

**Gemeente Achtkarspelen**  
**Projectbesluit "Woning en loods Boelenswei 33 Boelenslaan"**  
**(ontwerp) Ruimtelijke onderbouwing**

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding voor het projectbesluit**

Op 13 oktober 2008 is er een aanvraag bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase ingediend voor het bouwen van een woning met een loods op het perceel Boelenswei 33 te Boelenslaan. 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 is gelegen aan de oostkant van Boelenslaan. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding. Onderstaand kaartje geeft de globale ligging van het projectgebied weer.



De Boelenswei wordt gekenmerkt als ontsluiting voor de kern Boelenslaan. Enerzijds is het de verbinding naar Houtigehage, anderzijds in de richting van Harkema en Surhuisterveen (N981). Er bevinden zich langs deze route een aantal bedrijven en gemengde bebouwing. De fietsenfabriek van Pointer springt hierbij in het oog. Deze is gelegen tegenover de projectlocatie. De locatie bevindt zich in de kern en wordt aan beide zijden geflankeerd door bebouwing.

### **1.3 Geldend planologisch regiem**

Het projectgebied valt onder het bestemmingsplan "Boelenslaan". Hierin heeft de locatie de bestemming 'Agrarische doeleinden, agrarisch gebied'. Op grond van de planregels mogen de gebouwen niet anders worden gebouwd dan ter plaatse waar op de kaart een

bebouwingvlak is aangegeven. Op het perceel Boelenswei 33 is geen bebouwingvlak aanwezig. De bouw van de woning en loods past niet binnen de geldende bestemming en is dus in strijd met het bestemmingsplan.

De beoogde locatie voor het bouwplan zal onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan "Boelenslaan". Op dit moment wordt er gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan "Boelenslaan", waarin het projectbesluit zal worden verwerkt.

## **2. PROJECTBESCHRIJVING**

Op 13 oktober 2008 is er een verzoek ingediend voor de bouw van een woning en loods op het perceel Boelenswei 33 te Boelenslaan.

Het bouwplan gaat uit van het bouwen van een woning en een loods op een onbebouwde kavel. De loods zal worden gebruikt voor stalling en verkoop van landbouwmachines en hulpmiddelen. De machines en hulpmiddelen zullen worden verhuurd en worden verkocht. Tevens ontplooit de eigenaar dienstverlenende activiteiten met behulp van de machines en hulpmiddelen.

Het perceel zal op hoogte worden gebracht gelijk aan de aangrenzende belendingen. Hiervoor zal een pakket van ongeveer 0,50 meter grond worden aangebracht.

## **3. ONDERZOEK**

### **3.1 Algemeen**

#### Provinciaal en gemeentelijk beleid

##### *Provinciaal streekplan*

In het provinciaal streekplan geeft de provincie Fryslân aan dat om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in bestaande bebouwd gebied van kernen worden opgevangen. Door het bestaande bebouwde gebied optimaal te benutten wordt bijgedragen aan een efficiënt gebruik van de ruimte en daarmee een duurzame ruimtelijke inrichting.

Vanwege een toenemend belang van herstructurering en vernieuwing van het bestaande bebouwde gebied, zal de provincie inzetten op een ondersteunende rol bij herstructurerings- en vernieuwingsprojecten van strategisch belang voor de kern en met een bijzondere en vernieuwende betekenis. De provincie onderkent dat het hier primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid betreft.

##### *Bestemmingsplan*

Momenteel wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Boelenslaan. In het voorontwerpbestemmingsplan is aan dit perceel de bestemming "Bedrijf" toegekend, waarbinnen ook een bedrijfswoning zal worden toegestaan.

De bouw van een woning met loods op het perceel Boelenswei 33 wordt in planologisch opzicht passend geacht, gelet op de aard en omvang van het bouwplan in relatie tot de omgeving.

#### Welstandsnota en monumenten

Op 21 september 2009 heeft de welstandscommissie het bouwplan getoetst aan de welstandsnota en is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van de welstand.

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen monumenten.

#### Verkeersaspecten en parkeren

Om de nieuwe woning op het perceel aan de Boelenswei 33 te bereiken moet gebruikt worden gemaakt van de bestaande doorgaande weg, de Boelenswei. Met de nieuwbouw van de geplande woning is de verwachting dat de verkeersintensiteit niet zal veranderen. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid.

### **3.2 Milieuaspecten**

#### Bodemonderzoek

Uit de historische toets blijkt dat op het perceel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op basis van deze gegevens is vrijstelling verleend voor het doen van een bodemonderzoek zoals aangegeven in artikel 1.2.5 lid e van de Bijlage die hoort bij het Besluit indieningvereisten aanvraag bouwvergunning. De vrijkomende grond voor de fundering wordt op het perceel zelf herbruikt. De aanvoer van gronden benodigd voor het egaliseren van het terrein moet uiteraard voldoen aan de eisen uit het Bouwstoffenbesluit.

#### 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 Boelenswei 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. Daarnaast loopt er over de Boelenswei geen route voor gevaarlijke stoffen.

### **3.4 Archeologie**

Uit de provinciale archeologische kaart blijkt dat de geprojecteerde woning gebouwd wordt binnen een gebied waarvoor voor de periode Steentijd-Bronstijd alleen bij ingrepen van meer dan 2,5 ha een archeologisch waarderend onderzoek uitgevoerd moet worden. Voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen is geen onderzoek noodzakelijk. De oppervlakte van de nieuwe woning en loods bedraagt  $\pm 350\text{m}^2$ , waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

### **3.5 Flora en fauna**

In het kader van de Flora- en faunawet heeft een onderzoek plaatsgevonden door Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv. De ontwikkeling heeft naar verwachting (gelet op de grote afstand en het tussenliggende gebruik) geen significante gevolgen voor Natura2000 gebieden en de PEHS (Provinciale Ecologische Hoofdstructuur). Het onderzoek heeft zich vooral gericht op de mogelijke aanwezigheid van amfibieën, vogels, vleermuizen en overige zoogdieren. Dit gelet op de ligging en de aanwezige beplantingen op en rondom het perceel. Geconcludeerd wordt dat de activiteiten op het perceel geen conflicten geven met de Flora- en Faunawet. Het gehele rapport is als bijlage opgenomen (Bijlage ..).

### **3.6 Waterhuishouding**

Op 3 november 2009 is er een versnelde watertoets uitgevoerd. De woning en loods hebben samen een oppervlakte van  $350\text{ m}^2$ . Tevens zal er een inrit worden aangelegd. De aanleg van verharding naar de loods opgeteld bij de hiervoor genoemde  $350\text{ m}^2$  zal

niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedragen. Er is daarom geen sprake van een verplichting tot watercompensatie. De woning zal worden aangesloten op de drukriolering en het hemelwater wordt afgekoppeld.

### **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 (o.a. het bouwen van een woning). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het projectbesluit anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De kosten van het plan zijn onder andere anderszins verzekerd door een exploitatieovereenkomst welke op 27 januari 2010 is afgesloten. Naast het afsluiten van deze exploitatieovereenkomst ten aanzien van de kosten voor het aanleggen van voorzieningen (in dit geval riolering) wordt de economische uitvoerbaarheid ook nog op andere manieren verzekerd. Er worden leges geheven voor het nemen van het projectbesluit conform de door de raad vastgestelde tarieventabel en er is een overeenkomst met betrekking tot tegemoetkoming in schade (voorheen planschade) afgesloten die het risico van eventuele tegemoetkoming in schade bij de aanvrager neerlegt.

## **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. Tegelijkertijd wordt het plan voor overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) naar het waterschap en de provincie verzonden.

De concept-onderbouwing heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 10 maart tot er met 6 april 2010. Er zijn geen reacties ontvangen.

In het kader van het overleg is allen door het waterschap gereageerd. Wetterskip Fryslân heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.