

**Gemeente Achtkarspelen
(ontwerp) Ruimtelijke onderbouwing "Bouwen woning met garage Alde Dyk 1a te Kootstertille"**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met afwijking

Er is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning met garage op het perceel Alde Dyk 1a te Kootstertille.

Het betreft het perceel met het voormalige verenigingsgebouw van de Kerkvoogdij van de Hervormde Kerk te Kootstertille. Dit gebouw heeft het adres De Koaten 2 te Kootstertille. Het perceel is verkocht en de nieuwe eigenaar wil hier een woning met garage bouwen.

Om het plan te kunnen realiseren zal een omgevingsvergunning met afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a3 Wabo) verleend moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van deze vergunning.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in het dorp Kootstertille. 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 'Kootstertille'. Het perceel heeft de bestemming 'Bijzondere doeleinden, categorie SK (sociaal-culturele voorzieningen). Het bouwen van een woning met garage is in strijd met het bestemmingsplan.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het realiseren van een woning met garage op het perceel Alde Dyk 1a te Kootstertille. De locatie sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur. Door de ligging bij de entree van het dorp is extra aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de woning.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Streekplan

In het Streekplan staat dat er ruimte is voor plaatselijke woningbehoefte. "Goed en betaalbaar wonen voor iedereen is een belangrijke voorwaarde voor een leefbare ruimtelijke inrichting. Regio's en gemeenten krijgen - passend binnen de gegeven kaders voor bundelingsbeleid en woningbouwregio's en naast hetgeen mogelijk is in het kader van Fryslân als woonprovincie - de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. Die woningvraag wordt bepaald door de huishoudensontwikkeling van de aanwezige bevolking, rekening houdend met vestiging en vertrek, waarbij per saldo een vertrekoverschot vanuit de stedelijke bundelingsgebieden daarbuiten niet gewenst is. Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte in de regio meer dan evenredig op. Daarnaast leggen wij een woonaccent op locaties in/bij kernen die goed met het openbaar vervoer ontsloten zijn."

Voor het bouwen van woningen op een open plek in de bebouwde kom is geen overleg noodzakelijk met de provincie (brief Provincie Fryslân, 30 juni 2008). Verder is er sprake van het bouwen van een woning binnen de dorpscontour waarvoor geen contingent is vereist.

Bestemmingsplan

Momenteel wordt gewerkt aan de Notitie van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan voor Kootstertille. Het voornemen is dat het perceel Alde Dyk 1a te Kootstertille de bestemming Gemengd zal krijgen. Het bouwen van een woning binnen deze bestemming is mogelijk en dit zal worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Kootstertille.

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 Alde Dyk 1a te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande doorgaande weg. Mogelijk dat de bestaande uitrit verplaatst moet worden. Hiervoor zal het formulier melding uitrit ingevuld moeten worden. Er is geen reden om aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Achtkarspelen is gebleken dat het perceel geen verdachte locatie betreft.

Geluidhinder

De beoogde nieuwbouwlocatie ligt binnen het 30 km-regime voor wegen. Op grond van de Wet geluidhinder zijn geluidsbelastingen op de gevel geen belemmering. Wel moet aangetoond worden dat er wordt voldaan aan het binnenniveau voor geluid zoals dat geldt in de bouwverordening.

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 de Oude Dijk 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

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat archeologisch onderzoek alleen noodzakelijk is bij grote ingrepen (5000 m² en groter).

3.5 Flora en fauna

Er heeft een flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden met de volgende conclusie. Voor de meest relevante soortgroepen geldt dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Wel kunnen enkele licht beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten rondom het plangebied voorkomen. Alle vogelsoorten zijn beschermd. Broedende vogels mogen niet verstoord worden. Bij de diverse werkzaamheden moet hier (broedseizoen) rekening mee gehouden worden. Eventuele vleermuissoorten die rond het gebied jagen of verblijven, zullen niet verstoord worden. Voor enkele algemene licht beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten die rondom het plangebied voorkomen, geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

3.6 Waterhuishouding

De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 106 m² en de garage 52 m². Er is dus sprake van een beperkte uitbreiding van het verhard oppervlak. Er is daarom geen sprake van een verplichting tot watercompensatie.

De woning zal aangesloten worden op het bestaande riool. Zowel het afvalwater als het hemelwater zullen op het gemengde riool worden geloosd. Het afvoeren van hemelwater op het oppervlakte water is niet mogelijk. Op het moment dat een gescheiden riool zal worden aangelegd, kan het hemelwater hierop worden geloosd.

Het plan is bij het waterschap aangemeld via de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat de normale procedure moet worden gevolgd.

In het wateradvies schrijft het waterschap het volgende:

Compensatie verharding

Wetterskip Fryslân hanteert het uitgangspunt dat een toename van verhard oppervlak₁ van meer dan 200m² gecompenseerd moet worden door waterberging aan te leggen. U geeft aan dat het verhard oppervlak toeneemt met 159m². Voor voorliggend plan hoeft dan ook geen compensatie te worden gerealiseerd.

Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet Wetterskip Fryslân graag dat de nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding (een bestrating die hemelwater bergt, zuivert en vertraagt afvoert).

Persleiding

Langs de Alde Dyk ligt een persdrukleiding. Wetterskip Fryslân heeft hier beperkt recht van opstal. Dit houdt o.a. in dat voor een strook van 6 meter (3 meter aan weerszijde van de persleiding, gerekend vanuit het hart van de leiding) beperkingen gelden voor het grondgebruik. De eigenaar mag hier geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten verhardingen aanbrengen, ontgrondingen of ophogingen verrichten, rioleringen, andere leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, een en ander zonder schriftelijke toestemming van het waterschap, die in beginsel, bij ontvangst van een verzoek tot ontheffing hiervan, aan de wensen van grondeigenaar zal tegemoetkomen, tenzij de belangen van de persleiding zich hiertegen verzetten. Een rand van ca. 1m breed langs de zuidkant van het perceel valt in de strook waarop een beperkt recht van opstal van toepassing is.

Afvalwater- en regenwatersysteem

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken, is het uitgangspunt om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren.

In geval van dit bouwplan kan het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak, onder bij *Waterkwaliteit* genoemde voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om een goede kwaliteit van water te realiseren moet voorkomen worden dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Tevens dient gebouwd te worden met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal.

Drooglegging₂ en waterpeilen

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimte een drooglegging van 1,10m en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70m gerekend vanaf de te realiseren bovenkant vloer. Ook voor verharding adviseren wij een drooglegging van 0,70m.

De bouwlocatie ligt in een peilgebied met het boezempeil van -0,52m NAP. De geschatte gemiddelde maaiveldhoogte ligt tussen de +1,20m NAP en de +1,45m NAP.

Het plangebied ligt in een peilgebied met boezempeil. Er moet daarom rekening worden gehouden met hoogwater in het kader van regionale wateroverlast. Het bijbehorende maatgevend boezempeil is hier +0,02m NAP. Dit peil, behorend bij een situatie met een kans van voorkomen van 1/100 per jaar, mag tot 1 meter voor de gevel voorkomen.

In dit geval is de droogleggingsnorm de strengste norm. Hier wordt aan voldaan.

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden ingediend in het kader van de Waterwet. Onder ingrepen in het watersysteem worden ook het onttrekken van grondwater en het lozen daarvan op het oppervlaktewater verstaan. Op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet) treft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Procesafspraken

Wij gaan er van uit dat de in deze watertoets vermelde adviezen worden opgevolgd en meegenomen in de verdere planvorming. Wij vragen u om het wateradvies te communiceren met de initiatiefnemer. Wanneer de vermelde adviezen worden opgevolgd zien wij met betrekking tot het voorliggende plan geen waterhuishoudkundige bezwaren. Hierbij geven wij dan ook een positief wateradvies. De watertoetsprocedure is hiermee wat ons betreft afgerond.

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. Daar het onderhavige bouwplan uitgaat van een reeds bebouwde locatie (waar een aansluiting op de riolering en inrit aanwezig is) valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro. Een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) is getekend.

3.8 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben van ... tot en met ... ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.