

Gemeente Achtkarspelen
Projectbesluit "Vervangende nieuwbouw woning met garage Oude Dijk 20 te Buitenpost"
Ruimtelijke onderbouwing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Er is een aanvraag om bouwvergunning 1^e fase ingediend voor het realiseren van een woning met garage op het perceel Oude Dijk 20 te Buitenpost. Het plan voorziet in de bouw van een burgerwoning op een perceel waar de voormalige agrarische opstallen gesloopt zijn vanuit veiligheidsoverwegingen.

Om het plan te kunnen realiseren zal een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten worden genomen. Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van het projectbesluit.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten zuiden van het dorp Buitenpost. 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'. Hierin heeft de locatie de bestemming Agrarische doeleinden, categorie AG (agrarisch gebied). Het perceel heeft een bouwblok voor een agrarisch bedrijf. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar een burgerwoning. Bij recht mag een burgerwoning maximaal 100 m² bedragen, het bouwplan heeft een oppervlakte van 150 m².

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het plan betreft het realiseren van een woning met garage op de locatie waar in het verleden een agrarisch bedrijf was gevestigd. De opstallen van dit agrarisch bedrijf zijn inmiddels, vanuit veiligheidsoverwegingen (bouwtechnische staat), gesloopt.

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Streekplan

Uit het streekplan van de provincie Fryslân blijkt dat de provincie inzet op een passend hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Wonen valt, onder andere, onder een passend hergebruik. Sloop van het voormalige boerderijgebouw met aanpalende gebouwen in combinatie met de herbouw van een woning of woon(zorg)gebouw is aanvaardbaar, wanneer de bouwtechnische en functionele staat van de boerderij zodanig slecht is dat zinnig gebruik daarvan niet langer haalbaar is.

Bestemmingsplan

Momenteel wordt gewerkt aan de Kadernota Buitengebied op basis waarvan een Structuurvisie Buitengebied en een bestemmingsplan "Buitengebied" zullen worden opgesteld. Hoe het beleid met betrekking tot woningbouw er in de toekomst uit zal gaan zien is op dit moment nog niet geheel duidelijk.

Voor beantwoording van de vraag of medewerking kan worden verleend dient te worden beoordeeld of het bouwplan naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" zal passen. De verwachting is dat de verruimde woningmaat in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied" zal worden overgenomen. De nieuw te bouwen woning ligt op voldoende afstand van het nabij gelegen agrarisch bedrijf. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal als voorwaarde aan het projectbesluit worden verbonden dat de bestaande singels (langs de Oude Dijk en aan de zuidkant van het perceel) dienen te worden verdicht.

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 de Oude Dijk 20 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, door de herbouw van de woning, aan te nemen dat de verkeersintensiteit toeneemt. Het is eerder aannemelijk dat deze afneemt omdat er in het verleden op het perceel een agrarisch bedrijf was gevestigd. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

3.2 Milieuaspecten

Bodem

Op het perceel wordt geen bodemverontreiniging verwacht. Omdat het perceel in het verleden is gebruikt als agrarisch bedrijf, zal een historische toets moeten plaatsvinden. De uitkomst hiervan kan zijn dat er een milieuhygiënisch bodemonderzoek noodzakelijk is. De verwachting dat het perceel ongeschikt is voor woningbouw is op dit moment echter zeer onwaarschijnlijk. Aan het projectbesluit zal de voorwaarde worden verbonden

dat voordat de bouwvergunning 2^e fase wordt verleend aangetoond dient te worden dat er, qua bodem, geen beperkingen zijn voor het realiseren van een woning.

Geluidhinder

Het realiseren van de woning 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 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 de woning gebouwd wordt binnen een gebied met het advies: karterend onderzoek 3 (Steentijd-Bronstijd). Alleen bij ingrepen van meer dan 5000m² zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt 150 m², waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Uit de advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen (karterend onderzoek 1) blijkt dat onderzoek ook niet noodzakelijk is. Dit is alleen het geval bij ingrepen groter dan 500m².

3.5 Flora en fauna

Het perceel is jaren in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf en is na de sloop bewerkt/gemaaid. De uitbreiding heeft geen invloed op natuurwaarden op of nabij het perceel. Voor de bouwactiviteiten hoeft geen beplanting te worden verwijderd en zal zelfs beplanting moeten worden toegevoegd.

3.6 Waterhuishouding

De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 150 m² en de garage 44m². Omdat het gaat om vervangende nieuwbouw is er geen sprake van een uitbreiding van het verhard oppervlak. Er was immers een agrarisch bedrijf gevestigd. Het te verhard oppervlak zal zelf minder zijn. Er is daarom geen sprake van een verplichting tot watercompensatie. Het is de bedoeling een helofytenfilter aan te leggen om het afvalwater te zuiveren. Aan het projectbesluit zal de voorwaarde worden verbonden dan het afvalwater niet op het oppervlakte water mag worden geloosd.

Omdat de woning afgedekt wordt met een rietenkap zijn er geen goten aanwezig. Bovendien is er geen riolering aanwezig, er zal dus geen sprake zijn van lozing van hemelwater op de riolering.

Het plan is bij het waterschap aangemeld via de digitale watertoets. Hieruit is gebleken dat er sprake is van de normale procedure. In het wateradvies schrijft het waterschap het volgende. Watercompensatie is niet noodzakelijk omdat het verhard oppervlak niet wordt vergroot. Waar de mogelijkheid zich voordoet ziet het Wetterskip Fryslân graag dat nieuwe verharding zoveel mogelijk wordt afgekoppeld of wordt uitgevoerd met een waterbergende verharding. Aan de oostzijde van de Oude Dijk ligt een hoofdwaterringang

van Wetterskip Fryslân. Ter hoogte van het perceel Oude Dijk 20 gaat de hoofdwaterring via een duiker onder de weg door, daarna gaat de hoofdwaterring over in een schouwwaterring. De hoofdwaterringen hebben een belangrijke aan-, af- en doorvoer functie. Voor het onderhoud van deze waterringen is een obstakelvrije zone van 5 meter vanaf de oever noodzakelijk. In dit gebied mag niet worden gebouwd.

De waterringen ten noorden, zuiden en oosten van het plangebied zijn schouwwaterringen. Het onderhoud van de schouwwaterringen in en rond het plangebied moet gewaarborgd zijn. Realisatie van het plan mag er niet toe leiden dat de schouwwaterringen onbereikbaar worden voor onderhoud.

Volgens de legger van Wetterskip Fryslân ligt in het plangebied een schouwwaterring. Deze schouwwaterring is fysiek niet meer aanwezig. Wetterskip Fryslân bekijkt momenteel hoe het kan dat deze waterring niet meer bestaat maar nog wel in de legger staat. Voor het projectbesluit heeft dit geen gevolgen. Indien nodig wordt over de schouwwaterring nog contact opgenomen met de eigenaar van het perceel.

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 voorwaarden, geloosd worden op het oppervlaktewater.

Aangegeven is dat gebruik wordt gemaakt van een helofytenfilter om afvalwater te zuiveren. Voor de lozing van verontreinigd water via een zuiveringsvoorziening op oppervlaktewater verzoekt het wetterskip contact op te nemen met mevrouw J. de Boer van Wetterskip Fryslân.

In het wateradvies worden verder nog een aantal adviezen gegeven. Wij zullen het wateradvies doorsturen naar de aanvrager.

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 herbouw van een reeds bebouwde locatie valt het bouwplan niet onder artikel 6.2.1. Bro. Een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) is niet noodzakelijk.

4. INSPRAAK EN OVERLEG

Een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit is een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisatie betrokken zijn bij de voorbereiding van het projectbesluit (artikel 5.1.3 Bro). In onze gemeente geven we hier vorm aan door middel van het verlenen van inspraak. Het plan is voor overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) naar het waterschap verzonden (via www.dewatertoets.nl). De reactie van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf. Uit de brief van de provincie, in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, van 4 juli 2008 blijkt dat overleg met de provincie niet noodzakelijk is.