

Gemeente Achtkarspelen
Projectbesluit "vervangen van een schuur Opperkoatsterwei 12 te Kootstertille"
Ruimtelijke onderbouwing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Er is op 30 september 2010, dus net vóór de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010, een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ingediend voor de nieuwbouw van een dierenverblijfsruimte en ruwvoeropslag op een perceel aan de Opperkoatsterwei 12 te Kootstertille. Het gaat om het vervangen van een bestaande loods. De aanvrager zal de schuur blijven gebruiken op een schaal die hobbymatig is (zijn hoofdinkomen haalt hij uit werkzaamheden bij een bedrijf elders). De activiteiten op de Opperkoatsterwei 12 ontstijgen het hobby-matig gebruik niet. Overigens was op het perceel in het verleden een geitenhouderij gevestigd. De agrarische activiteiten zijn in 1999/2000 definitief beëindigd in verband met de slechte prijzen voor de geitenmelk in die jaren.

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

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt ten noordwesten van Kootstertille, ten zuiden van de provinciale weg Leeuwarden-Groningen. De ligging van het projectgebied is vastgelegd in een digitale verbeelding.

Onderstaande luchtfoto toont de huidige bebouwing op het perceel.



1.3 Geldende planologische regiem

Het perceel aan de Opperkoatsterwei 12 te Kootstertille bevindt zich binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" (vastgesteld 26 maart 1992) en heeft een woonbestemming. Op grond daarvan mag op de betreffende gronden alleen worden gewoond.

Overigens heeft het perceel per abuis een woonbestemming gekregen. Op basis van het gebruik ten tijde van de totstandkoming van de het bestemmingsplan had het perceel

een agrarische bestemming moeten krijgen. Omdat er momenteel wordt gewoond en er geen sprake is van een bedrijfsmatige activiteit maakt dit bij de beoordeling geen verschil.

Hobbymatige activiteiten binnen een woonbestemming zijn toegestaan, zolang deze activiteiten qua ruimtelijke uitstraling binnen de woonbestemming vallen. Aanvrager geeft aan dat hij zijn werk elders heeft en daarmee zijn hoofdinkomen verdient. Het dierverblijf zal qua ruimtelijke uitstraling en aantal dieren binnen de grenzen van hobbymatig gebruik blijven.

Op grond van de bij de woonbestemming behorende voorschriften mag bij een woning maximaal 200 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

De totaal aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 422 m², 222 m² meer dan is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. De bestaande gebouwen vallen overigens onder het overgangsrecht. Sloop en vervangende nieuwbouw is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

Aan het bouwplan kan geen medewerking worden verleend door toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegd of ontheffingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan. Ook de overgangsbepalingen bieden geen soelaas. Beoordeeld dient daarom te worden of op grond van artikel 3.10 Wro (projectbesluit), zoals die gold ten tijde van indiening van de bouwaanvraag, kan worden meegewerkt aan het bouwplan. Daarbij is het van belang dat het projectbesluit wordt voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De verschillende relevante ruimtelijke aspecten moeten zijn onderzocht en beoordeeld, voordat meegewerkt kan worden aan het bouwplan door het opstarten van een planologische procedure.

Hieronder zullen de verschillende relevante ruimtelijke aspecten worden beschreven en beoordeeld.

2. PROJECTBESCHRIJVING

Het project betreft de vervanging van een loods en kapschuur door een schuur van iets meer dan 300 m².

Kadastraal is het perceel aan de Opperkoatsterwei 12 te Kootstertille bekend als: Kooten sectie F nummer 11.

Voor een uitwerking van het bouwplan wordt verwezen naar de bouwtekeningen behorende bij de aanvraag om bouwvergunning (de laatste bouwtekeningen van de nieuw te bouwen loods zijn ingekomen op 9 januari 2012).

3. ONDERZOEK

3.1 Algemeen

Planologisch beleid

In mei 2011 heeft de kadernota voor het Buitengebied voor de inspraak gelegen en op 13 oktober 2011 is het informeren behandeld in de raad. De kadernota zal als basis dienen voor de structuurvisie buitengebied en het bestemmingsplan buitengebied.

Voor beantwoording van de vraag of in dit stadium medewerking kan worden verleend dient te worden beoordeeld of het bouwplan naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal passen.

De verwachting is dat deze uitbreiding binnen het beleid zal gaan passen. Er zal namelijk in het bestemmingsplan voor het buitengebied een saneringsregeling worden opgenomen, die het mogelijk maakt om toestemming te verlenen voor herbouw van gesloopte gebouwen tot maximaal 75%, bovenop de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Dat houdt in dat voor de gesloopte 362 m² van de loods en de kapschuur, 140 + 75 % van het meerdere van 200 m² (is 75% x 222 m²) = 367

m² mag worden teruggebouwd. Er blijft 60 m² aan bijgebouwen staan, dus mag 307 m² aan bijgebouwen worden vervangen.

De provinciale verordening Romte kent geen saneringsregeling voor de vervanging van bijgebouwen in het buitengebied. Mogelijk dat in de toekomst wel een regeling in de verordening wordt opgenomen, maar momenteel kent de verordening Romte geen beperking voor vervanging van bestaande bijgebouwen.

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. Bij brief van 16 januari 2012 heeft de commissie positief over het bouwplan geadviseerd. Er is geen aanleiding om een afwijkend standpunt ten aanzien van het welstandsadvies aan te nemen, omdat deze op een onjuiste of ondeugdelijke wijze tot stand is gekomen.

Er is verder geen sprake van een rijksmonument of gemeentelijk monument nabij de te bouwen veestalling.

Verkeersaspecten en parkeren

Het bouwplan betreft de vervanging van een loods en kapschuur door een kleinere schuur dat gebruikt zal worden als dierenverblijf en voor de opslag van ruwvoer. De verkeersaspecten en het parkeren zullen niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

3.2 Milieu-aspecten

De aangevraagde schuur zal worden gebruikt voor het hobby-matig houden van dieren en de opslag van ruwvoer.

Bodemonderzoek

Op de bodemkwaliteitskaart is het betreffende perceel geen verdachte locatie. Uit de historische bodemtoets blijkt dat op het perceeldeel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook bij de gemeente Achtkarspelen zijn geen gegevens bekend over (voormalige) bodembedreigende activiteiten. De gegronde verwachting is dat er geen sprake is van bodemverontreiniging op de locatie. Dit aspect vormt derhalve op voorhand geen belemmering voor het bouwplan.

Geluidhinder

Het betreft hier geen object dat in het kader van de Wet geluidhinder bescherming behoeft. De Wet geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor het bouwplan.

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. Bovendien gaat het hier om een relatief klein plan zonder dat sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Een nader onderzoek is niet vereist.

3.3 Externe veiligheid

Uit de Risicokaart van de provincie Fryslân blijkt dat er in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn. De schuur voor dierenverblijf en opslag ruwvoer voegt ook geen extra risicobron toe. De noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek vervalt daarmee.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Uit de provinciale cultuurhistorische kaart (Famke) blijkt dat de plannen uitgevoerd zullen worden binnen een gebied met voor de periode "Steentijd-Bronstijd" de aanduiding 'onderzoek bij grote ingrepen'. Van deze gebieden wordt vermoed, op basis van eerder onderzoek dat eventuele aanwezige archeologische resten uit de steentijd al ernstig verstoord zijn. Voor de meeste kleine ingrepen is hier dan ook geen verder onderzoek noodzakelijk. Diepere sporen en vondsten kunnen evenwel nog intact zijn. Een uitzondering wordt daarom gemaakt voor zeer omvangrijke ingrepen van meer dan 2,5 hectare. Voor dergelijke grote ingrepen adviseert de provincie een karterend proefsleuvenonderzoek. Aanbevolen wordt om hiervoor contact op te nemen met de provinciaal archeoloog.

Tevens blijkt uit de provinciale cultuurhistorische kaart (Famke) dat de plannen uitgevoerd zullen worden binnen een gebied met voor de periode "IJzertijd-Middeleeuwen" de aanduiding 'karterend onderzoek 3'. In deze gebieden kunnen zich archeologische resten bevinden uit de periode ijzertijd - middeleeuwen. Het gaat hier dan met name om vroeg en vol-middeleeuwse veenontginningen. Daarbij bestaat de kans dat er zich huisterpjes uit deze tijd in het plangebied bevinden. Ook de wat oudere boerderijen kunnen archeologische sporen of resten afdekken, hoewel de veengronden eromheen al afgegraven zijn. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000 m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. Mochten er, als gevolg van het karterend archeologisch onderzoek, een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats, en de strategie van onderzoek dient te worden bepaald door het desbetreffende onderzoeksbureau. Indien de vindplaats een nieuw aangetroffen terp betreft, geldt het advies: 'waarderend onderzoek op terpen'. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan.

Gelet op de beperkte omvang van het project in relatie met bovenstaande adviezen, is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk.

Indien bij bodemingrepen onverhoopt toch artefacten of grondsporen worden ontdekt, dan dient daarvan direct melding te worden gedaan bij de provinciaal archeoloog (tel. 058- 2925 487) en bij de gemeente Achtkarspelen conform de Monumentenwet 1988 artikelen 53 en 54. Dit zal als voorwaarde bij het projectbesluit worden opgenomen.

3.5 Ecologie

Op grond van de Flora- en faunawet heeft een initiatiefnemer een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de flora en fauna niet mogen worden verstoord. Omdat het om vervanging gaat van bestaande schuur op dezelfde locatie is een ecologisch onderzoek niet vereist.

Voor de sloop van de oude schuur zal wel een inventarisatie moeten plaatsvinden naar rust en broedplaatsen in deze schuur. Dit om de licht en niet beschermde soorten geen schade te berokkenen. Te denken valt hierbij aan kleine vogels en vleermuizen.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve invloed of effecten op de soorten en/of habitats waarvoor Natura 2000- gebieden worden aangewezen. Een toetsing aan de Natuurbeschermingswet is derhalve niet aan de orde.

Evenmin ligt het plan binnen of nabij de Ecologische Hoofdstructuur. Invloed van het plan hierop hoeft niet te worden verwacht.

3.6 Waterhuishouding

In het kader van het vooroverleg dient het waterschap te worden betrokken bij de voorbereiding van het projectbesluit. De watertoets is doorlopen. Omdat de hoeveelheid bebouwing en bestrating door het plan niet toeneemt hoeft er niet gecompenseerd te worden voor wat betreft de waterberging. De algemene voorwaarden zullen naar de aanvrager worden gestuurd en zijn te vinden in de bijlage van deze onderbouwing. Uit de bouwtekeningen is duidelijk dat er gebruik zal worden gemaakt van een gescheiden riool. Het regenwater zal worden geloosd op het oppervlaktewater.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid is verzekerd omdat er leges worden geheven voor het opstellen van een projectbesluit conform de door de raad vastgestelde tarieventabel. Daarnaast hoeft op basis van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Ten aanzien van tegemoetkoming in (plan)schade het volgende. Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade meent te lijden als gevolg van het nemen van een projectbesluit kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij ons college. Gezien het particuliere karakter van het voornemen is de gemeente niet voornemens deze eventuele tegemoetkoming in schade voor haar rekening te nemen. De aanvrager heeft voor het starten van de procedure een overeenkomst tegemoetkoming getekend (d.d. 8 mei 2012).

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.

Verder wordt een dergelijk plan voor overleg naar de overlegpartners worden verzonden, indien dit noodzakelijk is. In dit geval is vooroverleg met de provincie Fryslân niet nodig geweest omdat het plan geen provinciaal belang kent. Met Wetterskip Fryslân is overleg geweest door middel van het uitvoeren van de watertoets. De resultaten hiervan zijn als bijlage bij deze onderbouwing bijgesloten.

In het kader van het voornemen voor het projectbesluit hebben de stukken van 25 april 2012 tot en met 22 mei 2012 vier weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben inwoners en andere belanghebbenden hun mening kunnen geven over het plan. Er zijn geen reacties ingediend.

Van 27 juni 2012 tot en met 7 augustus 2012 heeft het ontwerp projectbesluit samen met de ontwerp bouwvergunning ter inzage liggen. Tijdens deze periode was er de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE

Wateradvies voor Sloop en (her)bouw van een schuur
Opperkoatsterwei 12
Kootstertille

Datum 28/2/2012

In dit advies staan de maatregelen die Wetterskip Fryslân adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Uw gemeente stemt in met dit advies. Het is een standaard advies dat voor alle kleine plannen wordt gegeven. Hierdoor kan het voorkomen dat niet alle punten gelden voor uw plan.

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 uw 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 alleen mogelijk als er een sloot dicht bij uw perceel ligt.

Gebruik schone bouwmaterialen, gebruik geen chemische onkruidbestrijding

Regenwater dat op uw perceel valt, komt uiteindelijk altijd in het grondwater of in het oppervlaktewater. U kunt watervervuiling voorkomen. Wij adviseren om geen uitlogende bouwmaterialen zoals zink, koper en lood te gebruiken. Deze materialen zijn een belangrijke bron voor de vervuiling van ons water. Wij geven u graag informatie over goede alternatieven. Ook adviseren wij om geen chemische middelen voor onkruidbestrijding te gebruiken.

Vloeren minimaal een meter boven het grondwater

Er zit grondwater onder uw perceel. Dit water zit op een bepaalde diepte. Het waterpeil in een sloot dicht bij uw perceel laat zien op welke diepte het grondwater ongeveer zit. Wij adviseren om het vloerpeil (bovenkant vloer) van woningen en andere bouwwerken minimaal een meter boven het grondwaterpeil aan te leggen. Dan heeft u geen last van het grondwater. Vaak eist uw gemeente ook een minimum aanleghoogte in de bouwvergunning. Twijfelt u over de diepte van het grondwater? Dan kunt u altijd bellen met uw gemeente of met het Wetterskip.

Vergunningen die u bij het waterschap moet aanvragen

Voor sommige werkzaamheden of activiteiten heeft u een watervergunning van het waterschap nodig of moet u een melding doen. Informatie hierover vindt u op onze website (www.wetterskipfryslan.nl/waterwet).