

Ruimtelijke onderbouwing bouw tweede
bedrijfswooning en opslagschuur

Eijzengapaed 7,
De Veenhoop (Zeilschool De Veenhoop)
Gemeente Smalingerland

Colofon:

Opdrachtgever: N.N.

Uitgevoerd door: mr. A.J. Spoelstra Omgevingsadviseur
Contactpersoon: N.N.
Telefoon: 0512-369900

Email: info@spoelstra-advies.nl
Projectnummer: AJS/2023083

Datum: Drogeham, juli 2024

Inhoudsopgave

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding voor het plan	4
1.2 Plangebied	4
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Ruimtelijke ontwikkeling/Cultuurhistorie	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Beoogde situatie	6
3. BELEID	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. VORMVRIJE MER-BEOORDELING	13
4.1 Is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig?	13
4.2 Procedure	13
5. OMGEVINGSASPECTEN	15
5.1 Milieuzonering	15
5.2 Geluid	15
5.3 Geur	15
5.4 Luchtkwaliteit	15
5.5 Externe veiligheid	16
5.6 Bodem	18
5.7 Ecologie	18
5.8 Archeologie	21
5.9 Water	22
5.10 Landschappelijke inpassing	22
5.11 Kabels en leidingen	23
5.12 Parkeren/verkeer	23
5.13 Conclusie	23
6.UITVOERBAARHEID	24
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2 Economische uitvoerbaarheid	24
7.CONCLUSIE	24

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Brief 19 december 2019 inzake bedrijfsvoering
- Bijlage 2. Initiële notitie Successie Natuurzaken
- Bijlage 3. Brief d.d. 10 februari 2020 college van burgemeester en wethouders van Smallingerland
- Bijlage 4. Verslag van het overleg met het Ruimtelijke kwaliteitsteam Provinsje Fryslân d.d. 12 november 2019
- Bijlage 5a. Rapportage Buro Bierema inzake de landschappelijke inpassing (januari 2022)
- Bijlage 5b. Aanvulling landschappelijke inpassing
- Bijlage 5c. Overzichtstekening landschappelijke inpassing
- Bijlage 6. Advies Team Ruimtelijke Kwaliteit Provinsje Fryslân (oktober 2022)
- Bijlage 7. Verslag ambtelijke overleg 21 december 2022
- Bijlage 8. Bodemonderzoek
- Bijlage 9. Ecologisch onderzoek
- Bijlage 10. Archeologisch onderzoek
- Bijlage 11. Watertoets
- Bijlage 12a. Tekening tweede bedrijfswoning
- Bijlage 12b. Tekening opslagloods
- Bijlage 13a. Aeriusberekening woning met schuur
- Bijlage 13b. Toelichting Aeriusberekening
- Bijlage 14. Rapportage Externe Veiligheid bij bestemmingsplan De Veenhoop-Recreatieterrein (2016)
- Bijlage 15. Advies vooroverleg Provinsje Fryslân 21 mei 2024

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het plan

Initiatiefnemers exploiteren op perceel Eijzengapaed 7 een zeilschool dat sinds 1967 als een familiebedrijf functioneert. Daarnaast is onlangs de naastgelegen camping De Veenhoop aan het Eijzengapaed 5 gekocht en wordt geëxploiteerd vanuit de bestaande bedrijfswoning aan het Eijzengapaed 7. Initiatiefnemers zijn broer en zuster. Broer bewoont met zijn gezin de bedrijfswoning op perceel Eijzengapaed 7 en zuster bewoont met haar gezin een woning elders.

De zeilschool beschikt over ca. 110 zeilboten en een verblijfaccommodatie voor 200 personen. Er wordt gebruik gemaakt van 40 instructeurs per week en ten behoeve van de zeilschool zijn 7 schoonmakers actief. Per jaar vinden 15.000 overnachtingen plaats. Voor een meer uitgebreide beschrijving van het reilen en zeilen binnen de zeilschool wordt korthedshalve verwezen naar het in afschrift bijgevoegde schrijven d.d. 19 december 2019

Thans doet zich de behoefte gevoelen aan een tweede bedrijfswoning (zie eveneens het bijgevoegde schrijven van 19 december 2019), een opslagruimte voor zeilboten, extra lesruimte voor dagcursussen. Tevens is er een gebrek aan geschikte recreatieve overnachtingsruimte voor volwassenen (ouders van jongere zeilschoolbezoekers).

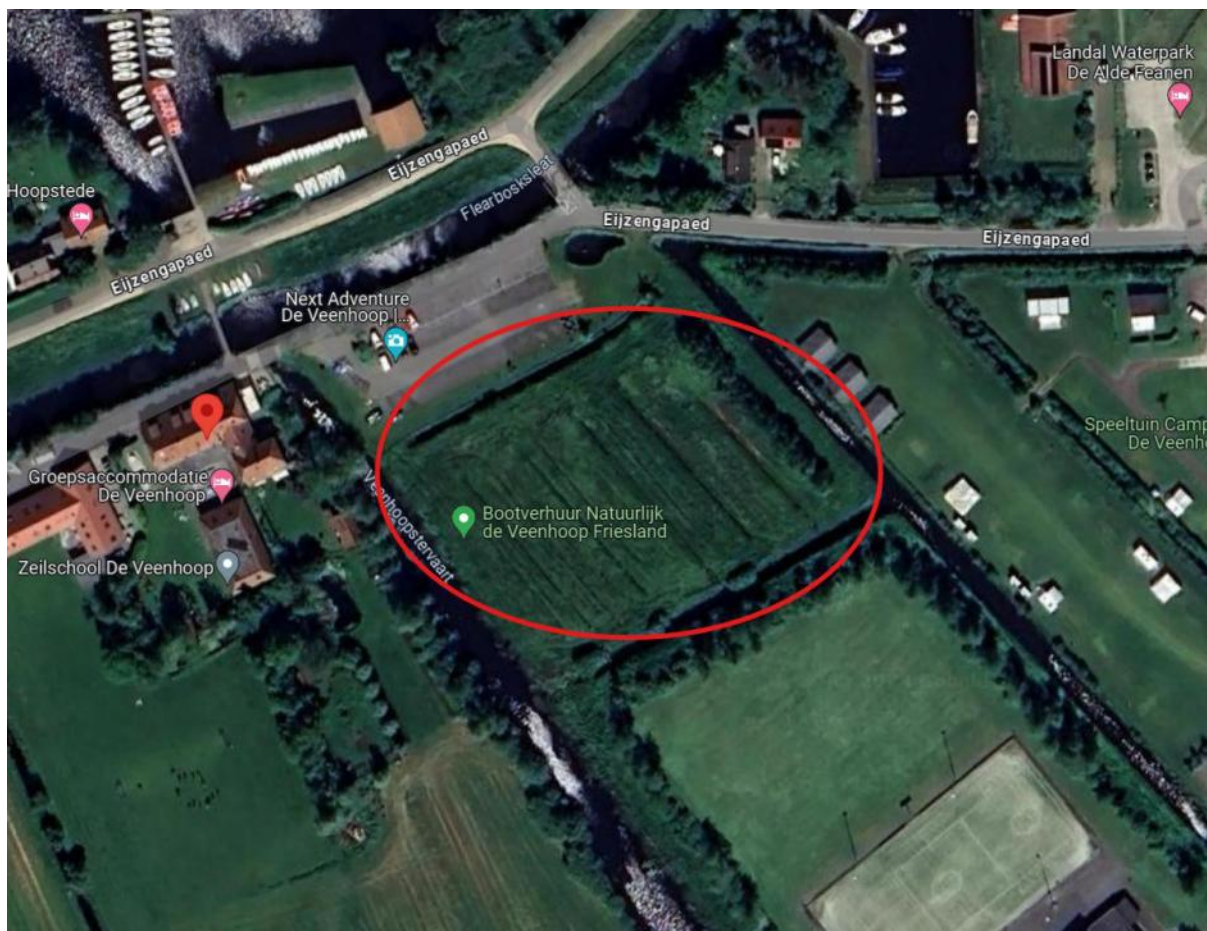
Gelet daarop is reeds vanaf 2018 overleg gaande met de gemeente Smallingerland en de Provinsje Fryslân inzake de realisatie van de tweede bedrijfswoning, een loods voor de opslag van zeilboten e.d. en de realisatie van 8 tot 10 kleine aan de zeilschool gerelateerde recreatiewoningen waarin gezinnen met kinderen die deelnemen aan een zeilkamp kunnen verblijven terwijl de ouders bijv. ook gelijktijdig kunnen recreëren op het water. Over dit initiatief is op 7 november 2018 een initiële notitie geschreven door Successie Natuurzaken te Earnewâld welke hier als bijlage is bijgevoegd. Bij brief d.d. 10 februari 2020 heeft het college de randvoorwaarden geschetst voor een eerste nadere uitwerking van de plannen. Dit nadat op 12 november 2019 overleg is gepleegd met het provinciale ruimtelijk kwaliteitsteam (zie bijlage).

Het vigerende bestemmingsplan maakt het initiatief echter niet mogelijk zodat na overleg met gemeente Smallingerland en Provinsje Fryslân thans onderhavige partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan is geïnitieerd die de tweede bedrijfswoning, de opslagloods en maximaal 10 recreatiewoningen bij de zeilschool faciliteert. In overleg met de gemeente Smallingerland is gekozen om voor de tweede bedrijfswoning en de opslagschuur overeenkomstig artikel 2.12 lid 1 sub onder 3 Wabo een omgevingsvergunning aan te vragen mits de voorgenomen activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en het besluit daartoe voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige notitie beoogt te voorzien in deze eis van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor de recreatiewoningen wordt een afzonderlijke aanvraag ingediend onder de vigeur van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden. De bijgevoegde onderzoeken hebben echter betrekking op het totaalplan (inclusief recreatiewoningen) om te voorkomen dat tweemaal onderzoek moeten worden verricht voor hetzelfde projectgebied. De onderzoeken laten derhalve een groter projectgebied zien maar leveren ook geen belemmeringen op voor dit grotere projectgebied. Dus ook niet voor de veel kleinere ingreep voor de tweede dienstwoning en opslagloods.

1.2 Plangebied

Zoals uit het bovenstaande duidelijk is geworden omvat het plangebied onderhavig perceel Eijzengapaed 7 te De Veenhoop. Het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1



Figuur 1: globale ligging van het plangebied (Google Maps)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt het initiatief nader beschreven. Daarbij komt de huidige situatie aan bod en wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Onderwerp van hoofdstuk 4 vormt de Vormvrije MER-beoordeling. In hoofdstuk 5 zijn beschreven de omgevingsaspecten waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan en in Hoofdstuk 7 volgt de algehele slotconclusie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling/Cultuurhistorie

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een studie verricht naar het ontstaan van de voormalige agrarische bebouwing waarin thans de zeilschool is gevestigd. In januari 2022 heeft Buro Greet Bierema de ontstaansgeschiedenis van de eerste bebouwing ter plaatse onderzocht en heeft de cultuurhistorie en ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse ontrafeld. Voor het ontstaan van het huidige dorp De Veenhoop was er uitsluitend de Feanhoopster feart die is gegraven vanaf de Kromme Ee om turf af te voeren. Om de aanwezige “hooiwegen” te ontsluiten is ter hoogte van de huidige bebouwing een brug over de vaart gelegd. Nabij deze brug ontstond vervolgens een woning met schuur (zie de hisgiskaart van 1832 in het rapport van Bierema). De kaart uit de periode rond 1945 toont aan dat inmiddels het Polderhoofdkanaal is gegraven ten noordoosten van de Feanhoopster feart welke de “Hooiweg” naar Drachten kruist. Er verschijnen dan bij de nieuwe draaibrug en de Noorderschutsluis in het Polderhoofdkanaal bijbehorende panden waaronder “Het Polderhuis”. Zo is het huidige dorp De Veenhoop ontstaan. Inmiddels is de oude bebouwing langs de Feanhoopster feart van de noordzijde naar de zuidzijde “verplaatst” waar o.a. paarden werden gestald die nodig waren voor het transport van turf. In 1966 kocht de familie die thans de zeilschool exploiteert deze boerderij om er de zeilschool te gaan vestigen tot op heden. Voor een meer uitgebreide uitzetting wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport van Buro Bierema.

2.2 Huidige situatie

Op het terrein behorende tot de zeilschool bevinden zich een parkeerterrein, één samengesteld gebouw en twee vrijstaande gebouwen ten behoeve van logiesaccommodatie en één bedrijfswoning. Daarnaast is een speelveld aanwezig. De oppervlakte van dit terrein bedraagt ca. 1,5 ha. Achter het terrein van de zeilschool ligt nog een agrarisch perceel met een oppervlakte van ca. 1,3 ha. Ten zuiden van het parkeerterrein bevindt zich nog een onbebouwd agrarisch perceel met een oppervlakte van ca. 6000 m² dat in eigendom is bij de exploitanten van de zeilschool.

2.3 Beoogde situatie

De bestaande situatie blijft zowel in fysieke als functionele zin intact. Toegevoegd worden een bedrijfswoning en een opslagloods op het huidige agrarische perceel ten zuiden van het huidige parkeerterrein en in de verdere maar nabije toekomst 8 tot 10 recreatiewoningen op het huidige speelveld/agrarisch perceel direct langs de Feanhoopster feart. De recreatiewoningen maken geen deel uit van onderhavige procedure. De tweede dienstwoning en de opslagloods kunnen worden bereikt via een aftakking van het Eijzengapaed nabij het parkeerterrein. Onderstaande tekening geeft een doorkijk naar het gewenste (indicatieve) eindplaatje en geeft voor zover relevant voor onderhavige aanvraag aan hoe de bedrijfswoning en opslagloods met ontsluiting en parkeerterrein landschappelijk worden ingepast.



Figuur 2: inrichtingstekening (inclusief de toekomstige recreatiewoningen die afzonderlijk in planologische zin zullen worden ingepast)

3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland is neergelegd in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). (Vastgesteld 11-09-2020). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 21 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 21 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten die weer vertaald worden in beleidskeuzes:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het platteland.

Het initiatief is niet in strijd met het genoemde beleid van de Rijksoverheid.

Ladder voor Duurzame verstedelijking

In de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) is de Ladder voor Duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument. Doel van de ladder voor Duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de Ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). Op basis van jurisprudentie is de Ladder voor Duurzame verstedelijking niet van toepassing wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro, kunnen worden aangemerkt.

In het voorliggende initiatief wordt er niet meer dan 1 extra bedrijfswoning gebouwd zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal omgevingsbeleid van de Provincie Fryslân is neergelegd in de Omgevingsvisie 2020 Fryslân (Provinciale Omgevingsvisie De Romte Diele (23 september 2020)). Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. De Omgevingswet is thans in werking getreden. Echter gelet op het overgangsrecht en dat datum van indiening van onderhavige omgevingsvergunningaanvraag (vóór 1 januari 2024) wordt de aanvraag niet getoetst aan de op de Omgevingswet gebaseerde provinciale omgevingsverordening. Gelet daarop is onderhavig initiatief getoetst aan de provinciale omgevingsverordening Romte 2014 dat grotendeels is gebaseerd op het Streekplan 2007. In deze verordening zijn regels gesteld waarmee bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Zeilschool De Veenhoop is een recreatief bedrijf dat zich wil consolideren met een adequaat beheer en toezicht en als zeilschool moet blijven concurreren met andere zeilscholen door aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen te blijven en dus noodzakelijkwijs ook moet verbreden in het aanbod. De realisatie van de tweede bedrijfswoning met opslagloods is dan ook niet gericht op uitbreiding van activiteiten en een toename van het aantal bezoekers maar juist om de dienstverlening (kwaliteit) aan de recreant op een hoog peil te houden

De huidige zeilschool is reeds in planologische zin bestemd voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van kampeerterreinen, het bedrijfswonen en een zeilschool met de bijbehorende voorzieningen. Het bouwen van een tweede dienstwoning en een opslagloods buiten het bouwvlak is ingevolge de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan maar functioneel zijn deze zaken al wel toegestaan onder de noemer van “zeilschool” waarvan de inhoud door kwaliteit-toevoeging wordt verbreed. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Omgevingsvisie 2020 Fryslân waarin uiteen wordt gezet dat wordt ingezet op slimme groei van de gastvrijheidseconomie met ondermeer verbreding van het watersportproduct met nieuwe innovatieve combinaties tussen land- en waterrecreatie en nieuwe vormen van recreatie. Er is daarbij behoefte aan vernieuwend en nieuw ondernemerschap aldus de provincie. Hiervan is met dit initiatief sprake. Strijd met het provinciaal beleid is niet aanwezig.

Hoofdstuk 5 van de Verordening Romte “Recreatie en Toerisme” kent echter niet de activiteit zeilschool in combinatie met verblijfsrecreatie. Het gaat i.c. om de realisatie van aan de reeds bestaande zeilschool gerelateerde nieuwe voorzieningen in de nabijheid van een recreatiekern (Earnewâld) aansluitend op het stedelijk gebied van De Veenhoop. En die mix van voorzieningen en situaties zijn niet beschreven in de artikelen 5.1.1. t/m 5.5.3. Hoewel het de vraag is of het hier gaat om een nieuwe recreatieve ontwikkeling als bedoeld in de Verordening Romte (het gaat i.c. meer om een kwaliteitsimpuls/verbreding van een reeds bestaande recreatieve ontwikkeling) is in de toelichting op de Verordening Romte gesteld dat *daarom in artikel 5.6.1, eerste lid bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gevraagd om een goede ruimtelijke, waaronder landschappelijke inpassing.*

Mede gelet daarop is Buro Greet Bierema gevraagd het initiatief landschappelijk in te passen. In januari 2022 heeft dit bureau daaromtrent een rapportage doen verschijnen met een motivering en een beeldende schets voor wat betreft de situering op en inrichting van het terrein behorende tot de zeilschool. Deze schets is met behulp van de landschapsdeskundige van het bevoegd gezag en het Ruimtelijk kwaliteitsteam van de Provinsje Fryslân verder uitgewerkt en is als bijlage bijgevoegd. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Het Ruimtelijke Kwaliteitsteam heeft de thematische structuurvisie “Grutsk op ‘e Romte” waarin de kernkwaliteiten van het cultuurhistorisch erfgoed en het landschap zijn beschreven, bij de advisering betrokken.

Voorts is in artikel 5.6.2 van de Verordening Romte bepaald dat in de plantoelichting moet worden onderbouwd hoe de recreatieve ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de recreatieve voorziening en/of de

kwaliteit van het toeristisch recreatieve aanbod in de regio. Dat de onderhavige voorzieningen bijdragen aan de kwaliteit van de zeilschool is hierboven reeds uiteengezet. De zeilschool is daarnaast de enige zeilschool in de regio en vormt reeds daardoor een versterking van het recreatieve aanbod in de regio.

Het plangebied is op ca. 190 meter gelegen van door de Provincie Fryslân aangewezen vogelweidegebied en zal dit gebied niet aantasten.

Het initiatief is derhalve niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor het onderhavige plangebied is deels het bestemmingsplan “Kleine kernen West” (vastgesteld 12 juni 2012) en deels het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Smallingerland (vastgesteld 11 juni 2013) en voorzover relevant het Bestemmingsplan Buitengebied, 1^e herziening 2015 (vastgesteld 13 december 2016).

Aan het deel van het plangebied waarop de huidige bebouwing en de meest noordelijke recreatiewoningen zijn/worden gesitueerd is de bestemming “Recreatie -2” met de functieaanduiding “specifieke vorm van recreatie – zeilschool” (artikel 15) van toepassing ingevolge het bestemmingsplan “Kleine kernen west”. Ingevolge de bestemmingsregels behorende bij deze bestemming is de bouw van aan de zeilschool gerelateerde recreatiewoningen ter plaatse niet toegestaan. Bovendien ontbreekt daarvoor een toereikend bouwvlak. Toereikende flexibiliteitsbepalingen zijn niet opgenomen.

Aan het zuidoostelijk daarvan gelegen perceel-gedeelte is de bestemming “Agrarisch met waarden – Open gebied” (artikel 4) toegekend ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Smallingerland.

Op het perceel oostelijk van de zeilschool en zuidelijk van het parkeerterrein is de bestemming “Agrarisch Cultuurgrond” (artikel 4) toegekend ingevolge het bestemmingsplan “Kleine kernen west”. Het bouwen van de voorziene tweede bedrijfswoning en schuur ten behoeve van de zeilschool is ingevolge de bestemmingsregels niet toegestaan. Bovendien ontbreekt daarvoor een bouwvlak. Toereikende flexibiliteitsbepalingen zijn niet opgenomen.

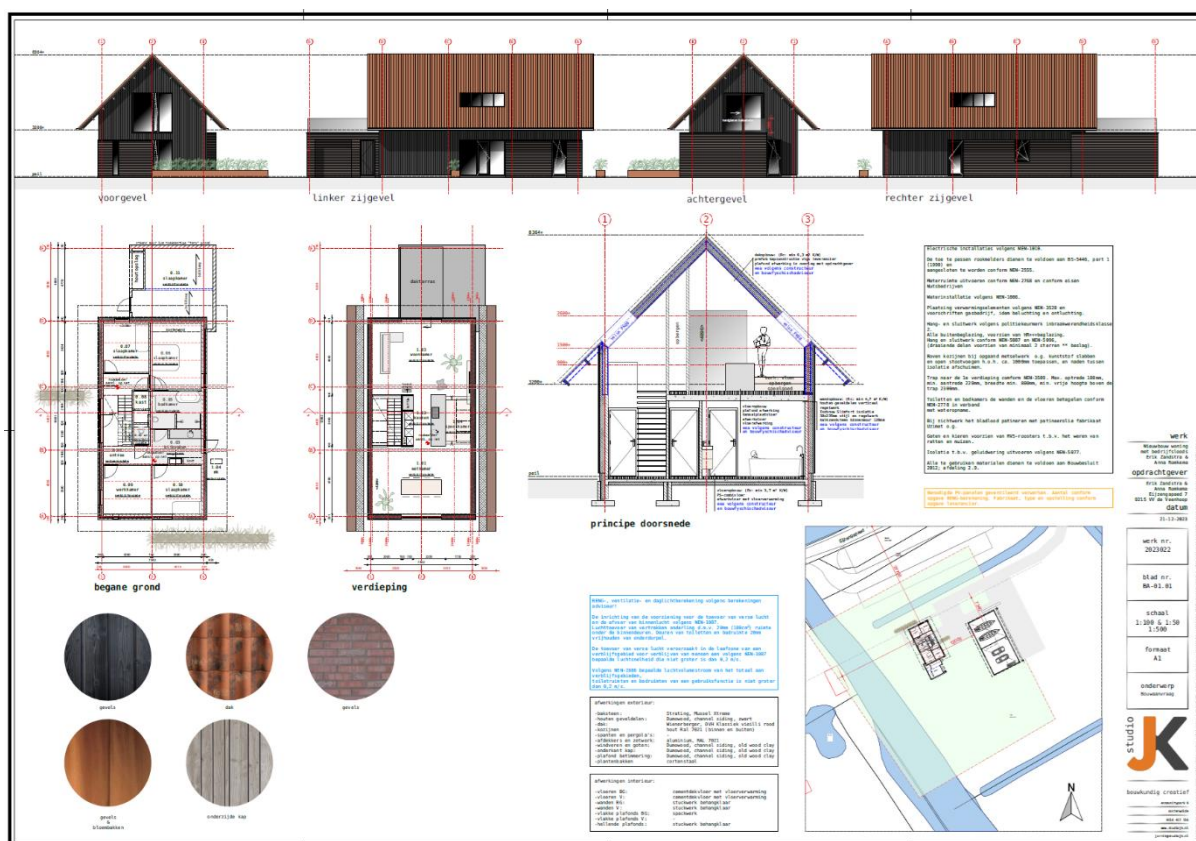
Het initiatief is derhalve in strijd met de ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

Het Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan (TROP) heeft als doel richting te geven aan de toeristische ontwikkeling van Smallingerland tot 2030. In hoofdstuk 4 van dit plan stelt wordt gesteld dat watersport landelijk en provinciaal één van de beleidsspeerpunten is. Ook de raad van de gemeente Smallingerland hecht een groot belang aan de ontwikkeling van de watersport. Met de realisatie van een aantal watersportprojecten wordt o.a. een schakelfunctie tussen water- en landrecreatie, een verbetering van de centrumfunctie van Drachten en de dorpen Oudega, Rottevalle, Opeinde en De Veenhoop, het vergroten van de leefbaarheid in de omliggende dorpen en een toename van de bestedingen, werkgelegenheid en investeringen voorzien. Onderhavig initiatief pas in dit streven.

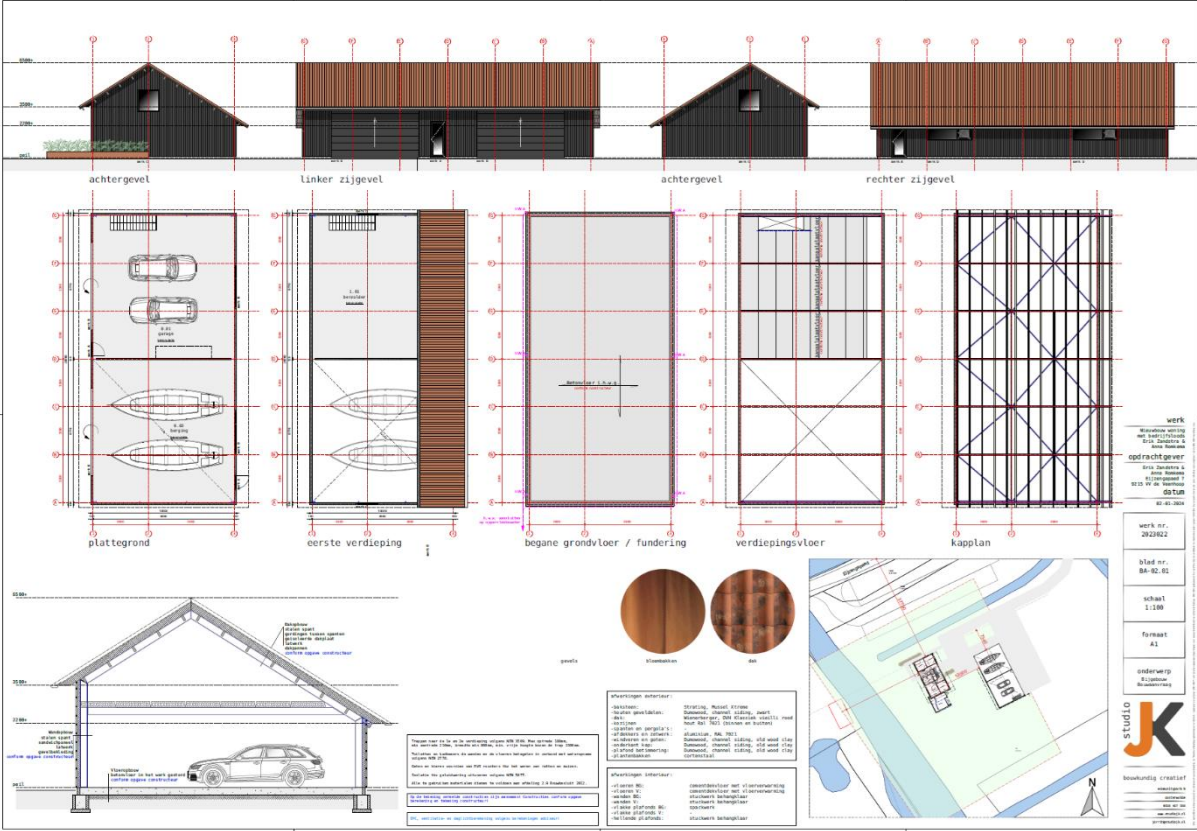
De gemeenteraad van Smallingerland heeft voorts op 1 maart 2022 de Omgevingsvisie Smallingerland vastgesteld. Hierin staan de principes en doelen die de gemeente Smallingerland heeft voor de inrichting, ontwikkeling en het beheer van de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie wordt De Veenhoop genoemd als een dorp dat bekend staat om zijn waterrecreatie. Door het geven van een kwaliteitsimpuls aan de zeilschool door de realisatie van een tweede bedrijfswoning en schuur draagt het initiatief bij aan de verdere versterking van de zichtbaarheid en beleefbaarheid van het water en de openheid. Het plan sluit derhalve goed aan op de ambities en opgaven zoals neergelegd in de Omgevingsvisie.

In een ambtelijk overleg op 21 december 2022 (zie bijgaand verslag) en na ontvangst van het Advies van het Team Ruimtelijke Kwaliteit van de Provincie Fryslân van oktober 2022 (zie bijgaand advies) is vervolgens overeenstemming bereikt over de planopzet.

Hoewel er sprake is van strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen is er geen sprake van strijd met het gemeentelijk beleid terzake.



Figuur 3a: impressie bouwplan



Figuur 3b: impressie bouwplan

4. VORMVRIJE MER-BEOORDELING

4.1 Is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig?

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om een milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld het onderhavige en gevraagde besluit tot vergunningverlening. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten), activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten) en activiteiten die wel zijn opgenomen in de D-lijst, maar in omvang kleiner zijn dan de opgenomen drempelwaarden. Voor deze laatste categorie geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In genoemde bijlage D behorende bij het Besluit m.e.r. wordt onder D 10 de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen genoemd. De tweede bedrijfswoning en de opslagloods worden hier als “bijbehorende voorzieningen” aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling moet dientengevolge worden opgesteld in de gevallen waarin deze activiteit betrekking heeft op: 1. 250.000 bezoekers of meer per jaar; 2. Een oppervlakte van 25 hectare of meer betreft of; 3. Een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied betreft. Daarvan is hier geen sprake zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling is vereist. Door middel van deze paragraaf wordt de voorliggende ruimtelijke onderbouwing dan ook mede gezien als vormvrije MER-beoordeling.

4.2 Procedure

De voorliggende aanmeldnotitie/ruimtelijke onderbouwing beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie over de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling betekent dat er geen m.e.r. wordt opgesteld, tenzij er sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus “Nee, tenzij...”

De “belangrijke nadelige gevolgen” moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van het Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijk van het effect).

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedurestappen doorlopen moeten worden:

- Door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerp-besluit;
- Het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen;
- Het (vormvrije)-m.e.r. beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

In het kader van de onderhavige omgevingsvergunning is deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De onderzoeken waar in deze notitie naar verwezen wordt, zijn als bijlagen opgenomen.

Conclusie

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het onderhavige project, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voorts wordt er voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. OMGEVINGSASPECTEN

De voorgenomen functiewijziging kan mogelijk effecten op de omgeving van het plangebied hebben. In het onderstaande zal nader worden ingegaan op die omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn voor het onderhavige plan.

5.1 Milieuzonering

Ter bescherming van de leefkwaliteit is in het algemeen het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies noodzakelijk. Met uitzondering van de opslagloods is met de realisatie van een tweede dienstwoning sprake van toevoeging van milieugevoelige functies. In principe conflicteren deze functies niet met andere milieugevoelige functies. Overigens is de opslagschuur gelegen op een afstand van ca. 75 meter tot de dichtstbijzijnde woning aan het Eijzengapaed.

Ingevolge de VNG-Brochure “Bedrijven en Milieuzonering” bedraagt de richtafstand tussen een kampeerterrein, vakantiecentrum (met keuken) tot gevoelige bebouwing van derden minimaal 50 meter op grond van de milieuparameter geluid, 30 meter ten gevolge van de parameter geur en 0 meter ten gevolge van de parameter stof wanneer sprake is van het omgevingstype rustig buitengebied. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan zodat geen nader onderzoek zal worden verricht naar de milieuparameters geluid, geur en stof.

Daarnaast zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied aanwezig die worden beperkt in hun bedrijfsvoering ten gevolge van onderhavig initiatief.

Daarmee wordt voldaan aan de gewenste ruimtelijke scheiding tussen de in principe milieubelastende functie en milieugevoelige functie.

5.2 Geluid

Gelet op de aard van de plannen en de ruime afstand tot gevoelige bebouwing van derden heeft de parameter (industriegeluid) geen nader onderzoek (zie ook paragraaf 5.1.). Voor wat betreft het verkeerlawaai kan worden gesteld dat de onderhavige zeilschool en de locatie van de nieuw te bouwen tweede bedrijfswoning is gelegen aan het einde van het Eijzengapaed. Van passerend gemotoriseerd verkeer over het Eijzengapaed is derhalve geen sprake. Gelet hierop kan worden gesteld dat de voorkeursgrenswaarde inzake verkeersgeluid ingevolge de Wet geluidhinder van 48 dB op geluidgevoelige objecten hier niet wordt overschreden.

5.3 Geur

Gelet op de aard van de plannen en de ruime afstand tot gevoelige bebouwing van derden heeft de parameter geur geen nader onderzoek. Voor een nadere onderbouwing van dit aspect wordt hier verwezen naar paragraaf 5.1.

5.4 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (2007) zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen. Het betreft de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxide, fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Deze wetgeving vloeit voort uit normen voor luchtkwaliteit die door de Europese Unie zijn gesteld.

Om aan deze Europese normen te voldoen zijn in Nederland extra maatregelen nodig, met name voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De Nederlandse overheid heeft hiervoor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Projecten die van dit NSL deel uit maken hoeven niet afzonderlijk aan de wettelijke normen te worden getoetst.

De genoemde stoffen ontstaan vooral door het verkeer. Ingevolge de regeling NIBM (“niet in betekende mate”) kan een initiatief als een NIBM-project (een verslechtering van minder dan 3% van de grenswaarde) worden beschouwd waardoor onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

In het onderhavige geval is er echter geen sprake van een significante toename van fijn stof ten gevolge van de plannen. Weliswaar zal de tweede bedrijfswoning enig extra verkeer genereren maar dit zal geen toename van 3% of meer zijn en dus te beoordelen als “niet in betekende mate (NIBM).

Onderhavige ontwikkeling draagt derhalve naar verwachting niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Ter voorkoming van onveilige situaties is regelgeving vastgelegd met als doel om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dergelijke ongevallen kunnen ontstaan doordat binnen bedrijven wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Tenslotte kunnen ook buisleidingen voor transport van gevaarlijke stoffen in dit verband risicovol zijn. De risico's worden bepaald aan de hand van het zogenaamde plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Voor deze drie situaties is verschillende wet- en regelgeving van toepassing, waarop onderstaand zal worden ingegaan.

Externe veiligheid inrichtingen

Op grond van het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) moet afstand worden aangehouden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Risicovolle functies betreffen hoofdzakelijk bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, welke veiligheidsrisico's opleveren voor hun directe omgeving. Met de voorgestane activiteiten ontstaat is er geen inrichting die onder de werkingssfeer van het Bevi valt.

In de omgeving van het perceel aan de het Eijzengapaed 7 doen zich geen risicovolle inrichtingen voor die van invloed op het plangebied zijn.

Weg- en railtransport gevaarlijke stoffen

De huidige regelgeving voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water staat beschreven in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Het betreffende perceel is gelegen aan het Eijzengapaed 7. Het Eijzengapaed is niet aangewezen als een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Buiten het plangebied komen geen andere wegen of spoorlijnen voor die in dit opzicht veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Gelet op de risicokaart Fryslân komen in de nabijheid van het projectgebied op een afstand van ca. 490 m ondergrondse leidingen voor het transport van aardgas onder hoge druk voor.



Figuur 4: uitsnede risicokaart

Op deze leidingen is het Bevb van toepassing. In 2016 is het bestemmingsplan “De Veenhoop-Recreatieterrein” vastgesteld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een advies Externe Veiligheid opgesteld en bijgevoegd bij de toelichting op dat bestemmingsplan. In dit advies is ook de ligging van het onderhavige projectgebied in de beschouwing meegenomen. Het advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen waarnaar korthedshalve wordt verwezen. Een deel van het plangebied van het genoemde bestemmingsplan ligt in het invloedsgebied (voorheen 1% letaliteitszone thans brandaandachtsgebied) van de aardgas-hogedruk-leidingen. In het geval van het genoemde bestemmingsplan betrof dit met name een aantal recreatiewoningen en een multifunctioneel gebouw. In het onderhavige project gebied betreft dit de tweede bedrijfswoning en de opslagloods. Uit het Advies Externe Veiligheid van destijds blijkt dat er geen plaatsgebonden risico (de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron) aanwezig was ten gevolge van de aanwezigheid van de recreatiewoningen en het multifunctionele gebouw. Wel is het groepsrisico ten aanzien van de recreatiewoningen en multifunctioneel gebouw toen berekend (zie bijlage). Alhoewel in dat geval het aantal personen binnen het invloedsgebied toeneemt bleek uit de berekening dat geen groepsrisico in de grafiek zichtbaar is. Brandweer Fryslân gaf desgevraagd aan dat er geen directe knelpunten werden geconstateerd (brandaandachtsgebied). Vanwege het feit dat de tweede bedrijfswoning en de opslagloods eveneens binnen het hetzelfde invloedsgebied (brandaandachtsgebied) en op dezelfde afstand van de aardgastransportleidingen liggen kan ten aanzien daarvan eveneens worden geconcludeerd dat Externe Veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkelingen in het projectgebied.

5.6 Bodem

In het kader van de Wet bodembescherming dient te worden onderzocht of in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging. De kwaliteit van de bodem is een belangrijk aspect. Uit het bodemloket van Rijkswaterstaat blijkt dat voor het plangebied geen verdachte (dat wil zeggen mogelijk verontreinigde) locaties te vinden zijn. Voorts is gelet op het huidige gebruik geen sprake van een verdachte locatie.

Aangezien er echter (nieuwe) gevoelige bebouwing wordt opgericht is door WMR te Rinsumageest op 17 oktober 2023 een bodemonderzoek uitgevoerd. Het navolgende wordt daarin geconcludeerd:

Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater is de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien niet juist. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

5.7 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn de voormalige Natuurbeschermingswet, de Boswet en de Flora- en faunawet opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bescherming van gebieden en van soorten. Daarnaast is in verband met gebiedsbescherming het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van belang.

Natura 2000

Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan een Europees netwerk van natuurgebieden, het Natura 2000-netwerk. De aanwijzing van Nederlandse natuurgebieden die deel uitmaken van dit netwerk is inmiddels in gang gezet. Natura 2000-gebieden in Nederland worden beschermd door de Wet Natuurbescherming. Om schade aan natuurwaarden binnen Natura 2000-gebieden te voorkomen bepaalt de Natuurbeschermingswet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de aanwezige soorten niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.



Figuur 5: ligging projectgebied t.o.v. Natura 2000-gebied Alde Feanen

Stikstof

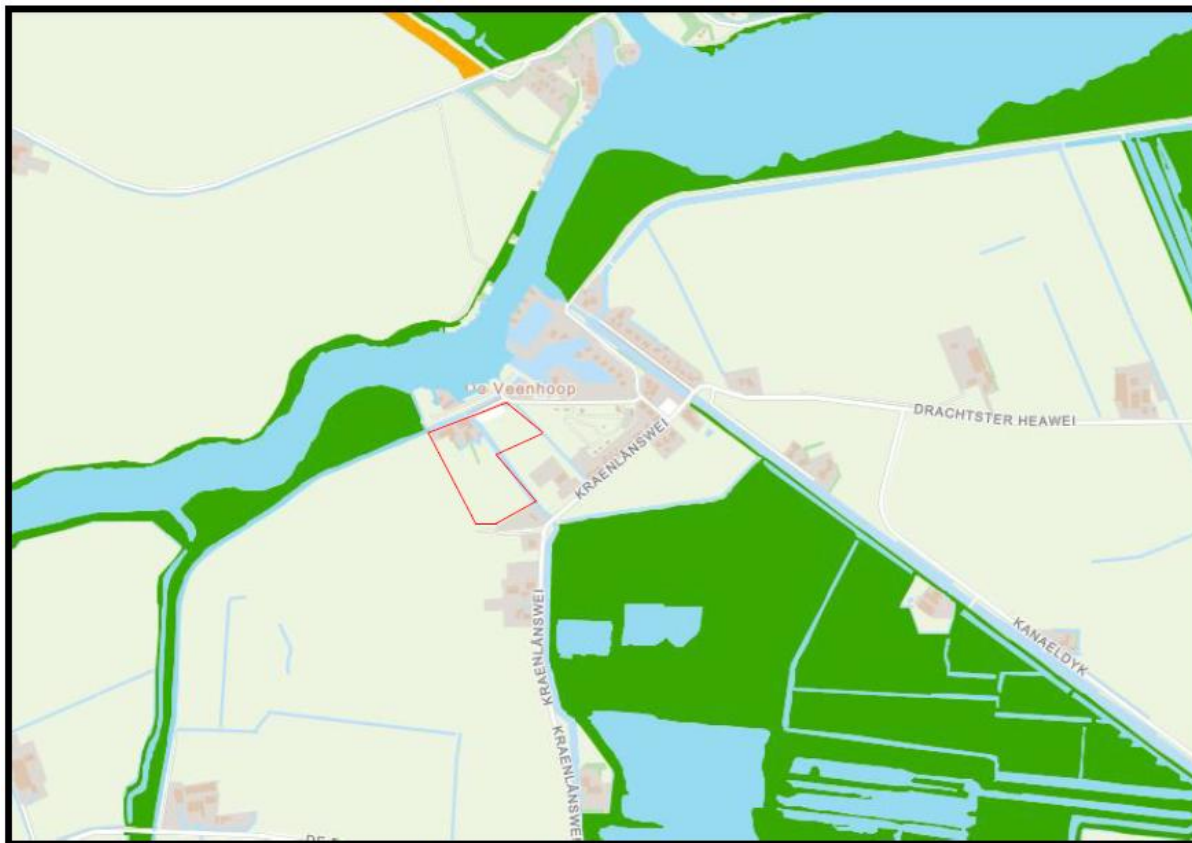
Het onderhavige initiatief is geen project en/of activiteit die een potentieel negatieve invloed op Natura 2000-gebieden zal hebben. Het gaat om een reeds bestaand bedrijf dat gelet op de duurzaamheid en kwaliteit van het bedrijf een verbreding voorstaat. De afstand tot het Natura 2000-gebied bedraagt ca. 800 meter. Zowel recreatiewoningen als de tweede bedrijfswoning en opslagloods zullen gasloos worden gebouwd. Wel is er sprake van een tijdelijke toename van stikstof emissie gedurende de bouwfase. Gelet daarop is zowel voor de bouwfase als gebruiksfase op 26 september jl. een stikstof-berekening uitgevoerd welke zijn bijgevoegd. Hieruit wordt geconcludeerd:

Er is geen significant effect op de Natura 2000 gebieden, een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Naast stikstofdepositie zijn er geen andere effecten te verwachten zoals verstoring of verdroging omdat de Natura 2000 gebieden op voldoende afstand van het bouwproject zijn gelegen.

Ecologische Hoofdstructuur/Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur maar ligt hier net buiten op een afstand van ca. 61 m. Uit het bijgevoegde ecologisch onderzoek van Successie Natuurzaken uit november 2023 te Earnewâld blijkt:

- *Er is geen sprake van negatieve effecten t.a.v. provinciaal beschermde (natuur)gebieden.*



Figuur 6: ligging projectgebied t.o.v. Natuurnetwerk Nederland

Flora- en fauna

De Wet natuurbescherming biedt tevens bescherming aan diverse soorten flora en fauna. Op grond van deze wet mogen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die als zodanig in de wet zijn aangewezen, niet verstoord, verontrust of gedood worden. In het bijgevoegde ecologisch onderzoek van Successie Natuurzaken uit november 2023 te Earnewâld wordt de navolgende conclusie getrokken:

Binnen het plangebied komen (mogelijk) diverse beschermde soorten voor. Een overtreding van de Wet natuurbescherming kan worden voorkomen door diverse (mitigerende) maatregelen te treffen. Het volgende wordt aangeraden:

- *De natuurvriendelijke oevers en de nieuwe locatie van het ooienvaarsnest worden in overleg met ecooloog en architect opgenomen in de bouwtekeningen.*
- *Er wordt een stikstofberekening (AERIUS-calculatie) opgesteld.*
- *Er wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld, waarin mitigerende maatregelen worden opgenomen om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.*
- *Het werk wordt onder ecologische begeleiding uitgevoerd.*

Dit ecologisch onderzoek is uitgevoerd in verband met het totaalplan inclusief de recreatiewoningen ten westen van de Feanhoopster feart. De mogelijke verstoring van beschermde soorten vindt geleidelijk op deze rapportage voornamelijk plaats ten gevolge van de bouw van de recreatiewoningen direct langs de Feanhoopster feart en ten gevolge van de insteekhavens. De recreatiewoningen en het maken van de insteekhavens vormen echter geen onderdeel van onderhavige aanvraag en ruimtelijke onderbouwing en kunnen dus in deze aanvraag inclusief de daarmee verbonden ecologische aspecten buiten beschouwing worden gelaten. Dit nog daargelaten dat de planvorming rond deze recreatiewoningen en insteekhavens nog niet geheel is uitgewerkt. Thans gaat het louter om de bouw van de tweede bedrijfswoning en opslagschuur ten oosten van de Feanhoopster feart waarvoor uitsluitend de Aeriusberekening voor wat betreft het vrijkomen van stikstof van belang wordt geacht. In het thans voorliggende plan wordt de Feanhoopster feart ongemoeid gelaten. Deze Aeriusberekening is bijgevoegd en is hierboven onder het kopje "Stikstof" van nader commentaar voorzien waarnaar kortheidshalve wordt verwezen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat met de bouw van de tweede bedrijfswoning en de opslagschuur geen belangen als bedoeld in de Wet Natuurbescherming worden aangetast. Het opstellen van een ecologisch werkprotocol waarnaar de Provincie Fryslân verwijst in het vooroverleg-advies is vanwege het thans achterwege laten van de realisatie van de recreatiewoningen ten westen van de Feanhoopster feart derhalve niet noodzakelijk. Wel zal aandacht worden besteed aan natuurinclusief bouwen door daar waar mogelijk voorzieningen te treffen in de te realiseren gebouwen en daarmee rekening te houden met het inrichten van de directe omgeving van het project. De checklist voor natuurinclusief bouwen van het kennisportaal Klimaatadaptatie zal daarbij als hulpmiddel worden gebruikt.

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht uit de Wet. Deze schrijft voor dat men verplicht is om alles wat redelijkerwijze mogelijk is, te doen of juist te laten om schade aan wilde planten en dieren zo veel mogelijk te voorkomen. Deze zorgplicht wordt in acht genomen.

5.8 Archeologie

Het verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed in de bodem te beschermen. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Malta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Op grond van de Erfgoedwet 2016 moeten gemeenten bij de vaststelling van een bestemmingsplan/omgevingsvergunning rekening houden met archeologische waarden en verwachtingen.

De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geeft voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen en de periode Steentijd en Bronstijd aan dat ter plaatse onderzoek is vereist als de ingrepen groter zijn dan 5000 m². Al hoewel ten behoeve van onderhavig initiatief geen sprake is van een (bodem) ingreep groter dan 5000 m² wijzigt met dit projectvoornemen wel het gebruik van een deel van het plangebied. Dit deel van het projectgebied voor een tweede bedrijfswoning en schuur is niet groter dan 5000 m². Samen met de toekomstige realisatie van de recreatiewoningen echter wel. In dat geval acht de Provincie Fryslân het noodzakelijk dat archeologisch onderzoek wordt gedaan. In oktober 2023 heeft Laagland Archeologie het perceel in archeologische zin onderzocht. Het navolgende selectieadvies wordt in het archeologische onderzoek gegeven:

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied resten van veenterpen bevat. Zoals hierboven opgemerkt is (zeer) intensief booronderzoek nodig om effectief veenterpen op te sporen, maar de resultaten van het onderhavige en ook aangrenzende archeologische booronderzoeken geven geen redenen om intacte veenterpen in het gebied te verwachten. Resten van kampementen van jagers/verzame-laars (Laat-Paleolithicum – Vroeg-Neolithicum) kunnen op de hogere delen van het dekzandlandschap verwacht worden (middelhoge verwachting). Hier geldt echter dat deze resten door de geplande werkzaamheden nauwelijks worden aangetast. Aangetoond is dat het aanbrengen van funderingspalen weinig impact heeft op een onderliggende vindplaats. Om deze reden adviseren we geen

vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. We adviseren in het bestemmingsplan (omgevingsvergunning) niet een aanduiding omtrent archeologie op te nemen. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Smallingerland.

Overige cultuurhistorische waarden

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling is cultuurhistorisch en landschappelijk ingepast overeenkomstig het inpassingsplan van Buro Greet Bierema (zie bijlage) en de uitwerking daarvan aan de hand van het advies van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam van de Provinsje Fryslân (zie bijlage) in samenwerking met de gemeente Smallingerland.

Mede gelet daarop en het feit dat de verkavelingsstructuur niet wordt aangetast worden ook de cultuurhistorische waarden niet aangetast.

5.9 Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, moet bij nieuwe ruimtelijke plannen worden aangegeven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. De verplichting hiertoe vloeit voort uit het bepaalde hieromtrent in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Waterschappen moeten daarom in een vroeg stadium betrokken worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Daartoe is op 24 augustus 2023 een digitale watertoets uitgevoerd waarvan de resultaten als bijlage zijn bijgevoegd. Hierin is aangegeven dat een oppervlakte van ca. 1100 m² extra wordt verhard door de nieuwe bebouwing. Als compensatie van deze verharding dient 10% oppervlaktewater te worden toegevoegd. Aangegeven is dat daarvoor de twee nieuwe insteekhavens in de Feanhoopster feart kunnen dienen en dat de normale procedure van toepassing is. De goede waterhuishouding is hiermee geborgd. Naderhand is nog overleg met Wetterskip Fryslân gevoerd inzake de recreatiewoningen, de insteekhavens en de beplanting op de waterkering. Dit overleg krijgt nog een vervolg zodra de plannen met betrekking tot de recreatiewoningen en insteekhavens ten westen van de Feanhoopster feart zijn uitgekristalliseerd. De resultaten van dit nadere overleg zullen deel uitmaken van de aanvraag/planologische inpassing van de recreatiewoningen. Voor onderhavige realisatie van de tweede bedrijfswoning en schuur attendeerde Wetterskip Fryslân aanvullend nog op voldoende ruimte ten oosten van de Feanhoopster feart voor het onderhoud van deze feart. Hiermee wordt met de situering van woning en schuur rekening gehouden.

Met het vooroverlegadvies van de provinsje Fryslân d.d. 21 mei 2024 inzake het waterrobuust bouwen wordt rekening gehouden

5.10 Landschappelijke inpassing

Nieuwe ingrepen in landelijk gebied worden meestal voorzien van een landschappelijke inpassing. Gelet hierop is Buro Greet Bierema verzocht het initiatief op een goede wijze landschappelijk in te passen. In een rapportage d.d. februari 2022 (zie bijlage) is hieraan gevolg gegeven. Deze inpassing is vervolgens nader uitgewerkt en voorgelegd aan de gemeente Smallingerland en het Ruimtelijk kwaliteitsteam van de Provinsje Fryslân. In oktober 2022 heeft het genoemde Ruimtelijk kwaliteitsteam nog twee opmerkingen geplaatst:

1. *De vraag of de insteekhaventjes strikt noodzakelijk zijn of dat er een variant mogelijk is meer lineair aan de Feanhoopster feart blijft nog onbeantwoord;*
2. *De vergroening van het parkeerterrein is een goede aanzet maar vraagt meer om een integraal ontwerp zowel in samenhang met de parkeerplaats als totaal alsmede de centrale rol die de parkeerplaats inneemt in de stedenbouwkundige setting van bestaande en nieuwe gebouwen. Hier worden wellicht de kansen van een centrale plek/plein gemist.*

Op 21 december 2022 zijn o.a. deze opmerkingen besproken met de gemeente Smallingerland (zie bijgevoegd verslag). De insteekhaventjes zijn geen onderdeel van onderhavige aanvraag en blijven hier derhalve onbesproken. De opmerking inzake de vergroening van het parkeerterrein wordt onderschreven. Figuur 2 en de afzonderlijke bijlage laten dan ook de samenhang zien met de nieuwe opslagloods en de tweede bedrijfswoning.

5.11 Kabels en leidingen

Langs de Feanhoopster feart loopt een rioolpersleiding. Deze leiding ligt echter op voldoende afstand van de tweede bedrijfswoning en schuur. Binnen het plangebied of in de buurt hiervan zijn voor het overige geen kabels en leidingen aanwezig waar rekening mee gehouden dient te worden.

5.12 Parkeren/verkeer

De gemeente Smallingerland hanteert voor wat betreft het aantal op eigen erf te realiseren parkeerplekken “de parkeernota 2015 Smallingerland”. Per type voorziening zijn daarin parkeernormen opgenomen. Een zeilschool is echter niet benoemd. Hoewel bij de zeilschool voor 90% sprake is van halen en brengen door de ouders van de leerlingen is voor wat betreft de hier te hanteren parkeernorm aansluiting gezocht bij een middelbare school waarvoor wel parkeernormen zijn opgenomen: 4,9 parkeerplaatsen per 100 leerlingen. Uitgaande van 200 zeil-leerlingen (200 bedden) zijn er derhalve 10 parkeerplaatsen bij de zeilschool noodzakelijk waarbij wordt aangetekend dat voor wat betreft de locatie wordt uitgegaan van “rest bebouwde kom”. Het eigen erf van de tweede dienstwoning voorziet in eigen parkeergelegenheid. Voor de bestaande zeilschool zijn derhalve 10 parkeerplaatsen vereist. Het huidige en toekomstige parkeerterrein heeft een capaciteit van 60 parkeerplaatsen. Dit is ruimschoots voldoende gelet op de genoemde parkeernota. Echter ook de praktijk laat dit zien nu ook in het hoogseizoen het parkeerterrein tijdens piekmomenten maximaal is bezet met 40 geparkeerde auto's. De aanwezige parkeercapaciteit wordt derhalve toereikend geacht ook rekening houdend met onderhavig initiatief.

De ontsluiting via het Eijzengapaed is smal. De toename van het (recreatie)verkeer ten gevolge van de tweede bedrijfswoning is echter gering en van het Eijzengapaed wordt voor het merendeel gebruik gemaakt door recreanten: zeilschool, camping, recreatiewoningen en is doodlopend waardoor doorgaand verkeer ontbreekt. De verkeerssituatie wordt derhalve eveneens acceptabel geacht.

5.13 Conclusie

Op grond van hetgeen in de voorgaande paragrafen over de diverse omgevingsaspecten aan de orde is gekomen, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen realisatie van de tweede bedrijfswoning en de opslagschuur.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft overleg gepleegd met de burens welke direct zich hebben op de voorgestane ontwikkeling. De bewoners van de percelen Eijzengapaed 10 en 14 hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het voorgestane initiatief. Aan de vooroverleg-opmerkingen van de provinsje Fryslân d.d. 21 mei 2024 (zie bijlage) is gevolg gegeven

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is niet in financiële zin betrokken bij de realisering van het onderhavige project. De gemeente zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangaan. Op grond daarvan kan worden aangenomen dat de uitvoerbaarheid van het initiatief is gegarandeerd.

7. CONCLUSIE

Onderhavig project is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.