

**Gemeente Achtkarspelen
(ontwerp) Ruimtelijke onderbouwing "het bouwen van een noodwoning en het herbouwen van de mallemolen aan de Dunen 3 te Harkema"**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er zijn twee aanvragen om omgevingsvergunning ingediend, voor het bouwen van een noodwoning én voor het herbouwen van de mallemolen, aan de Dunen 3 te Harkema (kadastrale gemeente Drogeham, sectie D, perceelnummers 3954 en 3985).

Op deze percelen is het Openluchtmuseum / Themapark de Spitkeet gevestigd. De stichting die eigenaar is van de Spitkeet is van plan om een naoorlogse noodwoning te bouwen en tevens de Mallemolen te herbouwen op het terrein. De noodwoning en de mallemolen dienen, net als andere bestaande bouwwerken op het terrein, als bezienswaardigheid die weergeven hoe mensen tussen ongeveer 1850 en 1950 leefden en werkten op de arme heide in Fryslân en Groningen. Beide bouwwerken zijn dan ook niet bedoeld voor bewoning of langdurig verblijf.

Om de plannen te kunnen realiseren zal voor beide bouwwerken een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a3 Wabo) verleend moeten worden. De twee aanvragen zullen separaat, maar wel tegelijkertijd, de planologische procedure doorlopen. Omdat beide aanvragen eenzelfde doel dienen en op hetzelfde terrein plaats hebben, dient deze ruimtelijke onderbouwing als motivering van beide vergunningen.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied maakt onderdeel uit van themapark de Spitkeet in Harkema. Het gebied ligt net buiten het dorp aan de Betonwei, tegenover de zuidelijke invalsweg naar het dorp. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



1.3 Het planologisch regiem

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied uit 1992. Het perceel heeft de bestemming 'agrarische doeleinden, categorie AG' (agrarisch gebied). Het bouwen van een noodwoning en het herbouwen van de mallemolen is in strijd met het bestemmingsplan omdat er geen bouwvlak aanwezig is en er daardoor geen bebouwing toegestaan is. Bovendien zullen de bouwwerken gebruikt worden voor dagrecreatie, en dus niet ten behoeve van agrarische doeleinden zoals omschreven in de planregels.

Nieuwe bestemmingsplan Buitengebied

Er wordt momenteel gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. De verwachting is dat de concept Kadernota Buitengebied voor de zomer van 2012 door de raad zal worden vastgesteld. De kadernota dient als voorlopig toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, in afwachting van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor beantwoording van de vraag of in dit stadium medewerking aan het voorgestelde plannen kan worden verleend, dient beoordeeld te worden of de plannen naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zullen passen.

In de Kadernota Buitengebied wordt het openluchtmuseum de Spitkeet aangemerkt als een bovenlokale voorziening voor dagrecreatie. Wat betreft dagrecreatie zet de gemeente in op ontwikkelingen die passen bij de kleinschaligheid en de cultuurhistorische identiteit in het gebied. Met name gezien dit laatste aspect zijn de plannen van de Spitkeet een positieve ontwikkeling binnen de dagrecreatieve voorzieningen in onze gemeente.

Het voornemen is om de percelen van de Spitkeet in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de bestemming 'dagrecreatieve doeleinden' te geven. Deze bestemming sluit aan bij de huidige en toekomstige gebruiksactiviteiten. De plannen voor een noodwoning en de mallemolen zullen binnen deze bestemming passen, met name gezien de uitgangspunten van het recreatiebeleid in de Kadernota Buitengebied.

De beleidsnotitie recreatie en toerisme 2004 - 2012 biedt een kader voor verdere ontwikkeling van deze thema's binnen de gemeente. Het belang van recreatie en toerisme in de gemeente wordt onder meer gemotiveerd door de bijdrage die het levert aan de eigen dorps- en streekidentiteit waarmee het gevoel van 'eigenwaarde en trots' kan worden benadrukt. De cultuurhistorische waarde van themapark de Spitkeet vormt een belangrijke bijdrage aan deze aspecten. De voorgenomen groei van het themapark kan dan ook als positief worden gezien.

Streekplan

In het streekplan wordt gesteld dat kwaliteitsverbetering van recreatieve voorzieningen wordt nagestreefd. Bovendien wordt belang gehecht aan verdere uitbouw en verbetering van vrijetijdsvoorzieningen; 'Voor de toegenomen belangstelling voor cultuur en cultuurhistorie biedt daarvoor kansen. Wij geven daaraan al invulling met de stimulering van informatiepunten, archeologische steunpunten, musea, logiesvormen in historische panden, cultuurhistorische routes en kaarten, evenementen en gidsendiensten' (p. 73-74). Themapark de Spitkeet is een archeologisch steunpunt en museum, en is een cultuurhistorische voorziening bij uitstek. Ons inziens kan dan ook worden aangenomen dat het toevoegen van de noodwoning en de mallemolen een kwaliteitsverbetering is die past binnen het (recreatie)beleid van de provincie.

De verordening Romte benadrukt ten behoeve van recreatie en toerisme de concentratie van recreatieve voorzieningen. Zo zijn nieuwe of uitbreidingen van bestaande voorzieningen uitsluitend toegestaan in of aansluitend op een recreatiekern of een stedelijk of regionaal centrum (artikel 6.1.1). Onderhavige locatie ligt niet in of aansluitend op deze kernen en centra. In onderhavig geval is echter geen sprake van uitbreiding maar van inbreiding, de bouwwerken worden namelijk op het reeds bestaande terrein gerealiseerd. Bovendien zijn de uitbreidingen die de verordening Romte in afwijking van artikel 6.1.1 wél toestaat grootschaliger dan die in onderhavige situatie. Bijvoorbeeld het toevoegen van maximaal 50 recreatiewoningen bij een bestaand complex. Ons inziens biedt de verordening Romte dan ook geen belemmeringen voor het bouwen van de mallemolen en een noodwoning op het terrein van themapark de Spitkeet.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft de bouw van een noodwoning (19 m²) en het herbouwen van de mallemolen (150 m²) op de percelen aan de Dunen 3 te Harkema. De noodwoning en de mallemolen worden bezienswaardigheden binnen het openluchtmuseum de Spitkeet en hebben daarmee een museumfunctie. De percelen (grenzend aan elkaar) liggen in het buitengebied, aan de westelijke rand van Harkema.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Welstandsnota en monumenten

De welstandscommissie heeft de bouwplannen getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat beide plannen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

In de nabijheid van het projectgebied ligt een Rijksmonument op hetzelfde terrein, namelijk een overgebleven woningwoning die ook onderdeel uitmaakt van openluchtmuseum de Spitkeet. Dit hoeft echter geen belemmering te bieden voor het herbouwen van de mallemolen en de bouw van een noodwoning.

Verkeersaspecten en parkeren

Aangezien het bezienswaardigheden betreffen, kunnen de noodwoning en de mallemolen enkel te voet bereikt worden vanaf de ingang van het park. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid, ook voor het geval de uitbreidingen op het terrein een aanzienlijk aantal extra bezoekers zullen trekken.

3.2 Milieuaspecten

Bodemonderzoek

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

Het realiseren van de bouwwerken valt buiten de werkingsfeer van de Wet Geluidhinder en daarom is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

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 aan de Dunen worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn.

3.4 Archeologie

Voor het onderdeel archeologie is de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) geraadpleegd. Uit de advieskaart steentijd-bronstijd blijkt dat slechts archeologisch onderzoek gedaan hoeft te worden in geval van grote ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Uit de advieskaart ijzertijd-middeleeuwen blijkt dat in het belang van deze archeologische resten geen onderzoek noodzakelijk is. Dit geldt voor beide locaties op het terrein van de Spitkeet.

3.5 Flora en fauna

De bouw van de noodwoning en de mallemlen vindt plaats op een terrein waar in het verleden reeds bouwwerken zijn gerealiseerd. De betreffende percelen zijn al enkele jaren in gebruik ten behoeve van recreatie. De verwachting is dat de flora en fauna geen belemmering zullen vormen voor het bouwen van de noodwoning en de mallemlen. Ecologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

3.6 Waterhuishouding

Beide plannen zijn als één geheel aangemeld via de digitale watertoets (het wateradvies is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing). Hieruit is gebleken dat er sprake is van de korte procedure en er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn. De beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd en zullen aan de initiatiefnemer bekend worden gemaakt.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Omdat het hier niet gaat om de bouw van woningen als bedoeld in dit artikel, vallen de bouwplannen niet onder de werking van de grondexploitatiewet. Gezien de locatie van het perceel en de positie en omvang van de bouwwerken wordt een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) niet noodzakelijk geacht.

4. INSPRAAK EN OVERLEG

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning is een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties betrokken zijn bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning. In het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Awb) is de ontwerp-omgevingsvergunning samen met deze onderbouwing ter inzage gelegd van ... tot en met ... 2012. In deze periode zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen.

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. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft van ... tot en met ... 2012 ter inzage gelegd. Deze verklaring is op ... 2012 door de gemeenteraad afgegeven.

Plannen die betrekking hebben op één of enkele percelen in het landelijk gebied behoeven geen vooroverleg met de provincie Fryslân, tenzij toepassing wordt gegeven aan een geval in de lijst die de provincie heeft opgesteld. De provincie vraagt wel vooroverleg bij een 'nieuwe of uitbreiding van bestaande recreatieve voorziening'. In onderhavig geval is er in ruimtelijke zin geen sprake van uitbreiding van een (dag)recreatieve voorziening. De bouwwerken worden namelijk gerealiseerd binnen het terrein dat al tot het themapark behoort, waardoor er sprake is van inbreiding en niet van uitbreiding. Het toevoegen van de twee bouwwerken op het terrein zal in beperkte mate extra bezoekers trekken. Vooroverleg met de provincie Fryslân is daarom niet nodig.

Voor overleg met het waterschap (artikel 3.1.1. Bro) is het plan als een geheel aangemeld via de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat er sprake is van de korte procedure en er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding zijn (zie bijlage). Hieruit kan geconcludeerd worden dat het waterschap in kan stemmen met het plan.

BIJLAGE



Code: 20120405-2-4531

Datum: 2012-04-05

Project: Bouwen noodwoning en mallemolen bij Themapark de Spitkeet, De Dunen 1A en 3 te Harkema
Gemeente: Achtkarspelen
Aanvrager: Hanneke Planting
Organisatie: Gemeente Achtkarspelen

Geachte heer/mevrouw Hanneke Planting,

Voor het plan *Bouwen noodwoning en mallemolen bij Themapark de Spitkeet, De Dunen 1A en 3 te Harkema* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande standaard wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt opnemen. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 058 292 2222 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. De watertoets is hiermee voor Wetterskip Fryslân afgerond.

Met vriendelijke groet,

Wetterskip Fryslân
Postbus 36
8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
F 058 292 2223
E info@weterskipfryslan.nl

Wateradvies korte procedure

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Bouwen noodwoning en mallemolen bij Themapark de Spitkeet, De Dunen 1A en 3 te Harkema* via de Digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen dat kan worden volstaan met een standaard wateradvies.

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor het plan *Bouwen noodwoning en mallemolen bij Themapark de Spitkeet, De Dunen 1A en 3 te Harkema*.

Probeer regenwater langzaam weg te laten lopen

Regenwater dat op een verhard oppervlak valt, gaat sneller naar het riool of een sloot dan regenwater dat op

onverhard oppervlak valt (zoals gras of een groenstrook). Wanneer opeens veel water in de riolen en sloten komt kan dit wateroverlast geven. Het is daarom belangrijk dat het regenwater langzaam wegloopt. Dit kan op verschillende manieren. Vang het regenwater eerst in een regenton op, gebruik grasstenen ('open bestrating') voor de bestrating en bestraat niet het hele perceel maar laat wat stukken open met gras of andere beplanting.

Regenwater niet op het riool lozen

Wij adviseren om regenwater direct op een sloot te lozen en niet op het vuilwaterriool. De rioolwaterzuivering wordt dan niet onnodig belast met schoon regenwater. Dit is uiteraard alleen mogelijk als er een sloot dicht bij het perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op het plangebied valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. Voorkom watervervuiling door geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Hierdoor wordt grondwateroverlast voorkomen.

Vergunningen die bij het waterschap moeten worden aangevraagd

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten is een watervergunning van het waterschap nodig of moet een melding worden gedaan. Voorbeelden zijn

- het onttrekken en/of lozen van grondwater (bijvoorbeeld bronneringen),
- het lozen van afvalwater op het oppervlaktewater,
- het toepassen van grond in een watergang,
- het graven of dempen van sloten,
- de aanleg van dammen of duikers.

Meer informatie hierover is te vinden op onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterwet.

Koude- en warmteopslag

Als sprake is van koude- en warmteopslag in de bodem wijzen wij u er op dat u hiervoor contact op dient te nemen met de provincie Fryslân. Een contactpersoon vindt u op www.wetterskipfryslan.nl bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

© Digitale Watertoets – www.dewatertoets.nl Dit document is gegenereerd via de website www.dewatertoets.nl. Het document mag alleen worden gebruikt ten behoeve van het plan, dat in dit document is omschreven. De informatie in dit document is houdbaar tot maximaal 1 jaar, gerekend vanaf de genoemde datum in dit document.