



Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer: 377911

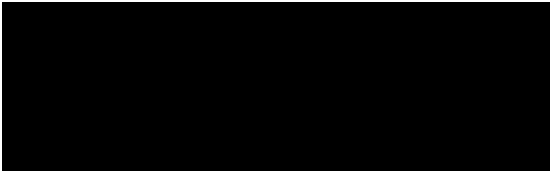
Referentienummer: Ruimtelijke onderbouwing D3 04-03-2022.docx

Datum: 04-03-2022

Voormalige zuivelfabriek De Dongeradelen

Ruimtelijke onderbouwing ex art. 2.12 lid 1a sub 3 Wabo

Definitief



Verantwoording

Titel	Voormalige zuivelfabriek De Dongeradelen
Subtitel	Ruimtelijke onderbouwing ex art. 2.12 lid 1a sub 3 Wabo
Projectnummer	377911
Referentienummer	
Revisie	D03
Datum	04-03-2022
Auteur	
E-mailadres	
Gecontroleerd door	
Paraaf gecontroleerd	
Goedgekeurd door	
Paraaf goedgekeurd	

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opzet ruimtelijke onderbouwing	7
2	Beleidskader	8
2.1	Provinciaal beleid	8
2.2	Regionaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	10
3	Planbeschrijving	11
3.1	De geschiedenis	11
3.2	Planvoornemen en ontwerp	11
4	Randvoorwaarden en omgevingsaspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.2.1	Cultuurhistorie	16
4.2.2	Archeologie	20
4.2.3	Conclusie	22
4.3	Natuur	22
4.4	Water	26
4.5	Verkeer en parkeren	28
4.6	Geluid	30
4.7	Luchtkwaliteit	31
4.8	Externe veiligheid	31
5	Uitvoerbaarheid	33
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.2	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlagen:

Bijlage 1	Voorlopig ontwerp Suvelfabriek, TWA architecten
Bijlage 2	Situatietekening inrichting terrein, TWA architecten en Sweco
Bijlage 3	Inrichting parkeerterrein met beplantingsplan
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek, WMR
Bijlage 5	Notitie Cultuurhistorie, Sweco
Bijlage 6	Bouwhistorische waardestelling, Steunpunt monumentenzorg Fryslân
Bijlage 7	Verkennend Natuuronderzoek, Sweco
Bijlage 8	Aerius-berekening, Sweco

Bijlage 9 Wateradvies, Wetterskip Fryslân

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek, Sweco

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

[REDACTED] is voornemens de voormalige zuivelfabriek De Dongeradelen aan de Moarsterwei te Liessens te transformeren tot recreatieappartementen en een woning. De ontwikkeling van recreatieappartementen, bijbehorende parkeergelegenheid en één woning op deze locatie past echter niet in het vigerend bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken kan de gemeente Noardeast-Fryslân door middel van de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1a sub 3 Wabo), mits deze wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging plangebied

De recreatieappartementen en de woning worden gerealiseerd in de voormalige zuivelfabriek aan de Moarsterwei 12 en 14 te Liessens, binnen de contouren van de bestaande bebouwing. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Anjum, sectie F, nummer 1058, 1059 en 1060 (gedeeltelijk). Het parkeren ligt deel in de kadastrale percelen gemeente Anjum, sectie F, nummer 265 en 266. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

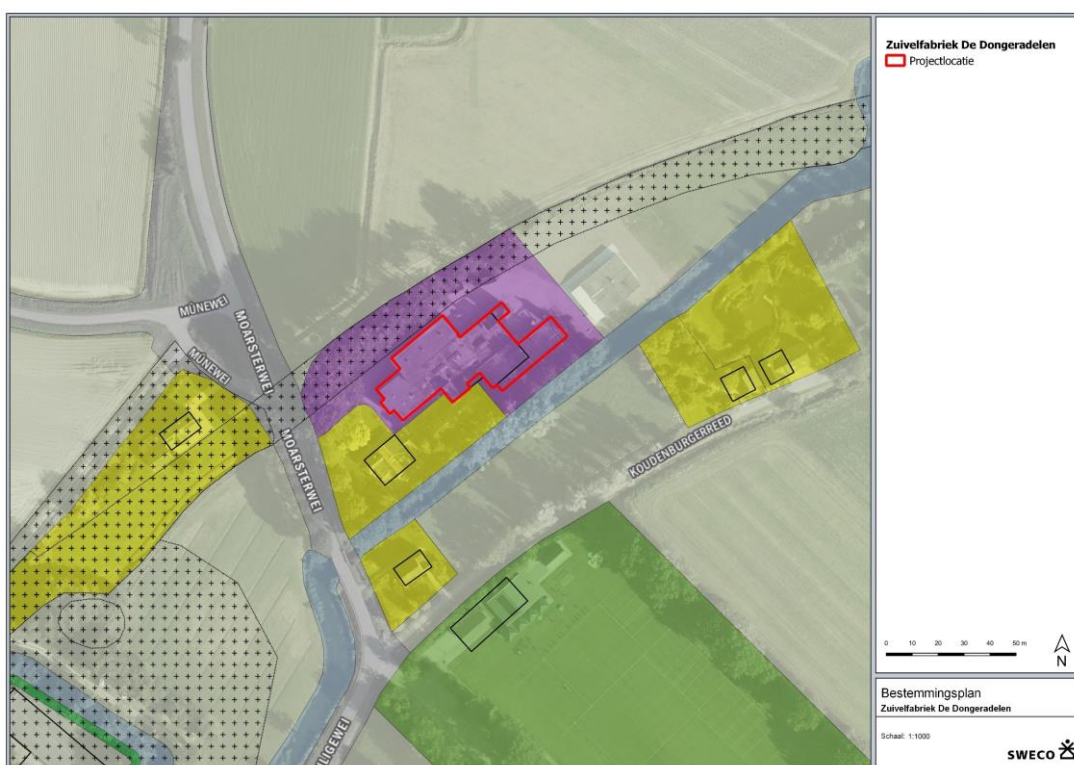


Figuur 1.1: Ligging plangebied

Ten noorden en oosten begrenst agrarisch gebied het plangebied. Aan de zuidkant vormt de Dykster Feart de grens. Aan de westzijde ligt de Moarsterwei, via deze weg wordt het plangebied ontsloten.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Bûtengebied Dongeradeel 2013 (herziening 2015). De gronden zijn bestemd als 'Bedrijf' en de functieaanduiding 'Bedrijfswoning'. De maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter en er is een minimale en maximale dakhelling voorgeschreven. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan. De recreatieappartementen en één woning worden gerealiseerd binnen de voor 'Bedrijf' bestemde gronden. Deze bestemming voorziet echter niet in deze ontwikkeling, aangezien de gronden bestemd zijn voor onder andere bedrijfsgebouwen ten behoeve van bedrijven en de daarbij behorende bedrijfswoningen, tuinen, erven en terreinen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken.



Figuur 1.2: Vigerende bestemmingen

De recreatieappartementen en de woning blijven, op een kleine uitzondering na, binnen de grenzen van het huidige hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. De footprint van het gebouw blijft nagenoeg gelijk. Ten behoeve van één appartement wordt een kleine uitbouw gemaakt waardoor de footprint hier met 9 m² toeneemt. Ten behoeve van één appartement is een geringe ophoging ten opzichte van de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte nodig (zie paragraaf 3.2). De maximale bouwhoogte komt hier uit op 16 meter. Ook wijkt de bovenbeëindiging van de bebouwing in een aantal gevallen af van de voorgeschreven dakhellingen, maar overschrijdt niet de bouwhoogte van 12 meter.

Op het nieuwe parkeerterrein aan de noordzijde van het perceel ligt nu nog de bestemming Agrarisch. Parkeren ten behoeve van verblijfsrecreatie past hier niet binnen. Ook deze bestemming moet gewijzigd om het parkeren mogelijk te maken.

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van de inpasbaarheid van het planvoornemen. In hoofdstuk 4 komen de verschillende relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarbij de resultaten van diverse onderzoeken worden uitgelicht. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

Verordening Romte, 2014

Binnen het wettelijke kader van de Wro hebben Provinciale Staten op 25 juni 2014 de Verordening Romte Fryslân 2014 vastgesteld. Sindsdien zijn er op onderdelen vijf wijzigingsverordeningen opgesteld. Deze zijn in de geconsolideerde versie van de verordening (2021) opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de Verordening Romte vervangen door de Omgevingsverordening. Het ontwerp van de Omgevingsverordening heeft al ter inzage gelegen. De vaststelling door Provinciale Staten zal in het tweede kwartaal van 2022 plaatsvinden. Tot die tijd is de Verordening Romte nog vigerend.

Hoofdstuk 5 van de verordening gaat over recreatie en toerisme. Voor het initiatief Zuivelfabriek de Dongeradelen zijn de artikelen 5.5.1, 5.6.1 en 5.6.2 relevant.

In paragraaf 5.5 wordt ingegaan op kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie. Zo wordt in artikel 5.5.1, lid 1 onder c toegestaan om buiten een recreatiekern maximaal 15 recreatiewoningen in bestaande bebouwing op het erf van een agrarisch bedrijf, woning, of bedrijf.

De artikel 5.6.1 bevatten de 'bijzondere bepaling'. Zo is voorgeschreven dat in de toelichting van het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat de inrichting milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving en wat betreft schaal en verschijningsvorm inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Artikel 5.6.2. schrijft voor dat in de plantoelichting moet worden onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan verbreding of kwaliteitsverbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod in de regio.

De beoogde 13 recreatieappartementen worden in bestaande bebouwing op het erf van een bedrijf gerealiseerd en past daarmee qua aard en schaal binnen de regels van de verordening. De verantwoording van de inpasbaarheid is in de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Omgevingsvisie De romte diele, 2020

De Omgevingsvisie geeft richting aan de activiteiten van de provincie. Hierin staan negen principes voor de manier van werken, principes die richting geven bij het maken van keuzes. Deze principes worden altijd in samenhang toegepast.

Om de kwaliteiten van de Friese ruimte op orde te hebben en te houden zijn er acht doelstellingen voor de bestaande kwaliteit geformuleerd. Voor recreatie zijn onderstaande doelstellingen relevant:

- **Slimme groei van gastvrijheidseconomie:** het verhaal van Fryslân delen met bezoekers
- **Behoud van het Friese erfgoed:** Restauratie, hergebruik en verduurzaming van het Friese erfgoed worden gestimuleerd.

Door het transformeren van een vervallen zuivelfabriek naar industriële recreatieappartementen wordt het Friese erfgoed behouden en krijgt het een tweede leven. Het planvoornemen is een bijdrage aan de gastvrijheidseconomie door op kleine schaal binnen bestaande bebouwing voorzieningen te bieden voor recreatie in Noordoost Fryslân.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het provinciale beleid.

2.2 Regionaal beleid

Een gezamenlijke visie op Toerisme en Recreatie in Noordoost-Fryslân 2020-2030

Recreatie en Toerisme is voor Noordoost-Fryslân één van de vier sterkste sectoren, samen met agrofood, metaaltechniek en bouwnijverheid. Daarom hebben de samenwerkende gemeenten een totaalvisie gemaakt op toerisme en recreatie. Het opstellen van deze visie recreatie en toerisme maakt onderdeel uit van de Agenda Netwerk Noordoost II (ANNO).

De ambitie in de visie is om economische groei te realiseren en een prettige leefomgeving te creëren. De toerisme en recreatie sector moet de komende jaren flink gaan groeien. Een vitale vrijetijdseconomie zorgt voor (1) een prettige en gezonde woon- en leefomgeving, (2) draagt bij aan het behoud van natuur- en cultuurerfgoed en (3) biedt toekomstbestendige banen (people, planet, profit). De groei van recreatie en toerisme moet bijdragen aan de volgende maatschappelijke opgaven:

- het instandhouden van lokale voorzieningen;
- het instandhouden van cultureel erfgoed;
- een prettige leefomgeving voor eigen inwoners;
- het welbevinden van inwoners;

Het project voorziet in de realisatie van recreatieappartementen en een woning in een voormalige zuivelfabriek dat tevens behoort tot het cultureel erfgoed. Door het vergroten van het aanbod van verblijfsrecreatie in de regio draagt het project bij aan het de lokale economie, het instandhouden van lokale voorzieningen, met een prettige leefomgeving voor eigen inwoners. Het planvoornemen past bij de opgaven uit de visie.

Regiodeal fase II: De versnellingsagenda (2018)

Agenda Netwerk Noordoost (ANNO I en II), de regionale samenwerking in Noordoost Fryslân van zes gemeenten, de provincie en Wetterskip, heeft de afgelopen jaren samen met maatschappelijke en economische partners in de regio gewerkt aan de sociaal-economische ontwikkeling van de regio, met als doel een aantrekkelijke regio om te wonen, werken en recreëren. Met deze Versnellingsagenda wil de regio de economische structuur versneld versterken.

De Agenda geeft aandacht aan destinatie- en regiomarketing met als doel de verschillende toeristisch-recreatieve elementen in de regio beter met elkaar te verbinden en beter te vermarkten. Daarbij richt het zich op een groei van het duurzaam toerisme als pijler voor economische groei, in combinatie met onder andere natuurontwikkeling. Het project draagt bij aan het beter verbinden van de diverse toeristisch-recreatieve elementen in de regio.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het regionale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Dongeradeel 2025 (2002)

Het Structuurplan Dongeradeel bevat de ruimtelijke visie op de gemeente Dongeradeel tot het jaar 2025. Hierbij is vanwege de status van het plan een onderscheid gemaakt tussen de kortere termijn (periode 2000-2005 en 2005-2010) en de langere termijn (na 2010). Het bevat een onderbouwing van de keuzes die in dit kader zijn gemaakt. Hiervoor is een sectorale benadering gekozen, wat wil zeggen dat de gemaakte keuzes per thema zijn onderbouwd. Daarbij zijn de thema's, bevolking en wonen, werkgelegenheid en werken, voorzieningen, recreatie en toerisme, de verkeerssituatie en het landelijk gebied behandeld.

Algemeen richtinggevende principes zijn:

- behouden en versterken van de hoge ruimtelijke kwaliteit;
- zorgdragen voor een vitaal en bruisend karakter;
- zorgdragen voor stevige economische dragers;
- bereiken van een duurzaam en dynamisch evenwicht.

Het planvoornemen is in overeenstemming met het structuurplan.

Ferkenning Takomst gemeente Noardeast-Fryslân (2018)

De Ferkenning is geschreven om een eerste beeld te geven van hoe de nieuwe gemeente Noardeast-Fryslân haar toekomst ziet en welke opgaven er zijn. Dit is de eerste stap richting de Omgevingsvisie. De Ferkenning wordt momenteel (oktober 2021) verder uitgewerkt tot Omgevingsvisie. Als onderdeel van de Ferkenning hebben begin oktober 2021 themabijeenkomsten plaatsgevonden. De resultaten van de gesprekken vormen de input om te komen tot goede uitgangspunten voor de Omgevingsvisie.

In de Ferkenning zijn kansen toebedeeld aan de sector toerisme en recreatie om te groeien, met speciale aandacht voor het Lauwersmeer. Het project draagt bij aan deze groei.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met het gemeentelijke beleid.

3 Planbeschrijving

3.1 De geschiedenis

Rond 1900 waren er in Fryslân veel en vooral grote zuivelfabrieken en zuivercoöperaties. De zuivelfabriek in Morra-Lioessens werd in 1916 opgericht onder de naam De Dongeradelen. De fabriek en de bijbehorende woning hebben een authentieke Berlage-stijl. In 1971 fuseerde de zuivelfabriek met de zuivelfabriek van Dokkum, waardoor de productie verdween en de werkende processen in de fabriek beëindigden. Het sluiten van de fabriek zorgde er voor dat er mensen uit Morra en Lioessens wegtrokken om elders aan de slag te gaan.

Tijdelijk was het pand in gebruik als een manege. In 1980 wisselde de voormalige zuivelfabriek van eigenaar en werd de locatie gebruikt voor opslag, verhuur en een benzinepomp. De afgelopen jaren heeft het gebouw leeggestaan. Onderhoud vond niet meer plaats, waardoor de staat van de bebouwing hard achteruit is gehold.



Figuur 3.1: Noord- en westzijde van de bebouwing (huidige situatie)

3.2 Planvoornemen en ontwerp

Functionele inpassing

Ondanks de huidige toestand van het gebouw zijn karakteristieke elementen nog goed zichtbaar. Deze bieden potentie om het geheel op te bouwen en weer deels in oude luister te herstellen en geschikt te maken voor de beoogde nieuwe functies verblijfsrecreatie en wonen. Het bijbehorend terrein krijgt een inrichting ten behoeve van deze functies. De

nieuwe invulling betekent dat de locatie en de bebouwing van de zuivelfabriek als industrieel erfgoed bewaard kan blijven.

Het gebied wordt getypeerd als agrarisch, landelijk, wijds en rustig. In de nacht is het op deze locatie nog echt donker. Het planvoornemen is functioneel inpasbaar in deze omgeving. Er is sprake van kleinschalige verblijfsrecreatie (14 appartementen) en de toevoeging van één woning. De doelgroep voor de recreatieappartementen is hoofdzakelijk gezinnen, families en (vrienden)groepjes tussen de twee en tien personen.

De functiewijziging levert ook iets op voor de omgeving en specifiek voor de dorpen Lioessens en Morra. Deze kleinschalige recreatievorm draagt bij aan de lokale economie. De eigenaren zoeken hierin de samenwerking met de middenstand en plaatselijke leveranciers. Daarnaast wordt er een gezamenlijke ruimte voorzien die verhuurd kan worden aan organisaties en verenigingen voor vergaderingen en presentaties. Het planvoornemen kan hierdoor van betekenis zijn voor de lokale samenleving.

Ruimtelijke inpassing

Bouwbedrijf Lioessens BV is voornemens 14 recreatieappartementen en een woning in de voormalige zuivelfabriek te realiseren. Het doel is een 'versleten' historische plek een nieuwe en frisse invulling te geven. TWA architecten werkt het plan uit. Het voorlopig ontwerp is gereed (zie bijlage 1) en wordt momenteel uitgewerkt tot definitief ontwerp. De navolgende paragrafen zijn een korte weergave van het ontwerp en de inpassing van de nieuwe functies op het perceel.



Figuur 3.2: Ideeën en schetsen toekomstige inrichting De Dongeradelen (bron: TWA-architecten)

De recreatieappartementen worden luxe open ruimtes waar oude industriële items gemixt worden met een moderne industriële vormgeving. In iedere ruimte is een 'knipoog' aanwezig naar de vroegere functie van zuivelfabriek. Bestaande elementen worden zoveel mogelijk behouden of hersteld, waar nodig vervangen en aangevuld met nieuwe materialen. Op deze manier worden bestaande contouren behouden. Voorbeelden zijn dat de huidige gebouwdelen volledig blijven bestaan en dat tegelwerk aan zowel binnen en buitenkant - indien mogelijk- blijft bestaan of anders wordt vervangen.

De contouren van het pand blijven zoveel mogelijk behouden. Ter plaatse van de voormalige silo wordt een glazen opbouw geplaatst, zoals in figuur 3.3 is weergegeven, hier wordt de bouwhoogte 16 meter. In figuur 3.4 zijn de nieuwe bouwhoogtes aangegeven. Ook wordt een bestaand losstaand bijgebouwtje van de fabriek van 35 m² aan de zuidzijde bij het pand betrokken.



Figuur 3.3: Zuid- en westgevel (bron: TWA-architecten)

Inrichting van het perceel

Voor de functiewijziging naar recreatieappartementen en woning zal het omliggend terrein enigszins wijzigen. De situatietekening van het omliggend terrein, inclusief het nieuw aan te leggen parkeerterrein is in bijlage 2 weergegeven. Meer over het parkeren in paragraaf 4.6. Te zien is dat ten behoeve van kleine buitenruimtes van de appartementen en de woning in beperkte mate verharding wordt toegevoegd. Dit is vooral het geval aan de zuidkant van de bebouwing. Aan de noordzijde is juist een overmaat aan verharding. Deze wordt vervangen door een gazon. De bomen blijven intact en ter plaatse van de voormalige spoorlijn laat een verbijzondering in de begroeiing (bijvoorbeeld bolplanten) het tracé zien.

Op het terrein is ruimte voor 10 parkeerplekken die deels van een laadpaal zijn voorzien (zie ook paragraaf 4.6 Verkeer en parkeren). De mogelijke opstelplaatsen voor de hulpdiensten zijn eveneens aangegeven.

Langs de opvaart ligt een mogelijkheid voor recreatief medegebruik. Hiervoor zijn indicatief zoekgebieden aangegeven op de kaart. De verbinding met de opvaart maakt geen deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Voor zover voor een aanleggelegenheid of verbinding met het water een watervergunning nodig is zal deze separaat worden aangevraagd.



Figuur 3.4 Bouwhoogtes na realisatie verbouw (bron: TWA Architecten)

4 Randvoorwaarden en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Relevant kader

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in binsel moet worden voorkomen.

Betekenis voor het project

Door WMR is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het perceel in opdracht van Bouwbedrijf Dijkstra. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 4.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie (oppervlakte 3.170 m²) zijn de volgende boringen verricht:

- één boring tot 2,7 m -mv (afgewerkt met een peilbuis)
- twee boringen tot 2,0 m -mv
- twaalf boringen tot 0,5 m -mv verricht

Het maaiveld en de opgeboorde grond van iedere boring is zintuiglijk beoordeeld op het voorkomen van bodemvreemde en asbestverdachte materialen. In één boring zijn puinrestanten in de bovengrond aangetroffen. De aanwezigheid van puinrestanten kan een aanwijzing zijn dat de bodem asbesthoudend materiaal bevat. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het aangetroffen puin is gedefinieerd als baksteen en kan daarom als niet asbestverdacht worden beschouwd. Een verkennend onderzoek naar asbest (conform NEN 5707) is niet noodzakelijk.

Van de bovengrond zijn twee mengmonsters samengesteld. Van de ondergrond is één mengmonster samengesteld. Van het grondwater is separaat een monster genomen. De monsters zijn geanalyseerd op de parameters uit het basispakket van de NEN 5740.

- in een eerste mengmonster van de bovengrond (MMbg1) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in een tweede mengmonster van de bovengrond (MMbg2) zijn voor kwik, lood, zink en PAK-10 verhoogde gehalten gemeten;
- in het mengmonster van de ondergrond (MMog) zijn geen verhoogde gehalten gemeten;
- in het grondwater zijn voor barium, cadmium, molybdeen, nikkel en zink verhoogde concentraties gemeten.

Een duidelijke oorzaak voor de licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK-10 in de grond is niet aan te geven. De verhoogde gehalten kunnen mogelijk worden beschouwd als een diffuse verontreiniging. Diffuse verontreinigingen zijn verontreinigingen die zijn ontstaan door (eeuwen)lang menselijk gebruik en/of ophogingen. Deze verontreinigingen zijn niet direct aan een specifieke verontreinigingsbron toe te wijzen. De gemeten gehalten

zijn echter dusdanig (alleen overschrijdingen van de achtergrondwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

Van zware metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). De gemeten concentraties aan barium, cadmium, molybdeen, nikkel en zink hebben vermoedelijk dan ook een natuurlijke oorzaak. De gemeten concentraties zijn daarnaast dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde) dat een aanvullend onderzoek naar deze parameters niet noodzakelijk is.

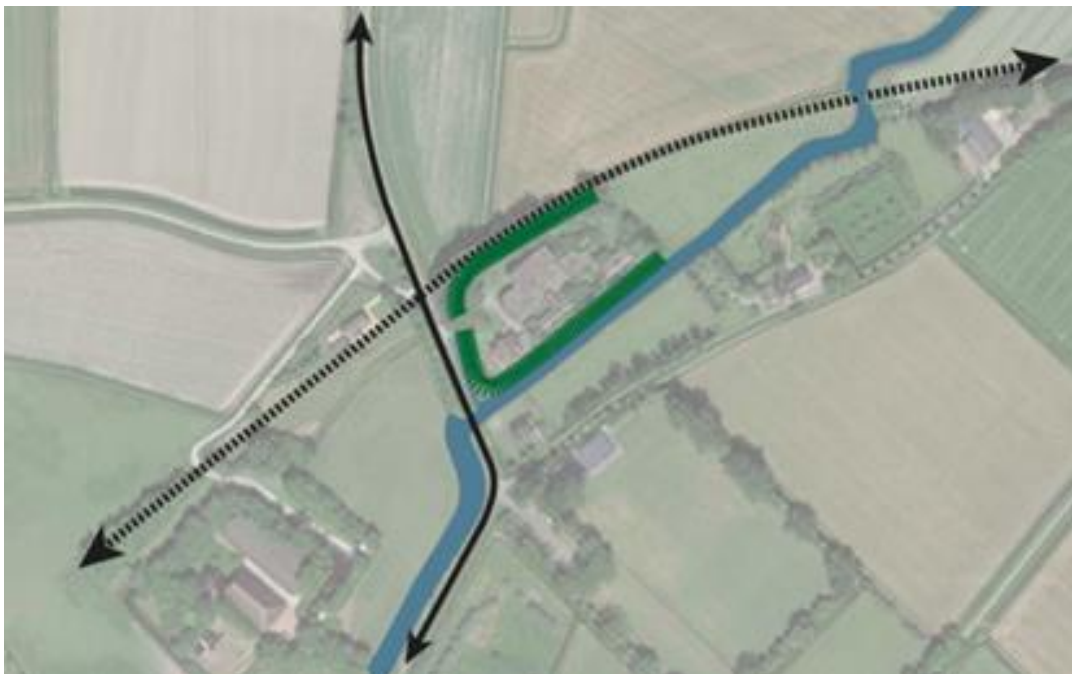
Conclusie

Op basis van de verhoogde gehalten in de bovengrond en het grondwater blijkt dat de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, juist is. De gehalten zijn echter dusdanig dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De ruimtelijke-cultuurhistorische waarden zijn in woord en beeld samengevat in de notitie Zuivelfabriek 'De Dongeradelen' Lioessens (zie bijlage 5). Na een korte schets van de ontstaansgeschiedenis van de fabriek en de ligging in het landschap duidt de notitie de betekenis van de plek. De locatie maakt deel uit van de gezamenlijke maatschappelijke geschiedenis van Morra en Lioessens. De omgeving wil dan ook graag dat de fabriek nieuwe functies krijgt, die recht doen aan de cultuurhistorische betekenis en die bijdraagt aan de leefbaarheid.



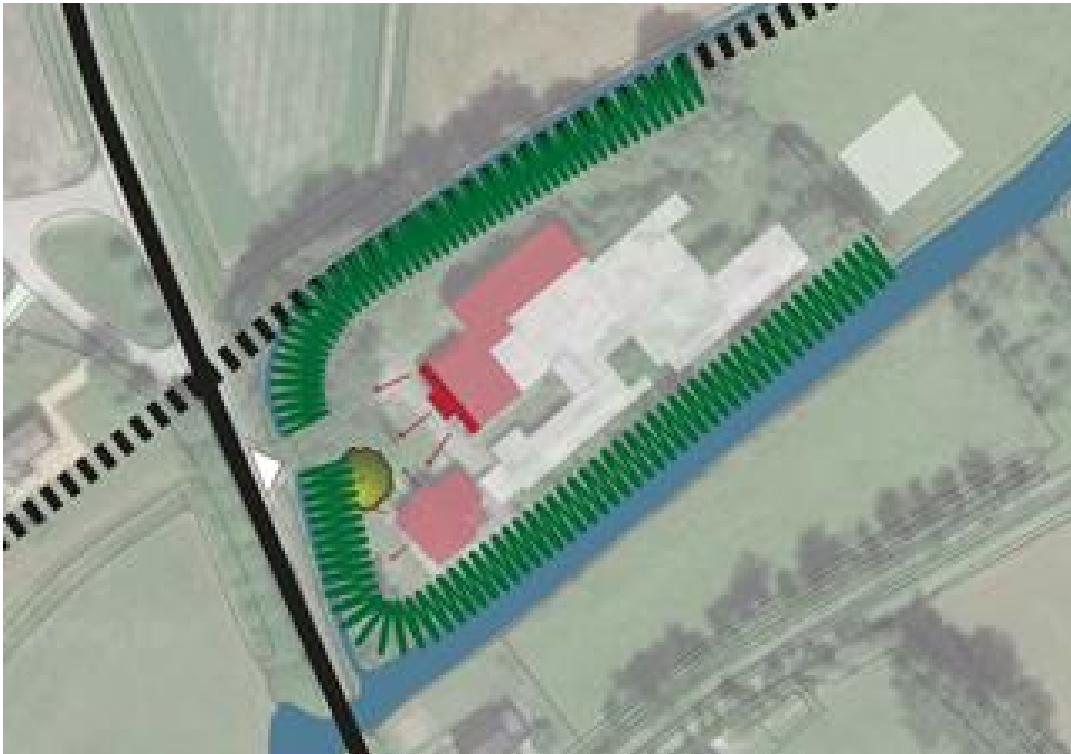
Figuur 4.1: Landschappelijke structuurlijnen

De kavel ligt op een unieke locatie, waar drie cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuurlijnen bij elkaar komen (zie figuur 4.1):

- het tracé van de NFLS (Dokkumer Lokaeltsje) langs de noordzijde

- de Moarsterwei langs de westzijde
- de Dijkstervaart langs de zuidzijde

De cultuurhistorische waarde manifesteert zich ook door de verschijningsvorm als complex, de combinatie tussen gebouwen en omringende singelbeplanting, in het omliggend landschap (zie figuur 4.2).



Figuur 4.2: De Fabriekskavel

De ontwikkeling van het fabriekscomplex tot recreatieappartementen en één woning respecteert deze waarden en speelt hier zoveel mogelijk op in. De landschappelijke elementen en de ontsluitingsstructuur blijven onaangetast en vormen juist een meerwaarde voor de nieuwe functies. De ligging aan de opvaart en het open landschap draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel en zal door de toekomstige bezoekers kunnen worden ervaren als onderdeel van het landschap.

De aanwezig singelbeplanting blijft zoveel mogelijk behouden. Deze ligt voor een deel op het tracé van de voormalige spoorlijn. Initiatiefnemers beogen ook aan deze kwaliteit aandacht te besteden bij het ontwerp voor het omliggend terrein. Bijvoorbeeld door het spoor te markeren door middel van beplanting en te voorzien van een informatiepaneel. De detaillering hiervan wordt nader uitgewerkt. Onderstaand is beschreven hoe cultuurhistorisch waardevolle elementen worden verwerkt in het plan.

Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing

Voor het plangebied is een notitie 'ruimtelijke cultuurhistorie' opgesteld, bijgevoegd als bijlage 5.

De cultuurhistorische waarde manifesteert zich vooral door:

- De unieke ligging, ingeklemd tussen drie cultuurhistorisch waardevolle landschappelijke structuren (weg, voormalig spoor en water), die een deel van de geschiedenis van het gebied en de locatie vertellen.
- De verschijningsvorm als complex, de combinatie tussen gebouwen en omringende singelbeplanting, in het omringende open landschap.
- De karakteristieke gevels en entree richting de Moarsterwei.

Het oude station, brughoofden van de voormalige spoorbrug en een enkele lijn in het landschap geven het tracé van het Dokkumer Lokaeltsje nog enkele herkenningspunten. Een van de lijnen in het landschap loopt over het perceel van de voormalige zuivelfabriek, op dit moment is dit vooral af te lezen aan de noordelijke boomsingel. De hoofdgroenstructuur van dit project wordt niet aangetast dus deze lijn blijft herkenbaar in het landschap. Om deze lijn nog extra te benadrukken wordt op een subtiele manier het tracé van de spoorlijn op het terrein aangeduid doormiddel van een bloembollenstrook. De ingreep is subtiel maar daardoor erg passend bij het niveau van de restanten van het Dokkumer Lokaeltsje. Daarnaast wordt er ook een informatiebord geplaatst zodat iedereen die langs loopt, fietst of rijdt informatie kan opdoen over het verloop van de oude spoorlijn.

Om de verhalen van zowel de oude spoorlijn als de fabriek zelf in stand te houden komt in het oude kantoorgedeelte van de fabriek een museum. Hierin worden oude foto's, verhalen en voorwerpen getoond om de historie een plek te geven. De onderwerpen omvatten onder andere het werken in de zuivelfabriek, de spoorlijn, de betekenis van de plek in het landschap, de drie belangrijke landschappelijke structuren (weg, voormalig spoor en water) en de maatschappelijke impact van de fabriek op de dorpen.

Het gehele complex, inclusief terreinindeling en beplanting, wordt zo goed mogelijk in zijn waarde gelaten. Weinig (bloembollenstrook en enkele grasstroken) tot geen toevoegingen in het terrein. Het pand zelf wordt uitgebreid op basis van de pragmatische aanpak die dit complex siert. Een glazen optopping op een van de oude silo gebouwen geeft het gebouw een nieuwe impuls. Door deze juist van vorm en materiaal af te laten wijken van de bestaande gebouwdelen wordt de herkenbaarheid van de bestaande gebouwdelen in stand gehouden, dan wel vergroot. Deze toevoeging maakt het geheel ook toekomstbestendig waardoor de geschiedenis niet verloren gaat. Deze aanpak betekend ook dat de karakteristieke gevels en entree richting de Moarsterwei hun uitstraling behouden, dan wel versterken.

Bouwhistorie

Het Steunpunt monumentenzorg Fryslân heeft een bouwhistorische waardestelling opgesteld in plaats van een bouwhistorisch onderzoek. De rapportage is in bijlage 6 opgenomen. De karakteristieke waarden van het exterieur liggen in de structuur, massa, opbouw, uitmontering en samenstel van de verschillende historische bouwvolumes en de herkenbaarheid daarvan.

In het interieur is nog goed herkenbaar dat er een fabrieksmatige invulling is geweest. De voornaamste bewaard gebleven details die aan de zuivelfabriek herinneren, zijn de lichtgele en lichtblauwe tegeltjes op vloeren en wanden in de diverse ruimten. Ook de combinatie met de pilaren, oude staalconstructies en ruitindeling zijn karakteristieken waarvan de geschiedenis is af te lezen (zie figuur 4.3).



Figuur 4.3: Het interieur en de fabrieksonderdelen

De karakteristieke waarden die nog aanwezig zijn in het pand (zie ook bijlage 6) liggen in de structuur, massa, opbouw, uitmonstering en de samenstelling van de historische bouwvolumes en de herkenbaarheid daarvan.

Op foto's gemaakt tussen 1914 en 1970 is goed te zien dat de opbouw door de jaren heen veranderd is. Soms waren dit kleine ingrepen in de vorm van een interne verbouwing of een klein bijgebouw maar op twee punten in de historie hadden deze veranderingen grote invloed op het pand. Dit gebeurde in 1928 toen het kaaspakhuis aan de oostzijde van het pand werd uitgebreid en tussen 1956 en 1958 toen het gebouwdeel voor de melkontvangst gesloopt werd en vervangen voor een groot tanklokaal. Daarnaast is toen ook het grote perslokaal toegevoegd.

Op de eerdergenoemde foto's en historische bouwtekeningen is goed te zien dat de voormalige melkontvangst bijzonder van uitstraling en detaillering was, passend bij het kantoorgedeelte van de fabriek en de directeurswoning. Het tanklokaal en perslokaal zijn toegevoegd naar de bouwstijl van die tijd, de jaren '50. Een zeer pragmatische manier van doen, wat heeft geleid tot een samenstelling van bouwstijlen die ook nu nog goed herkenbaar zijn.

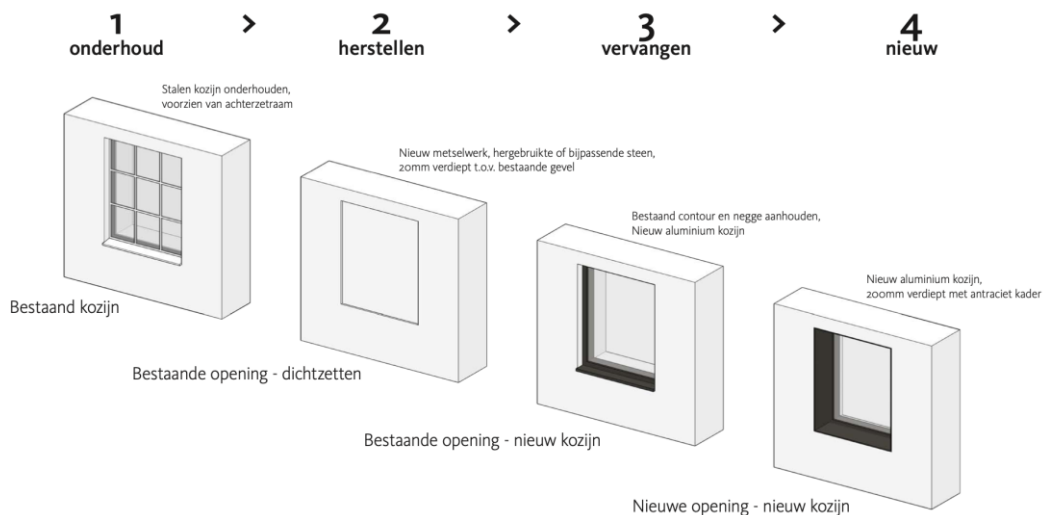
Deze manier van doen wordt in dit nieuwe hoofdstuk van het pand doorgezet. Een stappenplan om elke gemaakte keuze te onderbouwen is gevolgd tijdens het ontwerp en wordt ook tijdens de uitvoering aangehouden om op deze manier de nieuwe laag herkenbaar te houden.

AANPAK



Bovenstaand stappenplan is gevolgd bij alle onderdelen. Een goed voorbeeld is de aanpak van de gevelopeningen, weergegeven in onderstaande afbeelding.

ONTWERPKEUZES - GEVELOPENINGEN



Dit plan van aanpak, en de bijbehorende materialisatie is voorgelegd aan de welstandscommissie en zij waren -op dit punt- zeer positief over deze manier van doen.

4.2.2 Archeologie

Relevant kader

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van het erfgoed is de Erfgoedwet. Hierin is onder meer het Verdrag van Malta geïmplementeerd. Relevant voor dit project is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De gemeente is verplicht om rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Hiervoor is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) een bruikbaar instrument. Op deze kaart is voor de hele

provincie aangegeven wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten. Hieraan zijn adviezen gekoppeld over hoe om te gaan met deze waarden.

Betekenis voor het project

Ten aanzien van het bestemmingsplan wordt binnen het plangebied geen archeologische waarde verwacht. Enkel ten (zuid)westen van het plangebied is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologisch waardevol terrein" opgenomen, als onderdeel van de terp van Morra. In het plangebied is geen sprake van bekende archeologische monumenten die aangetast worden door bodemingrepen als gevolg van de geplande ontwikkeling.

Het FAMKE maakt onderscheid in beleidsadvies voor twee perioden: een advies voor de periode Steentijd (het pleistocene landschap) en een advies voor de periode Middeleeuwen/Nieuwe tijd (het holocene landschap).

- Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen (figuur 4.4) geldt categorie 'karterend onderzoek 2'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer dan 2.500 m² een karterend archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per hectare, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn.
- Voor de periode Steentijd-Bronstijd (figuur 4.5) geldt dat er geen onderzoek noodzakelijk is. Dit advies wordt gegeven als op basis van eerder onderzoek is gebleken dat er zich geen archeologische resten in de bodem bevinden, of wanneer de archeologische verwachting op gefundeerde gronden zeer laag is, en waar eventuele resten uit de steentijd zich vermoedelijk zodanig diep onder het maaiveld bevinden dat de kans op aantasting bij de meeste ingrepen zeer klein is.



Figuur 4.4: Advies Middeleeuwen voor het plangebied (bron: FAMKE)



Figuur 4.5: Advies Steentijd voor het plangebied (bron: FAMKE)

4.2.3 Conclusie

In paragraaf 3.2 is het planvoornemen beschreven. Hieruit komt naar voren dat de bebouwing op het terrein wordt verbouwd voor de nieuwe functies. Ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter van 2.500 m² vinden niet plaats. Het uitvoeren van karterend archeologisch onderzoek, zoals de provincie aanbeveelt voor ingrepen van deze omvang of groter, is daarom niet aan de orde.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het zeer waardevol dat de bebouwing van de voormalige zuivelfabriek, als industrieel erfgoed, bewaard kan blijven.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.3 Natuur

Relevant kader

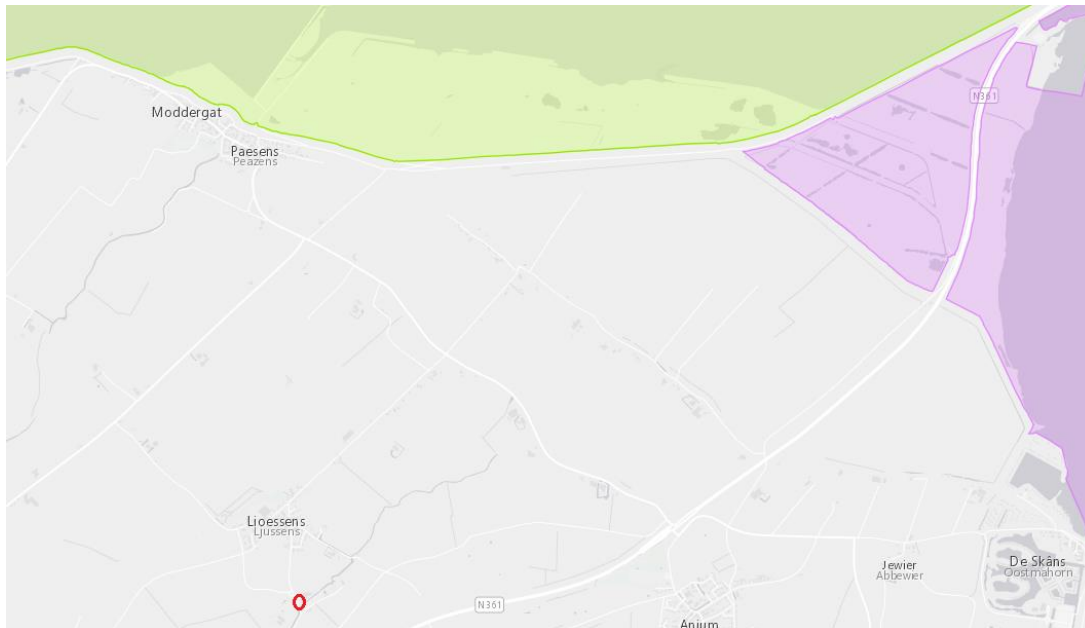
In het kader van de Wet natuurbescherming moet voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen worden onderzocht of er sprake is van effecten van de voorgenomen werkzaamheden op wettelijk beschermde soorten flora en fauna en/of natuurgebieden. De wettelijke bescherming van natuurwaarden valt in grote lijnen uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de provincie Fryslân, Natura 2000-gebieden, natuurreservaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide natuurgebieden. De soortbescherming valt net als Natura 2000 onder de Wet natuurbescherming.

Betekenis voor het project

Voor het planvoornemen is een verkennend natuuronderzoek opgesteld. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 7.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van een Natura 2000-gebied, zoals in figuur 4.6 is weergegeven. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft Waddenzee (op ca. 3 km tot het plangebied). Het betreft een Habitatrichtlijngebied met stikstofgevoelige habitattypen. Directe aantasting zoals oppervlakteverlies en versnippering van een Natura 2000-gebied is niet aan de orde en het plangebied ligt buiten de verstoringsafstand van enkele honderden meters.



Figuur 4.6: Globale ligging plangebied (rood omcirkeld) t.o.v. Natura 2000-gebied Waddenzee (transparant groen) en Lauwersmeergebied (transparant paars).

- Stikstof -

Door het uitvoeren van de werkzaamheden zal een geringe toename ontstaan in de uitstoot van stikstof. Ook in de nieuwe situatie kan sprake zijn van een toename in stikstofuitstoot, door met name de verkeer aantrekkende werking. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied (Waddenzee) is een habitatrichtlijngebied. Om negatieve effecten van mogelijke stikstofdepositie uit te kunnen sluiten is een stikstofberekening met de Aerius calculator uitgevoerd. Vanaf 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering ingegaan. Met ingang van deze wet hoeft de stikstofdepositie in de realisatiefase niet langer getoetst te worden. Aangezien het stikstofonderzoek voor de ruimtelijke onderbouwing voor 1 juli 2021 is opgesteld is de realisatiefase meegenomen in het onderzoek. De berekening voor de realisatie- en gebruiksfase is opgenomen in bijlage 8. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol N/ha/jr. Hierdoor zijn voor het project voor het aspect stikstofdepositie significante effecten uitgesloten en zijn de werkzaamheden niet vergunningplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming.

Soortenbescherming

In de omgeving van het plangebied komen alleen Europees beschermde vleermuizen voor, maar het aanwezige pand is niet geschikt als rust- en verblijfplaats. Wel kan de aanwezige spouwmuur aan de achterzijde geschikt zijn als verblijfplaats, echter zijn geen geschikte invliegopeningen waargenomen. Het pannendak aan de voorzijde van de voormalige zuivelfabriek is een potentieel geschikte broedplaats voor huismus. Indien het aanwezige dak voorzien wordt van nieuwe pannen tijdens het broedseizoen is aanvullend onderzoek naar huismus nodig om vast te stellen of uit te sluiten of huismus gebruik maakt van deze

locatie als nestplaats. Als dit buiten het broedseizoen plaatsvindt is dit niet nodig. Het plangebied omvat voor overige beschermde soorten geen leefgebied en/ of verblijfplaatsen. Er worden vooralsnog geen bomen en struiken verwijderd.

Om verstoring van *broedende vogels* te voorkomen zullen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (grofweg half maart t/m juli met uitloop tot halverwege augustus) uitgevoerd moeten worden. Indien uitvoering van de werkzaamheden in het broedseizoen niet is te voorkomen en in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord, dient het terrein voorafgaand aan de werkzaamheden geïnspecteerd te worden door een deskundig ecooloog op aanwezigheid van in gebruik zijnde vogelnesten. Deze dienen gespaard te blijven zolang ze in gebruik zijn en de jongen zijn uitgevlogen. Om broedsels te voorkomen kan voorafgaand aan het broedseizoen het plangebied ongeschikt worden gemaakt door de verstorende werkzaamheden reeds opgestart te hebben of andere verstoring aan te brengen (zoals vlaggetjes, enz.). Wel is een nest aanwezig in de bomenrij aan de noordzijde van de opstallen. Deze is ten tijde van dit onderzoek niet geschikt als jaarrond beschermde nestplaats bevonden en ten tijde van het veldbezoek tevens niet in gebruik. Daarnaast blijft deze boom vooralsnog aanwezig. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn niet te verwachten.

Zorgplicht

Om verstoring van migrerende, overvliegende of foeragerende vleermuizen te voorkomen, dienen de werkzaamheden zo veel als mogelijk overdag uitgevoerd te worden en dient waar mogelijk tussen zonsondergang en zonsopgang geen directe werkverlichting of strooiverlichting (m.u.v. voertuigen) toegepast te worden, die op bosjes, bomen en gebouwen kan schijnen.

Voor eventueel aanwezige algemene (vrijgestelde) soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt wel de zorgplicht, wat betekent dat nadelige gevolgen voor planten en dieren zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Aanwezige dieren dienen in de gelegenheid gesteld te worden, of geholpen te worden het plangebied te verlaten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied valt buiten de begrenzing van NNN (zie figuur 4.7). Derhalve zullen geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de kernwaarden van NNN.



Figuur 4.7: Plangebied ten opzichte van EHS Fryslân in oranje (bron: Provincie Fryslân).

Natuurinclusief bouwen en ontwerpen

De locatie en het perceel lenen zich uitstekend voor een natuurvriendelijke inrichting. Ook door gebruikmaking van bouwtechnische toevoegingen zal de ontwikkeling natuurinclusief uitgevoerd kunnen worden. De mogelijkheden hiervoor zijn onder andere:

- Natuurvriendelijke inrichting van het terrein met gevarieerd groen;
- Stenen (hotels) voor insecten;
- Nestkasten voor vogels en vleermuizen
- Pannendak met broedmogelijkheid
- Dakrand met broedmogelijkheid voor o.a. boerenzwaluw.

De basis van natuurinclusief bouwen begint bij het behouden van het bestaande groen. De hoofdgroenstructuur wordt niet aangetast, hierdoor blijft ook het leefgebied van de dieren intact. De hoofdgroenstructuur breidt uit met een bloembollenstrook ter plaatse van de oude spoorlijn en de groene inrichting rondom het parkeerterrein. Deze wordt beplant met inheemse soorten, passend bij het gebied. Om het terrein zo groen mogelijk te houden wordt ter plaatse van de parkeervakken halfbestrating toegepast.

Onderzoek heeft aangewezen dat in het plangebied alleen vleermuizen voorkomen maar dat het pand eigenlijk geen geschikte verblijfsplaats is. De enige nieuw toegevoegde gemetselde gevel wordt daarom voorzien van vleermuiskasten zodat er een geschikte verblijfsplaats wordt toegevoegd. Daarnaast worden de nokvorsten ruim gemonteerd zodat er een ingang voor vleermuizen ontstaat.

Nestkasten voor de huismus kunnen het beste ingemetseld worden in noord en/of oostgevels. Aangezien er in dit plan geen nieuwe metselwerk gevels op het noorden of oosten gemaakt worden is dit niet haalbaar. Wel zijn er in de omgeving meer dan genoeg dichte struiken die behouden worden zodat het leefgebied intact blijft.

Daar waar de gebouwen worden voorzien van pannendaken worden deze voorzien van broedmogelijkheden. Hetzelfde geldt voor dakranden en goten. Deze worden waar mogelijk zo uitgevoerd dat deze geschikt zijn voor onder andere de boerenzwaluw.

Conclusie

Het planologisch mogelijk maken van de recreatieappartementen en één woning heeft geen nadelige gevolgen voor de natuur. Bij de uitwerking en detaillering van het plan worden de principes van natuurinclusief ontwerpen en bouwen gehanteerd.

4.4 Water

Relevant kader

De watertoets is het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is het waarborgen en het expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing nemen van alle waterhuishoudkundige doelstellingen. Door middel van de watertoets kunnen de initiatiefnemer en waterbeheerder, al tijdens de planontwikkeling, overeenstemming bereiken over water in het ruimtelijk plan. In de watertoets worden de waterhuishoudkundige consequenties van het ruimtelijk plan beoordeeld en geconcretiseerd in termen van 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'voorkomen, scheiden en zuiveren'.

De watertoets resulteert in onderstaande waterparagraaf, waarin is aangegeven met welke randvoorwaarden en uitgangspunten ten aanzien van water rekening dient te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. De beoogde maatregelen binnen het plangebied zijn met behulp van de Digitale Watertoets getoetst aan alle relevante waterbelangen.

Watertoets

Als eerste stap om te komen tot een waterparagraaf waarin alle relevante aspecten zijn beschreven is de digitale watertoets doorlopen. In het wateradvies dat Wetterskip Fryslân vervolgens heeft afgegeven zijn de volgende wateraspecten en aandachtspunten benoemd (het advies is in bijlage 9 opgenomen).

Hoofdwateren

Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich de Dykster Feart. Volgens de legger van het Wetterskip Fryslân is deze watergang aangeduid als hoofdwatengang. Hoofdwateren hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoerfunctie. Aan weerszijden van een hoofdwatengang ligt een beschermingszone van 5 meter. De beschermingszone is nodig voor de bereikbaarheid voor beheer en onderhoud aan de hoofdwatengang. Voor werkzaamheden in de beschermingszone kan het nodig zijn een watervergunning aan te vragen of een melding te doen bij Wetterskip Fryslân.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Het Wetterskip hanteert hierbij de regel dat een watervergunning nodig is voor het versneld afvoeren van neerslag indien daarbij meer 1500 m² in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. In polders dient minimaal 10% van de toename van verhard oppervlak te worden gecompenseerd met de aanleg van oppervlaktewater. Bij vrije afstroom van het verhard oppervlak is maatwerk mogelijk.

Voor de analyse van het verhard oppervlak is in eerste instantie het perceel, zoals in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven, van belang. Er wordt momenteel nog gezocht naar

een optimale ontsluiting van de nieuwe woning in combinatie met een parkeerplaats zo dicht mogelijk bij de locatie. Deze voorzieningen zullen buiten het perceel liggen en maken geen deel uit van deze ruimtelijke onderbouwning. In de onderstaande analyse van het verhard oppervlak is de mogelijke verharding buiten het perceel wel in beschouwing genomen. Dit om inzichtelijk te maken of er sprake is van een compensatieopgave.

Onderstaande tabel laat de nieuw aan te brengen en te verwijderen verharding op het perceel zien. De oppervlaktes zijn bepaald aan de hand van het ontwerp (bijlage 2).

Nieuw aan te brengen verharding (bestrating en tuinhuis)	200 m ²
Te verwijderen verharding	360 m ²
Totale afname aan verharding	160 m ²

Uit de tabel blijkt dat de verharding op het perceel per saldo afneemt met 160 m².

Voor de nieuwe woning aan de achterzijde van het perceel is een nieuwe oprit ontworpen, gecombineerd met parkeergelegenheid. Deze liggen buiten het perceel. Voor de oprit en het parkeren is het nodig dat de bestaande sloot iets naar het noorden wordt verlegd (zie figuur 4.8). Wetterskip Fryslân heeft aangegeven te kunnen instemmen met deze wijziging, maar dat voor de uitvoering wel een watervergunning nodig is.

Globaal gaat het om 500 m² aan verharding voor de oprit en circa 900 m² aan verharding, uitgevoerd in graskeien, ten behoeve van parkeerplaatsen. Dit komt neer op een totale toevoeging van 1400 m² aan verharding. Na aftrek van de afname aan verharding op het perceel is voor het hele project, dus ook voor de inrit en parkeerplaatsen buiten het perceel, in totaal een toevoeging van circa 1240 m² aan verhard oppervlak nodig.



Figuur 4.8 De huidige en toekomstige ligging van de sloot ten noorden van de Suvelfabriek

Uit het voorgaande blijkt dat de totale toename aan verharding onder de 1500 m² blijft. Er hoeven dus geen compenserende maatregelen plaats te vinden. Daarnaast zal circa 900 m² van de toename aan verharding in de vorm van graskeien zijn. Graskeien zijn deels waterdoorlatend waardoor de versnelde afvoer van regenwater beperkt zal worden. Het plan heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

Conclusie

Door de relatief kleine toename van het verhard oppervlak heeft het plan geen invloed op de waterhuishouding en hoeft er geen watercompensatieplaats te vinden. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.5 Verkeer en parkeren

Relevant kader

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de verkeersstructuur en de verkeersstromen. Om inzicht te krijgen in het huidige verkeersbeeld en de effecten van de voorgenomen activiteit is een verkeersonderzoek uitgevoerd, die hieronder wordt beschreven. Onderzocht is wat de omvang is van de huidige en toekomstige hoeveelheid verkeer en de bijbehorende parkeervraag. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van CROW-kengetallen.

Betekenis voor het project

Binnen de zuivelfabriek worden 14 appartementen gerealiseerd. Hieronder de verdeling naar het aantal personen per appartement:

- 2-persoons appartementen: 3 x
- 4-persoons appartementen: 5 x
- 6-persoons appartementen: 2 x
- 8-persoons appartementen: 3 x
- 10-persoons appartementen: 1 x

In totaal kunnen er bij volledige bezetting van de appartementen ruim 70 gasten verblijven. Aangenomen wordt dat er in dit geval maximaal 35 auto's aanwezig kunnen zijn ten behoeve van de recreatieappartementen (2 gasten per auto). De woning krijgt een eigen parkeerplaats.

Voor dergelijke planontwikkelingen biedt het kennisplatform CROW kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie. Voor de hoofdgroep 'horeca en (verblijfs)recreatie' hanteert het CROW vier functies, te weten camping (kampeerterrein), bungalowpark (huisjescomplex), hotel en discotheek.

Parkeren

De beoogde recreatieappartementen zijn niet eenduidig binnen één van deze functies te plaatsen. Qua gebruik als recreatieappartement, vertoont de ontwikkeling de meeste overeenkomsten met een bungalowpark (huisjescomplex). De parkeerkencijfers sluiten voor dit planvoornemen het beste aan op de daadwerkelijke parkeersituatie en verkeersgeneratie. Voor het buitengebied en een niet-stedelijke situatie geldt dat er 2,2 parkeerplaatsen per bungalow/appartement gerealiseerd moeten worden. Met 14 recreatieappartementen moet er dus ruimte geboden worden voor zo'n 30 parkeerplaatsen. Het worst-case scenario van 35 auto's is grotendeels overeenkomstig met de norm. Het aandeel laadpunten is 2,5 tot 3% van het aanbod. Voor het planvoornemen geldt dat er minimaal 1 laadpaal benodigd is.

De locatie beschikt over 10 parkeerplaatsen op eigen terrein. Twee van deze plaatsen zijn bedoeld voor het in- en uitladen van bagage en fietsparkeren. Een viertal plaatsen wordt voorzien van een laadpaal (zie de situatietekening in bijlage 2).

Meer parkeerplaatsen op het fabrieksterrein zijn niet passend bij het beoogde concept van recreatie en de bijbehorende inrichting omdat de beleving van het gebouw en de plek centraal staan. Het beleven van de oude fabriek maar ook het beleven van de ruimte die het Friese landschap biedt.

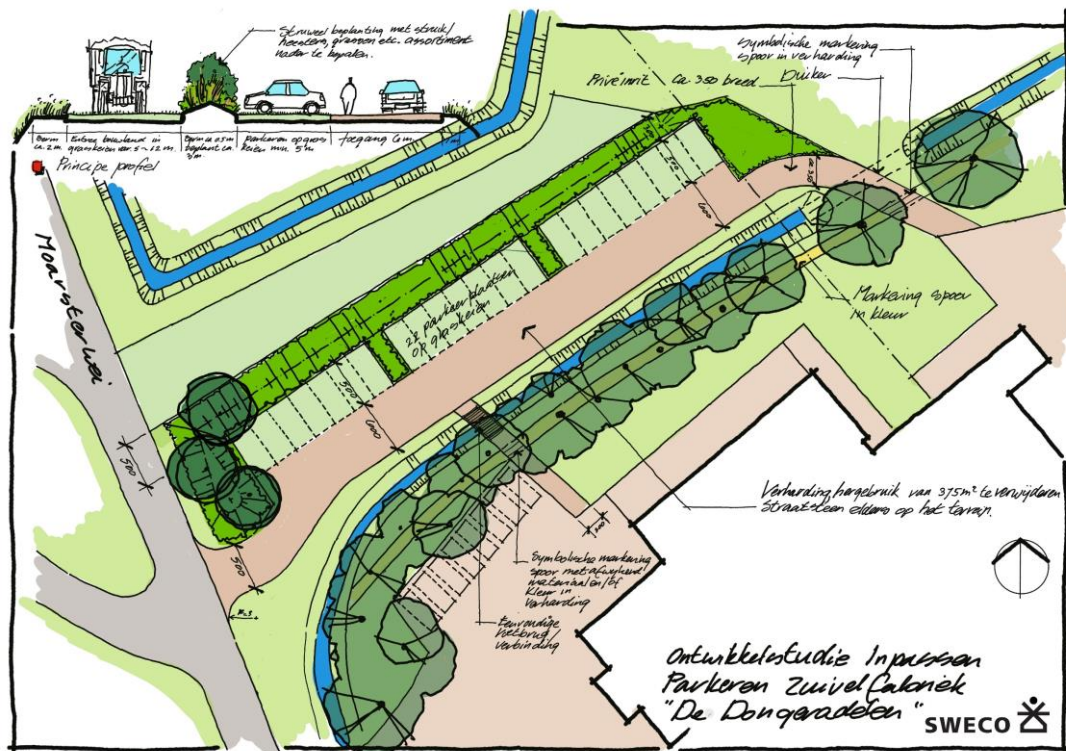
Alle appartementen krijgen een connectie met buiten of op zijn minst een zichtlijn over het landschap maar in de meeste gevallen direct toegang tot een al dan niet gezamenlijke buitenruimte. Het fabrieksterrein is nu een open geheel, deels bestraat en deels begroeid

met gras, meer niet. Dit blijft behouden om het karakter van de locatie te behouden en om zo veel mogelijk ruimte te bieden voor het leven buiten.

Dit betekent ook dat er zo min mogelijk parkeerplaatsen direct voor de appartementen moeten komen zodat er ruimte overblijft. Een paar parkeerplekken op het dichtst bij de entree gelegen deel is vanuit praktische overweging wenselijk. Alle overige parkeerplekken worden ten noorden van het fabrieksterrein geplaatst, achter de boomsingel om ze vanuit de appartementen zo min mogelijk in het zicht te hebben.

Op deze manier blijft het fabrieksterrein zo open mogelijk zodat de ruimte optimaal beleefd en gebruikt kan worden.

Direct aan de noordzijde van het fabrieksterrein is ruimte gevonden voor de overige parkeerbehoefte. Parallel aan de noordgrens van het perceel loop nu een iets verhoogd in het landschap liggend ontsluitingspad voor de achtergelegen landbouwpercelen. Door dit pad, inclusief de naastliggende sloot, iets in noordelijke richting te verplaatsen ontstaat ruimte voor een parkeerstrook en oprit naar de woning aan de achterkant van het fabrieksterrein. Dit is een nieuw element in het landschap en vraagt een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hierbij is het ook van belang de impact op de omgeving te betrekken. Figuur 4.9 laat het ontwerp en de landschappelijke inpassing van de nieuwe parkeerstrook zien. Zie ook bijlage 3 voor het ontwerp, inclusief het beplantingsplan.



Figuur 4.9 Inpassing parkeren

Door de parkeervakken van graskeien te voorzien en aan de noordzijde af te schermen door een groenstrook met een breedte van ca 5 meter is het parkeren vanaf de Moarsterwei gezien grotendeels aan het zicht onttrokken. De groenstrook ligt iets verhoogd ten opzichte van het omliggend landschap en wordt aangekleed met bij het Fries landschap passende vegetatie. De strook buigt af langs de Moarsterwei en krijgt hier een wat forsere aankleding met enkele bomen. Dit ter afscherming van de tegenovergelegen woning.

Door zodra de vergunning is verkregen te beginnen met de aanplant van het groen kan deze alvast uitgroeien, zodat het daadwerkelijk de afscherpende werking zal hebben tegen de tijd dat het terrein in gebruik wordt genomen. Initiatiefnemers willen zich hiervoor inspannen om er voor te zorgen dat de burens zo min mogelijk overlast ervaren van de bouw en later het gebruik van het terrein ten behoeve van de nieuwe functies. Het nieuwe parkeerterrein zal, op verzoek van de burens, tijdens de bouw niet gebruikt worden voor opslag van bouwmaterialen of als tijdelijke parkeerplaats.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor een huisjescomplex voor het buitengebied en een niet-stedelijke situatie ligt op maximaal 2,8 per appartement. Voor een woning geldt een vuistregel van 6 verkeersbewegingen per etmaal. Dit houdt in dat er per dag 45 auto's¹ per etmaal extra op de Moarsterwei rijden, bij volledige bezetting van de appartementen.

Op de Moarsterwei zijn onlangs tellingen uitgevoerd die als representatief beschouwd worden voor het gemiddelde aantal motorvoertuigen (mvt) per dag. De verkeersintensiteit is circa 350 á 400 mvt/dag, waarvan circa 87 procent lichte voertuigen en 13% zware tot zeer zware voertuigen.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersaantrekkende werking marginaal is ten opzichte van de huidige verkeerssituatie, waardoor dit geen negatieve effecten heeft op de verkeersveiligheid en doorstroming ter plaatse.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder stelt dat alle wegen zoneplichtig zijn, met uitzondering van woonerven en wegen die zijn opgenomen in een 30 km-zone. Iedere zoneplichtige weg heeft volgens artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh), afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, een onderzoekszone.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Moarsterwei (60 km/u). Volgens de Wet geluidhinder is dit een zoneringsplichtige weg. Voorliggend project voorziet in de toevoeging van een geluidsgevoelige functie in de vorm van wonen. De geplande recreatie woningen zijn niet geluidgevoelig.

Voor woningen gelegen binnen een zone van een weg is in de Wet geluidhinder een ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de gevel bepaald van (L_{den}) 48 dB. Ten behoeve van de ontwikkeling is een Akoestisch rapport opgesteld, hierin is de invloed van de Moarsterwei getoetst (bijlage 10). Uit de berekeningen volgt dat de hoogst toelaatbare waarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogst berekende waarde voor de geluidbelasting op de woning is 46 dB. Wel wordt opgemerkt dat de bestaande woning op het terrein hinder kan ondervinden van de auto's die op het terrein rijden en parkeren. Wanneer er meer duidelijk is omtrent waar het parkeren plaatsvindt, moet worden onderzocht of het lawaai dat dit produceert (het rijden van auto's op het terrein en dichtslaan van portieren) niet te veel geluid produceert op de gevels van de woningen.

Betekenis voor het plan

Zoals hierboven beschreven volgt uit het Akoestisch rapport dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor voorliggend project.

¹ (14 appartementen * 2,8) + (1 woning * 6) = 45,2 verkeersbewegingen

4.7 Luchtkwaliteit

Relevant kader

Het wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen is opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Dit wettelijk stelsel wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De Wet luchtkwaliteit schrijft voor dat bij ruimtelijke en verkeersplannen onderzoek moet worden gedaan naar de effecten op de luchtkwaliteit. Hierbij moeten de huidige en toekomstige concentraties van luchtverontreinigende stoffen in het onderzoeksgebied worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Uit onderzoek is gebleken dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan een ruimtelijk plan worden vastgesteld indien aannemelijk is gemaakt dat het planvoornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof.

Betekenis voor het project

Door middel van een quickscan (NIBM tool, versie april 2021) is onderzocht of aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit kan worden voldaan of dat nadere berekeningen voor luchtkwaliteit noodzakelijk zijn.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	43
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,03
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.10: Worst-case-berekening voor bijdrage extra verkeer op luchtkwaliteit

In figuur 4.10 is de ingevulde rekensheet weergegeven. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer vanwege de nieuwe functies in het gebied niet in betekende mate is en nader onderzoek niet nodig is.

4.8 Externe veiligheid

Relevant kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi), worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt;
- Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij een indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt, afhankelijk van de ontwikkeling, een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Advies Brandweer

Tijdens de omgevingstafel in december 2020 is door de Brandweer verzocht rekening te houden met een bluswatervoorziening en voldoende ruimte voor hulpdiensten, zodat deze niet de toegang hoeven blokkeren. De nabijheid van brandkranen/oppervlaktewater wordt als voldoende beoordeeld voor bluswater.

In het voorlopig ontwerp is met deze punten rekening gehouden. Op meerdere plaatsen op het perceel is ruimte voor een opstelplaats voor hulpdiensten (zie bijlage 2).

Betekenis voor het plan

Via de Risicokaart is te herleiden dat er geen risicovolle inrichtingen of leidingen aanwezig zijn in of nabij het plangebied. Tevens vormt het planvoornemen zelf geen risicovolle inrichting die een gevaar kan vormen voor (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving. Met het advies van de Brandweer is rekening gehouden. Er is op meerdere plekken op het perceel ruimte voor een opstelplaats.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing wordt met het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen conform de Wabo en 3.4 Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen, de gemeentelijke reactie daarop en eventuele aanpassingen van de ruimtelijke onderbouwing zullen te zijner tijd worden samengevat in een reactienota.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor het kostenverhaal van door de gemeente te maken kosten zal, indien van toepassing, met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24 Wro worden afgesloten. Hiermee zijn alle plankosten als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De kosten voor de realisering van het plan en de inrichting van het plangebied komen geheel ten laste van de initiatiefnemer. Het plan mag economische uitvoerbaar worden geacht.

Bijlage 1 Voorlopig ontwerp Suvelfabriek, TWA architecten

Bijlage 2 Situatietekening inrichting terrein, TWA architecten

Bijlage 3 Inrichting parkeerterrein met beplantingsplan

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek, WMR

Bijlage 5 Notitie Cultuurhistorie, Sweco

Bijlage 6 Bouwhistorische waardestelling, Steunpunt
monumentenzorg Fryslân

Bijlage 7 Verkennend Natuuronderzoek, Sweco

Bijlage 8 Aeries-berekening, Sweco

Bijlage 9 Wateradvies, Wetterskip Fryslân

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek, Sweco