

# Ruimtelijke onderbouwing

Voor het bouwen van een werktuigenschuur op het perceel  
Friesestraatweg 52 te Aduard.

Afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo



Gemeente Zuidhorn

---

## Inhoudsopgave

---

De volgende onderdelen maken deel uit van de omgevingsvergunning met het dossiernummer 2015-0344 voor het bouwen van een werktuigenshuur op het perceel Friesestraatweg 52 te Aduard.

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
2. Huidige situatie .....	3
3. Planbeschrijving .....	4
4. Bestemmingsplan en procedure.....	4
5. Beleid.....	5
6. Afweging .....	6
6.1 Functie.....	6
6.2 Stedenbouwkundig .....	6
6.3 Verkeer en parkeren.....	6
6.4 Archeologie en cultuurhistorie .....	6
6.5 Bodem .....	6
6.6 Duurzaamheid.....	6
6.7 Ecologie .....	7
6.8 Externe veiligheid.....	7
6.9 Geluid .....	7
6.10 Kabels en leidingen .....	7
6.11 Luchtkwaliteit.....	7
6.12 Milieuzonering .....	7
6.13 Uitvoerbaarheid.....	7
6.14 Water .....	8
7. Advies .....	9
8. Zienswijzen .....	9
9. Conclusie.....	9

---

## 1. Inleiding

---

Op 15 mei 2015 heeft de heer K. van Til (TilcoTec) de aanvraag voor het bouwen van een werktuigenschuur ingediend. Hij is gemachtigd door de heer A. Kingma, de eigenaar van het perceel Friestraatweg 52 te Aduard, kadastraal bekend gemeente Aduard, sectie F nummer 729. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1800969 en ontvangen op 15 mei 2015. De IMRO-code is NL.IMRO.0056.OVBG15UITB2-OW01.

De aanvraag is ingediend om de werktuigen te beschermen tegen invloeden van het weer en tegen diefstal. Daarnaast verbetert het aanzicht van het perceel in het omringende landschap. De ruimtelijke kwaliteit wordt derhalve verbeterd.

---

## 2. Huidige situatie

---

Het perceel bevindt zich aan de noordzijde van de Friestraatweg, in het midden van de Spanjaardsdijk en de rotonde in de provinciale weg. Het ligt aan een hoofdroute en in het open landschap. Op het perceel bevindt zich een boerderij van het type villaboerderij met een voorhuis uit 1935 en een schuur uit 1894. De boerderij wordt nu gebruikt als een pensionstal voor paarden. Naast het houden van paarden worden er ook schapen gehouden. Er wordt tevens gewoond op het perceel. De omgeving van het perceel bestaat uit grasland.

In het verleden is het perceel in gebruik geweest als veehouderij en akkerbouwbedrijf.



Afb.: luchtfoto plangebied (2014)

Het perceel bevindt zich niet in een beschermd dorpsgezicht en is tevens niet monumentaal. Het perceel kent tenslotte een lage archeologische verwachting en hoeft derhalve niet nader te worden onderzocht.

---

### 3. Planbeschrijving

---

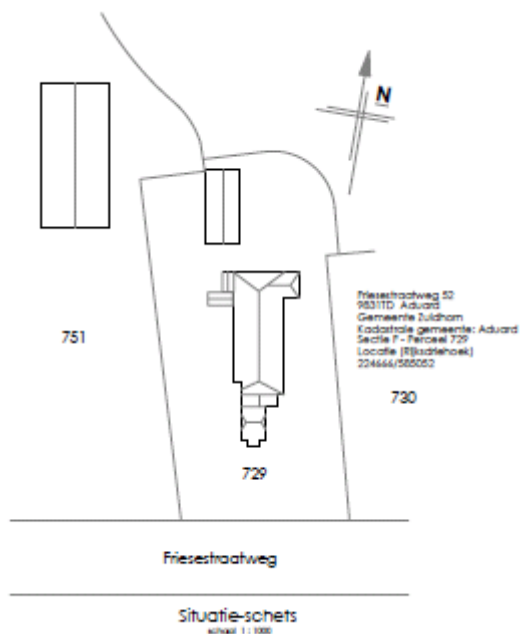
De aanvraag betreft het oprichten van een werktuigenschuur achter de boerderij op Friesestraatweg 52 te Aduard. Deze schuur heeft een afmeting van 10,5 meter bij 22,6 meter. De goothoogte bedraagt 4,15 meter en de bouwhoogte bedraagt 6,24 meter. De dakhelling bedraagt ca. 20 graden. Het totale oppervlak van de schuur is 237,30 m<sup>2</sup>.

De werktuigenschuur wordt gebouwd op 9 meter achter de boerderij en houdt 3 meter afstand tot de achterperceelgrens. De schuur staat hiermee schuin in het verlengde van de boerderij.

In de zuidgevel van de schuur wordt een deur geplaatst van 4 bij 4 meter. De noordgevel (richting het open landschap) heeft geen gevelopeningen.

De werktuigenschuur past qua functie bij de aanwezige paardenhouderij. Er wordt geen nieuwe functie toegevoegd. De schuur is qua afmeting ondergeschikt aan het hoofdgebouw en de bestaande loods.

De boerderij ligt in het open landschap. De laatste 10 jaar zijn er circa 60 bomen geplant rondom de boerderij. In 2014 is er een boomsingel aan de noordzijde van het perceel aangebracht, waardoor de bestaande loods en de nieuw te bouwen werktuigenschuur ook aan de noordzijde aan het zicht worden onttrokken.



Afb.: situatieschets met nieuwe werktuigenschuur achter de boerderij

---

### 4. Bestemmingsplan en procedure

---

Het perceel ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidhorn" (vastgesteld 12 april 2010) en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een gebruikgerichte paardenhouderij (geen manege), waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden, dan wel een combinatie van een gebruikgerichte en een productiegerichte paardenhouderij, met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde. Een werktuigenschuur ten behoeve van de paardenhouderij past derhalve functioneel binnen de bestemming. Het plan is echter wel in strijd met het bestemmingsplan op de volgende punten:

- Het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan. De bedrijfsvloeroppervlakte wordt echter uitgebreid met 237,30 m<sup>2</sup>.
- De dakhelling mag niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, terwijl de dakhelling ca. 20 graden bedraagt.

Binnen het bestemmingsplan is er een mogelijkheid om mee te werken aan een afwijkende dakhelling, mits het bebouwingsbeeld daar niet onevenredig door wordt aangetast. De overschrijding van het bedrijfsvloeroppervlak kan echter niet binnenplans worden opgelost. Medewerking is mogelijk door middel van toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Er dient echter te worden aangetoond dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor het plan.

De gemeente is bevoegd gezag. Er dient echter wel een ontheffing van de provinciale Omgevingsverordening te worden gevraagd.

---

## 5.     Beleid

---

### Gemeentelijk beleid

De gemeente Zuidhorn heeft de Toekomstvisie 2030 vastgesteld op 14 december 2009. In de Toekomstvisie wordt uitgegaan van drie verschillende identiteiten die gezamenlijk de kwaliteit van de gemeente Zuidhorn vormen, namelijk: de 'Stadse' identiteit, de 'Dorpse' identiteit en de 'Landelijke' identiteit.

Naast bestemmingsplannen ligt op hoger abstractieniveau het gemeentelijk planologische kader vast in de Structuurvisie 2030. In deze structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de Toekomstvisie vastgelegd.

De Structuurvisie 2030 (vastgesteld 6 juni 2011) kenmerkt het gebied als "Zeeboezem" met een inversierug. In dit gebied krijgt de landbouw meer ruimte dan in het Middag-Humsterland. De voorgestane ontwikkeling betreft de uitbreiding van een agrarische paardenhouderij en haakt daarmee aan bij de pijler Landelijke Identiteit.

Het project past dan ook binnen de kaders en ambities van de Toekomstvisie 2030, waarbij rekening is gehouden ten aanzien van het landschappelijk raamwerk.

### Provinciaal beleid

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV), zoals die op 9 maart 2011 is vastgesteld, is in artikel 4.41 bepaald dat een project in het gebied dat is aangeduid als 'inversierug' het reliëf en de zichtbaarheid daarvan niet aantast. De werktuigenschuur wordt gebouwd binnen het bouwvlak en er is reeds een bomerij aangeplant. In het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidhorn" is het bouwperceel overigens ook uitgesloten van de regeling ter bescherming van het reliëf om de bedrijfsvoering niet te schaden.

Het bouwplan is echter wel in strijd met artikel 4.27 lid 4 van de POV. Dit artikel bepaalt dat het bestemmingsplan regels stelt ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van vrijgekomen en vrijkomende bebouwing en niet voorziet in het vergroten van gebouwen, het oprichten van nieuwe gebouwen en het geheel of nagenoeg geheel veranderen van gebouwen. Het perceel was voorheen agrarisch in gebruik. Het huidige gebruik is niet agrarisch, waardoor er sprake is van zogenaamde 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Er is geen sprake van vergroting van het bouwperceel.

Het plan past niet binnen het provinciale beleid, omdat er een nieuw gebouw wordt opgericht bij vrijkomende agrarische bebouwing. Er dient daarom een ontheffing van de Omgevingsverordening te worden aangevraagd.

### Beleid rijksoverheid

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft de gemeenten in 2011 schriftelijk meegedeeld dat het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Dit houdt in dat gemeentelijke ruimtelijke plannen niet meer vooraf zullen worden beoordeeld op nationale belangen. Het toezicht op gemeenten komt bij de provincie te liggen. Het Rijk kan achteraf (in incidentele gevallen) ingrijpen.

Er zijn met betrekking tot het onderhavige project geen rijksbelangen, welke zijn vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, in het geding.

## **Conclusie:**

Het project is niet in strijd met zowel het gemeentelijke en rijksbelang en is uitvoerbaar binnen genoemde beleidskaders. Het project is in strijd met de provinciale Omgevingsverordening.

---

## **6. Afweging**

---

### ***6.1 Functie***

In het verleden was het perceel agrarisch in gebruik. Momenteel is het gebruik gewijzigd naar een agrarisch bedrijf voor een gebruiksgerichte paardenhouderij. Dit is een functie die goed in het buitengebied past, aangezien de paarden ruimte nodig hebben op weilanden. Daarnaast is een paardenbak benodigd. Een dergelijke functie past niet goed op een bedrijventerrein. De werktuigenschuur behoort bij het reeds aanwezige bedrijf. De functie wordt derhalve niet gewijzigd. Er is geen sprake van strijd met het bestemmingsplan op dit punt.

### ***6.2 Stedenbouwkundig***

Het bestemmingsplan staat een uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak niet toe. De toevoeging van de werktuigenschuur leidt tot een uitbreiding van ca. 237 m<sup>2</sup>. Dit betreft een relatief kleinschalige uitbreiding. De schuur wordt gesitueerd op het bestaande bouwperceel en ligt schuin achter de oorspronkelijke boerderij. Het geheel aan gebouwen vormt hierdoor een bebouwingscluster. Er is derhalve geen sprake van uitbreiding van het bouwperceel. Het perceel ligt aan de Friesestraatweg, met er omheen landerijen. Er zijn geen burenen die overlast ondervinden van de schuur. Vanaf de weg is de nieuwe schuur zichtbaar, maar door de ligging schuin achter de boerderij en door de landschappelijke inpassing is het effect op het landschap beperkt. Momenteel staan de werktuigen buiten wat tot een rommelig beeld kan leiden. Door ze te stallen in een werktuigenschuur, wordt het beeld op het erf rustiger. De ruimtelijke kwaliteit wordt derhalve verbeterd.

De dakhelling van de schuur wijkt iets af van de bestaande vrijstaande schuur op het perceel. Dit verstoort het bebouwingsbeeld echter niet.

### ***6.3 Verkeer en parkeren***

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking of van een vergrote parkeerbehoefte. Voor wat betreft het verkeer en het parkeren levert het bouwplan geen problemen op.

### ***6.4 Archeologie en cultuurhistorie***

Door Vestigia is een archeologische beleidskaart en archeologische verwachtingswaardenkaart opgesteld voor de gemeente Zuidhorn. Het perceel heeft een lage verwachting voor archeologie. Categorie 6 is toegekend. Dit betekent dat bij plangebieden kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup> geen archeologisch onderzoek nodig is. De werktuigenschuur is 237 m<sup>2</sup> en haalt de drempelwaarde derhalve niet. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Vestigia heeft tevens een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Het perceel bevindt zich op de plek van de oude zeeboezem en kent een blok-strookverkaveling. Het perceel ligt te midden van twee oude dijken, de Spanjaardsdijk en de huidige N355.

Het voorhuis bij de boerderij dateert van 1935 en heeft kenmerken van de Amsterdamse School. De schuur dateert van 1894 met aanbouwen uit 1895 en 1918. De nieuwste stal dateert van 2001. De locatie kent echter al langer bebouwing. Het is een boerderijplaats uit de 16<sup>e</sup> eeuw. De gebouwen zijn niet monumentaal.

### ***6.5 Bodem***

Er is geen bodemvervuiling bekend en het gebruik van het perceel wordt niet gewijzigd. Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft bodem.

### ***6.6 Duurzaamheid***

De werktuigenschuur wordt enkel intern verlicht en wel met gebruik van energiezuinige LED-verlichting. Overige duurzaamheidsaspecten zijn niet van toepassing.

### 6.7 Ecologie

De werktuigenschuur wordt gebouwd binnen het bestaande bouwperceel wat grotendeels verhard is. Er worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. De bouw van de schuur heeft geen nadelige effecten op natuurgebieden in de omgeving. Er zijn geen belemmeringen voor wat betreft ecologie.

### 6.8 Externe veiligheid

Het perceel ligt aan de N355, een provinciale weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een werktuigenschuur is echter geen gevoelig object en hij wordt tevens niet geplaatst binnen het plasbrandaandachtsgebied (PAG) rond de N355. De dichtstbijzijnde hogedruk aardgasleiding ligt op ca. 680 meter en heeft derhalve geen invloed op het perceel. Ook het spoortraject Leeuwarden – Groningen en de vaarweg Van Starckenborghkanaal liggen op voldoende afstand. Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

### 6.9 Geluid

Een werktuigenschuur is geen geluidgevoelig object. Er is tevens geen sprake van geluidbelasting van de werktuigenschuur op geluidgevoelige objecten, vanwege de grote afstand tot omliggende bebouwing. De dichtstbij gelegen woning bevindt zich op ca. 360 meter van de werktuigenschuur. De geluidbelasting wordt gevormd door het gebruik van de werktuigen. Dit is echter niet meer dan in de huidige situatie. De werktuigen worden enkel onder dak gestald.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

### 6.10 Kabels en leidingen

Er zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig op het perceel die een belemmering vormen voor de bouw van de werktuigenschuur.

### 6.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM (jaaroverzichten luchtkwaliteit) en van het Ruimtelijk Planbureau geven dat het gebied niet behoort tot de “concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging”.

De bouw van een werktuigenloods draagt niet of nauwelijks bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

### 6.12 Milieuzonering

De bouw van een werktuigenschuur heeft geen invloed op de milieuzonering. De afstand van de paardenhouderij tot woningen van derden blijft gelijk.

Het plan is uitvoerbaar voor het aspect milieuzonering.

### 6.13 Uitvoerbaarheid

#### **Economische uitvoerbaarheid**

Het project betreft een particulier initiatief. De kosten van uitvoering van het project en van de landschappelijke inpassing worden door de aanvrager gedragen.

Ten aanzien van mogelijke planschadevergoedingen is een verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten en ook is deze legeskosten voor de procedure verschuldigd.

Gelet op het vorenstaande wordt het project economisch uitvoerbaar geacht.

#### **Kostenverhaal**

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal ‘anderszins verzekerd’ is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend project voorgenomen ontwikkeling behoort niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

### **Benodigde vergunningen**

Voor de realisatie van het project is een ontheffing van Gedeputeerde Staten nodig met betrekking tot artikel 4.27 lid 4 van de provinciale Omgevingsverordening. Deze ontheffing is aangevraagd.

De bebouwing op het perceel wordt gekenmerkt als 'vrijkomende agrarische bebouwing', omdat de boerderij in het verleden agrarisch werd gebruikt en het huidige gebruik niet agrarisch is. Hoewel de paarden- en schapenhouderij wel een agrarisch karakter heeft, wordt het gerekend tot een gebruiksgerichte paardenhouderij. De POV rekent alleen productiegerichte paardenhouderijen tot agrarisch gebruik. Dit betekent dat er geen uitbreiding van het bedrijf mag plaatsvinden. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is echter geen optie, vanwege de noodzaak voor land voor het weiden van de paarden.

In de POV is bepaald dat niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied eenmalig mag uitbreiden met 20%. Dit geldt echter niet voor vrijkomende agrarische bebouwing. Aangezien het bedrijf wel een agrarisch karakter heeft, vinden wij het acceptabel dat het bedrijf zich uitbreidt op deze locatie teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren. Deze uitbreiding blijft tevens binnen de 20% van de totale bedrijfsoppervlakte (te weten: 12%).

Er zijn voor de realisatie van het project geen andere vergunningen, ontheffingen of andere toestemmingen nodig.

### **6.14 Water**

#### **Waterbeleid**

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerplan 2010 - 2015 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonerings van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonerings met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

#### **Watertoets**

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd bij het waterschap Noorderzijlvest. Het plan zorgt voor een extra oppervlakteverharding van ca. 75 m<sup>2</sup> en is daarmee beperkt van omvang.

Watercompensatie is pas noodzakelijk vanaf 750 m<sup>2</sup> en is derhalve niet nodig voor de bouw van een werktuigenschuur.

Er is geen waterschapsbelang.



---

## **7. Advies**

---

Het bouwplan is voorgelegd aan de welstandscommissie van Libau. Op 3 juni 2015 is Libau akkoord gegaan met het bouwplan.

Er heeft overleg plaats gevonden met de provincie Groningen. Er wordt een ontheffing van artikel 4.27 lid 4 van de Omgevingsverordening aangevraagd.

---

## **8. Zienswijzen**

---

PM

---

## **9. Conclusie**

---

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De functie van het gebouw past in het gebied en sluit aan bij bestaande karakteristieken/omgeving. Ook past het project binnen de gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

===