

**Gemeente Achtkarspelen
(ontwerp)Projectbesluit "Bouw woning en garage (vervangende nieuwbouw)
Warreboslaan 12 te Surhuisterveen"
Ruimtelijke onderbouwing**

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Op 28 juli 2009 is er een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het geheel vernieuwen van een woning en garage op het perceel Warreboslaan 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 de oppervlakte van het hoofdgebouw (woning) niet meer bedragen dan 100 m² en mogen aan het hoofdgebouw aan- en uitbouwen worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw. De oppervlakte van de nieuw te bouwen woning bedraagt echter ± 150 m². Bovendien is de nieuw te bouwen woning buiten het in vigerend bestemmingsplan aangegeven bouwvlak geprojecteerd. De beoogde locatie voor de nieuwbouwwoning zal onderdeel gaan uitmaken van het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Op dit moment

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

2. PROJECTBESCHRIJVING

In juli 2009 is er een verzoek ingediend voor het bouwen van een nieuwe woning en garage op het perceel aan de Warreboslaan 12 te Surhuisterveen. Het plan gaat uit van het slopen van de bestaande hoofd- en bijgebouwen, waarvoor reeds een sloopvergunning is verleend. Het plan is het realiseren van een nieuw hoofdgebouw met een oppervlakte van 150 m², een aanbouw zonder kap van 50 m² en een vrijstaande garage van 100 m².

De huidige woning aan de Warreboslaan 12 is te klein en voldoet niet aan de hedendaagse wooneisen. Tevens laat ook de bouwkundige staat te wensen over. Voor de geplande situering is gekozen om de percelen volledig te kunnen benutten, ook tijdens de nieuwbouw. Hierdoor wordt de mogelijkheid gerealiseerd tijdelijk de huidige woning te blijven bewonen gedurende de nieuwbouw.

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 het opstellen van een notitie van uitgangspunten 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.

Naar aanleiding van het verzoek van 28 juli 2009 is besloten dat -gelet op de omvang (150 m²) en de aard van de activiteiten (bewoning)- een nieuwe woning verenigbaar wordt gevonden.

In de huidige systematiek zijn de bestaande woningen binnen een plandeelvergroting gelegen. Met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om binnen de begrenzing van de plandeelvergroting met het bouwvlak te schuiven. De verwachting is dat deze mogelijkheid zeker in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' zal worden overgenomen en dat er ruimte zal worden gecreëerd voor een verdedigbare verschuiving, zoals in dit bouwplan wordt voorgesteld. Daarnaast bestaat het voornemen om de

maximale oppervlakte van een woning te vergroten naar 150 m², met een maximale oppervlakte aan aanbouwen van 50 m². Ook is het voornemen medewerking te verlenen aan bijgebouwen tot maximale oppervlakte van 100 m², mits het bijgebouw naar aard en omvang onderschikt is aan het hoofdgebouw. Hier is reeds voor andere plannen al een aantal malen op vooruit gelopen. De nieuwbouw van een woning en de schuur wordt in planologisch opzicht passend geacht gelet op de aard en omvang van het bouwplan. Het bouwplan zal landschappelijk ingepast moeten worden. In het projectbesluit wordt als voorwaarde op genomen dat bij inwerkingtreding van het besluit de bestaande woning binnen een nader te bepalen termijn moet worden afgebroken.

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 nieuwe woning op het perceel aan de Warreboslaan 12 te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande doorgaande weg, de Warreboslaan. De ontsluiting van het perceel zal verplaatst moeten worden, hiervoor dient een inritvergunning aangevraagd te worden. 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. 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 de Warreboslaan 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 dat aangemerkt wordt als 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 m², waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

3.5 Flora en fauna

In het kader van de Flora- en faunawet heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden door Witteveen+Bos. Hieruit is gebleken dat bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen. Gelet op de sloop van de bestaande woning dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mogelijke vleermuis verblijfplaatsen in de te slopen gebouwen. Indien vleermuizen op de planlocatie verblijfplaatsen hebben, dient een ecologisch werkprotocol met mitigerende maatsregelen goedgekeurd te worden door de Dienst Regelingen. Goedkeuring komt in de vorm van een afwijzing van een ontheffingsaanvraag.

3.6 Waterhuishouding

De nieuwe woning en de garage hebben samen een oppervlakte van 300 m². 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 400 m² bedragen. Er is daarom geen sprake van een verplichting tot watercompensatie. De woning zal worden aangesloten op de drukriolering en het hemelwater wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater.

In het voortraject is de versnelde watertoets van het waterschap toegepast. Hieruit is gebleken dat 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. 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. Het plan is voor overleg (ex artikel 3.1.1. Bro) naar het waterschap verzonden. 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.

Het plan heeft van 1 tot en met 29 december 2009 ter inzage gelegen (in het kader van inspraak). Tijdens deze termijn konden inwoners en belanghebbenden hun reactie ten aanzien van het plan naar voren brengen. Er zijn geen reacties binnengekomen. Daarnaast is het plan voor overleg (artikel 3.1.1. Bro) naar het waterschap verzonden met het verzoek binnen vier weken te reageren. Binnen de gestelde termijn is er geen reactie van het waterschap ontvangen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het waterschap in kan stemmen met het plan.