

MOTIVERING BOPA

De Sânharst 6, Wâlterswâld

Biedt Ruimte

Het vizier op de leefomgeving

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolg-werkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

BiedtRuimte
Heinoseweg 6A
7722 JP Dalfsen

Auteurs:
[redacted]

Zaaknummer:
2024-159035

Datum:
Maart 2026

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

Inleiding 5

1. Huidige situatie en nieuwe situatie 6

1.1 Huidige situatie 6

1.2 Beoogde ontwikkeling 7

1.3 Motivering noodzaak bedrijfswoning 8

2. Beleid 9

2.1 Rijk 9

2.2 Provincie 11

2.3 Regio 13

2.4 Wetterskip Fryslân 15

2.5 Gemeente Dantumadiel 16

3. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 20

3.1 Vormvrije mer-beoordeling 20

3.2 Ladder van duurzame verstedelijking 20

3.3 Water en Watersystemen 21

3.4 Ecologie 23

3.5 Geluid 24

3.6 Luchtkwaliteit 26

3.7 Geur 27

3.8 Omgevingsveiligheid 27

3.9 Trillingen 28

3.10 Bodem 28

3.11 Cultuurhistorie 30

3.12 Archeologie 32

3.13 Beperkingsgebieden 34

3.14 Eindconclusie fysieke leefomgeving 35

4. Participatie 36

4.1 Kaders voor participatie 36

4.2 Participatie omgeving 36

4.3 Vooroverleg met overheidspartners 36

5. Financiële uitvoerbaarheid 38

5.1 Kostenverhaal 38
5.2 Nadeelcompensatie 38
6. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 39

Inleiding

Camping De Zandhorst ligt in het landelijk gebied nabij Wâlterwâld, aan de Sânharst 6. Het betreft een bestaand kampeerterrein met standplaatsen voor stacaravans. Ten behoeve van een doelmatige en toekomstbestendige bedrijfsvoering is het voornemen om op het terrein één bedrijfswoning te realiseren. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor permanent toezicht, beheer en serviceverlening en staat functioneel ten dienste van het recreatiebedrijf.

Om de ontwikkeling zorgvuldig in te passen in de omgeving is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Bijlage 1). Dit plan waarborgt dat de nieuwe bebouwing passend wordt opgenomen binnen de bestaande erf- en landschapsstructuur. Tevens biedt het plan aanknopingspunten voor versterking van de landschappelijke kwaliteit, onder meer door toepassing van streekeigen beplanting en een zorgvuldige aansluiting op het omliggende landschap.

1. Huidige situatie en nieuwe situatie

1.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft Camping De Zandhorst, gelegen in het landelijk gebied ten zuiden van de kern Wâlterswâld aan de Sânharst 6. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Akkerwoude, sectie O, nummer 614. In figuur 1.1 is het plangebied weergegeven met een rode omlijning. Figuur 1.2 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1.1 Campingterrein De Zandhorst (rood omlijnd) (bron: Pdok-viewer)



Figuur 1.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving (bron: Pdok-viewer)

Het terrein is in gebruik als kampeerterrein met standplaatsen voor stacaravans en bijbehorende voorzieningen. De camping ligt in een overwegend open en agrarisch landschap, dat wordt gekenmerkt door een groene en rustige uitstraling met verspreide bebouwing. De landschappelijke structuur en het kleinschalige karakter van het gebied bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Voor het plangebied geldt het vigerende omgevingsplan “Bûtengebiet Dantumadiel”. Het perceel heeft daarin de enkelbestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie”. Binnen deze bestemming zijn recreatieve functies toegestaan, waaronder kampeerterreinen en het plaatsen van stacaravans. In figuur 1.3 is het plangebied binnen het geldende omgevingsplan weergegeven.



Figuur 1.3 Plangebied binnen het vigerende omgevingsplan “Butengebied Dantumadiel” (bron: Ruimtelijke Plannen)

1.2 Beoogde ontwikkeling

De eigenaar van Camping De Zandhorst is voornemens één bedrijfswoning te realiseren op het bestaande kampeerterrein. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor een doelmatige en toekomstbestendige exploitatie van het recreatiebedrijf en maakt permanent toezicht, beheer en serviceverlening mogelijk. Hiermee wordt de kwaliteit, veiligheid en continuïteit van het recreatiebedrijf geborgd, zonder dat sprake is van uitbreiding van de recreatieve capaciteit.

De bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bestaande terrein en zorgvuldig ingepast in de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke structuur. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (Bijlage 1), waarin is vastgelegd op welke wijze de bebouwing qua situering, schaal en uitstraling aansluit bij het karakter van het omliggende landschap. Daarbij wordt ingezet op toepassing van streekeigen beplanting en een passende erfafwerking, zodat de landschappelijke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterkt wordt. Tevens wordt aandacht besteed aan natuur-inclusieve maatregelen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan biodiversiteit en een ecologisch robuust terrein.

1.3 Motivering noodzaak bedrijfswoning

De exploitatie van een camping betreft een bedrijfsmatige activiteit waarbij permanent toezicht, beheer en directe inzetbaarheid van de ondernemer noodzakelijk zijn. De aanwezigheid van een beheerder op het terrein is essentieel voor het waarborgen van veiligheid, het adequaat kunnen handelen bij calamiteiten en het voorkomen van ongewenste situaties. Hiermee wordt invulling gegeven aan een verantwoord en professioneel beheer van het recreatiebedrijf.

Daarnaast brengt de aard van de campingexploitatie met zich mee dat gasten gedurende de gehele dag, met name in de avonduren, een beroep doen op de beheerder. Permanente aanwezigheid draagt bij aan een goede dienstverlening, verhoogt de gasttevredenheid en versterkt de kwaliteit van het recreatieve aanbod.

Ook het dagelijks beheer en onderhoud van het terrein en de voorzieningen vraagt om continue aandacht. Het betreft onder andere toezicht op sanitaire voorzieningen, technische installaties en het terreinbeheer. Een bedrijfswoning op het terrein maakt een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering mogelijk.

Naast de functionele noodzaak is ook de situering van de bedrijfswoning zorgvuldig afgewogen. De woning wordt aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein behouden blijft. De entree en zichtlijnen vanaf de openbare weg blijven open en groen, wat bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing en het behoud van het karakter van het gebied.

Door de situering achter op het terrein wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen het recreatieve gebruik en het privégebruik. Dit komt de ruimtelijke ordening en de gebruikskwaliteit van het terrein ten goede. Daarnaast wordt hiermee hinder voor recreanten beperkt, doordat de woning op gepaste afstand van de standplaatsen en voorzieningen wordt gesitueerd, waardoor rust en privacy voor gasten worden gewaarborgd.

Tegelijkertijd maakt deze positionering effectief toezicht op het terrein mogelijk, zonder dat de woning visueel dominant aanwezig is binnen het recreatieve gebied. De situering sluit daarmee aan bij het uitgangspunt van een ondergeschikte, functioneel verbonden bedrijfswoning binnen het bestaande recreatieve erf. De bedrijfswoning is daarmee functioneel en ruimtelijk onlosmakelijk verbonden met het recreatiebedrijf en leidt niet tot een zelfstandige woonfunctie. De noodzaak en situering vloeien direct voort uit de aard en inrichting van de bedrijfsactiviteiten.

Gelet op het bovenstaande wordt geconcludeerd dat zowel de realisatie als de situering van de bedrijfswoning noodzakelijk en ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleidskader toegelicht en wordt beoordeeld in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling hiermee in overeenstemming is. De mate van detaillering is afgestemd op de aard en omvang van het initiatief. Per beleidsniveau wordt gemotiveerd of en op welke wijze de activiteit past binnen het geldende beleid.

2.1 Rijk

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de ontwikkeling van de Nederlandse leefomgeving. Met de NOVI wordt ingespeeld op de grote maatschappelijke en ruimtelijke opgaven waarvoor Nederland staat, zoals klimaatverandering, energietransitie, economische ontwikkeling en de kwaliteit van de leefomgeving. De NOVI fungeert daarbij als kaderstellend document dat richting geeft en waar mogelijk keuzes maakt. Tegelijkertijd biedt de visie ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een belangrijk deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal of lokaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang om keuzes voor de fysieke leefomgeving sneller en beter tot stand te laten komen.

Aan de hand van een toekomstperspectief richting 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. De nationale belangen waarop het Rijk wil sturen, zijn samengebracht in vier prioriteiten. Deze hebben betrekking op het bieden van ruimte voor klimaatadaptatie en de energietransitie, het versterken van het duurzaam economisch groeipotentieel, het bevorderen van sterke en gezonde steden en regio's en het realiseren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI onderkent dat de druk op de fysieke leefomgeving groot is en dat belangen met elkaar kunnen botsen. Het uitgangspunt is om waar mogelijk combinaties te maken en win-winsituaties te creëren. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt dit om een zorgvuldige afweging van belangen. Hiervoor hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes. Ten eerste gaat het combineren van functies voor enkelvoudig ruimtegebruik, waarbij wordt gestreefd naar een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de beschikbare ruimte. Daarnaast staan de kenmerken en identiteit van een gebied centraal, omdat de optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling per gebied verschilt. Tot slot wordt ingezet op het voorkomen van afwenteling, zodat de behoeften van de huidige generatie niet ten koste gaan van die van toekomstige generaties.

Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het plangebied. Het initiatief richt zich op de kwaliteitsverbetering en modernisering van een bestaand recreatiebedrijf en past daarmee binnen de uitgangspunten van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Door de combinatie van recreatieve functies met landschappelijke versterking en natuur-inclusieve maatregelen wordt invulling gegeven aan het principe van functiemenging.

Bij de uitwerking van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken en identiteit van het landelijk gebied. De landschappelijke inpassing en de situering van de bebouwing sluiten aan bij de schaal en structuur van de omgeving. De toevoeging van een bedrijfswoning is functioneel verbonden aan het recreatiebedrijf en noodzakelijk voor het bieden van 24-uurs toezicht en beheer. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie, zonder dat dit leidt tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving.

Geconcludeerd wordt dat het plan niet in strijd is met de Nationale Omgevingsvisie en aansluit bij de daarin opgenomen prioriteiten en afwegingsprincipes.

2.1.2 Instructieregels Rijk via Algemene maatregel van bestuur (AMvB)

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het omgevingsbesluit (Ob)

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. De regels in dit besluit zijn geordend per instrument en per hoofdstuk gegroepeerd: alle regels voor programma's staan bij elkaar, voor omgevingsplannen, enzovoort.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Toets aan Instructieregels Rijk via AMvB's

Bij de uitwerking van het plan is rekening gehouden met de relevante algemene maatregelen van bestuur die doorwerken in het provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3, waarin de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu nader worden uitgewerkt, wordt waar relevant expliciet ingegaan op de toepassing van

deze regelgeving. Hiermee wordt geborgd dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan het geldende rijksbeleid.

2.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie en voldoet aan de relevante instructieregels zoals vastgelegd in de algemene maatregelen van bestuur onder de Omgevingswet.

2.2 Provincie

2.2.1 Provinciale omgevingsvisie De Romte Diele

Brede welvaart[1] in een vitaal, veerkrachtig, karakteristiek en gezond Fryslân. Dat is de hoofdambitie van de provincie Fryslân voor de Friese leefomgeving. Met de leefomgeving bedoelen we: de gedeelde ruimte waarin de mensen in de provincie samenleven. Fryslân is van alle mensen die er wonen, werken of te gast zijn.

De ambities en veel ideeën voor de uitwerking daarvan zijn aangedragen door mensen uit Fryslân. Samen met de gemeenten en het Wetterskip hebben we in 'De Friese Aanpak' een open dialoog gevoerd met de Friese samenleving.

Veel beslissingen over de leefomgeving worden in de samenleving en door de gemeenten genomen. De provincie heeft een eigen rol als het gaat om het beleid voor Fryslân als geheel. Er zijn heel wat vraagstukken die op provinciaal niveau spelen. Bijvoorbeeld de klimaatverandering en de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie, de bevolkingsontwikkeling, de toename van het toerisme, de verschraling van het landschap en de kansen van technologische ontwikkelingen. Ook zijn er veranderingen in de organisatie van de samenleving. Inwoners, ondernemers en andere partijen nemen vaker zelf het initiatief om hun leefomgeving aan te passen. Waarbij we te maken hebben met een - in vergelijking met het verleden - demografisch bijzonder fenomeen: de bevolking bestaat voor meer dan de helft uit burgers van 50 jaar of ouder. Gemeenten worden groter door herindeling en krijgen meer taken.

De komende jaren zijn cruciaal. Alle kennis, vaardigheden en creativiteit in de Friese samenleving zijn nodig om grote en kleine vraagstukken goed aan te pakken. Dat vraagt om een vergezicht, een gezamenlijke blik op het Fryslân dat we tussen nu en 2050 willen worden. Graag inspireren wij met deze Omgevingsvisie ook anderen in de provincie bij hun werk voor de Friese leefomgeving.

Ambities:

- **Vitaal** betekent dat we streven naar brede welvaart door slimme economische groei: dat is groei die een positieve bijdrage levert aan de ambities. Een sterke, groene economie genereert de middelen om te investeren in omgevingskwaliteiten. Het zorgt ervoor dat de steden, de dorpen en het platteland leefbaar zijn en blijven. Dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijvigheid zijn. Dat de bereikbaarheid goed is. En dat leegstand en verpaupering van bebouwing zijn teruggedrongen.
- **Veerkrachtig** betekent dat we in Fryslân ingrijpende ontwikkelingen kunnen opvangen. Veranderingen in het klimaat bijvoorbeeld, waardoor we het energiegebruik moeten terugdringen. We willen dat de Friese steden, dorpen en landschappen robuust zijn en tegen een stootje kunnen. We willen dat onze economie circulair en veelzijdig is zodat economische kansen ten volle benut kunnen worden en eventuele tegenvallers goed opgevangen kunnen worden.

[1] Brede welvaart: alles wat de kwaliteit van leven in het hier en nu beïnvloedt en de mate waarin dat ten koste gaat van latere generaties of van mensen elders in de wereld (CBS 2019).

- **Karakteristiek** betekent dat we onze identiteit willen behouden. De Friese ruimte heeft een eigen karakter met onder andere terpen, de Wadden, het coulisselandschap. Die herkenbaarheid willen we behouden en gebruiken bij nieuwe plannen.
- **Gezond** betekent een goede kwaliteit van de bodem, het water en de lucht. We willen de provincie ook in een goede staat doorgeven aan toekomstige generaties. We willen vruchtbare landbouwgronden, kenmerkende natuurgebieden en veel verschillende soorten planten en dieren. We beschermen de rust, de stilte en het donker in delen van de provincie Fryslân.

Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie

De toevoeging van een bedrijfswoning aan de bestaande camping sluit aan bij de uitgangspunten en ambities van de Provinciale Omgevingsvisie Fryslân, doordat hiermee wordt ingezet op kwaliteitsverbetering en toekomstbestendigheid van een bestaand recreatiebedrijf. De bedrijfswoning is functioneel noodzakelijk voor adequaat beheer, toezicht en veiligheid en maakt geen zelfstandige woonontwikkeling mogelijk, waardoor sprake is van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik binnen een reeds recreatief bestemde locatie. Met de landschappelijke inpassing en natuur-inclusieve maatregelen wordt de omgevingskwaliteit behouden en waar mogelijk versterkt. Daarmee draagt het initiatief bij aan een sterke en duurzame gastvrijheidseconomie, met behoud van de identiteit en landschappelijke kwaliteiten van Fryslân.

2.2.2 Verordening Romte Fryslân 2014, geconsolideerd 2021-03-23

De Verordening Romte Fryslân vormt het juridisch bindende instrument waarmee provinciale ruimtelijke belangen doorwerken naar gemeentelijke plannen en besluiten. De verordening vindt haar grondslag in de Wet ruimtelijke ordening en is vastgesteld om provinciale belangen te borgen en gemeenten vooraf duidelijkheid te bieden over de wijze waarop deze belangen moeten worden meegenomen in de ruimtelijke besluitvorming.

Uitgangspunt binnen het Friese ruimtelijke beleid is het principe ‘lokaal wat kan, provinciaal wat moet’. Dat betekent dat ruimtelijke normstelling in beginsel plaatsvindt op gemeentelijk niveau, tenzij de aard of schaal van de opgave vraagt om provinciale sturing. De Verordening Romte regelt uitsluitend die onderwerpen die expliciet als provinciaal belang zijn aangemerkt, waaronder landschap, cultuurhistorie, natuur en bovenlokale ruimtelijke structuren.

De verordening is tot stand gekomen na een uitgebreid interactief proces met de Friese samenleving en sluit aan bij de provinciale structuurvisie, zoals vastgelegd in het Streekplan Fryslân. Daarnaast zorgt de verordening voor de doorwerking van nationale belangen, onder meer via het Besluit algemene egels ruimtelijke ordening (Barro), waarbij voor Fryslân onder andere het natuurnetwerk van belang is.

Toetsing aan de Verordening Romte Fryslân

De toevoeging van een bedrijfswoning bij de bestaande camping betreft een ontwikkeling binnen een reeds aanwezige recreatieve functie in het landelijk gebied en leidt niet tot een onevenredige uitbreiding van bebouwing of strijd met provinciale ruimtelijke belangen. De woning is functioneel verbonden aan het recreatiebedrijf en wordt zorgvuldig ingepast, zonder aantasting van beschermde landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden. Met de landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterkt. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten en regels van de Verordening Romte Fryslân.

2.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciale beleidskader. Het initiatief sluit aan bij de ambities en principes van de Provinciale Omgevingsvisie Fryslân en is in overeenstemming met de Verordening Romte Fryslân. Er is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige ontwikkeling die bijdraagt aan de kwaliteit, vitaliteit en toekomstbestendigheid van het Friese landelijk gebied.

2.3 Regio

2.3.1 Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden

Het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden is aangewezen vanwege zijn bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kleinschalige, besloten karakter. De gemeenten die binnen dit nationaal landschap liggen, hebben gezamenlijk een proefplan opgesteld met als doel te komen tot een uniforme regeling voor het buitengebied. Dit proefplan vormt de basis voor een samenhangende bestemmingsplanregeling, waarin ruimte wordt geboden voor ontwikkeling, met name in de landbouw, mits de kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven.

Het proefplan, waaronder het Proefplan Buitengebied Achtkarspelen, bevat voorbeeldregels en een voorbeeldverbeelding waarin landschapselementen zoals houtsingels en dykswâlen zijn vastgelegd. Hoewel dykswâlen binnen de gemeente Dantumadiel niet voorkomen, zijn houtsingels een essentieel structurerend element van het landschap. In het kader van dit beleid is een houtsingelkaart opgesteld, waarop onderscheid wordt gemaakt tussen houtsingels die behouden moeten blijven, houtsingels die onder voorwaarden verplaatst kunnen worden en locaties waar compensatie van verplaatste singels kan plaatsvinden.

Daarnaast zijn binnen het nationaal landschap verschillende deelgebieden onderscheiden, die elk worden gekenmerkt door een specifieke verkavelingsstructuur en singeldichtheid. Per deelgebied zijn de gemiddelde perceeloppervlakte en de lengte-breedteverhouding van kavels vastgelegd. Deze kenmerken bepalen de landschappelijke structuur en vormen het toetsingskader voor veranderingen in het landschap. Ontwikkelingen worden beoordeeld aan de hand van de mate waarin zij passen binnen deze vastgelegde structuur.

Binnen de gemeente Dantumadiel komen twee landschapstypen voor, namelijk het singellandschap en het jonge heideontginningslandschap. Het singellandschap wordt gekenmerkt door bebouwing in linten, een overheersende aanwezigheid van houtsingels, een overgang van droge naar natte gebieden, sloten en vaarten, een duidelijke landschapsrichting, opstrekkende kavels en een sterk beplante infrastructuur. Daarnaast zijn cultuurhistorische elementen zoals pingoruïnes en states kenmerkend voor dit landschap. Het jonge heideontginningslandschap heeft een meer besloten en kleinschalig karakter, met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, verspreide en kleinschalige bebouwing, singels, blokverkaveling, nieuw aangeplant bos en een minder uitgesproken landschapsrichting. Ook hier spelen sloten een belangrijke rol in de landschappelijke structuur, en komen verspreid glastuinbouw- en boomkwekerijbedrijven voor.

Wanneer agrarische bedrijven kavels willen vergroten, geldt dat een inrichtingsplan moet worden opgesteld. In dit plan moet rekening worden gehouden met de houtsingels die niet mogen worden verwijderd, evenals met de vastgestelde gemiddelde perceeloppervlakte en lengte-breedteverhouding. Indien het inrichtingsplan voldoet aan deze voorwaarden, kan medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling.

Vanuit het provinciale ruimtelijke beleid werken een aantal uitgangspunten rechtstreeks door in gemeentelijke bestemmingsplannen binnen het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden. Het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen staat daarbij centraal, evenals het behoud van de specifieke kenmerken van het nationaal landschap. Voor agrarische bouwblokken geldt dat een omvang van maximaal 1,5 hectare bij recht is toegestaan. Uitbreiding daarboven is uitsluitend mogelijk via maatwerk, waarbij een zorgvuldige landschappelijke afweging noodzakelijk is.

Toetsing van het initiatief

Het toevoegen van een bedrijfswoning op het bestaande recreatiebedrijf past binnen het beleid voor het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden, omdat de woning functioneel is verbonden aan het bedrijf en wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak, zonder wijziging van de verkavelingsstructuur of aantasting van kernkwaliteiten zoals houtsingels. De maat en schaal sluiten aan bij de bestaande bebouwing en het

kleinschalige, besloten karakter van het landschap. Door zorgvuldige landschappelijke inpassing blijven de specifieke kenmerken van het landschap behouden, waarmee de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale uitgangspunten voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten.

2.3.2 Kampeerbeleid NOFA+

In de beleidsnota *Kampeerbeleid NOFA+* is het gezamenlijke recreatiebeleid vastgelegd van de gemeenten in Noordoost-Friesland. Aanleiding voor het opstellen van dit beleid was het vervallen van de Wet op de Openluchtrecreatie per 1 januari 2008, waardoor gemeenten zelf verantwoordelijk werden voor het reguleren van kampeer- en verblijfsrecreatie. Met het NOFA+-beleid is ingezet op een regionaal afgestemde aanpak, gericht op deregulering waar mogelijk en het creëren van een uniform en handhaafbaar beleidskader.

Het beleid richt zich op het versterken van de recreatieve sector door het verhogen van het aantal overnachtingen en het stimuleren van productdifferentiatie en kwaliteitsverbetering. Daarbij wordt zonering toegepast als instrument om verblijfsrecreatie zorgvuldig in te passen in het landschap. Recreatieondernemers en brancheorganisaties zijn nadrukkelijk betrokken bij de totstandkoming van het beleid, zodat het aansluit bij de praktijk en bij de behoeften van de sector.

Voor nieuwvestiging van kampeerterreinen en recreatiewoningencomplexen geldt dat deze moeten aansluiten bij het provinciale beleid en uitsluitend mogelijk zijn via een zelfstandige bestemmingsplanprocedure. Nieuwvestiging is niet toegestaan in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur. In het onderscheid tussen het open kleigebied en het besloten woudengebied is vastgelegd dat in open landschappen geen permanente kampeerterreinen zijn toegestaan en dat deze terreinen in de winterperiode vrij moeten zijn. In de woudengebieden zijn terreinen met stacaravans wel toegestaan.

Een belangrijk uitgangspunt binnen het NOFA+-beleid is dat kampeer- en recreatiewoningenterreinen bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden. Hiermee wordt uitponding en permanente bewoning voorkomen. Ondernemers krijgen daarnaast vrijheid in de inrichting van hun terrein, mits wordt voldaan aan een vastgesteld maximum aantal standplaatsen en aan geldende bouw- en brandveiligheidsvoorschriften.

Uitbreiding van bestaande kampeerterreinen is mogelijk tot een maximum van 200 standplaatsen. Op terreinen waar stacaravans zijn toegestaan, kunnen deze worden vervangen door andere verblijfsvoorzieningen zoals chalets, blokhutten of trekkershutten. Dit biedt mogelijkheden voor seizoensverlenging en kwaliteitsverbetering van het aanbod. Voor alle kampeerterreinen geldt dat een landschappelijke inpassing met een groenstrook van streekeigen beplanting verplicht is.

Daarnaast biedt het beleid ruimte voor kleinschalige kampeerterreinen buiten natuurgebieden bij agrarische bedrijven en woningen. Deze terreinen hebben een beperkte omvang en zijn bedoeld als nevenactiviteit, waarbij een goede landschappelijke aansluiting op bestaande bebouwing vereist is. In het bestemmingsplan voor het buitengebied is hiervoor een ontheffingsregeling opgenomen.

Toetsing van het initiatief

Het toevoegen van een bedrijfswoning aan het bestaande recreatiebedrijf past binnen het Kampeerbeleid NOFA+, omdat het beleid uitgaat van een bedrijfsmatige exploitatie van kampeer- en recreatieterreinen ter voorkoming van uitponding en permanente bewoning van recreatieverblijven. Een bedrijfswoning maakt permanent toezicht, adequaat beheer en handhaving mogelijk en draagt daarmee bij aan kwaliteit, veiligheid en professionalisering van het recreatieve aanbod. De woning staat functioneel en ondergeschikt ten dienste van het recreatiebedrijf, leidt niet tot uitbreiding van het aantal standplaatsen en verandert het recreatieve gebruik niet. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de beleidsdoelstelling om een uniform, handhaafbaar en kwalitatief versterkt recreatiekader te realiseren.

2.4 Wetterskip Fryslân

2.4.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening is een algemene verordening van het waterschap waarin vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving van het waterschap zijn opgenomen. De waterschapsverordening vervangt de keur en de algemene regels. De grondslag voor deze waterschapsverordening is artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet waarin staat dat het waterschap verordeningen vaststelt die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken.

De taken die op basis van artikel 1 van de Waterschapswet aan waterschappen worden opgedragen betreffen de zorg voor het watersysteem (inclusief waterkwaliteit) en de zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld het vaarwegenbeheer.

Artikel 2.5 van de Omgevingswet schrijft verder voor dat het algemeen bestuur één waterschapsverordening vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Toetsing van het initiatief

Bij het voorgenomen initiatief wordt rekening gehouden met de regels uit de Waterschapsverordening. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de waterveiligheid of waterkwaliteit en voorziet, waar nodig, in passende maatregelen voor waterafvoer en waterberging. Indien werkzaamheden plaatsvinden binnen de invloedssfeer van watergangen of waterkeringen, worden deze afgestemd met Wetterskip Fryslân en worden eventuele vergunningen aangevraagd.

2.4.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma 2022–2027 van Wetterskip Fryslân beschrijft het beleid en de maatregelen voor het beheer van het watersysteem in Fryslân en het Groninger Westerkwartier. Het watersysteem bestaat uit een fijnmazig netwerk van peilvakken, stuwen, gemalen, meren en watergangen, waarmee de aan- en afvoer van water wordt gereguleerd en een goede waterkwaliteit wordt gewaarborgd.

Het beheergebied kent een grote diversiteit aan grondsoorten en landschappen, elk met een eigen watersysteem en karakter. Deze verschillen zijn bepalend voor het landgebruik en voor de mogelijkheden om in de gebieden te wonen, werken en recreëren. Wetterskip Fryslân richt zich bij de uitvoering van zijn taken op waterveiligheid, voldoende water en schoon water. Daarbij wordt nauw samengewerkt met andere overheden, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven.

Het waterbeheerprogramma wordt eens per zes jaar vastgesteld en vormt een doorvertaling van de provinciale omgevingsvisie en het Regionaal Waterprogramma. Hoewel een afzonderlijke blauwe omgevingsvisie nog moet worden opgesteld, anticipeert het waterbeheerprogramma al nadrukkelijk op de gevolgen van klimaatverandering. De toenemende extremen in neerslag en droogte, de druk op ecologische systemen en de veranderende relatie tussen overheid en samenleving vragen om een aanpassing van beheer en werkwijzen. Daarnaast vormt het waarborgen van financiële betaalbaarheid een belangrijke randvoorwaarde.

2.4.3 Reactie op aandachtspunten waterveiligheid Wetterskip Fryslân

Naar aanleiding van het vooroverleg met Wetterskip Fryslân zijn aanvullende aandachtspunten geformuleerd met betrekking tot waterveiligheid. Deze aandachtspunten hebben betrekking op de drooglegging, de aanleghoogte van de bebouwing en het omgaan met overstromingsrisico's.

Drooglegging en aanleghoogte
Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de door het waterschap geadviseerde drooglegginsnormen. Voor de bedrijfswoning wordt uitgegaan van een minimale drooglegging van 1,10 meter indien sprake is van een kruipruimte. Indien wordt gekozen voor een uitvoering zonder kruipruimte, wordt een minimale drooglegging van 0,70 meter aangehouden. Voor verhardingen binnen het plangebied wordt eveneens een minimale drooglegging van 0,70 meter gehanteerd.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van –0,60 m NAP. Bij het bepalen van het definitieve vloerpeil en de aanleghoogte van de bebouwing en verhardingen wordt hiermee rekening gehouden, zodat wateroverlast en constructieve problemen worden voorkomen.

Waterveiligheid en overstromingsrisico
Het plangebied is gelegen in een gebied waar rekening moet worden gehouden met een overstromingsrisico als gevolg van een mogelijke doorbraak van een regionale waterkering. Het maatgevend boezempeil ter plaatse bedraagt 0,02 m NAP en vormt het uitgangspunt voor de waterveiligheid.

Conform het advies van het Wetterskip Fryslân wordt het vloerpeil van de nieuw te realiseren bedrijfswoning boven dit maatgevend boezempeil aangelegd. Daarnaast wordt bij de verdere planuitwerking rekening gehouden met het beperken van mogelijke schade bij een overstroming, onder andere door het hanteren van een verhoogd vloerpeil en het waar mogelijk waterrobuust inrichten van het perceel.

Toetsing van het initiatief
Het voorgenomen initiatief is in overeenstemming met de doelstellingen van het Waterbeheerprogramma 2022–2027 van Wetterskip Fryslân. Bij de planvorming is nadrukkelijk rekening gehouden met het functioneren van het bestaande watersysteem, de waterveiligheid en de gevolgen van klimaatverandering, zoals piekbuien en perioden van droogte.

Met de gehanteerde uitgangspunten voor drooglegging, aanleghoogte en vloerpeil wordt wateroverlast voorkomen en wordt invulling gegeven aan een waterrobuuste inrichting van het plangebied. Tevens wordt rekening gehouden met het maatgevend boezempeil en het aanwezige overstromingsrisico, waardoor de ontwikkeling bestand is tegen mogelijke extreme waterstanden.

Door de beperkte omvang van de ontwikkeling en de situering binnen een bestaand recreatieterrein blijft de invloed op het watersysteem beperkt. Er is geen sprake van een verslechtering van de waterhuishouding of waterkwaliteit. Waar nodig worden maatregelen getroffen om een goede afvoer en infiltratie van hemelwater te waarborgen.

Daarnaast vindt afstemming plaats met Wetterskip Fryslân over de verdere uitwerking van het plan en worden, indien vereist, vergunningen aangevraagd. Hiermee wordt geborgd dat het initiatief bijdraagt aan een duurzaam, veilig en klimaatbestendig watersysteem.

2.5 Gemeente Dantumadiel

2.5.1 Omgevingsvisie 2023

De gemeente Dantumadiel heeft in haar Omgevingsvisie (ontwerp, augustus 2023) de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving vastgelegd voor de periode tot 2030. Uitgangspunt daarbij is het behoud en versterken van de kwaliteiten van de gemeente als groene plattelandsgemeente, in balans met ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De Omgevingsvisie vormt een kader op hoofdlijnen en biedt nadrukkelijk ruimte voor maatwerk en initiatieven die bijdragen aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving.

De Omgevingsvisie hanteert het principe ‘ja, mits’: ontwikkelingen zijn mogelijk, mits deze zorgvuldig worden ingepast en bestaande waarden worden gerespecteerd. Daarbij zoekt de gemeente steeds naar een evenwicht tussen het beschermen van wat waardevol is en het bieden van ruimte aan nieuwe initiatieven. Deze benadering sluit aan bij de doelstellingen van de Omgevingswet, waarin een integrale afweging en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

De visie is tot stand gekomen in samenspraak met de mienskip en nodigt initiatiefnemers expliciet uit om bij te dragen aan het versterken van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is bewust niet gedetailleerd en laat ruimte voor nadere uitwerking op projectniveau. Hierdoor kan per initiatief een specifieke belangenafweging worden gemaakt, passend bij de lokale situatie.

In het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) biedt de Omgevingsvisie daarmee beleidsmatige ruimte om, bij een zorgvuldige afweging en passende inpassing, af te wijken van het geldende omgevingsplan. Het initiatief wordt beoordeeld aan de hand van de kernwaarden van de gemeente (open, duidelijk en ondernemend) en de mate waarin het bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving.

Toetsing van het initiatief

Het toevoegen van een bedrijfswoning aan de bestaande camping sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Dantumadiel. De woning is functioneel verbonden aan het recreatiebedrijf, wordt zorgvuldig ingepast binnen de bestaande bebouwingsstructuur en leidt niet tot een zelfstandige woonontwikkeling. Hiermee wordt de kwaliteit, veiligheid en continuïteit van het recreatiebedrijf versterkt, wat bijdraagt aan de leefkwaliteit en recreatieve structuur van de gemeente. Het initiatief past daarmee binnen het ‘ja, mits’-principe en biedt voldoende beleidsruimte om medewerking te verlenen via een BOPA.

2.5.2 Bestemmingsplan Bûtengebiet Dantumadiel

Met het bestemmingsplan Bûtengebiet Dantumadiel biedt de gemeente enerzijds ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven, wonen en kleinschalige recreatieve ontwikkelingen, en stelt zij anderzijds duidelijke kaders ter bescherming van het landschap, de natuur en een goed woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan sluit aan bij het provinciale beleid en bij de (gewijzigd) vastgestelde gemeentelijke Nota ruimtelijk beleid voor het buitengebied.

Binnen dit beleidskader wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van diverse gevestigde niet-agrarische bedrijven en functies, waaronder recreatieve en maatschappelijke voorzieningen. Voor deze bestaande functies biedt het bestemmingsplan beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing is bij recht toegestaan tot maximaal 15% van de bestaande oppervlakte. Hiermee wordt een balans gevonden tussen ontwikkelingsruimte en het behoud van de ruimtelijke structuur en het landelijke karakter van het buitengebied.

Indien een uitbreiding verder gaat dan de toegestane 15%, is maatwerk vereist via een afzonderlijke planologische procedure. In dat geval vindt een integrale afweging plaats, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, de milieuhygiënische aanvaardbaarheid en de geschiktheid van de functie op de betreffende locatie. Ten aanzien van nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven hanteert het bestemmingsplan een terughoudend beleid. Nieuwvestiging op onbebouwde locaties is niet toegestaan. Wel wordt expliciet ruimte geboden voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische functies, met als doel leegstand tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen, waarbij realisatie is beperkt tot bestaande bebouwing en bedrijfsmatige exploitatie is vereist. Hiermee wordt permanente bewoning uitgesloten en blijft het recreatieve karakter gewaarborgd.

In samenhang met de Omgevingsvisie vormt het bestemmingsplan een belangrijk beleidskader voor de beoordeling van initiatieven in het buitengebied. In het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan, bij een zorgvuldige belangenafweging en een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, gemotiveerd worden afgeweken van het geldende omgevingsplan.

Toets aan het initiatief
Het toevoegen van een bedrijfswoning wijkt formeel af van het bestemmingsplan Bûtengebiet Dantumadiel, maar sluit inhoudelijk aan bij de beleidsdoelstellingen doordat het gaat om een ondergeschikte, functioneel aan het bestaande recreatiebedrijf verbonden ontwikkeling binnen een reeds bebouwd en gebruikt terrein. De bedrijfswoning maakt een doelmatige en bedrijfsmatige exploitatie mogelijk en sluit permanente bewoning van recreatieverblijven uit. Met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en zonder aantasting van het landelijke karakter of het woon- en leefklimaat is sprake van een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling. Gelet hierop kan het initiatief, met toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, worden aangemerkt als passend binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.5.3 Structuurvisie Buitengebied Dantumadiel & Kollumerland c.a. 2010–2020

De Structuurvisie Buitengebied van de gemeenten Dantumadiel en Kollumerland c.a. geeft op hoofdlijnen de gemeentelijke visie op de ontwikkeling van het buitengebied in de periode 2010–2020. Hoewel de structuurvisie formeel is verouderd, biedt zij nog steeds richtinggevende uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen, met name ten aanzien van recreatie en toerisme.

In de structuurvisie wordt recreatie aangemerkt als een steeds belangrijkere functie in het buitengebied, die een significante bijdrage levert aan de lokale economie. De gemeenten spreken de ambitie uit om initiatieven op het gebied van recreatie en toerisme te ondersteunen, mits deze passen binnen het landschap en bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij wordt ingezet op het verhogen van het aantal toeristische overnachtingen, met een duidelijke voorkeur voor kleinschalige en extensieve vormen van verblijfsrecreatie.

Toetsing van het initiatief
Het toevoegen van een bedrijfswoning aan de bestaande camping is kleinschalig van aard en staat ten dienste van de verdere professionalisering en continuïteit van het recreatiebedrijf. Hiermee wordt de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de verblijfsrecreatie versterkt, zonder dat sprake is van een zelfstandige woonontwikkeling of aantasting van het landschap. De woning wordt zorgvuldig ingepast binnen het bestaande bebouwde erf en sluit aan bij het kleinschalige karakter van het buitengebied. Daarmee past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied om recreatie en toerisme op een zorgvuldige wijze te ondersteunen en te versterken.

2.5.4 Welstandsnota Dantumadiel (herziening 2016)

Het welstandsbeleid van de gemeente Dantumadiel is vastgelegd in de Welstandsnota. Het plangebied is gelegen in een welstandsvrij gebied, waardoor geen formele welstandstoets van toepassing is. Wel geldt als algemeen uitgangspunt dat nieuwe bebouwing moet passen binnen het bestaande bebouwingsbeeld en de ruimtelijke context.

Om een zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de ontwikkeling te waarborgen, wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan worden de aanwezige kwaliteiten van het plangebied, waaronder de openheid en de relatie met het water, vastgelegd en geborgd.

2.5.5 Visie Toerisme en Recreatie Noordoost-Fryslân 2020–2030

De gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel hebben gezamenlijk de Visie Toerisme en Recreatie Noordoost-Fryslân 2020–2030 vastgesteld. In deze visie staat de versterking van de recreatieve sector centraal, met als doel het vergroten van het aantal overnachtingen, het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het verbeteren van de kwaliteit van het recreatieve aanbod.

Belangrijke speerpunten binnen de visie zijn:

- kwaliteitsverbetering van bestaande recreatiebedrijven;
- professionalisering van ondernemerschap;
- verlenging van het recreatieseizoen;
- versterking van het landschap als recreatieve drager.

De visie benadrukt dat bestaande recreatiebedrijven ruimte moeten krijgen om zich toekomstbestendig te ontwikkelen, mits zorgvuldig ingepast in het landschap en passend binnen de schaal van het buitengebied.

De realisatie van één bedrijfswoning bij Camping De Zandhorst draagt bij aan de professionalisering en continuïteit van het recreatiebedrijf. Een bedrijfswoning maakt permanent toezicht, adequaat beheer en directe aanwezigheid bij calamiteiten mogelijk. Daarmee wordt de kwaliteit en veiligheid van het recreatieve aanbod versterkt.

De ontwikkeling betreft geen uitbreiding van het aantal standplaatsen of recreatieve capaciteit, maar ondersteunt de bestaande exploitatie. Gelet op de kleinschalige aard en de zorgvuldige landschappelijke inpassing sluit het initiatief aan bij de doelstellingen van de regionale visie om bestaande recreatiebedrijven te versterken en toekomstbestendig te maken.

2.5.6 Visie Waterrecreatie Noordoost-Fryslân

De Visie Waterrecreatie Noordoost-Fryslân richt zich op de ontwikkeling en versterking van watergebonden recreatie in de regio. Daarbij wordt ingezet op het vergroten van de aantrekkelijkheid van vaargebieden, het verbeteren van voorzieningen en het stimuleren van economische spin-off in het omliggende gebied.

Hoewel Camping De Zandhorst geen specifieke waterrecreatieve functie vervult, ligt het recreatiebedrijf in een waterrijke omgeving die onderdeel uitmaakt van de recreatieve structuur van Noordoost-Fryslân. De kwaliteit van verblijfsrecreatie draagt indirect bij aan het functioneren van het regionale recreatieve netwerk.

De toevoeging van een bedrijfswoning heeft geen invloed op waterrecreatieve structuren of voorzieningen. Wel draagt de permanente aanwezigheid van een beheerder bij aan veilig en zorgvuldig gebruik van het terrein, waaronder de aanwezige watergangen en oevers.

Het initiatief leidt niet tot extra belasting van waterrecreatieve infrastructuur en past binnen het uitgangspunt van kwalitatieve versterking van bestaande recreatieve functies. Daarmee is het plan in overeenstemming met de regionale ambities ten aanzien van recreatie en verblijf.

2.5.7 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorgenomen initiatief is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid van de gemeente Dantumadiel. De ontwikkeling sluit aan bij de Omgevingsvisie, past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan en draagt bij aan de versterking van recreatie en toerisme zoals beoogd in zowel gemeentelijke als regionale visies. Door de kleinschalige opzet en de zorgvuldige ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt bijgedragen aan een kwalitatieve en toekomstbestendige ontwikkeling van het buitengebied.

3. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling die met BOPA mogelijk wordt gemaakt, getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Hierbij is het criterium dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt moet bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), conform Artikel 4.1, lid 1, uit Afdeling 4.1 van de Omgevingswet.

3.1 Vormvrije mer-beoordeling

De Visie Waterrecreatie Noordoost-Fryslân richt zich op de ontwikkeling en versterking van watergebonden recreatie in de regio. Daarbij wordt ingezet op het vergroten van de aantrekkelijkheid van vaargebieden, het verbeteren van voorzieningen en het stimuleren van economische spin-off in het omliggende gebied.

Hoewel Camping De Zandhorst geen specifieke waterrecreatieve functie vervult, ligt het recreatiebedrijf in een waterrijke omgeving die onderdeel uitmaakt van de recreatieve structuur van Noordoost-Fryslân. De kwaliteit van verblijfsrecreatie draagt indirect bij aan het functioneren van het regionale recreatieve netwerk.

Toetsing van het initiatief
De toevoeging van een bedrijfswoning heeft geen invloed op waterrecreatieve structuren of voorzieningen. Wel draagt de permanente aanwezigheid van een beheerder bij aan veilig en zorgvuldig gebruik van het terrein, waaronder de aanwezige watergangen en oevers.

Het initiatief leidt niet tot extra belasting van waterrecreatieve infrastructuur en past binnen het uitgangspunt van kwalitatieve versterking van bestaande recreatieve functies. Daarmee is het plan in overeenstemming met de regionale ambities ten aanzien van recreatie en verblijf.

3.2 Ladder van duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk & beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bovendien hoeft de Laddertoets alleen te worden uitgevoerd als de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de Ladder niet van toepassing is, moet in het plan worden gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.2.2 Motivering/uitkomst onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft het toevoegen van één bedrijfswoning op een bestaand recreatiebedrijf, gesitueerd binnen het bestaande bouwvlak en in aansluiting op de huidige bebouwing. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande ruimtelijke structuur en maakt gebruik van aanwezige infrastructuur en voorzieningen. Er is geen sprake van uitbreiding van het stedelijk gebied of van het toevoegen van een nieuwe woonfunctie als zelfstandige ontwikkeling.

Gelet op de aard, schaal en situering van het initiatief kan niet worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De bedrijfswoning is functioneel verbonden aan het recreatiebedrijf en past binnen het karakter van de omgeving.

Omdat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een verdere Laddertoets niet vereist. Wel is beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door realisatie binnen het bestaande erf en met een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte.

3.2.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Het initiatief leidt niet tot ondoelmatig ruimtegebruik en is in overeenstemming met het uitgangspunt van zorgvuldig en efficiënt gebruik van de fysieke leefomgeving.

3.3 Water en Watersystemen

3.3.1 Wettelijk & beleidskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing, omdat de ontwikkeling nabij hoofdwatergangen plaatsvindt. Daarom heeft overleg met het Wetterskip plaatsgevonden. De afspraken die tijdens dit overleg zijn gemaakt, zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

In de Leidraad Watertoets staan de uitgangspunten waarmee bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De beschrijving van de wateraspecten sluit zoveel mogelijk aan bij de indeling van het Waterbeheerplan en de Leidraad Watertoets in de thema's Veilig, Voldoende en Schoon.

3.3.2 Motivering/uitkomst onderzoek

Veilig

Naast de verdedigingswerken moet worden ingezet op aanpassingen in de ruimtelijke ordening en calamiteitenbeheersing. Er is in dit verband sprake van meerlaagse veiligheid, dit staat voor Veiligheid in drie lagen. In het kader van ruimtelijke ordening is vooral laag 2 van belang. Het gaat er dan om dat de ruimte op een duurzame manier wordt ingericht. Bijvoorbeeld door geen gevoelige functies te realiseren op plekken die kunnen overstromen.

Peilbeheer

Het plan raakt een regionale waterkering en ligt vrij voor de boezem. Dit betekent dat het plangebied niet door een boezemkade is beschermd tegen hoge waterstanden in de Friese boezem. Het is van belang om rekening te houden met de drooglegginsnorm of het maatgevend boezempeil. Om toekomstige wateroverlast tegen te gaan moet voldoende hoog worden gebouwd.

Voldoende

Klimaatadaptie

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Het planbied ligt in een voldoende groene omgeving. Ook is er voldoende waterberging aanwezig doordat hier in het verleden een inham (haven) is aangelegd.

Compensatie

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het

versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is nodig bij een toename aan verharding van meer dan 1.500 m^2 in het landelijk gebied en 200 m^2 in het stedelijk gebied.

Omdat het plangebied binnen de boezem ligt geldt normaal gezien een watercompensatie 5% watercompensatie. Bij de realisatie van dit plan wordt de bestrating rondom de beschoeiing verwijderd om een natuurlijke oever te maken. Dit is goed voor de infiltratie van regenwater, biodiversiteit, onderlinge privacy (riet tussen de woningen) en de natuurlijke uitstraling van het gehele terrein. Bij het aanvragen van de watervergunning wordt aangegeven hoeveel m^2 verharding er verminderd of vermeerderd wordt.

De regenwaterafvoer wordt niet aangesloten op het riool en er worden geen dakgoten toegepast. Daardoor kan regenwater op het terrein binnen de boezem infiltreren. Hierdoor is er geen watercompensatie nodig. Bestrating, wegen, paden worden bij voorkeur in halfverharding uitgevoerd waardoor waterinfiltratie mogelijk blijft.

Grondwateronttrekking

Voor het (tijdelijk) onttrekken van grondwater is een vergunning of melding nodig. Ook op het lozen van onttrokken grondwater is de meldingsplicht van toepassing.

Schoon

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. Het uitgangspunt is dat het perceel wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De regenwaterafvoer wordt niet aangesloten op het riool en er komen geen dakgoten. Hierdoor kan regenwater op het terrein infiltreren of worden afgevoerd op de naastgelegen watergangen.

Waterkwaliteit

De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn om verontreiniging van het water te voorkomen. In dit geval zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke (bouw)materialen.

Vervolg

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Procedure

Het plan is door middel van deze motivering is gecommuniceerd met Wetterskip Fryslân, zie paragraaf 2.4.3.

3.3.3 Conclusie

Het initiatief is afgestemd met Wetterskip Fryslân en voldoet aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Leidraad Watertoets, het Waterbeheerprogramma 2022–2027 en de waterschapsverordening. Door de ligging binnen de boezem, het beperken van verharding, het toepassen van halfverharding en het realiseren van natuurlijke oevers wordt bijgedragen aan klimaatadaptatie, waterberging en verbetering van de waterkwaliteit.

De afvoer van huishoudelijk afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel en hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke hemelwater- en rioolverordening en aan de eisen van het waterschap.

Geconcludeerd wordt dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het beheer van watersystemen en past binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.4 Ecologie

3.4.1 Wettelijk & beleidskader

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantsoorten samengebracht in één wet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Daarnaast geldt per provincie een uitwerking van regels op het gebied van natuurbescherming in de provinciale verordening.

3.4.2 Motivering/uitkomst onderzoek

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming gaat om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd.

Natura2000-gebieden

De locatie ligt op ongeveer 10,66 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied de Groote Wielen en op 8,98 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied het Lauwersmeer. Voor het project zijn twee AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project. Deze bestaan uit een berekening voor de ontwikkelfase en een berekening voor de gebruiksfase. Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator 2025.0.1 (zie bijlage 6).

Ontwikkelfase

De activiteiten in de ontwikkelfase leiden tot een Nox-emissie van 8,9 kg/jaar en een NH3 emissie van 0,3 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de ontwikkelfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dus ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van de AERIUS-berekening voor de ontwikkelfase is als bijlage 6a toegevoegd.

Gebruiksfase

De activiteit in de gebruiksfase leidt tot een Nox-emissie van 0,8 kg/jaar en een NH3-emissie van 0,1 kg/jaar. Het uitvoeren van de voorgenomen activiteit gedurende de gebruiksfase, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. De voorgenomen activiteit leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft dan ook geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden. Het resultaat van AERIUS-berekening voor de gebruiksfase is als bijlage 6b toegevoegd.

Conclusie

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) geldt dat een plan geen activiteiten mogelijk mag maken die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden of tot een significante vermindering van de oppervlakte. De Nije Feart, op circa 350 meter afstand van het plangebied, maakt onderdeel uit van het NNN. Het initiatief betreft uitsluitend de realisatie van één bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvlak van een recreatiebedrijf en ligt buiten de begrenzing van het NNN. Er vinden geen fysieke ingrepen of ruimtebeslag binnen het netwerk plaats en er is geen sprake van een functiewijziging of intensivering van gebruik die tot extra verstoring leidt. Gelet op de aard en beperkte omvang van de ontwikkeling worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet aangetast en is het initiatief in overeenstemming met het geldende beschermingsregime.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming op grond van de Omgevingswet (voorheen Wet natuurbescherming) geldt dat beschermde soorten niet mogen worden verstoord en dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet mogen worden beschadigd of vernield. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één bedrijfswoning op een locatie die momenteel bestaat uit schraal en regelmatig beheerd grasland binnen het bestaande recreatieterrein. Dit type terrein biedt geen geschikt leefgebied voor strikt beschermde soorten en bevat geen opgaande beplanting, bebouwing of waterstructuren die kunnen dienen als vaste rust- of verblijfplaats voor bijvoorbeeld vleermuizen, broedvogels met jaarrond beschermde nesten of andere beschermde soorten. Gelet op de aard van het terrein en de beperkte omvang van de ingreep is het op voorhand uitgesloten dat beschermde soorten of hun verblijfplaatsen worden aangetast. Een nader ecologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

3.4.3 Conclusie

Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in Natura 2000- gebied. Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden. De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op beschermde natuurgebieden, het Natuurnetwerk Nederland of beschermde soorten. Door de beperkte schaal, het intensieve bestaande gebruik en de aanvullende maatregelen ter versterking van biodiversiteit is sprake van een ecologisch aanvaardbare ontwikkeling. Vanuit het aspect ecologie bestaan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.5 Geluid

3.5.1 Wettelijk & beleidskader

Per 1 januari 2024 is de Wet geluidhinder opgegaan in de Omgevingswet. De regels met betrekking tot geluid zijn opgenomen in onder andere het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het doel van deze regelgeving is het beschermen van de leefomgeving tegen overmatige geluidbelasting en het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Binnen het omgevingsrecht wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige gebouwen en niet-geluidgevoelige gebouwen. Woningen worden aangemerkt als geluidgevoelige gebouwen. Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige gebouwen dient te worden beoordeeld of de geluidbelasting als gevolg van onder andere wegverkeer aanvaardbaar is.

Voor het uitvoeren van een onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt in de praktijk vaak aangesloten bij een verkeersintensiteit van meer dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer de verkeersintensiteit lager is dan deze waarde kan in veel gevallen redelijkerwijs worden aangenomen dat de geluidbelasting op de gevel van een woning onder de voorkeursgrenswaarde blijft en dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

3.5.2 Motivering/uitkomst onderzoek

Voor het plan is beoordeeld of sprake is van relevante geluidhinder in het kader van de Omgevingswet. Het plangebied betreft Camping De Zandhorst, gelegen aan de Sânharst 6 in het landelijk gebied nabij Wâlterwâld. De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een bedrijfswoning ten behoeve van 24-uurs toezicht en beheer.

Geluidgevoelige functies

In de zin van de Omgevingswet worden woningen aangemerkt als geluidgevoelige gebouwen. Recreatieve verblijfsaccommodaties worden niet beschouwd als geluidgevoelige gebouwen. Voor deze functies is daarom geen toetsing aan de geluidnormen voor wegverkeerslawaai noodzakelijk.
De beoogde bedrijfswoning kwalificeert wel als een geluidgevoelig gebouw. Voor deze woning dient daarom te worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied wordt ontsloten via de Sânharst. Dit betreft een erftoegangsweg in het landelijk gebied met een maximumsnelheid van 60 km/uur en een lage verkeersintensiteit.
Voor het plan is gekeken naar de verkeersgeneratie van de ontwikkeling. Op basis van de kengetallen bedraagt de verkeersgeneratie 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de beoordeling is uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij wordt aangenomen dat ook de kleine woning eenzelfde verkeersgeneratie kent. De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt daarmee circa 17,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
Deze verkeersintensiteit ligt ruimschoots onder de drempelwaarde van 2.500 motorvoertuigen per etmaal waarbij doorgaans een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk wordt geacht. Gelet hierop, en gezien:

- de zeer beperkte verkeersintensiteit;
- het landelijke karakter van de omgeving;
- het ontbreken van doorgaand verkeer;
- de afstand tussen de weg en de beoogde bedrijfswoning;

kan redelijkerwijs worden aangenomen dat de geluidbelasting op de gevel van de woning ruimschoots onder de voorkeurswaarde van 48 dB blijft. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Figuur 3.1 Geluid van wegverkeer, plan locatie blauw omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Overige geluidsbronnen

Binnen en rondom het plangebied zijn geen spoorwegen, industrieterreinen of andere relevante geluidsbronnen aanwezig die van invloed zijn op het plan. De recreatieve activiteiten passen bij het bestaande gebruik van het terrein en leiden niet tot een onevenredige geluidbelasting voor de omgeving.

3.5.3 Conclusie

Gezien de zeer beperkte verkeersintensiteit op de Sânharst en de geringe verkeersgeneratie van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.6 Luchtkwaliteit

3.6.1 Wettelijk & beleidskader

In de Wet milieubeheer (2016) zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

3.6.2 Motivering/uitkomst onderzoek

Uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) blijkt dat in de omgeving van het plangebied sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Plannen die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

3.6.3 Conclusie

Het realiseren van kleine projecten zoals de realisatie van een bedrijfswoning in het plangebied valt onder het besluit NIBM. Het plan heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Er zijn er geen belemmeringen voor het plan vanuit dit aspect.

3.7 Geur

3.7.1 Wettelijk & beleidskader

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Geurhinder ontstaat door activiteiten. In artikel 5.92, lid 2 Bkl staat dat een omgevingsplan erin moet voorzien dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Hiervoor moet worden voldaan aan de specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit. Deze staan in artikel 8.20 Bkl. Voor het houden van dieren betekent dit dat aan geurnormen dient te worden voldaan. Indien er geen geurnormen zijn vastgesteld, moet worden voldaan aan de afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 Bkl.

3.7.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

De toevoeging van een bedrijfswoning bij het bestaande recreatiebedrijf betreft een geurgevoelig gebouw in de zin van artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich echter geen veehouderijen of andere geurveroorzakende activiteiten waarvoor wettelijke geurnormen of vaste afstandseisen gelden die relevant zijn voor het initiatief. Daarnaast wordt met de realisatie van de bedrijfswoning geen bestaande agrarische bedrijfsvoering in de omgeving beperkt, aangezien wordt voldaan aan de geldende afstands- en milieuregels. Er is geen sprake van een onevenredige verslechtering van het geurklimaat ter plaatse en evenmin van een belemmering voor omliggende functies.

3.7.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het initiatief. Het plan is verenigbaar met een aanvaardbaar geurklimaat en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

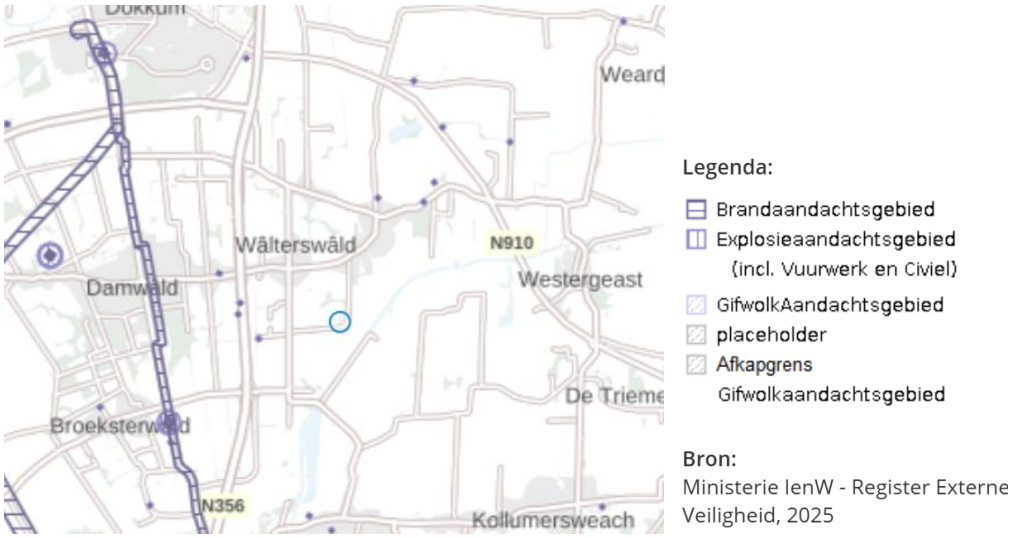
3.8 Omgevingsveiligheid

3.8.1 Wettelijk & beleidskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.
Voor externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico's (PR) en groepsgebonden risico's (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te zijn verantwoord.

3.8.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Fryslân bekeken. Hieruit valt op te maken dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of transportroutes of transportleidingen voor gevaarlijke stoffen voorkomen.



Figuur 3.2 Aandachtsgebieden kaart, plangebied blauw omcirkelt (bron: Atlas Leefomgeving)

3.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.9 Trillingen

3.9.1. Wettelijk & beleidskader

Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

3.9.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit recreatief verblijf en kleinschalige bebouwing zonder trillingsveroorzakende activiteiten. In de omgeving bevinden zich geen spoorlijnen, zware infrastructuur of industriële activiteiten die relevante trillingen kunnen veroorzaken.

3.9.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.10 Bodem

3.10.1. Wettelijk & beleidskader

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).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerksvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

3.10.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

De resultaten zijn getoetst aan de Omgevingswet met behulp van het door de overheid beschikbaar gestelde toetsprogramma BoToVa, zie bijlage 3. Opgemerkt wordt dat de Omgevingswet-toetsen in de service BoToVa vertraging hebben opgelopen en hierdoor nog niet volledig beschikbaar zijn. Derhalve is gebruik gemaakt van de huidige toetsingsmodule. Eventuele afwijkingen worden in de volgende paragrafen besproken.

In de bijlage van het rapport zijn de (gestandaardiseerde) analyseresultaten met toetsing aan de Omgevingswet danwel voormalige Wet bodembescherming weergegeven (T.130/T.12-Beoordeling aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (landbodem) en toetsing T.13 - Beoordeling kwaliteit van grondwater volgens Wbb, toetsversie 2.0.0).

De analysecertificaten zijn opgenomen in de bijlage van het rapport. Een toelichting op de gehanteerde streef- en interventiewaarden is gegeven in de bijlage van het rapport. Tevens is een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit uitgevoerd (T.101/T.1) alsmede een CROW 400-toetsing. Het bepalen van de definitieve veiligheidsklasse dient echter door de veiligheidskundige van de aannemer te worden gedaan.

De gemeten waarden worden op basis van het vastgestelde lutum- en organische stofgehalte omgerekend naar standaardbodem (10% lutum, 25% organische stof). De gecorrigeerde waarden worden vervolgens getoetst aan de achtergrond-, en interventiewaarden. De gemeten gehalten aan lutum en organische stof zijn in de analysecertificaten in de bijlage van het rapport weergegeven. Tevens staat de index vermeld in onderstaande tabel. De index is de gecorrigeerde waarde minus de achtergrondwaarde gedeeld door de interventiewaarde minus de achtergrondwaarde (gecorrigeerde waarde - AW) / (I - AW). Een index boven de 0,5 kan aanleiding zijn voor aanvullend of nader onderzoek.

3.10.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese voor een onverdachte locatie te worden geaccepteerd. Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen nieuwbouw.

3.11 Cultuurhistorie

3.11.1. Wettelijk & beleidskader

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. De essentie van het Europees beleid is dat 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.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings-)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

3.11.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

Historie van het landschap

De planlocatie ligt op de overgang van het woudenlandschap naar het miedenlandschap, Door de iets hogere ligging behoort het tot het woudenlandschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een kleinschalige en besloten opzet, waarin hout- en elzensingels, bomenrijen langs perceelsgrenzen en erfbeplanting de belangrijkste groenstructuren vormen. Deze elementen bepalen in sterke mate het ruimtelijk beeld en zorgen voor de herkenbare coulissenstructuur die kenmerkend is voor de Noordelijke Friese Wouden.

De gronden rondom het plangebied zijn reeds vóór 1900 ontgonnen. Op historische kaarten uit de periode circa 1900–1930 wordt de bebouwing rondom het plangebied duidelijk herkenbaar. Sinds circa 1960 is het aantal erven in het gebied grotendeels constant gebleven, wat wijst op een stabiele ruimtelijke structuur.

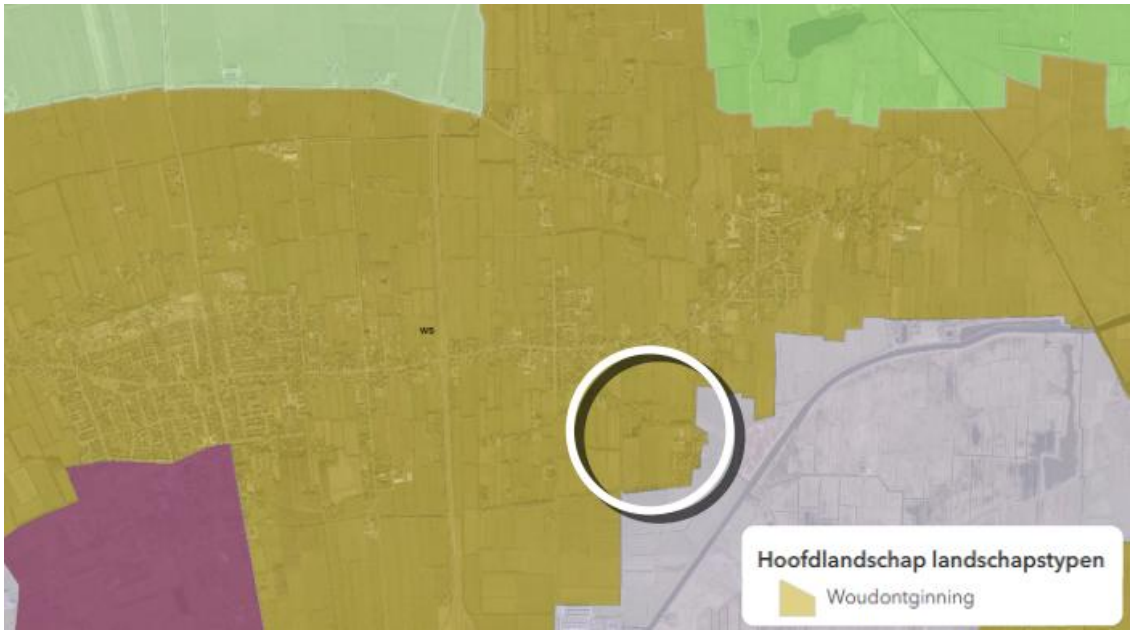
Opvallend is dat ook de groenstructuren langs de perceelsgrenzen, met name de hout- en elzensingels, in grote mate behouden zijn gebleven en nog steeds het landschap structureren. De huidige campingstructuur wordt voor het eerst zichtbaar op historische kaarten vanaf circa 1985. De locatie van de camping ligt, zoals de naam al doet vermoeden, op een dekzandkop in het landschap. Deze iets hogere ligging sluit aan bij de historische vestigingslogica in het gebied, waarbij bebouwing en erven veelal op de hogere, drogere delen van het landschap werden gesitueerd.

Woudontginning

De Noordelijke Friese Wouden vormen een landschappelijk uniek en waardevol gebied tussen Dokkum en Drachten. Het gebied maakt deel uit van de Friese Wouden en ligt op de overgang van zand- naar kleigronden als uitloper van het Drents Plateau. Met een oppervlakte van ruim 25.000 hectare heeft het gebied de status van Nationaal Landschap, vanwege de bijzondere samenhang tussen landbouw, wonen, natuur en cultuurhistorie.

Het landschap wordt gekenmerkt door een fijnmazig coulisselandschap met houtwallen en elzensingels die de langgerekte strokenverkaveling markeren. Deze singels omzomen weilanden, zandpaden en watergangen en zorgen voor een sterk besloten en intiem karakter. Kenmerkend zijn daarnaast pingo's, dobben en natte laagtes, die samen met de overgang van zand naar klei zorgen voor een hoge natuurwaarde en biodiversiteit. Het landschap is grotendeels intact gebleven en wordt tot op heden mede onderhouden door agrariërs, wat het gebied ook in Europees perspectief bijzonder maakt.

De Noordelijke Friese Wouden wijken duidelijk af van het traditionele beeld van Friesland als open terpenen merenlandschap. De zandgronden waren van oorsprong arm en dunbevolkt, maar door vervening en ontginning groeide het gebied sterk. De combinatie van strokenverkaveling en een grote lengte aan elzensingels resulteert in een kleinschalig en besloten landschapspatroon dat elders nauwelijks in deze omvang en kwaliteit voorkomt.



Figuur 3.3 Landschapstypekaart woudontginning, bron: provincie Friesland.

Singellandschap

Houtsingels vormen een essentieel onderdeel van de landschappelijke hoofdstructuur. Ze hadden van oudsher een functie als geriefhout, brandhout en veekering, maar vervullen tegenwoordig vooral een landschappelijke en ecologische rol. De singels bieden voedsel en schuilplaatsen voor dieren en dragen bij aan de versterking van biodiversiteit en een gunstig microklimaat. De provincie beschouwt het instandhouden en verder ontwikkelen van deze belangrijke landschappelijke kwaliteiten als een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Hiermee wordt beoogd dat de Friese landschappen en hun ontwikkelingsgeschiedenis herkenbaar blijven en dat de ruimtelijke kwaliteit en het regionale identiteitsgevoel worden versterkt.

Om deze landschappelijke kwaliteiten te behouden, hebben de betrokken gemeenten een gezamenlijke regeling opgesteld waarin houtsingels planologisch zijn vastgelegd. Toekomstige ontwikkelingen dienen aan te tonen dat de singelstructuur en landschappelijke samenhang behouden blijven. Ontwikkelingen, moeten passen binnen deze structuur, waarbij wordt ingezet op behoud, herstel en waar nodig compensatie van houtsingels. Door het besloten karakter en de aanwezigheid van vele paden is het gebied bovendien zeer geschikt voor recreatief medegebruik.



Figuur 3.4 Nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de instandhouding structuur van strokenverkaveling begrensd door houtsingels, bron: BiedtRuimte.

3.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.12 Archeologie

3.12.1. Wettelijk & beleidskader

Door het Verdrag van Malta zijn overheden verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologisch erfgoed. Voordat er bodemingrepen plaatsvinden, is een archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt zowel voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen, als waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden voorkomen. Sinds 1 juli 2016 is een deel van de omgang met archeologisch erfgoed geregeld in de Erfgoedwet (de Monumentenwet trad uit werking). Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving is overgegaan naar de Omgevingswet toen deze in werking trad op 1 januari 2024.

De bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door bodemverstorende activiteiten blijft geregeld. Hierbij wordt uitgegaan van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces.

3.12.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

Het archeologisch vooronderzoek bestaat hier uit een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend veldonderzoek (IVO). De vraagstelling van deze onderzoeken richt zich op het vaststellen en

toetsen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied oorspronkelijk een hoge archeologische verwachting had voor resten uit verschillende periodes, vooral vanwege de ligging op een keileemwelving. Door het veldonderzoek is echter vastgesteld dat de bodem grotendeels is verstoord, waardoor de kans op het aantreffen van archeologische vondsten, zoals vuursteen, nu laag wordt ingeschat. Alleen in één boring is een fragment aardewerk uit de Nieuwe Tijd aangetroffen, waarschijnlijk gekoppeld aan een nabijgelegen historisch erf. Al met al wordt verwacht dat er geen intacte archeologische resten in het gebied aanwezig zijn.

Het initiatief dient daarnaast getoetst worden aan de archeologische kaart FAMKE, wat staat voor Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. 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) (figuur 3.5 en 3.6).

Uit figuur 3.5 blijkt het advies waarderend onderzoek (vuursteenvindplaats) en uit figuur 3.6 karterend onderzoek 3 (middeleeuwen).



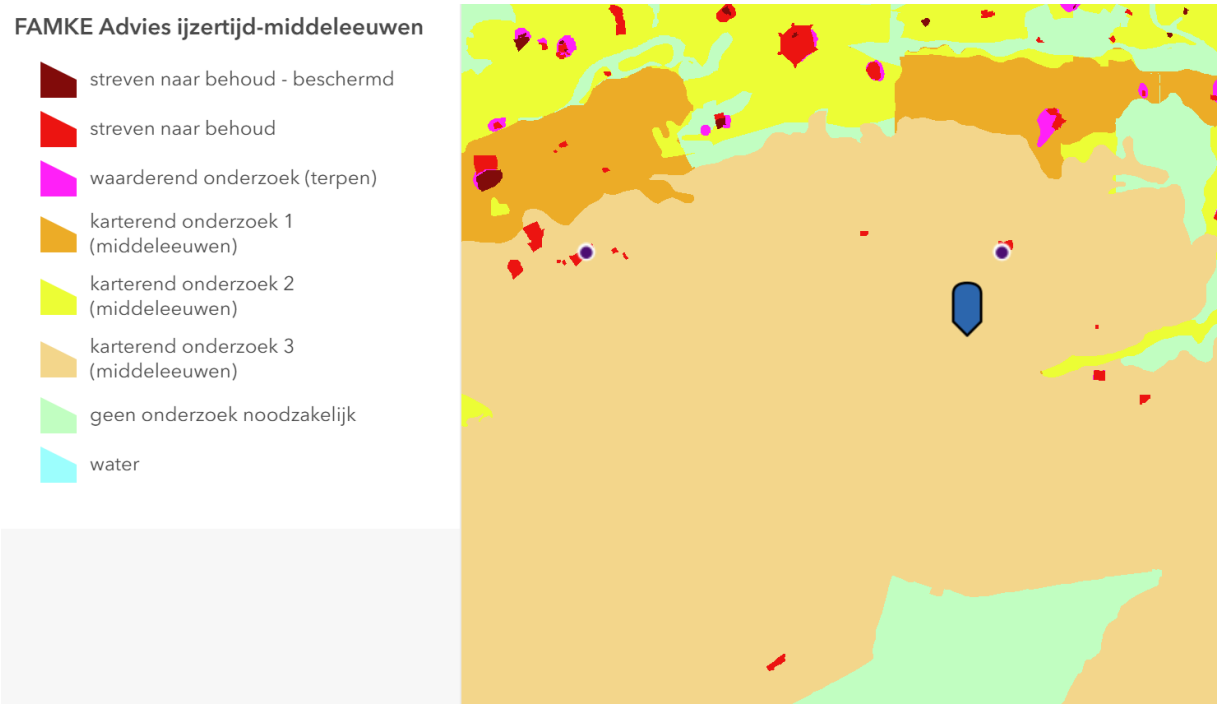
Figuur 3.5 Plangebied op archeologische kaart FAMKE Advies steentijd-bronstijd, weergegeven met blauwe marker, bron: Provinsje Fryslân

Steentijd: Waarderend Onderzoek - Vuursteenvindplaatsen

Dit betreft reeds bekende vuursteenvindplaatsen. Een gedeelte hiervan is mogelijk al verstoord. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 50m² deze vindplaatsen middels een waarderend archeologisch onderzoek te onderzoeken. De resultaten van dit onderzoek, dat zich vooral moet richten op de waarde en de begrenzing van de vindplaats, kunnen inzicht geven in de behoudenswaardigheid van de vindplaats. Tevens kunnen zij inzicht geven in de noodzaak om de vindplaatsen te bestempelen als ‘archeologisch waardevol', door de vindplaatsen op te nemen in het bestemmingsplan als: archeologisch waardevol terrein, waarbij in de doeleindenomschrijving wordt gestreefd naar behoud van archeologische waarden op dat terrein.

Uit het bureauonderzoek van Transect (zie bijlage 4) blijkt dat het plangebied oorspronkelijk een hoge archeologische verwachting had voor resten uit verschillende periodes, vooral vanwege de ligging op een keileemwelving. Door het veldonderzoek is echter vastgesteld dat de bodem grotendeels is verstoord, waardoor de kans op het aantreffen van archeologische vondsten, zoals vuursteen, nu laag wordt ingeschat. Alleen in één

boring is een fragment aardewerk uit de Nieuwe Tijd aangetroffen, waarschijnlijk gekoppeld aan een nabijgelegen historisch erf. Al met al wordt verwacht dat er geen intacte archeologische resten in het gebied aanwezig zijn.



Figuur 3.6 Plangebied op archeologische kaart FAMKE Advies ijzertijd-middeleeuwen, weergegeven met blauwe marker, bron: Provinsje Fryslân

Middeleeuwen: Karterend onderzoek 3

In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. In dit geval is het dus niet nodig om een karterend onderzoek uit te voeren voor dit aspect.

3.10.3 Conclusie

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht volgens de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Dantumadeel).

3.13 Beperkingsgebieden

3.13.1 Wettelijk & beleidskader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Beperkingengebieden gaan in ieder geval over:

- wegen in beheer bij het Rijk,

- waterstaatswerken in beheer bij het Rijk,
- hoofdspoorweginfrastructuur,
- installaties in een waterstaatswerk, anders dan mijnbouwinstallaties

3.13.2 Motivering/Uitkomst onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen een beperkingengebied als bedoeld in de Omgevingswet. Er zijn geen rijkswegen, hoofdspoorwegen, rijkswaterstaatswerken of andere beschermde werken aanwezig die beperkingen opleggen aan het voorgenomen gebruik.

De nabijheid van watergangen is betrokken in de planvorming en afgestemd met het waterschap.

3.13.3 Conclusie

Beperkingengebieden vormen geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

3.14 Eindconclusie fysieke leefomgeving

Op basis van de uitgevoerde toetsing aan de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving kan worden geconcludeerd dat het initiatief milieuhygiënisch aanvaardbaar is. De ontwikkeling leidt niet tot onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving en sluit aan bij bestaande functies en structuren.

4. Participatie

4.1 Kaders voor participatie

De participatie bij dit plan is uitgevoerd binnen de kaders van de gemeentelijke participatieleidraad. Doel hiervan is het betrekken van omwonenden en belanghebbenden bij ruimtelijke ontwikkelingen, het vroegtijdig ophalen van reacties en het verwerken van relevante opmerkingen in de planvorming.

4.2 Participatie omgeving

Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat direct omwonenden zijn geïnformeerd over het voornemen tot realisatie van de bedrijfswoning en de bijbehorende kwaliteitsverbetering van de camping. Het plan is toegelicht en positief ontvangen. Er zijn geen bezwaren geuit tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omwonenden hebben aangegeven de verdere ontwikkeling en versterking van het recreatiebedrijf te ondersteunen. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het initiatief op draagvlak in de directe omgeving kan rekenen, zie bijlage 5.

4.3 Vooroverleg met overheidspartners

Op 17 juli 2024 is er een verzoek op vooroverleg ontvangen door de gemeente, geregistreerd onder zaaknummer 2024-159035. Op basis van een voorlopige beoordeling gaf de gemeente een positief advies over het project, onder bepaalde voorwaarden. De chalets op het perceel zijn toegestaan binnen de huidige bestemming “Recreatie – Verblijfsrecreatie”, mits deze voldoen aan de bouwregels van artikel 20.2, zoals maximale oppervlakte, bouwhoogte en minimale afstand tussen chalets. De beoogde bedrijfswoning wijkt echter af van het omgevingsplan en vereist een omgevingsvergunning met afwijking, inclusief een goed onderbouwd situeringsplan en naleving van de lozingsvoorschriften uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het advies in deze brief geeft een indicatie van de haalbaarheid; een definitieve beoordeling vindt pas plaats bij een formele aanvraag.

Het overleg met de Provincie, Wetterskip en de veiligheidsregio (brandweer) zijn gevoerd, overlegreacties/advies is in deze paragraaf toegevoegd.

4.3.1 Advies Brandweer Fryslân

In het kader van het vooroverleg is advies ingewonnen bij Brandweer Fryslân. Naar aanleiding hiervan zijn aandachtspunten geformuleerd ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen.

Bereikbaarheid

De brandweer stelt als uitgangspunt dat het plangebied en in het bijzonder de bedrijfswoning goed bereikbaar moeten zijn voor hulpdiensten. Dit betekent dat de ontsluitingswegen moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van breedte, draagkracht en vrije hoogte. Daarnaast dient de bedrijfswoning tot op maximaal 40 meter benaderbaar te zijn via een voor brandweervoertuigen geschikte weg.
Binnen het plangebied wordt hiermee rekening gehouden. De bestaande en eventueel aan te passen infrastructuur zal zodanig worden ingericht dat deze voldoet aan de eisen voor hulpdiensten. Tevens is het terrein via meerdere routes bereikbaar, waardoor in geval van calamiteiten een alternatieve aanrijroute beschikbaar is. Doodlopende wegen worden, indien van toepassing, voorzien van een keerlus of uitgevoerd conform de gestelde breedte-eisen.

Bluswatervoorziening

Ten aanzien van de bluswatervoorziening geeft Brandweer Fryslân aan dat binnen 6 minuten een bluswatercapaciteit van 1.000 liter per minuut beschikbaar dient te zijn (met een absoluut minimum van 500 liter

per minuut). Deze capaciteit kan worden gerealiseerd via een brandkraan binnen 100 meter van de bedrijfswoning of via geschikt open water.
Binnen het plangebied zijn momenteel geen bluswatervoorzieningen aanwezig die volledig aan deze eisen voldoen. In de verdere planuitwerking zal daarom worden geborgd dat een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. Hierbij wordt onderzocht of aansluiting op het bestaande leidingnet met brandkranen mogelijk is, dan wel of een geschikte openwateroplossing kan worden ingericht die voldoet aan de eisen ten aanzien van bereikbaarheid, diepte en capaciteit.

Borging en vervolg

De aandachtspunten van Brandweer Fryslân worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan en de uitvoering. Brandweer Fryslân zal hierbij worden betrokken, zodat wordt geborgd dat het plan voldoet aan de eisen ten aanzien van bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Conclusie

Met inachtneming van de genoemde maatregelen kan worden voldaan aan de uitgangspunten van Brandweer Fryslân en wordt de ontwikkeling op een veilige en verantwoord ingerichte wijze gerealiseerd.

5. Financiële uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

Voor het plan is het publiekrechtelijke kostenverhaal van toepassing. Indien nodig zal dit worden geregeld via een kostenverhaalsbeschikking op grond van artikel 13.18 van de Omgevingswet. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag om een (buitenplanse) omgevingsvergunning worden daarnaast leges in rekening gebracht, conform de geldende legesverordening van de gemeente Dantumadiel.

5.2 Nadeelcompensatie

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Dit kan op basis van artikel 4.5 Awb of via een anterieure overeenkomst waarin een nadeelcompensatieclausule is opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat eventuele nadelen voor derden, als gevolg van de planontwikkeling, adequaat worden gecompenseerd.

6. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het plan voorziet in een zorgvuldige en evenwichtige toedeling van functies binnen het plangebied door het toevoegen van een bedrijfswoning aan de bestaande recreatieve functie. De bedrijfswoning is functioneel verbonden aan het recreatiebedrijf en wordt gerealiseerd binnen de bestaande ruimtelijke structuur van het terrein, passend bij het landelijke karakter van de omgeving.

Bij de planvorming is rekening gehouden met relevante randvoorwaarden, zoals geluid, natuur, landschappelijke inpassing en veiligheid. De ontwikkeling is afgestemd met de omgeving en financieel en juridisch uitvoerbaar.

Hiermee ontstaat een ruimtelijk aanvaardbaar plan dat bijdraagt aan de continuïteit en kwaliteit van het recreatiebedrijf, zonder onevenredige nadelige effecten voor de omgeving of derden.

Bijlagen:

Bijlage 1 - Inrichtingsplan De Sânharst 6, Wâlterswâld

Bijlage 2 - Recreatiewoning Bouwbedrijf MT Overzichtstekening

Bijlage 3 - Bodemonderzoek De Sânharst 6, Wâlterswâld

Bijlage 4 - Archeologisch onderzoek De Sânharst 6, Wâlterswâld

Bijlage 5 - Participatieverslag De Sânharst 6, Wâlterswâld

Bijlage 6 - Stikstofberekening De Sânharst 6, Wâlterswâld

Bijlage 6a – AERIUS ontwikkelfase De Sânharst 6 Wâlterswâld

Bijlage 6b – AERIUS gebruiksfase De Sânharst 6 Wâlterswâld