deze houtsingels blijven behouden in de beoogde situatie. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.10 Ecologie

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van beschermde natuur, het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Alde Feanen' ligt op circa 10,6 kilometer afstand van het projectgebied.

Stikstof

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS-Calculator is de hoogte van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van het project bepaald. Dit is gedaan voor het slopen van de bestaande kassen en de bouw- en gebruiksfase van de beoogde situatie.

Sloop en bouwfase

Voordat de nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd kunnen worden, dient de bestaande bebouwing op het plangebied gesloopt te worden. Vervolgens worden de nieuwe bedrijfsgebouwen gebouwd. De te verwachten mobiele bronnen en verkeersbewegingen voor de sloop- en bouwfase worden hieronder weergegeven en toegelicht.

Toelichting:

De verkeersbewegingen van en naar de locatie en de mobiele bronnen op de locatie zijn gebaseerd op de sloop en bouwphase van een vergelijkbaar project. De bronnen zijn gebaseerd op de sloop- en bouwwerkzaamheden op de locatie en de toe- en afvoer van materieel en materiaal voor de sloop en realisatie van de bedrijfspanden.

Bij het definiëren van de bronkenmerken voor mobiele werktuigen in AERIUS-Calculator (de interne bronnen) wordt gekozen voor de sector 'Mobiele werktuigen' en de specifieke sector 'Bouw, Industrie en Delfstofwinning'. Tijdens de werkzaamheden wordt divers materieel ingezet voor onder andere graaf- en profileringswerkzaamheden. De mobiele bronnen zijn ingevoerd als vlakbron, aangezien deze over het gehele terrein rijden. Voor de invoergegevens in AERIUS-Calculator is aangesloten bij de factsheets van AERIUS. In de onderstaande tabel zijn de mobiele werktuigen en verkeersbewegingen tijdens de bouw- en sloopfase weergegeven.

Bron	aantal	bouwjaar	kW	type motor (diesel/ benzine)	brandstofverbruik (l/jaar) tijdens bouwperiode	totaal draaiuren op bouwlocatie	AdBlue verbruik (l/jaar)
<i>Graafmachine</i>	1	2014-2018	75-560	Diesel	586	30	30
<i>Shovel</i>	1	2014-2018	75-560	Diesel	390	20	20
<i>Hijskraan</i>	1	>2019	75-560	Diesel	359	20	18
<i>Trilplaat</i>	1	2014-2018	< 56	Diesel	75	5	
<i>Mobiele kraan</i>	1	> 2019	75-560	Diesel	200	8	10
<i>Hoogwerker</i>	1	> 2019	75-560	Diesel	300	20	15

Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van diverse transportbewegingen voor de toe- en afvoer van materiaal en materieel, zie de onderstaande tabel. De aan- en afvoerroute is in een lijnbron ingetekend vanaf het betreffende perceel richting de Stuversloane naar de N369. Vanaf daar worden de verkeersbewegingen opgenomen in het reguliere verkeer.

Bron	aantal /dag	aantal dagen	aantal vervoersbewegingen
<i>Aan- en afvoer mobiele werktuigen</i>	4	10	80
<i>Vrachtwagen aanvoer materiaal</i>	4	30	240
<i>Vrachtwagen afvoer puin/afval</i>	10	4	80
<i>Zwaar verkeer</i>			320
<i>Bestelbus (materiaal en personen)</i>	2	100	400
<i>Licht verkeer</i>			400

Op basis van de bovenstaande inzet van mobiele bronnen en bouwverkeer, is een zo exact mogelijke inschatting gemaakt voor de sloop- en bouwphase. Deze gegevens zijn ingevoerd in AERIUS-calculator.

De resultaten van de stikstofberekening zijn weergegeven in bijgevoegde AERIUS-sloop- en bouwphase berekening, bijlage 2.

AERIUS-Calculator geeft geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j in de sloop- en bouwphase. Als gevolg van het projectvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden en is er geen sprake van significant negatieve effecten op deze gebieden. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het project uitvoerbaar en is het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming niet nodig.

Gebruiksphase

In de beoogde situatie is er sprake van multifunctionele bedrijfsunits en er is geen sprake regelmatige verplaatsing. Op basis van de CROW-kengetallen valt dit onder de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor deze categorie geldt een verkeersgeneratie van 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen per 100 m². In totaal wordt er in de beoogde situatie 3.850 m² aan multifunctionele bedrijfsunits gerealiseerd. Voor de beoogde situatie betekent dit 151 tot 220 voertuigbewegingen per etmaal. In dit geval wordt uitgegaan van 220 voertuigbewegingen (worstcase) met een aandeel vrachtverkeer van 5%. Dit resulteert in 209 verkeersbewegingen licht verkeer en 11 verkeersbewegingen zwaar verkeer. Op de locatie zijn geen gasgestookte installaties aanwezig. Dus dit is dan ook niet meegenomen in de stikstofberekening van de gebruiksphase.

De resultaten van de stikstofberekening zijn weergegeven in bijgevoegde AERIUS-gebruiksphase berekening, bijlage 3.

AERIUS-Calculator geeft geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j in de gebruiksphase. Als gevolg van het projectvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebieden en is er geen sprake van significant negatieve effecten op deze gebieden. Met het oog op de Wet natuurbescherming is het project uitvoerbaar en is het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming niet nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Het meest dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 2,3 km afstand van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het NNN wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de het vervangen van de bestaande kassen door nieuwe bedrijfsgebouwen. In verband met de Wet natuurbescherming (Wnb) is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Om dit te toetsen heeft EcoTierra in november 2023 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Uit de quickscan zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen en enkel de algemene zorgplicht is van toepassing.

De zorgplicht (art 1.11 Wnb)

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten of er dient zo gewerkt te worden dat dieren de kans hebben om te vluchten

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.11 Water

Algemeen

In het Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft Wetterskip Fryslân beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het document begint met de uitdagingen van de toekomst waarbij klimaatverandering, bescherming van de biodiversiteit en betaalbaarheid van het beleid aan bod komen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Noordzee, de Waddenzee, het IJsselmeer en het regionale watersysteem;
- Voldoende water: Het programma draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid 37 (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);
- Schoon Water: In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen per landschapstypen en bodemgesteldheid. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, wordt de (digitale) watertoets gebruikt. Op basis van de watertoets heeft er vooroverleg met het waterschap plaatsgevonden. Onder het volgende kopje is het advies van het waterschap opgenomen.

Situatie plangebied

Situatie watersysteem

Aan de zuidzijde van de projectlocatie ligt een hoofdwatgang van het Witterskip (oranje stip), deze heeft een belangrijke functie in de aan- en afvoer van water in het gebied. Aan de zuidoost kant van de kavel is een gemaal(opmaling) van het Wetterskip aanwezig.

Voor de hoofdwatgang geldt aan weerszijden een beschermingszone van 5 meter vanaf de bovenzijde talud, waarbinnen niet gebouwd mag worden en geen bomen en struiken mogen worden aangeplant. Hier is rekening mee gehouden met de situering van het bouwvlak. Het bouwvlak is gesitueerd buiten de beschermingszone van 5 meter. Ook worden hier geen bomen en struiken aangeplant.

De dam die als nieuwe toegangsweg wordt gebruikt staat in de legger aangegeven als maaidampad van het Wetterskip, in overleg met het waterschap, kan deze gezamenlijk worden gebruikt (duiker is zwaar genoeg) en mag worden verhard.

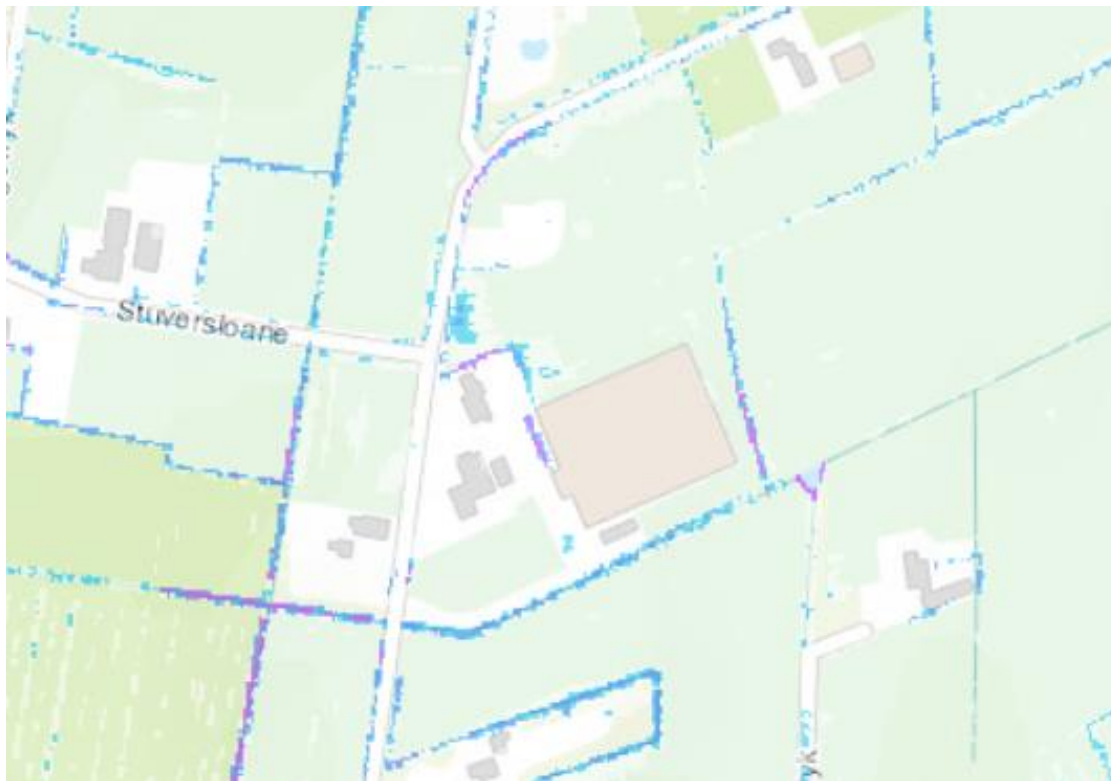


Afbeelding 15: Situatie waterlopen

Compensatie

Als we naar de kaart 'wateroverlast' uit de Friese klimaatatlas kijken (afbeelding 16) zien we dat er in de huidige situatie al wateroverlast is in de watergangen rondom de projectlocatie. Daarnaast neemt het verhard oppervlakte in het plangebied toe met circa 3.445 m². Op basis van het beleid van het waterschap zal 10% van dit oppervlak gecompenseerd moet worden voor extra wateropslag. Dit betekent 345 m² extra wateropslag.

De Rayonbeheerder heeft de situatie ter plekke bekeken. Voor het tegengaan van wateroverlast is de beste optie om de sloot aan de oostzijde (afbeelding 15, parse stip) te verbreden. Dit kan dan tevens als extra waterberging dienen ter compensatie van de toename aan verharding, daarbij moet de HWA naar deze sloot worden afgekoppeld. De oostelijke sloot is circa 123 m lang. Om aan de eisen te voldoen wordt de sloot met 2,8 m verbreed. De verbreding van de sloot en de HWA-afkoppeling zijn weergegeven in het erfinrichtingsplan.



Afbeelding 16: Situatie wateroverlast Friese Klimaatatlas

Wateroverlast Bebouwd Gebied

Wateroverlast bebouwd

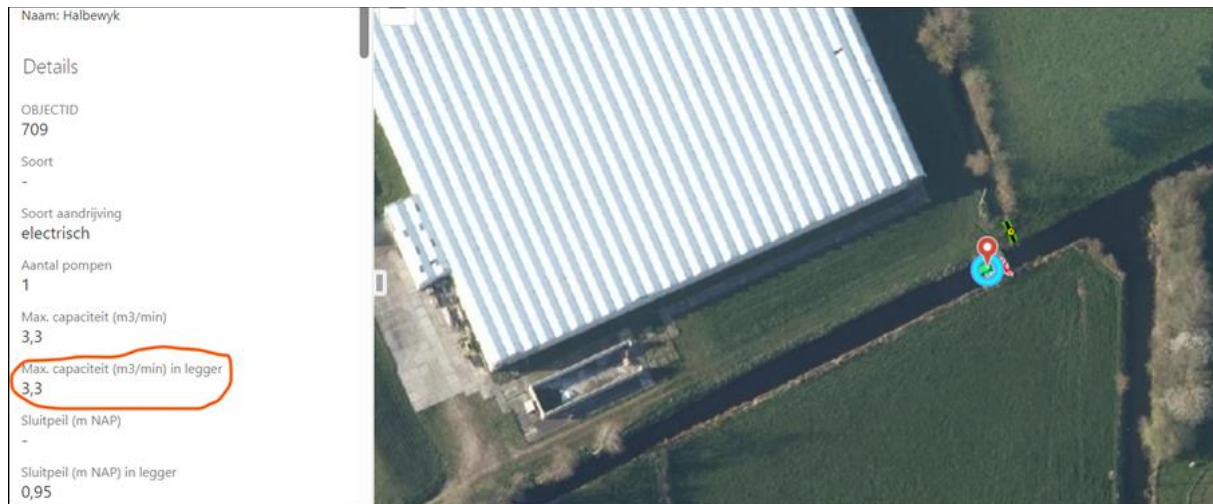
- < 10 cm
- 10 - 20 cm
- 20 - 40 cm
- >40 cm

Bluswatervoorziening

De watergang ten zuiden van de projectlocatie staat in de legger van het Wetterskip aangeduid als hoofdwatgang, deze heeft een belangrijke functie in de aan – en afvoer van water in het gebied.

Het onderhoud (hekkelen) wordt dan ook elk najaar door het Wetterskip uitgevoerd om de watergang schoon te houden voor het goed functioneren van de aan- en afvoer van water. In deze hoofdwatgang bevindt zich een gemaal (opmaling), zoals op onderstaande uitsnede van de legger is te zien. Dit gemaal heeft een capaciteit van 3300 liter per minuut, en krijgt het water aangevoerd vanuit westelijke richting langs de projectlocatie. De hoofdwatgang langs de projectlocatie is dan ook op een minimale constante aanvoer van 3300 liter/ minuut

gedimensioneerd. De gestelde eis van de brandweer van 2000 liter/ minuut voor een periode van 120 minuten moet in dit geval dan ook geen probleem zijn. Hieronder het gemaal met de capaciteit zoals die in de legger is voorgeschreven.



Afbeelding 17: Max. capaciteit (m3/min) in legger

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

4.12 Verkeer en parkeren

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Verkeer

Op basis van de richtlijnen van de CROW kan voor de bestaande situatie (kassen van circa 6.580 m² - arbeidsintensief bezoekerextensief, buitengebied) worden uitgegaan van 9,1 tot 10,9 verkeersbewegingen per dag per 100 m². Voor de huidige situatie betekent dit 599 tot 718 voertuigbewegingen per etmaal.

In de beoogde situatie is er sprake van multifunctionele bedrijfsunits en er is geen sprake van regelmatige verplaatsing. Op basis van de CROW-kengetallen valt dit onder de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor deze categorie geldt een verkeersgeneratie van 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen per 100 m². In totaal wordt er in de beoogde situatie 3.850 m² aan multifunctionele bedrijfsunits gerealiseerd. Voor de beoogde situatie betekent dit 151 tot 220 voertuigbewegingen per etmaal. Bovenstaande aantallen staan in geen enkele verhouding tot de activiteiten die in werkelijkheid in de bestaande situatie en de beoogde situatie plaatsvinden. Echter geven de getallen wel de verhouding weer tussen de bestaande en de beoogde situatie.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie kleiner is dan de verkeersgeneratie van de huidige situatie. Dit leidt niet tot verkeerskundige knelpunten.

De wegenstructuur was reeds toereikend voor de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten die thans is komen te vervallen. De wegenstructuur rondom de planlocatie biedt voldoende mogelijkheid tot het verwerken van de verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe functie.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de uitbreiding niet leidt tot een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen.

Verkeersveiligheid

Het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten middels onderstaande toegangsweg. De toegangsweg wordt in de beoogde situatie verhard en verbreed naar 5 meter. Zodat voertuigen elkaar kunnen passeren. Ook op het terrein zelf is voldoende gelegenheid om te keren en te draaien. De toegangsweg wordt ontsloten middels een brede op- en afrit op de Fjouwer Roeden. Het verkeer kan met goed zicht het erf op en af rijden. Dit voorkomt gevaarlijke situaties op de Fjouwer Roeden.



Afbeelding 18: In- en uitrit op de Fjouwer Roeden



Afbeelding 19: Te verharden in- en uitrit

Parkeren

In de beoogde situatie is er sprake van multifunctionele bedrijfsunits en er is geen sprake regelmatige verplaatsing. Op basis van de CROW-kengetallen valt dit onder de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor deze categorie geldt een parkeerkcijfer van 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m².

De oppervlakte aan multifunctionele bedrijfsunits bedraagt in de beoogde situatie 3.850 m². Voor de beoogde situatie betekent dit 31 tot 51 parkeerplekken. In het erfinrichtingsplan zijn in totaal 32 parkeerplekken opgenomen. Er is uitgegaan van 32 parkeerplekken, omdat een deel van de multifunctionele bedrijfsunits zal worden gebruikt voor stalling- en opslagruimte. De opslag is statisch. Dat wil zeggen dat als het object is gestald deze blijft staan tot de eigenaar deze op afspraak weer komt ophalen.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5. Juridische aspecten en planverantwoording

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 3.8 lid i van het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen' van de gemeente Achtkarspelen. In dat artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf 1'.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin, deel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen'.

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Achtkarspelen' zijn van overeenkomstige toepassing op dit plan, met aanvulling van de regels opgenomen in dit wijzigingsplan.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daar bijhorende zienswijzen -, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Ook is het voorontwerp in het kader van het overleg ex artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan een aantal instanties. Hieronder wordt dit per instantie toegelicht.

Provincie Fryslân

Het voorontwerp wijzigingsplan is op 9 oktober 2023 toegezonden aan de provincie Fryslân. Het vooroverleg met de provincie is in bijlage 6 bij deze toelichting bijgevoegd. In bijlage 8 'Notitie inspraak en overleg' wordt beschreven hoe de opmerkingen van de provincie in het plan zijn verwerkt.

Wetterskip Fryslân

Het voorontwerp wijzigingsplan is op 9 oktober 2023 toegezonden aan het Wetterskip Fryslân. Het vooroverleg met het waterschap is in bijlage 7 bij deze toelichting bijgevoegd. In bijlage 8 'Notitie inspraak en overleg' wordt beschreven hoe de opmerkingen van het waterschap in het plan zijn verwerkt.

Brandweer Fryslân

Het voorontwerp wijzigingsplan is op 9 oktober 2023 toegezonden aan brandweer Fryslân. Het vooroverleg met de brandweer is in bijlage 5 bij deze toelichting bijgevoegd. In bijlage 8 'Notitie inspraak en overleg' wordt beschreven hoe de opmerkingen van de brandweer in het plan zijn verwerkt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode kon iedereen een zienswijze op het ontwerp indienen. Er is één zienswijze ontvangen van de provincie en is met name gericht op de ruimtelijke kwaliteit.

Op 28 februari 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met de provincie Fryslân, initiatiefnemer en de gemeente. Dit gesprek heeft ertoe geleid dat de provincie Fryslân bij mail van 5 maart 2024 heeft laten weten akkoord te zijn met de uitstraling / het ruimtelijk beeld van de nieuwbouw en de gekozen kleurstelling. Ook de dakconstructie vindt de provincie goed passen binnen de omgeving. Het advies van de provincie om nog in de regels op te nemen dat er geen bebouwing met plat dak mag worden uitgevoerd, was / is al in de regels gewaarborgd.

Omgevingsdialoog

Het voorgenomen plan is mondeling gecommuniceerd naar de burens. De burens hebben aangeven geen bezwaar te hebben tegen het plan. Verder is er goed contact tussen de initiatiefnemer en de burens en worden er verder geen problemen voorzien.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het van belang te weten of het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door een financieel haalbaar plan en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.