

**Gemeente Achtkarspelen**  
**Projectbesluit "Bouw 2 woningen Wildveld 10 en 12 te Surhuisterveen"**  
**Ruimtelijke onderbouwing**

## **1. INLEIDING**

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

Op 22 september 2010 is er een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het bouwen van 2 vrijstaande woningen op het perceel Wildveld 10-12 te Surhuisterveen. 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 Surhuisterveen. 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 een woonbestemming. Op grond van de planregels mag er een 2-onder-1-kapwoning worden gerealiseerd. De wens is echter om hier 2 vrijstaande woningen te realiseren die zowel bij het gebied passen als goed in de markt liggen voor de verhuur. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak waardoor er geen bezwaar is om medewerking te verlenen.

Op dit moment wordt er gewerkt aan het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het projectbesluit zal worden verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

## **2. PROJECTBESCHRIJVING**

Het plan voorziet in de bouw van 2 vrijstaande huurwoningen met een grondoppervlak van 93 m<sup>2</sup>. Op de locatie heeft eerder een 2-onder-1-kapwoning gestaan die ook door de SWA verhuurd is geweest. Deze woningen voldeden niet aan de huidige maatstaven en eisen, waardoor besloten is deze te slopen. Er wordt niet voorzien in bijgebouwen

middels deze aanvraag. Op grond van de huidige regelgeving mogen de bewoners met instemming van de verhuurder zelf 30 m<sup>2</sup> aan vergunningsvrije bouwwerken realiseren. Daarnaast mag er aan de woning een uitbouw worden geplaatst van maximaal 2,50 meter diep.

### **3. ONDERZOEK**

#### **3.1 Algemeen**

##### Provinciaal en gemeentelijk beleid

###### *Streekplan*

De provincie Fryslân erkent dat de kwaliteit van en de mogelijkheden in het bestaande bebouwde gebied steeds meer aan belang zullen toenemen. Door de (op termijn) afnemende behoefte aan nieuwe uitbreidingslocaties en door de bestaande kwalitatieve tekortkomingen in delen van de bestaande woningvoorraad, zal een accentverschuiving van kwantiteit naar kwaliteit plaatsvinden. De noodzakelijke veranderingen in de samenstelling van de woningvoorraad zullen in belangrijke mate tot stand moeten komen door aanpassing en herstructurering van de bestaande voorraad. Daarbij zal niet alleen de fysieke kwaliteit, maar ook de energiezuinigheid van de woningvoorraad moeten worden aangepast.

Vanwege dit toenemende belang van herstructurering en vernieuwing van het bestaande bebouwde gebied, zet de provincie Fryslân in op een ondersteunende provinciale rol bij herstructurerings- en vernieuwingsprojecten van strategisch belang voor de kern en met een bijzondere en vernieuwende betekenis. De provincie Fryslân onderkent dat het hier primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid betreft. Daarom is de inzet van de provincie hierbij dan ook selectief en ondersteunend.

###### *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 de 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.

Nu het verzoek bestaat uit de herbouw van 2 woningen op het bestaande erf zijn er geen bezwaren tegen het verlenen van medewerking. In het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal deze situatie worden vastgelegd.

##### 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

De woningen worden ontsloten vanaf het Wildveld. Mogelijk dat de bestaande uitrit van één van de woningen verplaatst moet worden. Dit kan door middel van het invullen van het formulier melding uitrit. Er zal geen toename van verkeer en parkeren plaatsvinden nu het aantal woningen gelijk blijft. Bij de woningen wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

### **3.2 Milieuaspecten**

#### Bodemonderzoek

Uit de historische toets blijkt dat op het perceel geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Ook bij de gemeente Achtkarspelen zijn geen gegevens bekend over (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het perceel.

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 indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning.

#### 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 het Wildveld 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 geprojecteerde woning gebouwd wordt binnen een gebied met advies voor de periode Steentijd: onderzoek bij grote ingrepen. Alleen bij ingrepen van meer dan 2,5 ha zal een archeologisch waarderend onderzoek uitgevoerd moeten worden. De oppervlakte van de nieuwe woning en schuur bedraagt ± 300 m<sup>2</sup>, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Uit de advieskaart voor de periode IJzertijd-Middeleeuwen blijkt ook dat onderzoek niet noodzakelijk is.

### **3.5 Flora en fauna**

Het betreffende perceel is al jaren in gebruik ten behoeve van wonen. Op dit zelfde perceel worden nu twee vrijstaande woningen gerealiseerd in plaats van de inmiddels gesloopte twee-onder-een-kap woning. Door de nieuwbouw zal er geen aantasting plaats vinden van ecologisch en/of natuurlijke waarden.

### **3.6 Waterhuishouding**

De nieuwe woningen hebben samen een oppervlakte van 186 m<sup>2</sup>. Daarnaast zal de inrit verplaatst moeten worden. Omdat het gaat om vervangende nieuwbouw en het verplaatsen van de inrit zal de uitbreiding van de verharding niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedragen. Er is daarom geen sprake van een verplichting tot watercompensatie.

De woningen zullen worden aangesloten op een bestaande IBA en het hemelwater wordt opgevangen in een watertank waarna het afgevoerd wordt op de aanwezige sloot.

De ondergrond ter plaatse kenmerkt zich door een zanddek, er zijn geen problemen ten aanzien van de waterafvoer ter plaatse bekend.

Het plan is 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.

### **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 omdat de dichtstbijzijnde woning op ruim 100 meter afstand ligt.

### **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. De stukken hebben van 16 maart tot en met 12 april 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is aangemeld via de digitale watertoets. Uit het wateradvies is gebleken dat toezending van het plan in het kader van overleg niet noodzakelijk is. Uit de brief van de provincie, opgesteld in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, van 4 juli 2008 blijkt dat overleg met de provincie niet noodzakelijk is.



Code: 20110308-2-3145

Datum: 2011-03-08

Project: Wildeveld 10-12 Surhuisterveen

Gemeente: Achtkarspelen

Aanvrager: Marije Streefkerk

Organisatie: gemeente Achtkarspelen

Geachte heer/mevrouw Marije Streefkerk,

Voor het plan *Wildeveld 10-12 Surhuisterveen* heeft u een watertoets aangevraagd op [www.dewatertoets.nl](http://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](http://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](mailto:info@weterskipfryslan.nl)

#### **Wateradvies korte procedure**

De initiatiefnemer heeft Wetterskip Fryslân geïnformeerd over het plan *Wildeveld 10-12 Surhuisterveen* via de Digitale watertoets ([www.dewatertoets.nl](http://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 *Wildeveld 10-12 Surhuisterveen*.

#### **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.

#### Verunningen 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](http://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](http://www.wetterskipfryslan.nl) bij het digitaal loket onder het kopje watertoets.

© Digitale Watertoets – [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) Dit document is gegenereerd via de website [www.dewatertoets.nl](http://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.