

Gemeente Achtkarspelen
Ruimtelijke onderbouwing "het herbouwen van een woning op het perceel
Egypte 24 te Buitenpost"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Op 3 oktober 2012 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het (her)bouwen van de woning op het perceel Egypte 24 te Buitenpost (kadastrale gemeente Buitenpost, sectie E, nummer 155).

De familie Merkus, woonachtig te Buitenpost, heeft het perceel Egypte 24 te Buitenpost gekocht. De wens is om de bestaande woning inclusief bijgebouwen af te breken, en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen ten westen van de oude woning op hetzelfde kadastrale perceel. Het bouwen van een woning op deze meer westelijke locatie is echter strijdig met het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking moeten worden verleend (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het buitengebied ten noordwesten van het dorp Buitenpost, langs de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Geldend planologisch regiem

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied. De locatie waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt (ten westen van de bestaande woning) heeft de bestemming 'gronden bestemd voor agrarische doeleinden, categorie AG-E (agrarisches gebied met elzensingels)'. Op grond van de voorschriften zijn bouwwerken alleen binnen een bouwvlak toegestaan. Op de agrarische gronden is geen bouwvlak aanwezig, daarnaast staat de woning niet ten dienste van een agrarische bedrijfsvoering. Het herbouwen van de woning op de gewenste locatie is daarom strijdig met het bestemmingsplan.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Op 3 oktober 2012 is er een aanvraag ingediend voor het (her)bouwen van de woning op het perceel Egypte 24 te Buitenpost. De bestaande woning van $\pm 54 \text{ m}^2$ voldoet niet meer aan de huidige woonwensen en is ongelukkig gesitueerd gezien de perceelsgrenzen. Het verplaatsen van de woning naar voren is niet wenselijk in verband met de geluidsbelasting vanaf de weg en de spoorlijn. De nieuwe woning is daarom geprojecteerd op de westkant van het perceel, waar het perceel zich dieper uitstrekt. Op deze locatie is meer ruimte om de woning met een oppervlakte van $\pm 140 \text{ m}^2$ te kunnen plaatsen, waarbij ook nog ruimte is voor een erf en bijgebouwen. Het bouwproject bevat ook een garage van ca. 100 m^2 . De totale oppervlakte aan bebouwing (hoofdgebouw + vrijstaand bijgebouw) past binnen de maten die in de Kadernota Buitengebied zijn genoemd, en die ook overgenomen zijn in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Voor wat betreft de sloop van de bestaande woning en bijgebouwen een overeenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer. Ook wordt de sloop als voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning, uit te voeren overeenkomstig de situatie op bijlage A van deze onderbouwing (p. 6).

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

In de planregels van het geldende bestemmingsplan buitengebied is geen mogelijkheid opgenomen om een woning te bouwen op gronden met een agrarische bestemming als er geen bouwvlak is. De regels bevatten geen vrijstelling om een bouwvlak toe te wijzen. Volgens de voorschriften van de woonbestemming is het mogelijk om een bouwvlak te verplaatsen binnen het bestemmingsvlak. Dit is in dit geval echter niet toereikend omdat de locatie voor herbouw buiten het bestemmingsvlak voor woondoeleinden valt.

Kadernota Buitengebied

In de Kadernota Buitengebied die op 24 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de contouren voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. In de Kadernota wordt onder andere ingegaan op de ontwikkelingen die op dit moment gaande zijn en waarmee in het gemeentelijk ruimtelijk beleid rekening mee gehouden moet worden. Een van deze ontwikkelingen is de behoefte om woningen in het buitengebied te vergroten. De bestaande woningen in het buitengebied zijn namelijk over het algemeen klein van omvang en sluiten niet meer aan op de huidige woonwensen. De gemeente wil daarom meer mogelijkheden bieden om grotere woningen te bouwen in het buitengebied. In het bestemmingsplan zal een maximale bouwmaat van 150 m^2 voor het hoofdgebouw worden opgenomen. Hiermee kan het tegenwoordig gebruikelijke comfort worden gerealiseerd.

Verordening Romte

De verordening Romte schrijft voor dat in een ruimtelijk plan voor het landelijk gebied geen bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies. In afwijking van deze regel kan een nieuwe woning in het landelijk gebied wel worden toegestaan indien er sprake is van verplaatsing of vervanging van een aldaar bestaande woning. In zo'n geval kan de saldoregeling toegepast worden. Deze regeling biedt flexibiliteit voor bijvoorbeeld gewenste woningverplaatsingen in verband met milieuproblemen of andere knelpunten.

Aan de saldoregeling worden wel enkele voorwaarden verbonden: het aantal woningen blijft per saldo gelijk of neemt af; in geval van vervanging wordt de bestaande woning gesloopt, en in geval van verplaatsing wordt de locatie van de woning aan de woonbestemming onttrokken; de nieuwe woning wordt qua omvang en uitstraling ingepast binnen de kernkwaliteiten per landschapstype (zoals omschreven in de Landschapstypen kaart behorende bij de Verordening) en tot slot mag het oppervlak van de nieuwe woning inclusief bijgebouwen niet meer bedragen dan 300 m² of niet meer dan de oorspronkelijke maatvoering indien die meer bedraagt. Deze laatste twee voorwaarden stelt de provincie omdat men wil voorkomen dat een kleine woning wordt gesloopt en dat daarvoor in de plaats een veel grotere woning wordt gebouwd die qua omvang en uitstraling niet past in het landschap.

Gezien de ongelukkige locatie van de huidige woning kan hier gesproken worden van een knelpunt situatie. De woning is met een oppervlakte van 54 m² te klein voor de huidige woonwensen. Het bouwen van een nieuwe, grotere woning op dezelfde locatie is niet wenselijk gezien de geringe ruimte achter de bestaande woning. Verplaatsing naar voren is niet mogelijk in verband met de geluidsbelasting vanaf de spoorlijn. Op de gewenste nieuwbouwlocatie, westelijk van de bestaande woning, is ruimte om de woning op voldoende afstand van de weg en spoorlijn en te plaatsen en is tevens voldoende ruimte aanwezig voor een achtererf.

De maatvoering van de nieuwe woning dient overeenkomstig te zijn aan de maximale maten die in de Kadernota Buitengebied genoemd zijn. Deze maten komen overeen met de 300 m² die de provincie stelt. De woning wordt ingepast in het bestaande lint van woningen aan Egypte en past in de verkavelingstructuur.

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

Verkeersaspecten en parkeren

Om de woning op het perceel aan Egypte 24 te Buitenpost te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande weg. Omdat de bestaande woning wordt vervangen zal het aantal verkeersbewegingen niet toenemen. Op het nieuwe bouwperceel zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

Voor het aspect bodem is de aanvrager gevraagd een formulier historische toets in te vullen. Na beoordeling van dit formulier is gebleken dat er op het perceel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarom kan vrijstelling verleend worden voor het doen van bodemonderzoek.

Geluidhinder

In verband met de ligging van de woning binnen de wettelijke geluidszones van de weg Egypte en de spoorweg Leeuwarden-Groningen, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de hoogte van de gevelbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeer. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de vraag of er sprake is van

overschrijding van de voorkeursgrenswaarden. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het wegverkeer niet wordt overschreden. Als gevolg van het treinverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB in een aantal rekenpunten overschreden. De hoogst berekende gevelbelasting bedraagt 58 dB. Voor deze overschrijding is een hogere waarde vastgesteld. Hiermee kan de woning gerealiseerd worden op de gewenste plek. Andere mogelijkheden om de woning te kunnen realiseren zijn vanwege kosten (afscherming langs het spoor) en de stedenbouwkundige invulling (verder van het spoor en daarmee achter de voorgevelrooilijn van het bebouwingslint) niet wenselijk.

Luchtkwaliteit

Veranderingen in de luchtkwaliteit worden grotendeels veroorzaakt door de toename van het verkeer. Als aannemelijk is dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het project. In dit geval is er van een feitelijke of dreigende overschrijding geen sprake. In de provincie Fryslân zijn de achtergrondconcentraties PM10 en NO2 laag. De afgelopen jaren zijn berekeningen uitgevoerd voor verschillende provinciale wegen met de hoogste verkeersintensiteiten. De uitkomsten hiervan geven aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Nu op de drukste wegen in onze provincie de grenswaarden niet worden overschreden kan gelet op de verkeersintensiteit op Egypte worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

De woning is gelegen langs de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Uit de Risicokaart blijkt dat er in de nabijheid van een spoorweg het gevaar is van een botsing of een ontsporing. Dit risico vormt echter geen belemmering voor het bouwen van de woning, er zijn geen veiligheidsafstanden opgenomen langs een spoorweg. Verder blijkt uit de Risicokaart dat er nabij de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. Ook voegt het plan geen nieuwe risicobron toe.

3.4 Archeologie

Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Deze bestaat uit twee advieskaarten. Uit de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat het perceel Egypte 24 te Buitenpost in een gebied ligt waarin archeologisch onderzoek pas noodzakelijk is wanneer er sprake is van ingrepen van meer dan 5000 m². Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat slechts archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden in geval van ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor het bouwen van de woning is archeologisch onderzoek dus niet nodig.

3.5 Flora en fauna

Omdat de woning gerealiseerd zal worden op een gedeelte van het perceel dat niet verhard is (grasland), is het nodig om inzicht te krijgen in mogelijke effecten op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Eventuele negatieve effecten moeten getoetst worden aan de natuurwetgeving. De aanvrager van de woning is daarom gevraagd een ecologisch onderzoek aan te leveren. Op 17 september 2012 heeft Vos ecologisch onderzoek uit Peize een bezoek gebracht aan het plangebied om een ecologische quickscan uit te voeren. Uit de resultaten van deze quickscan blijkt dat het plan geen conflicten veroorzaakt met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde en bedreigde soorten of beschermde natuurgebieden en de EHS. Vanuit de Flora- en faunawet geldt wel een algemene zorgplicht.

3.6 Waterhuishouding

De aanvraag is aangemeld bij het Wetterskip Fryslân via de digitale watertoets waaruit blijkt dat de 'korte procedure' moet worden doorlopen. De reden hiervoor is dat de oppervlakte aan verhard oppervlak niet of nauwelijks zal toenemen. De bestaande bebouwing en erfverharding zal verdwijnen. De totale oppervlakte van de nieuwe woning,

garage en erfverharding wijkt slechts gering af van de totale oppervlakte die zal verdwijnen. Het compenseren van een toename aan verharding (van meer dan 200 m²) is daarom niet aan de orde.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van onder andere de bouw van een of meerdere woningen (artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit is anders indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Het anderszins verzekeren van de kosten kan door middel van het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Hierin wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer de kosten van de gemeente die uit het plan voortvloeien, niet zijnde de leges en het bedrag van een eventuele tegemoetkoming in schade, voor zijn rekening neemt.

Het perceel heeft al een uitrit op de weg en de bestaande woning heeft een rioolaansluiting die verlegd kan worden. Er zijn op dit gebied geen kosten voor de gemeente voor de realisatie van het bouwplan. Het sluiten van een exploitatieovereenkomst is daarom niet nodig.

Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de afwijking van het bestemmingsplan, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Om de gemeenschap niet te laten opdraaien voor toekenning van een tegemoetkoming, is de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan, waardoor een eventueel toegekende tegemoetkoming in schade volledig door de initiatiefnemer zal worden gecompenseerd. Deze overeenkomst is door beide partijen getekend.

3.8 Vooroverleg

Vooroverleg met de provincie Fryslân is in dit geval nodig. De provincie heeft op basis van de verordening Romte een lijst opgesteld met ruimtelijke plannen die geen vooroverleg behoeven, veelal plannen die betrekking hebben op één of enkele percelen. Voor enkele ruimtelijke plannen die in de provinciale Verordening genoemd worden, wordt echter wel vooroverleg nodig geacht. Het verplaatsen en/of vervangen van een woning in het landelijk gebied in het kader van de saldoregeling (artikel 3.3.1, lid 3, van de verordening Romte) is daar een van.

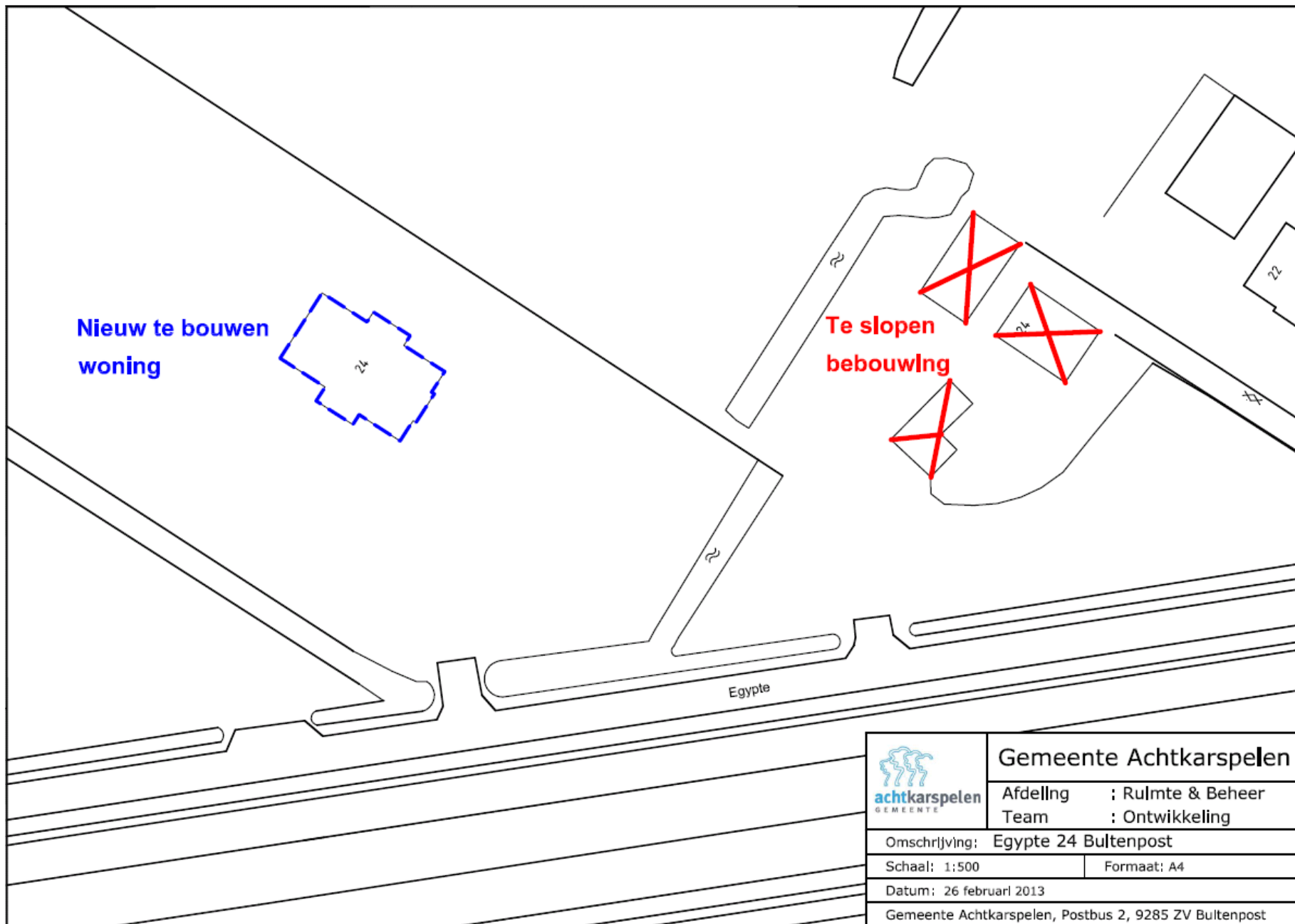
Het plan is daarom in het kader van vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) naar de provincie Fryslân gestuurd ter beoordeling. De provincie heeft bij brief van 13 februari 2013 aangegeven dat het afwijkingsbesluit past binnen de regels van de Verordening Romte en dat het geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De omgevingsvergunning kan pas verleend worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het geen bedenkingen heeft tegen het plan. Deze verklaring van geen bedenkingen (vvgb) is geregeld in artikel 2.27, eerste lid van de Wabo. Op 15 december 2011 heeft de gemeenteraad een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen vvgb nodig is. Het herbouwen van een burgerwoning tot maximaal 150 m² met bijbehorende (bij)gebouwen is één van de categorieën op deze lijst. Voor onderhavige aanvraag is daarom geen vvgb vereist.

Voor overleg met het waterschap (artikel 3.1.1. Bro) is het plan aangemeld via de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat de 'korte procedure' moet worden doorlopen. Het wateradvies is omschreven in paragraaf 3.6 van deze onderbouwing.

3.9 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft van 6 maart tot en met 16 april 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



	Gemeente Achtkarspelen	
	Afdeling :	Ruimte & Beheer
	Team :	Ontwikkeling
Omschrijving: Egypte 24 Buitenpost		
Schaal: 1:500		Formaat: A4
Datum: 26 februari 2013		
Gemeente Achtkarspelen, Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost		