

aangevraagd om vroegtijdig te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Toetsing

Het projectgebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden als Natura 2000-gebied en Natuur Netwerk Nederland en ligt niet in de nabijheid daarvan. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Rottige Meenthe & Brandemeer op een afstand van ongeveer 2 kilometer. Directe significante effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden, de locatie van het projectgebied en omvang van de ontwikkeling kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Stikstof

Met het rekenmodel AERIUS (versie 2024.2.1) is een berekening gemaakt om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling voor de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden te onderzoeken (bijlage 6). Uit de berekening blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase uitgesloten (inclusief op de 'hexagonen met hersteldoelen'). De beoogde herontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

Conclusie

Er ontstaat door de ontwikkeling geen negatief effect op beschermde natuurgebieden in het kader van de Omgevingswet.

5.5 Ecologie: soortenbescherming

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is het beschermen van soorten en gebieden.

Algemene zorgplicht

Onder de Omgevingswet geldt, net als voorheen onder de Wet natuurbescherming, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. Die zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten in redelijkheid zoveel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Toetsing

Bij de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van het slopen van gebouwen, het dempen van watergangen of het kappen van bomen. Het betreft uitsluitend een functiewijziging met inpassende wijzigingen. Aangezien er geen ingrepen zijn die de omgeving aantasten, is er geen verstoring van de natuur. Bovendien is het perceel aan het Krompad 3 al in gebruik als woonboerderij, en de camperplaatsen waren al eerder vergund en zijn al in gebruik. Ook de zonnepanelen zijn al in gebruik. Door het huidige gebruik van het perceel is de verwachting dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Gezien dit alles kunnen negatieve effecten worden uitgesloten en is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Er ontstaat door de ontwikkeling geen negatief effect op beschermde soorten in het kader van de Omgevingswet. Bij de uitvoering van het initiatief zal rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht.

5.6 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. De normen voor luchtkwaliteit zijn per 1 januari 2024 in het Bkl opgenomen. Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de omgevingswaarden, bedoeld in de artikelen 2.3 tot en met 2.8a.

Toetsingskader

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is er vanuit het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Toetsing

Bij de beoogde ontwikkeling vindt uitsluitend een functiewijziging plaats. Er worden geen activiteiten verwacht die zullen leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is de toename van de verkeersgeneratie verwaarloosbaar. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig, omdat de activiteiten in niet-betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Er is geen verdere toetsing nodig aan de instructieregels met betrekking tot luchtkwaliteit.

5.7 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader

Het projectgebied ligt aan de gemeenteweg, Krompad, waar een snelheidslimiet geldt van 60km/h. Er liggen geen spoorwegen of industrieterreinen in de nabije omgeving. Daarom wordt er alleen getoetst op geluid door wegen.

Toetsingskader wegverkeerslawaaï

Bij de realisatie van een geluidgevoelig gebouw moet worden getoetst of het geluid van wegverkeer aanvaardbaar is.

Het geluid is in ieder geval aanvaardbaar als wordt voldaan aan de standaardwaarden volgens artikel 5.78t van het Bkl. Hierin is aangegeven dat de standaardwaarde voor een geluidgevoelig gebouw 53 L_{den} is bij gemeentewegen (tabel 2).

Geluidbronsort	Standaardwaarde L_{den} [dB] ^{2,3}	Grenswaarde L_{den} [dB]	Grenswaarde L_{den} [dB]
		Vaststellen geluidproductieplafonds Aanleg/wijziging wegen/lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds	Nieuw geluidgevoelig gebouw
Provinciale wegen	50	65 ¹	60
Rijkswegen			
Gemeentewegen	53	70	70
Waterschapswegen			
Lokale spoorwegen	55	70	65
Hoofdspoorwegen			
Industrieterreinen	50 L_{den} /40 L_{night}	60 L_{den} /50 L_{night}	55 L_{den} /45 L_{night}

- 1 Voor een provinciale weg die binnen de bebouwde kom ligt, kan bij de vaststelling van een geluidproductieplafond de grenswaarde met ten hoogste 5 dB worden overschreden, als die overschrijding redelijkerwijs niet is te voorkomen.
- 2 Of de waarde van het geluid bij volledige benutting van het geldende geluidproductieplafond ten tijde van de vaststelling.
- 3 Bij de wijziging van een gemeenteweg, waterschapsweg of lokale spoorweg geldt de standaardwaarde of het geluid op geluidgevoelige gebouwen ten tijde van de wijziging.

Tabel 2: Standaardwaarden en grenswaarden geluid per geluidbronsort

Toetsing

De nieuw te realiseren zorgboerderij wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw. Gebouwen met een gezondheidszorgfunctie die een bedgebied omvatten, worden beschouwd als geluidgevoelig (artikel 3.21, lid 3 Bkl). De zorgboerderij krijgt echter geen bedgebied. Ook camperplaatsen worden niet als geluidgevoelig aangemerkt. Vanuit ETFAL kan er gekeken worden naar geluid afkomstig van wegen.

Het Krompad ligt in een rustig, landelijk gebied en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Hierdoor zijn de verkeersintensiteiten laag, wat resulteert in een beperkte hoeveelheid wegverkeersgeluid. De zorgboerderij ligt op enige afstand van de weg en er bevindt zich een groenstrook tussen de weg en de zorgboerderij, wat voor natuurlijke afscherming zorgt. Deze afstand en de afscherming dragen bij aan een verdere vermindering van het geluid voordat het de gevel van de zorgboerderij bereikt.

Conclusie

Er ontstaat geen onaanvaardbare hinder door wegverkeerslawaaai. Er hoeft niet te worden getoetst aan de instructieregels met betrekking tot geluid door wegen.

5.8 Geluid door activiteiten

Toetsingskader

In een Omgevingsplan wordt rekening gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en voorziet erin dat het geluid door een activiteit aanvaardbaar is. Dit is het geval als wordt voldaan aan de waarden als aangegeven in tabel 3 en 4 welke komen uit het Bkl.

Tabel 3: Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Tabel 4: Standaardwaarden toelaatbaar geluid in geluidgevoelige ruimten

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	55 dB(A)	55 dB(A)
L_{Amax} door andere piekgeluiden	--	45 dB(A)	45 dB(A)

Toetsing

De nieuw te realiseren zorgboerderij wordt niet aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw. Gebouwen met een gezondheidszorgfunctie die een bedgebied hebben, worden beschouwd als geluidgevoelig (artikel 3.21, lid 3 Bkl). De zorgboerderij krijgt echter geen bedgebied. Ook camperplaatsen worden niet als geluidgevoelig aangemerkt.

Er worden geen nieuwe activiteiten aan het projectgebied toegevoegd die extra geluid veroorzaken, zowel binnen als buiten het projectgebied. Omdat er geen sprake is van een geluidgevoelig gebouw, hoeft niet te worden getoetst aan de instructieregels van het Bkl.

De bestaande woningen in de omgeving zijn bepalend voor de geluidsnormen van de activiteiten van de huidige bedrijven. De beoogde ontwikkeling beperkt de geluidruimte van deze bestaande bedrijven niet.

Conclusie

Er ontstaat geen onaanvaardbare hinder door geluid door activiteiten. Er hoeft niet verder getoetst te worden aan de instructieregels van het Bkl.

5.9 Geur

Toetsingskader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op gebouwen en locaties. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen en locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Toetsing

Volgens artikel 5.91, lid 1, onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een geurgevoelig gebouw in ieder geval aangemerkt als een gebouw, of een gedeelte daarvan, met een woonfunctie en eventuele nevengebruiksfuncties, waarbij sprake is van langdurig verblijf. Voor de gewenste activiteiten is er geen sprake van een woonfunctie met langdurig verblijf, waardoor er geen sprake is van een geurgevoelig gebouw. Het aspect geur hoeft daarom niet getoetst te worden aan de instructieregels van het Bkl en de bruidsschat. Vanuit EFTAL wordt in de rest van deze paragraaf kort gekeken naar de geur in de omgeving.

Manege Krompad 1c

Aan de westzijde van het projectgebied ligt een manege, op ongeveer 30 meter afstand van het perceel aan het Krompad 3. In het kader van een aanvaardbare geursituatie geldt op basis van de 'bruidsschat' een richtafstand van 25 meter tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object, en 50 meter tussen de mestopslag en een geurgevoelig object.

De afstand tussen de zorgboerderij en het dierenverblijf van de manege bedraagt circa 70 meter. De mestopslag ligt op meer dan 120 meter afstand. Daarnaast heeft het perceel Krompad 3 al een woonbestemming, waarmee de manege in haar bedrijfsvoering reeds rekening dient te houden.

Gelet op deze afstanden en de bestaande situatie is sprake van een aanvaardbare geursituatie.

Veehouderij Krompad 2

Er zijn al woningen die dicht bij de veehouderij zijn gesitueerd dan de zorgboerderij. Aangezien deze bestaande woningen geen geurhinder ervaren die boven de norm uitkomt, is het aannemelijk dat de zorgboerderij, op 90 meter afstand, ook geen overmatige geurhinder zal ondervinden.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbare situatie, er wordt voldaan aan de normen uit de Bruidsschat van de Omgevingswet.

5.10 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Activiteiten met externe veiligheidsrisico's zijn risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en hiermee moet rekening worden gehouden. Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven (dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal))
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor)
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal

Er zijn 3 categorieën gebouwen en locaties die worden beschermd: zeer kwetsbaar (alleen gebouwen), kwetsbaar (gebouwen en locaties) en beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

- Zeer kwetsbare gebouwen

Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat daarbij onder meer om de volgende gebouwen: woonfunctie voor 24-uurszorg, basisscholen en kinderopvang.

- Kwetsbare gebouwen en locaties

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om: een woonfunctie, bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie en sportfunctie.

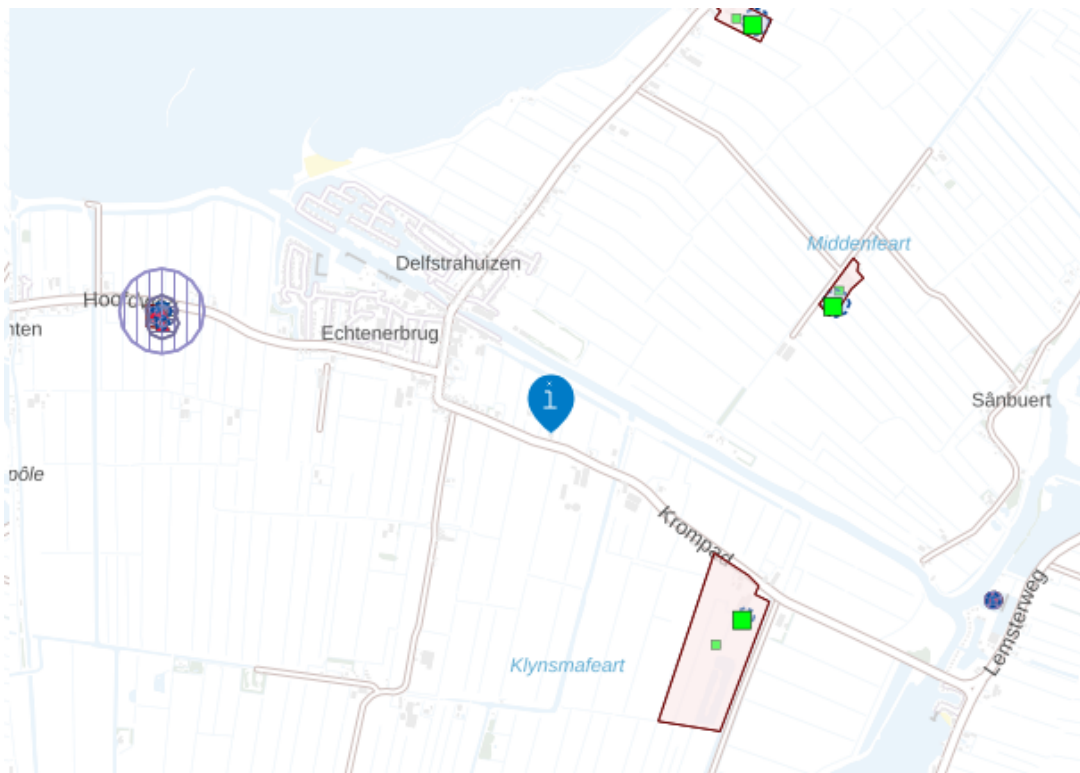
- Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties

De overige gebouwen en locaties zijn beperkt kwetsbaar. De nadruk ligt op de bescherming van de kwetsbare gebruiksfunctie van een gebouw.

Gebouwen worden alleen beschermd voor de gebruiksfunctie van dat gebouw.

Toetsing

Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwetsbare functie mogelijk gemaakt. Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied (figuur 5.1) In de nabijheid van het projectgebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waarmee rekening moet worden gehouden. Er is voldoende afstand tussen eventuele risicobronnen en het projectgebied.



Figuur 5.1 Risicobronnen rondom het projectgebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het voorliggend initiatief.

5.11 Trillingen

Toetsingskader

In § 5.1.4.4 van het Bkl zijn de instructieregels met betrekking tot trillingen opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit. Volgens artikel 5.80, eerste lid, Bkl is een trillinggevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- of bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Langs wegen of in de directe omgeving van bedrijfsmatige activiteiten is alleen aandacht nodig voor trillingen in specifieke situaties (bijvoorbeeld bestaande trillingshinder in de directe omgeving, specifieke activiteiten waarvan bekend is dat deze trillingshinder kunnen veroorzaken).

Er zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regels voor gebouwen opgenomen om trillinghinder door activiteiten te voorkomen. Deze regels zijn gericht op trillingsgevoelige gebouwen.

Toetsing

De ontwikkeling betreft een trillingsgevoelig gebouw. Het projectgebied bevindt zich niet op korte afstand van activiteiten die trillingen kunnen veroorzaken. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de regels van het Bkl betreffende trillinghinder.

Conclusie

Er hoeft geen verdere toetsing van het Bkl plaats te vinden, trillingshinder vormt geen belemmering.

5.12 Licht en windhinder

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het windklimaat in de directe omgeving en de bezonningssituatie ter plaatse van eventueel aanwezige bestaande woningen. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen.

Toetsing

Licht en windhinder speelt vooral bij hoogbouw. Met het mogelijk maken van een maatschappelijke functie in een bestaande boerderij is dit omgevingsaspect niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect slagschaduw en windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 Cultureel erfgoed

Toetsingskader

Onder cultureel erfgoed valt onder andere archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen en landschap. Voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Toetsing

Cultureel erfgoed


De Cultuurhistorische Kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) onderdeel van is, geeft inzicht in cultuurhistorische waarden binnen de provincie. Volgens de Cultuurhistorische Kaart wordt de boerderij aan Krompad 3 aangemerkt als een karakteristiek bouwwerk. De woonboerderij is ook aangemerkt als gemeentelijk monument. Bij verbouwingen moet rekening worden gehouden met de monumentale waarde van het pand. Daarnaast wordt het projectgebied gezien als een (historische) boerderijlocatie. Langs het Krompad loopt bovendien een oud pad.

Monumentale status

De boerderij heeft door verschillende aspecten een hoge waardering. De boerderij aan Krompad 3 maakt deel uit van het bebouwingslint aan het Krompad. De voorgevel van het woonhuis is gericht op de doorgaande weg, en de boerderij is markant aanwezig in de directe omgeving. De kop-hals-rompboerderij ligt op een erf, omzoomd met groen, in een open landschap. De samengestelde hoofdvorm bestaat uit een woonhuis in kantige vorm onder een zadeldak, met de hals en het schuurgedeelte in stelpvorm onder een schilddak. Er is sprake van een zeer evenwichtige en symmetrische indeling van de gevels, waarbij gesloten metselwerk wordt afgewisseld met meerdere vensters. Het pand is rijk gedetailleerd, met gemetselde hanekammen, gevellijsten, lisenen, getoogde vensters met bovenlichten, louverluiken, een uilenbord, geglazuurde dakpannen en houten gootlijsten. De hoofdvorm en het exterieur zijn zeer gaaf bewaard gebleven.

Vanwege de monumentale status moet er een uitgebreide beoordeling plaatsvinden door de monumentencommissie en de commissie omgevingskwaliteit, zodat de cultuurhistorische en monumentale waarden behouden blijven.

De zorgboerderij zal de bestaande kop-hals-rompboerderij behouden en hergebruiken zonder ingrijpende wijzigingen. Door het gebouw te gebruiken voor maatschappelijke activiteiten blijft de boerderij behouden voor



de toekomst, in plaats van leegstand of verval. De monumentale waarde blijft behouden. De plaatsing van de zonnepanelen links achter de boerderij doen hier ook geen afbreuk aan.

Agrarische functie

De activiteiten van de zorgboerderij sluiten aan bij het traditionele gebruik van het erf als agrarische locatie. Het houden van dieren en het onderhouden van een kleinschalige tuin dragen bij aan de voortzetting van de agrarische functie van het gebied. Dit zorgt ervoor dat de historische relatie tussen de bebouwing en het landschap behouden blijft. Bovendien worden er geen ingrijpende aanpassingen gedaan aan de indeling van het erf of het omliggende land.

Historisch pad

De ontwikkeling van de zorgboerderij heeft geen negatieve invloed op het oude pad langs het Krompad, aangezien er geen bouwactiviteiten of veranderingen in de infrastructuur gepland zijn die het pad zouden beïnvloeden. Het pad blijft toegankelijk en zichtbaar in het landschap, waardoor de historische waarde behouden blijft.

Conclusie

De ontwikkeling van de zorgboerderij op Krompad 3 in Echtenerbrug heeft geen nadelige invloed op de cultuurhistorische kenmerken van de boerderij, de boerderijlocatie of het oude pad. Een uitgebreide beoordeling door de monumentencommissie en de commissie omgevingskwaliteit is noodzakelijk om dit te bevestigen. Naar verwachting krijgt het project een positieve beoordeling, en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Archeologie

Voor een globaal inzicht in mogelijke waarden heeft de provincie Friesland de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) gepubliceerd. De FAMKE bestaat uit twee advieskaarten, één voor de periode steentijd-bronstijd (300.000 - 800 v Chr.) en één voor de periode ijzertijd - middeleeuwen (800 v Chr. - 1500 n Chr.). Daarnaast staat op de CHW kaart (koppeling met Grutsk op 'e Romte) van de provincie de locatie aangeduid als oude boerenplaats. Bij ingrepen van meer dan 100m² en dieper dan 30 centimeter moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Voor de realisatie van de moestuin en de camperplaatsen vinden geen grondwerkzaamheden plaats dieper dan 30 centimeter. Het is niet noodzakelijk nader onderzoek te doen naar de archeologische aspecten in het projectgebied.

Landschap

De kernkwaliteiten voor de omgeving van Echtenerbrug, zoals beschreven in Grutsk op 'e Romte voor het Merengebied en de aangrenzende veenweidegebieden, kunnen als volgt worden samengevat:

Merengebied:

- Grote, open wateroppervlakken met weinig obstructies. De meren en waterwegen bepalen het landschap, en de openheid rondom deze wateren versterkt de ruimtelijke beleving.
- De landinrichting, met stroken grond loodrecht op de waterlijnen, is een kenmerkend element in de regio. Deze traditionele verkaveling biedt structuur en orde aan het landschap.
- De dorpen en nederzettingen liggen vaak langs het water, in lineaire vorm, wat een sterk verband tussen de



bebouwing en het water benadrukt.

Veenweidegebieden

- Verspreid liggende boerderijen dragen bij aan het landelijke karakter van het gebied. Deze boerderijen bevinden zich vaak langs de hoofdwegen of waterwegen.
- Het grootschalige karakter van het landschap, met minimale verticale obstructies zoals bomen, creëert een gevoel van uitgestrektheid en openheid.

De ontwikkeling van de zorgboerderij zal beperkt blijven tot het erf en directe omgeving van de bestaande boerderij en haar bijgebouwen. Deze gebouwen zijn al aanwezig en passen binnen het karakter van de landelijke omgeving. De geplande activiteiten zijn kleinschalig en gericht op zorg en ondergeschikte recreatie en horeca, wat geen grootschalige infrastructuur of nieuwe gebouwen vereist die de openheid van het landschap zouden verstoren. De zichtlijnen over de omliggende weilanden en wateren blijven hierdoor behouden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het cultureel erfgoed in het gebied.

5.14 Duurzaamheid

Toetsingskader

Er is geen specifiek toetsingskader voor het aspect duurzaamheid. Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een BOPA rekening gehouden moet worden. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling van een zorgboerderij voor dagbesteding past binnen het aspect herbruikbaarheid. De schuur van de woonboerderij zal wordt gebruikt voor een maatschappelijke functie. Ook zijn er door de interne verbouwing mogelijkheden om meer in te zetten op duurzaamheid.

Conclusie

Er is rekening gehouden met het thema duurzaamheid.


5.15 Gezondheid

Toetsingskader

De Omgevingswet (Ow) heeft als doel onder andere het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Toetsing

Een deel van de beschreven milieu-, en omgevingsaspecten in hoofdstuk 5 heeft een gezondheidscomponent, waarbij het in de meeste gevallen gaat om gezondheidsbescherming. Uit de toetsing van de verschillende



aspecten blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op de gezondheidssituatie.

Daarnaast heeft het initiatief een directe link met de gezondheid van kwetsbare doelgroepen. Het bieden van dagbesteding aan jongeren en volwassenen met een beperking of specifieke zorgbehoefte verhoogd de kwaliteit van het leven van deze cliënten. De zorgboerderij voorziet in een gevarieerd dagprogramma met als doel om een positieve bijdrage te leveren aan hun welzijn door een veilige en stabiele omgeving te creëren waarin persoonlijke groei en sociale interactie centraal staan (zie bedrijfsplan in bijlage 2).

Conclusie

In het project wordt rekening gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

5.16 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Een bodemgevoelig gebouw is:

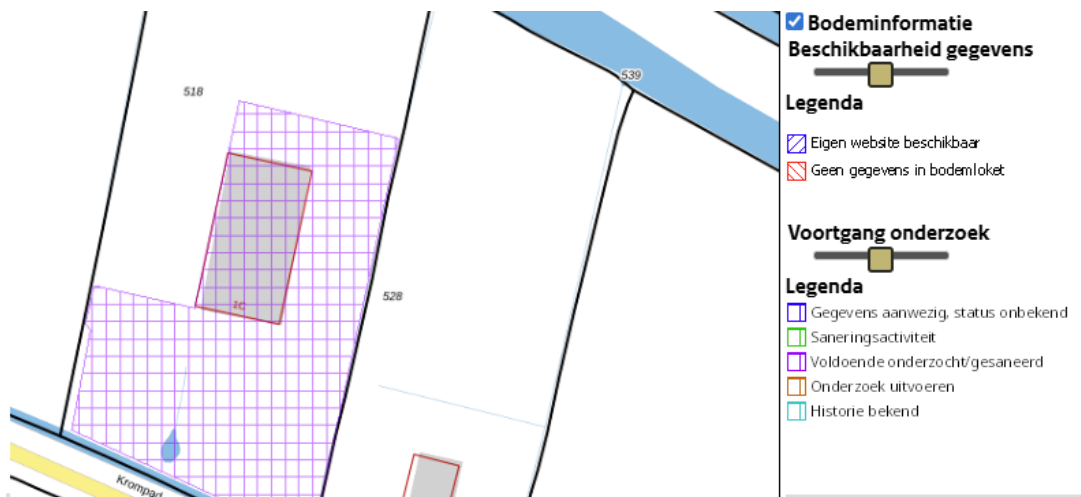
- a. een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of
- b. een woonschip of woonwagen.

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving, waaronder regels over nazorg van de bodem na saneren, regels over graven in de bodem en regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico.

Toetsing

De zorgboerderij is een bodemgevoelig gebouw. De gronden in het projectgebied hebben in het omgevingsplan al een woonbestemming waarbij sprake is van een 'wonen' in de bestaande boerderij. De gronden hebben eerder een agrarische functie gehad.

Het is niet aannemelijk dat deze gronden door het huidige gebruik verontreinigd zijn. Er is dus niet sprake van een verdachte locatie. Daarnaast blijkt uit de gegevens van het Bodemloket dat de locatie al voldoende is onderzocht (figuur 5.2). Het uitvoeren van bodemonderzoek is daarom in het kader van deze omgevingsvergunning niet nodig. Op voorhand wordt daarom verwacht dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik (woon-zorgfunctie) en het grondwater niet verontreinigd is.



Figuur 5.2 Informatie bodem (Bron: Bodemloket)

Conclusie

Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is vanuit het aspect bodem en grondwater geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling in het projectgebied.

5.17 Water

Toetsingskader

Bij een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij moet het verantwoordelijke Wetterskip worden betrokken. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Wetterskip Fryslân, verantwoordelijke voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Bij ontwikkelingen moet 'weging van het waterbelang' plaatsvinden. De 'weging van het waterbelang' heeft met ingang van de Omgevingswet de watertoets vervangen. De digitale watertoets wordt nog wel gebruikt. De 'weging van het waterbelang' zorgt ervoor dat bij alle ruimtelijke projecten in een vroeg stadium aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit en kwantiteit van het water. Gezien het belang van het water wordt het waterspect ook sturender bij ontwikkelingen.

Toetsing

Er zijn geen activiteiten of ontwikkelingen gepland die de waterhuishouding of de waterlopen rondom de locatie beïnvloeden. Er wordt geen grond vergraven, geen verharding toegevoegd, en er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats die de afwatering of het functioneren van waterlopen zouden kunnen verstoren. Dit betekent dat de belangen van het waterschap, zoals waterkwaliteit, waterberging en waterafvoer, niet worden geraakt.

Een watertoets is alleen vereist wanneer een ontwikkeling invloed kan hebben op de waterhuishouding, bijvoorbeeld bij bouwprojecten, verharding van grond of grootschalige infrastructurele aanpassingen. Aangezien de ontwikkeling van de zorgboerderij geen van deze aspecten omvat en enkel de functie van het terrein verandert, is er geen risico voor de waterveiligheid, waterkwaliteit of waterkwantiteit. Een watertoets is daarom niet nodig.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het is niet nodig om verder af te stemmen met Wetterskip Fryslân.

5.18 Spuitzones

Toetsingskader

Met het oog op een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties zal bij ontwikkelingen in de omgeving van agrarisch gronden waar gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden gebruikt, moeten worden aangetoond dat geen sprake is van onaanvaardbare gezondheidsgevolgen. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Op grond van diezelfde rechtspraak is het mogelijk om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Die motivering moet gebaseerd zijn op zorgvuldig locatiespecifiek onderzoek.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft een gevoelige functie in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het projectgebied is gelegen in een agrarische omgeving. Om inzicht te krijgen in het gebruik van de agrarische percelen in de directe omgeving van het projectgebied, is de website van Boer&Bunder geraadpleegd.

Het projectgebied grenst aan de noordzijde aan de Pier Christiaansloot. Aan de oost- en zuidkant grenst het projectgebied aan agrarische percelen. Aan de westkant van het projectgebied bevindt zich een manege. Het agrarisch perceel ten oosten van het projectgebied bestaat uit grasland dat niet intensief wordt gebruikt. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is hier niet aan de orde. Bij de manege worden ook geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast.

Boer&Bunder geeft aan dat het perceel ten zuiden van het projectgebied wordt gebruikt voor maïsteelt. Er kan hier dus sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Vanwege de nabijheid van de watergang moet de agrariër rekening houden met een spuitvrije zone tot aan de watergang. De afstand tussen de zorgboerderij en het zuidelijk gelegen agrarisch perceel is circa 30 meter, waardoor niet wordt voldaan aan de 50-metergrens. Rekening houdend met de watergang, de spuitvrije zone in verband met de watergang en de realisatie van de dagbesteding aan de achterzijde van de boerderij, vormt het aspect van spuitzones geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

Conclusie

Voor het aspect spuitzones worden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling verwacht.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn; en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaal plichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Wat betreft de realisatie van de zorgboerderij is sprake van een particulier initiatief waaraan de gemeente haar medewerking verleent. Als uitgangspunt geldt dat de initiatiefnemer beschikt over de benodigde financiële middelen.

Kostenverhaal

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan het bevoegd gezag. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit wordt kostenverhaal genoemd.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een zorgboerderij met ondergeschikte functies in de vorm van daghoreca en recreatie. De beoogde ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

De ambtelijke kosten worden vergoed door de initiatiefnemer. De eventuele nadeelcompensatie komt voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een nadeelcompensatieovereenkomst. Het kostenverhaal is privaatrechtelijk geregeld tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.



Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt gemotiveerd dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties betekent dat er balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Het bevoegd gezag moet beoordelen of bij realisering van de aangevraagde activiteit(en) sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover die betrekking hebben op de aangevraagde activiteit) zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen. Dat is in de voorgaande hoofdstukken gebeurd. Voor de beoordeling van de Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, zowel kwalitatief als kwantitatief nader onderzocht in deze motivering.

Conclusie

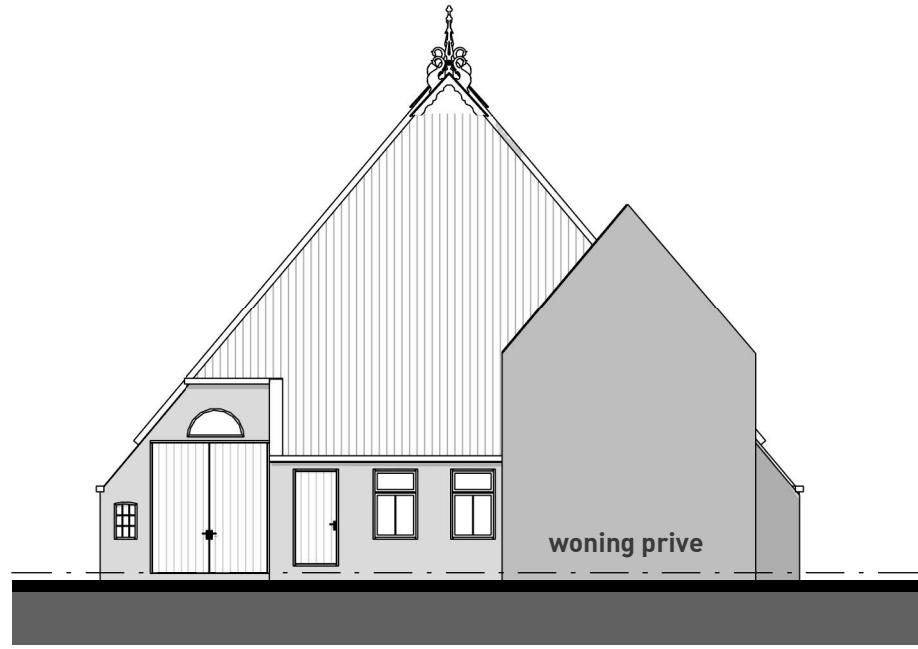
Op basis van de onderzochte relevante aspecten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Er is geen strijdigheid met de instructieregels van het Rijk of de provincie. De vergunning voor de gewenste gebruiksactiviteiten (Maatschappelijk, ondergeschikte horeca, kleinschalige recreatie) aan het Krompad 3 in Echtenerbrug kan worden verleend.



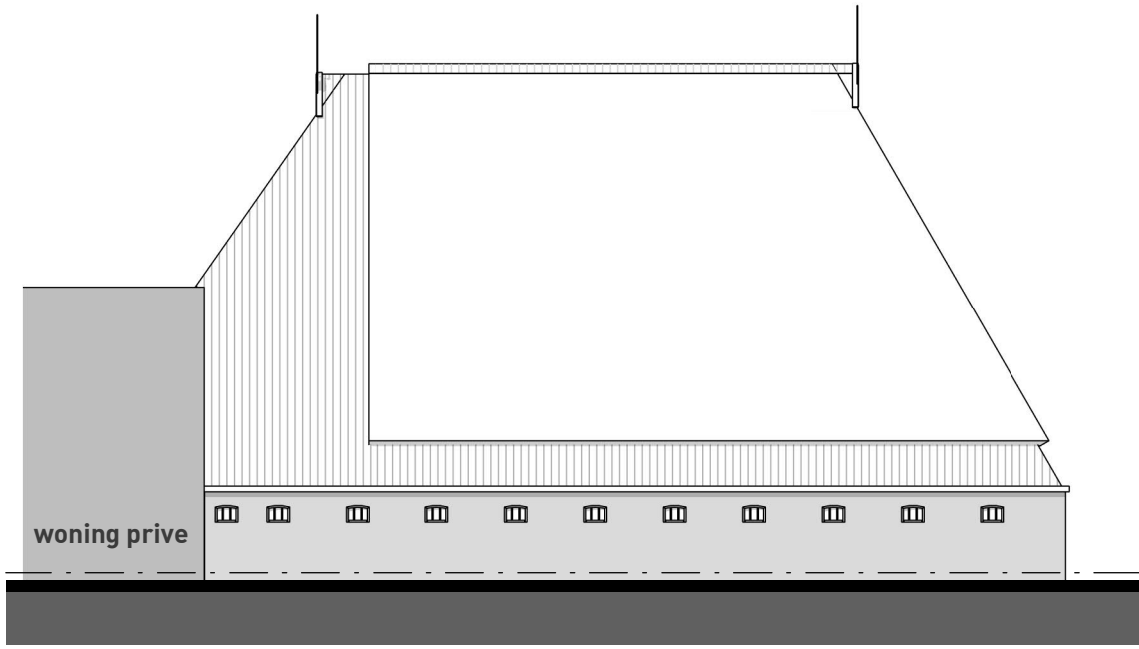
Bijlagen



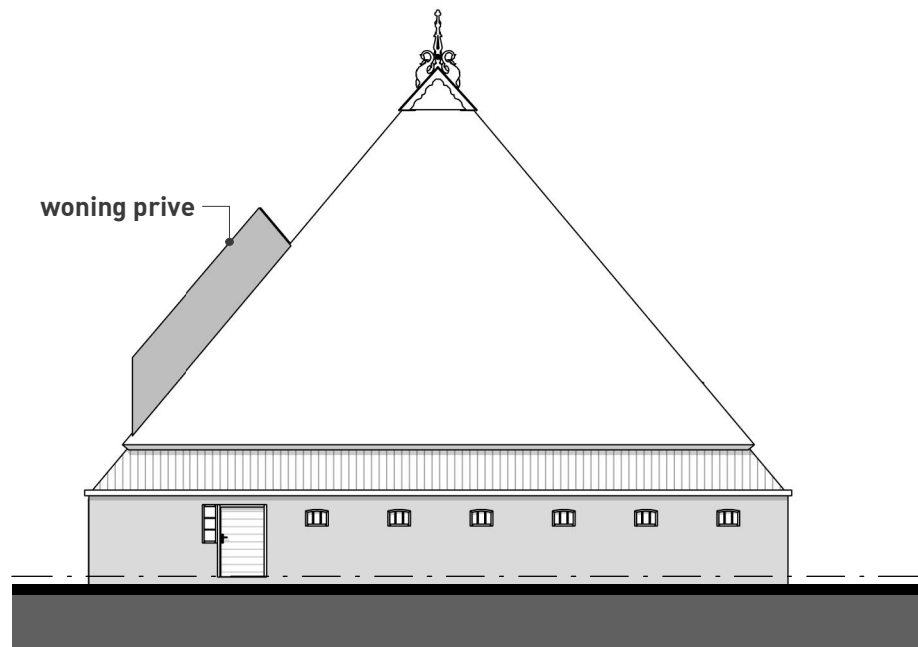
Bijlage 1 Bestaande situatie



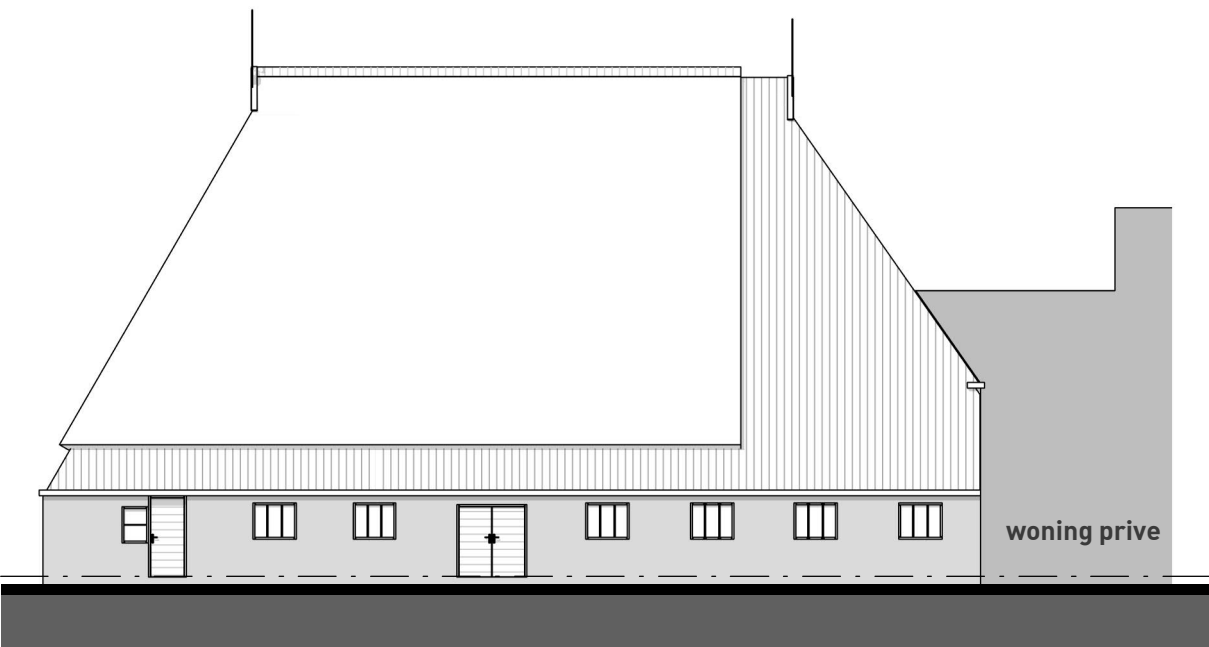
Vooraanzicht
schaal 1 : 200



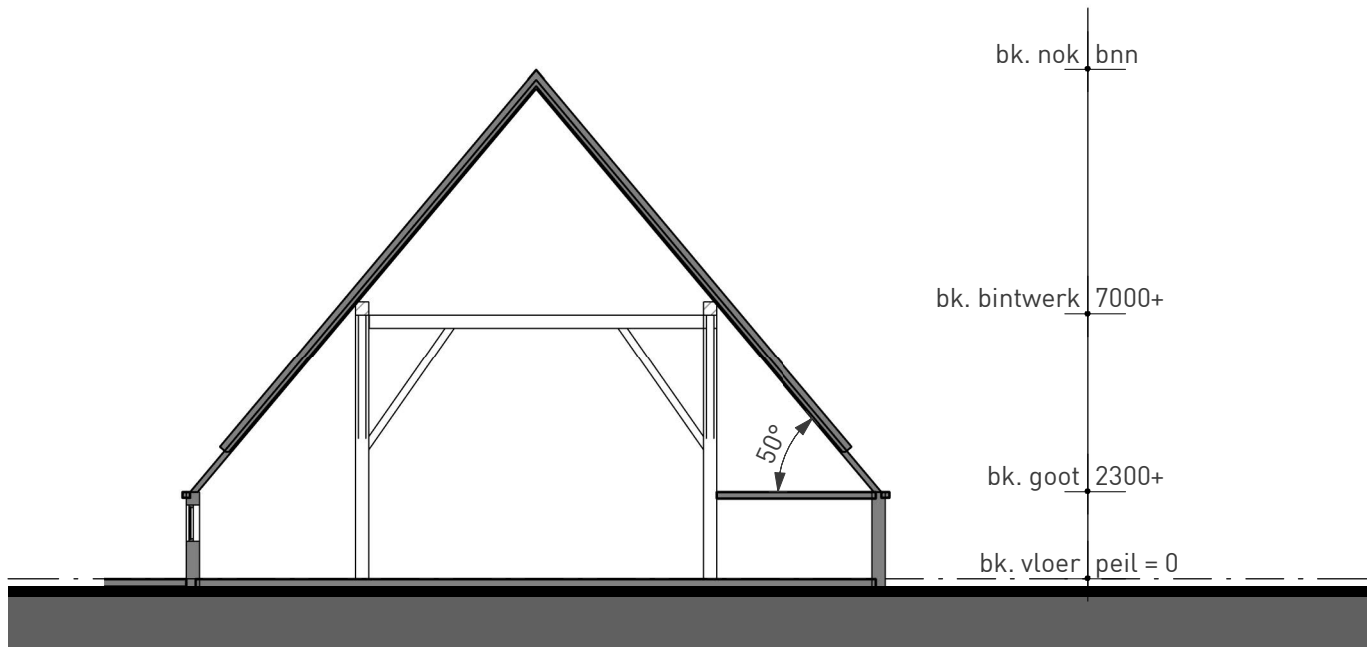
Rechterzij aanzicht
schaal 1 : 200



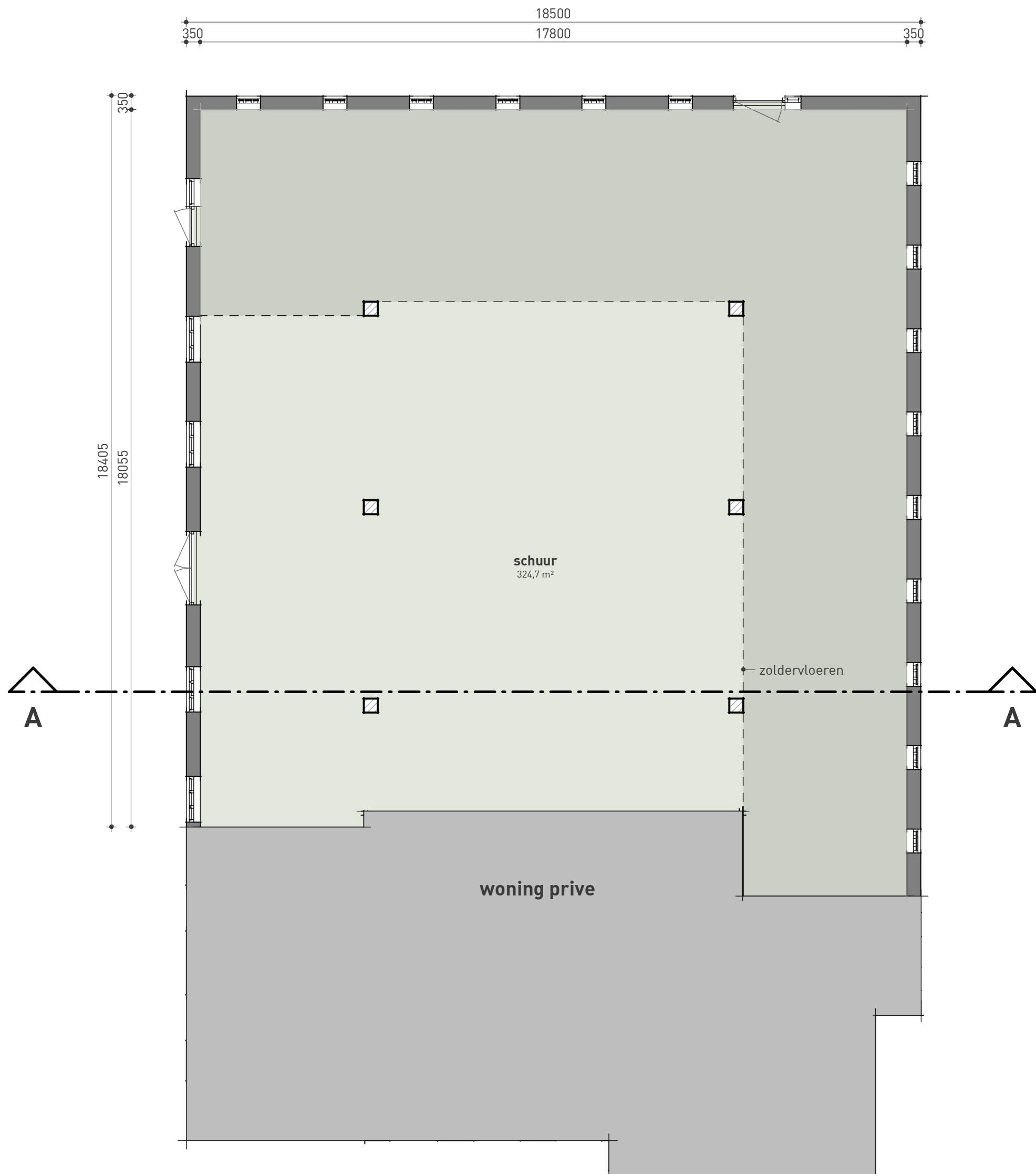
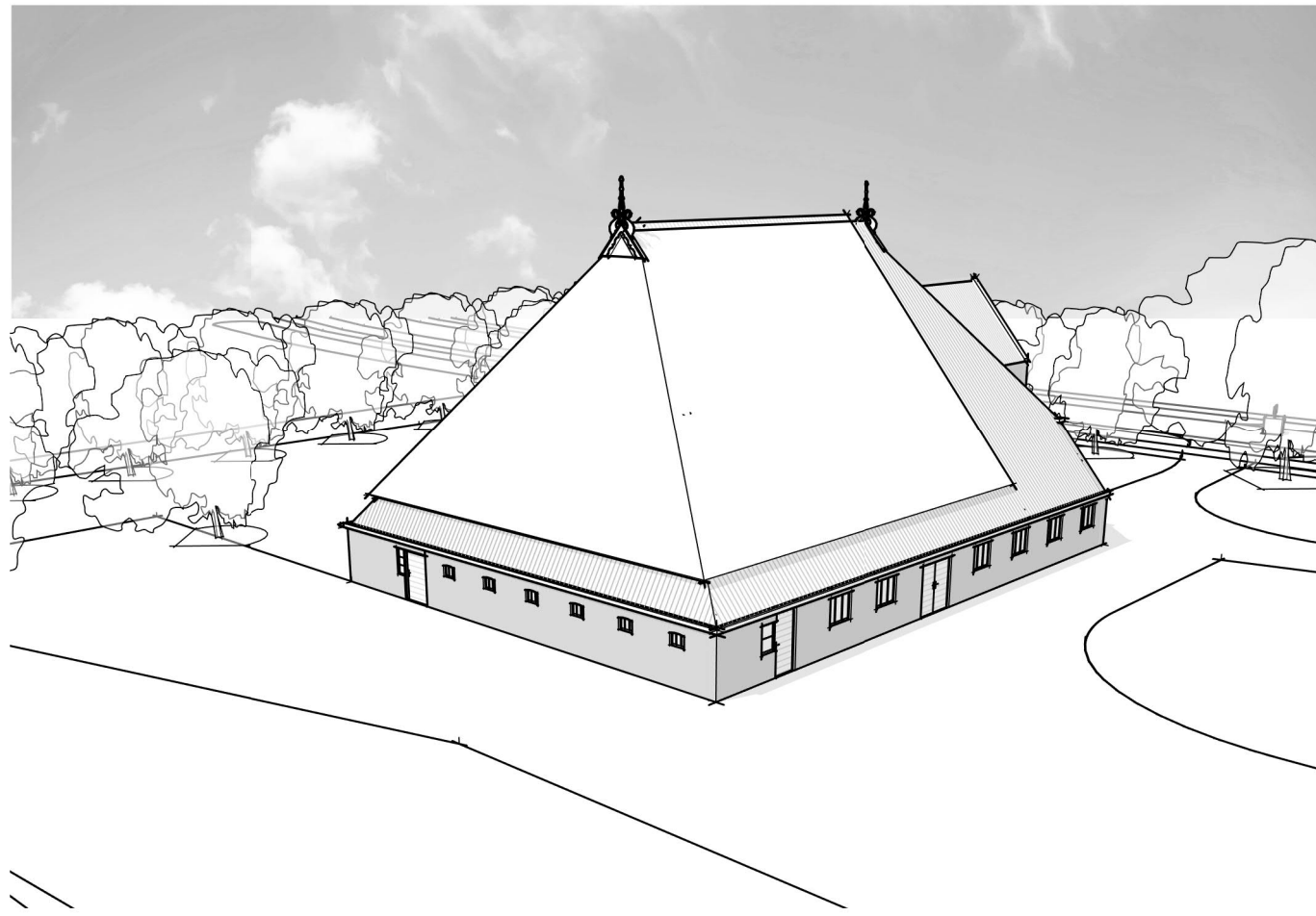
Achter aanzicht
schaal 1 : 200



Linkerzij aanzicht
schaal 1 : 200



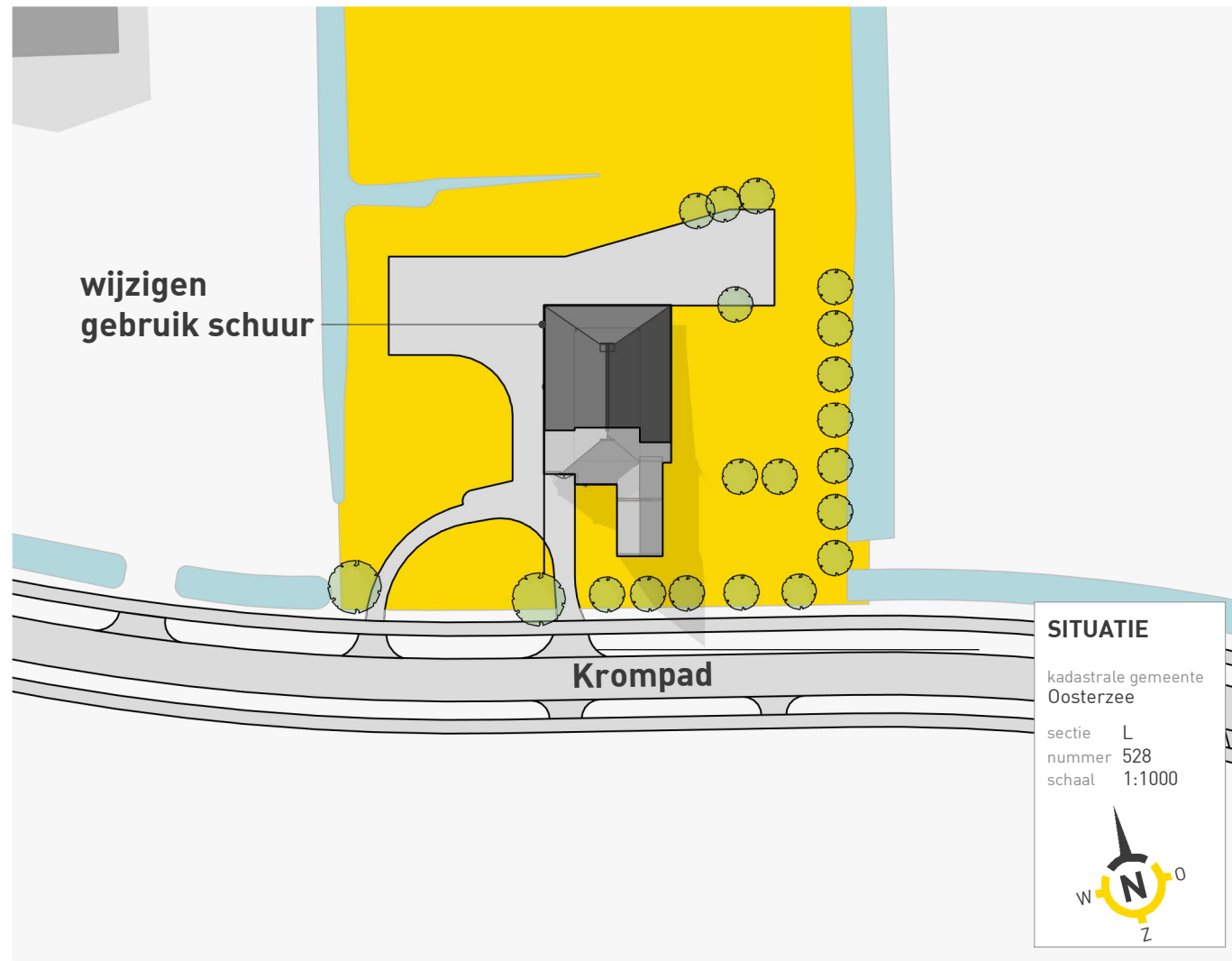
Doorsnede A-A
schaal 1 : 200



PLATTEGROND
schaal 1 : 100



TERREINOVERZICHT
schaal 1 : 500



project **Realisatie zorgboerderij met dagbesteding**
Krompad 3 8539 RN Echtenerbrug

opdrachtgever **Jan Slump**
Krompad 3 8539 RN Echtenerbrug

BESTAANDE SITUATIE



Tsjikmarwei 2
8521 NA Sint Nicolaasga
0513 432888
info@bbhaverkamp.nl
www.bbhaverkamp.nl

blad nr. V-01	versie 1	31-07-2024	H.A.T.
project nr. 24130			
schaal 1:100/1:200			
formaat 594x841			
kenmerk 24130 / 06 / V-01 / 31-07-2024			