
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure voor het realiseren van een woning
aan de Warmoltsstrjitte 130 te Harkema.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure).....	3
1.2 Ligging van het projectgebied.....	3
1.3 Geldend planologisch regime.....	3
2. PROJECTBESCHRIJVING	4
3. ONDERZOEK	5
3.1 Algemeen	5
Gemeentelijk en provinciaal beleid	5
Woningbouwprogramma 2014-2020 Achtkarspelen	5
Laddertoets	5
Notitie bebouwing in dorpslinten	6
Streekplan provincie.....	6
Verordening romte 2014 FRYSLÂN	7
Structuurvisie dorpen Achtkarspelen.....	7
Stedenbouw	7
Welstandsnota en monumenten.....	8
Verkeersaspecten en parkeren.....	8
3.2 Milieuaspecten.....	8
Bodem.....	8
Luchtkwaliteit.....	8
Geluidshinder	9
3.3 Externe veiligheid	9
3.4 Archeologie	9
3.5 Flora en Fauna.....	9
Gebiedsbescherming:	9
Soortbescherming	10
3.6 Waterhuishouding	10
3.7 Economische Uitvoerbaarheid	10
Overeenkomst verhaal tegemoetkoming in schade	10
3.8 Vooroverleg	10
3.9 Verklaring van geen bedenkingen	11
4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	11

BIJLAGEN

- schets inrichting nieuwe situatie
- uitkomst Aerius-berekening (stikstofdepositie op N2000-gebied)
- uitkomst watertoets

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING MET BUITENPLANSE AFWIJKING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Op 20 september 2018 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning op een perceel naast de Warmoltsstrjitte 128 te Harkema. Dit nieuwe woonperceel zal het adres Warmoltsstrjitte 130 krijgen. Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen. Hierin heeft de locatie de bestemming 'Agrarische met Waarden – Besloten gebied', ten behoeve van het gebruik als agrarische cultuurgrond. Er is geen bouwmogelijkheid voor een woning. Om het plan te kunnen realiseren moet de omgevingsvergunning verleend worden met een uitgebreide buitenplanse afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing dient als motivering van de omgevingsvergunning met afwijking.

De ontwerpbeschikking van deze aanvraag heeft reeds van 25 april tot en met 6 juni 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de inpassing van de nieuwe woning gewijzigd, en wordt de aanvraag alsnog aan de gemeenteraad voorgelegd voor een verklaring van geen bedenkingen. Deze ontwerp-ruimtelijke onderbouwing is daarom een aangepaste versie ten opzichte van de versie van februari 2019 en wordt, samen met de nieuwe ontwerpbesluiten, opnieuw ter inzage gelegd voor zienswijzen.

1.2 LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED

De kavel voor de beoogde woning ligt aan het eind van de Warmoltsstrjitte, aan de noordoostzijde van het dorp Harkema. Onderstaande kaartjes geven de ligging van de kavel weer.

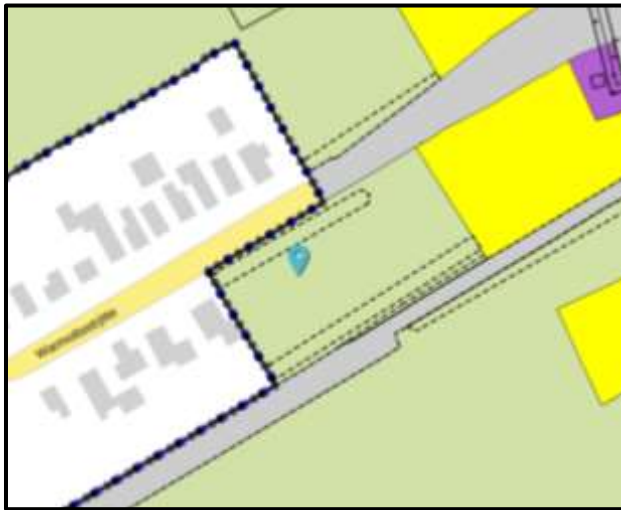


Afbeelding 1 & 2. Locatie bouwperceel

1.3 GELDEND PLANOLOGISCH REGIME

Het vigerende bestemmingsplan waaraan moet worden getoetst is het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen (vastgesteld maart 2014). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'agrarisch met waarden – besloten gebied' zonder bouwvlak. Daarnaast is aan de voor- en achterzijde van het perceel een aanduiding 'houtsingel' opgenomen ter bescherming en instandhouding van de aanwezige singels. Zie afbeelding 3. De aanvraag om omgevingsvergunning om hier een woning te bouwen past niet binnen de agrarische bestemming en is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied. De bouw

van de woning kan planologisch mogelijk worden gemaakt door een omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking (uitgebreide procedure) te verlenen (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).

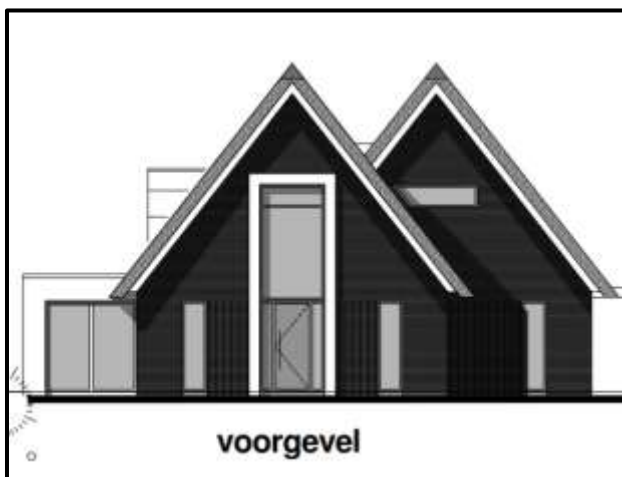


Afbeelding 3. Huidige bestemming bouwperceel Warmoltsstrjitte 130 te Harkema

2. PROJECTBESCHRIJVING

De eigenaar van het perceel heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op een deel van het perceel, aansluitend op de bestaande woning op nummer 128. Het perceel is momenteel in gebruik als paardenweide. Aan de voor- en achterzijde van het perceel staan singels. De singel aan de achterzijde blijft behouden, de singel aan de voorzijde wordt over de breedte van het woonerf verwijderd (ca. 23 meter), om de woning goed in het bestaande straatbeeld in te kunnen passen. De kavel krijgt dezelfde breedtemaat als de bestaande woonpercelen aan deze zijde van de straat, en moet voldoen aan dezelfde ruimtelijke en welstandskaders. De nieuwe woning sluit hiermee aan op het bestaande lint.

De woning bestaat uit 1 laag met een kap. De plattegrond van de woning is zodanig dat er sprake is van een zogenaamde zorggeschikte woning. De kavelbreedte voldoet aan de eisen die daarvoor gesteld worden. Het toevoegen van een woning op deze plek past binnen de Notitie bebouwing in dorpslinten die in 2013 is opgesteld door de gemeente Achtkarspelen.



Afbeelding 4 & 5. Bouwtekeningen woning Warmoltsstrjitte 130 te Harkema

3. ONDERZOEK

3.1 ALGEMEEN

GEMEENTELIJK EN PROVINCIAAL BELEID

WONINGBOUWPROGRAMMA 2014-2020 ACHTKARSPelen

In de woonvisie 'Wonen voor jong en oud' zijn op basis van ontwikkelingen en trends speerpunten voor het wonen voor de periode 2014 – 2020 vastgelegd. Een van deze ontwikkelingen is een afnemende woningbehoefte op termijn. De afname van het aantal inwoners is al ingezet maar het aantal huishoudens vertoont de komende jaren nog een lichte stijging en zal vanaf ca. 2025 afnemen. Vanwege de veranderende bevolkingssamenstelling door ontgroening en vergrijzing en de toename van het aantal kleine huishoudens is bovendien de verwachting dat de behoefte aan levensloop- en zorggeschikte woningen zal toenemen. In de woonvisie van Achtkarspelen (2014-2020) wordt hierdoor ingezet op een beperkte toename van de woningvoorraad en een transformatie van de bestaande voorraad door energetische maatregelen en woningaanpassing. De woonvisie 2014-2020 is in 2015 vertaald naar een woningbouwprogramma waarin het beleid vertaald is naar concrete projecten. Het woningbouwprogramma is uitgewerkt volgens drie doelstellingen: 1. geen grootschalige uitbreidingsplannen; 2. inbreiding op lege plekken in de bebouwde kom; 3. toevoegen zorggeschikte woningen.

Met de realisatie van een woning aan de rand van Harkema wordt een woning toegevoegd aan de voorraad. De locatie bevindt zich buiten de contour Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) van de provincie, waardoor de ontwikkeling ten laste komt van het buitenstedelijk richtgetal woningbouw. In het woningbouwprogramma is aangegeven aan welke plannen de woningbouwruimte wordt toegekend. Deze locatie is hierin niet opgenomen. Echter, naast concrete plannen is in het woningbouwprogramma ook ruimte opgenomen om flexibel of incidenteel in te zetten. Zoals in het collegevoorstel 'Verdeling flexibel in te zetten buitenstedelijk richtgetal woningbouw' is beschreven, is de buitenstedelijke ruimte zeer beperkt. Op basis van dit voorstel heeft het college van B&W op 27-11-2016 (Z2016-11186) besloten voor welke plannen de resterende buitenstedelijke ruimte gereserveerd wordt. Hierbij zijn twee woningen gereserveerd voor de uitvoering van de notitie 'woningbouw in dorpslinten'. Eén van deze woningen is vervolgens toegekend aan deze locatie naast de Warmoltsstrjitte 128.

In de regionale woningmarktanalyse (juli 2017) blijkt dat Harkema de komende jaren nog zal groeien en een woningbehoefte kent, afhankelijk van de gehanteerde prognose, van maximaal 45 tot 65 woningen. Het aantal woningen dat vanaf 2017 gerealiseerd is of waarvoor plannen zijn, bedraagt circa 60. Ondanks dat Harkema een relatief grote planvoorraad heeft, is uitgaande van de meest gunstige prognose en rekening houdend met eventuele planuitval de inschatting dat deze woning past binnen de woningbehoefte en geen negatieve effecten heeft op de bestaande woningvoorraad. Daarbij wordt de woning zorggeschikt uitgevoerd, waarmee ingespeeld wordt op een groeiende behoefte als gevolg van vergrijzing. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de toe te voegen woning inspeelt op zowel een kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte.

LADDERTOETS

Een toets aan de Ladder voor de duurzame verstedelijking wordt in deze onnodig geacht. Deze ladder heeft als doel onnodige uitbreiding van het stedelijke gebied te voorkomen en daarmee ook leegstand tegen te gaan. Omdat het hier slechts om 1 woningtoevoeging gaat

is er volgens jurisprudentie geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, en is de laddertoets niet nodig.

NOTITIE BEBOUWING IN DORPSLINTEN

In 2013 is een inventarisatie uitgevoerd naar mogelijkheden voor woonbebouwing in de dorpslinten buiten de dorpskernen. De locaties die in beeld zijn gebracht zijn beoordeeld aan de hand van drie aspecten; milieucriteria (afstand tot bedrijvigheid), aansluiting op de bestaande bebouwing / het bebouwingspatroon en een landschappelijk verantwoorde inpassing. In totaal zijn er vier locaties positief beoordeeld, één neutraal en 13 negatief.

De voorgestelde locatie is neutraal beoordeeld. Van de drie aspecten zijn milieu en bebouwing positief beoordeeld, maar landschap scoort (vooralsnog) een +/- omdat er aan de voorzijde van het perceel een structuurbepalende houtsingel aanwezig is die in stand gehouden moet worden. Deze houtsingel is ook als zodanig aangeduid en beschermd in het bestemmingsplan Buitengebied. Het college van B&W heeft daarom in lijn met de notitie overwogen dat woningbouw hier alleen mogelijk is als voldoende rekening gehouden wordt met de landschappelijke waarden door de beeldbepalende singels in stand te laten.

Mede naar aanleiding van zienswijzen op de ontwerpbesluiting is ervoor gekozen om de landschappelijke situatie te heroverwegen door te kijken of de landschappelijke waarden en woningbouw beter op elkaar kunnen aansluiten. Bij instandhouding van de singel aan de voorzijde komt de nieuwe woning verscholen achter de singel te staan. Dit beeld wijkt af van het bestaande beeld in het bebouwingslint. Om de woning daadwerkelijk aan te laten sluiten bij het bestaande lint, moet de voorzijde van het erf ook een dergelijke tuinstructuur krijgen waarbij er open zicht is op de tuin en de woning. Daarom zal een deel van de singel aan de voorzijde, over de breedte van het woonerf (ca. 23 meter), weggehaald worden. Op de zijdelingse erfgrens aan de oostzijde wordt een nieuwe singel geplaatst (ca. 50 meter lang). Deze nieuwe singel dient niet alleen ter compensatie, maar zorgt ook voor afronding van het lint en markeert de overgang naar het buitengebied. De singel aan de achterzijde blijft staan, en de resterende singel aan de voorzijde moet aangevuld worden zodat de beeldbepalende structuur in stand blijft. Op deze manier kan er op een landschappelijk verantwoorde manier een woning gebouwd worden, passend binnen de kaders van de notitie 'Bebouwing in dorpslinten'.

Een schets van de nieuwe situatie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

STREEKPLAN FRYSLÂN

Provinciale Staten van Fryslân hebben op 13 december 2006 het Streekplan Fryslân vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven, waarmee het de ruimtelijke sturing voor de uitvoering van provinciaal en regionaal beleid vormt. Buiten de bundelingsgebieden zet de provincie in op woningbouw die qua aard en schaal inpasbaar is in de ruimtelijke karakteristiek van de vele kleine kernen op het platteland. Om het toekomstige ruimtebeslag van wonen te beperken, worden nieuwe woningen zoveel mogelijk eerst in het bestaande bebouwde gebied van kernen opgevangen. Het bestaande bebouwde gebied wordt gevormd door de bestaande bebouwde kernen van steden en dorpen. De grens van het bebouwde gebied vormt hierbij geen harde vaste grens, maar deze schuift mee met nieuwe gerealiseerde uitbreidingen. De ruimtelijke kaders uit het Streekplan zijn nader uitgewerkt in regels in de Verordening Romte Fryslân 2014.

VERORDENING ROMTE 2014 FRYSLÂN

De Verordening Romte Fryslân 2014 is opgesteld om ervoor te zorgen dat de provinciale ruimtelijke belangen doorwerken in de gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. De provincie staat met de Verordening Romte Fryslân 2014 in principe geen nieuwe stedelijke functies toe buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (en in het landelijk gebied). De Verordening biedt hierop een uitzondering voor één of enkele woningen in of aansluitend op een bestaand bebouwingslint of een bestaande bebouwingscluster. Voorwaarde is dat er sprake is van een landschappelijk aanvaardbare afronding of verdichting van een bebouwingslint of bebouwingscluster en de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. Daarnaast moet de toevoeging van de woning(en) passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. In de bovenstaande argumenten is benoemd dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden.

STRUCTUURVISIE DORPEN ACHTKAR SPELEN

Deze locatie speelt geen rol in de structuurvisie dorpen Achtkarspelen voor het dorp Harkema. De locatie is hierin niet opgenomen als uitbreidingslocatie of studiegebied omdat het om een solitair perceel gaat. Voor de grootschaligere ontwikkelingen in het dorp zet de structuurvisie in op herstructurering van het centrum, afronding van het plangebied de Singel en uitbreiding van plangebied De Wide Pet.

STEDENBOUW

Deze toevoeging zorgt voor een uitbreiding van het lint aan de rand van het buitengebied. Kenmerkend voor het bebouwingslint aan de Warmoltsstrjitte zijn de smalle maar langgerekte (diepe) kavels met een breedte variërend tussen de 10 meter en 20 meter. De laatste kavel van het lint aan de noordzijde van de straat heeft een breedte van zo'n 23 meter. De betreffende kavel voor de gevraagde woning ligt in het zuidelijke lint van de Warmoltsstrjitte, net binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom en vormt de overgang van het dorp naar het buitengebied. Gezien deze overgang en de breedte van de laatste kavel aan de andere zijde van de Warmoltsstrjitte, wordt de maximale kavelbreedte van het nieuwe woonperceel ook op 23 meter gesteld. De op te nemen situering van de bouwperceel en een indicatie van het bouwvlak voor het hoofdgebouw zijn in de figuur hieronder opgenomen.



Afbeelding 6. Afmetingen perceel Warmoltsstrjitte 130 te Harkema

Het beeld aan de Warmoltsstrjitte bij de entree van het dorp wordt bepaald door vrijstaande woningen van één bouwlaag met kap. De woning die de verzoeker wenst sluit hierop aan en voldoet aan dezelfde welstandscriteria die voor het bestaande lint gelden.

De locatie van de voorgestelde woning sluit aan op het bestaande bebouwingslint aan de Warmoltsstrjitte. Het is daarom ruimtelijk voorstelbaar om hier een woning toe te voegen. Stedenbouwkundig uitgangspunt is namelijk dat de nieuwe kavel en woning aansluit bij de bestaande situatie.

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. De woning dient qua afmetingen en vorm te voldoen aan de voorschriften van de bestemming 'Wonen' uit de Beheersverordening Dorpen Achtkarspelen. De rooilijn van de woning moet ten minste overeenkomen met de bestaande rooilijn van de naastgelegen woning op nummer 128. De welstandscriteria die voor het bestaande lint gelden; gebiedsnummer 4, lintbebouwing (regulier), zijn ook van toepassing op de nieuwe woning. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen monumenten.

VERKEERSASPECTEN EN PARKEREN

Om de nieuwe woning op het perceel Warmoltsstrjitte 130 te bereiken moet gebruik worden gemaakt van de bestaande doorgaande weg, de Warmoltsstrjitte. Met de nieuwbouw van de geplande woning is de verwachting dat de verkeersintensiteit niet zal veranderen. Op het eigen terrein wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd door een lange oprit en een garage. Voor de inrit zal een inritvergunning noodzakelijk zijn.

3.2 MILIEUASPECTEN

BODEM

Uit de conclusies van het bodemonderzoeksrapport (rapportnr. 17-m8472, d.d. 19-06-2018, uitgevoerd door Sigma bouw en milieu) blijkt dat de concentratie Barium hoger is dan de verwachting is in dit gebied. Een streefwaarde-overschrijding voor Barium in grondwater wordt met enige regelmaat aangetroffen. De hoogst gemeten concentratie Barium in het gebied Harkema/Surhuisterveen is 330 µg/l (>streefwaarde). De aangetroffen hoeveelheid (530 µg/l) overstijgt deze streefwaarde. Hierdoor heeft er een herbemonstering plaatsgevonden. Uit deze herbemonstering is naar voren gekomen dat deze verhoogde gemeten gehalte barium niet opnieuw is aangetroffen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat dit waarschijnlijk is veroorzaakt door een onvoldoende hersteld evenwicht tussen grond en grondwater ten tijde van de eerste grondwaterbemonstering. Verder onderzoek is dan ook niet nodig en verder zijn er dan ook geen milieu hygiënische beperkingen zijn ten aanzien van het gebruik van de bodem voor de functie wonen. Het onderzoeksrapport en de herbemonstering maken onderdeel uit van de (ontwerp)beschikking op de aanvraag.

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 Warmoltsstrjitte worden geconcludeerd dat een overschrijding van grenswaarden niet te verwachten is.

GELUIDSHINDER

Door de ligging nabij de bebouwde komgrens ligt de nieuwe woning binnen de wettelijke geluidszone van het zone-plichtige 60 km deel van de Warmoltsstrjitte. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning. Dit onderzoek is uitgevoerd op 02-08-2018 uitgevoerd door W2N engineers (rapportnr. 17-0179). Het rapport maakt onderdeel uit van de (ontwerp)beschikking op de aanvraag. Uit dit onderzoek is voortgekomen dat de vertrekken voldoen aan de geldende eisen van de geluidwering, mits de materialen zoals genoemd bij de ontwerpuitgangspunten in dit rapport worden toegepast. De uitkomsten van dit onderzoek zijn op 29-10-2019 gecontroleerd door de FUMO. De conclusie die hieruit volgt is dat met de in de rapportage voorgeschreven materialen en constructies voldoende kan worden aangetoond dat alle geluidsgevoelige vertrekken kunnen voldoen aan de minimale karakteristieke geluidwerking conform Bouwbesluit. Controle op de uitvoering blijft gewenst.

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 FAMKE, Friese Archeologische Monumentenkaart Extra, blijkt dat de geprojecteerde woning gebouwd wordt binnen een gebied waar voor de periode ijzertijd-middeleeuwen geen onderzoek noodzakelijk is. Voor de periode steentijd-bronstijd geldt dat alleen bij ingrepen van meer dan 2,5 ha een archeologisch waarderend onderzoek uitgevoerd moet worden. Omdat de nieuwe kavel aanzienlijk kleiner is (ca. 1150 m²), is er geen archeologisch onderzoek nodig en kan op basis van de FAMKE kaart geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect archeologie geen belemmeringen zijn voor dit plan.

3.5 FLORA EN FAUNA

Omdat het hier een agrarisch perceel grenzend aan het buitengebied betreft is het nodig om een ecologisch onderzoek uit te voeren om vast te stellen dat door deze wijziging geen onnodige flora en fauna wordt geschaad. Op 17 januari 2019 is door Altenburg en Wymenga ecologisch onderzoek een ecologische beoordeling uitgevoerd (rapportnr. 3203.kaw.19). Het rapport maakt onderdeel uit van de (ontwerp)beschikking op de aanvraag. De conclusies zijn als volgt:

GEBIEDSBESCHERMING:

Wet natuurbescherming: Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden. Het plan veroorzaakt geen negatieve effecten op de natuurwaarden waarvoor Natura 2000-gebieden in de ruimere omgeving zijn aangewezen. Er is daarom geen conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebiedsbescherming.

Vanwege de uitspraak van de Raad van State over de PAS (29 mei 2019) en de zienswijze op dit punt is de bouw- en gebruiksfase van de nieuwe woning doorgerekend met het rekenprogramma Aerius om zeker te stellen dat bovenstaande conclusie klopt. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een significant stikstof-effect op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied, en het plan is dus uitvoerbaar op dit punt. De uitkomst van de berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het NNN. Door de werkzaamheden ontstaat geen conflict met de Wet natuurbescherming ten aanzien van NNN-gebieden.

Overige Gebiedsbescherming

Het plangebied is geen onderdeel van gebieden die zijn aangewezen als ganzenfoerageergebied of overige natuur. Hierdoor ontstaat er geen conflict tussen werkzaamheden en Wet natuurbescherming ten aanzien van overige gebiedsbescherming.

SOORTBESCHERMING

Door uitvoering van de plannen zal er geen conflict ontstaan met de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten, mits er geen broedende vogels worden verstoord tijdens de werkzaamheden en er rekening wordt gehouden met lichtverstoring op een mogelijke vliegroute voor vleermuizen.

3.6 WATERHUISHOUDING

Voor de beoordeling van het wateraspect is Wetterskip Fryslân via de Watertoets (www.dewatertoets.nl) om een wateradvies gevraagd. Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die onder meer betrekking hebben op regenwaterafvoer, watercompensatie, materiaalgebruik welke zijn opgenomen in de vergunning. De uitkomst is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Op de westelijke grens van het woonerf wordt een nieuwe sloot aangelegd en een singel gerealiseerd. De sloot kan tevens voorkomen dat overtollig regenwater op het naastgelegen agrarische perceel terecht komt.

3.7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van onder andere de bouw van een of meerdere woningen (artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit is anders indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Ten behoeve van de woning wordt een inritvergunning en een aansluiting op de riolering aangevraagd bij de gemeente. De kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemer en zijn via deze afzonderlijke aanvragen gewaarborgd. Een exploitatieplan is daarom niet aan de orde voor dit bouwplan.

OVEREENKOMST VERHAAL TEGEMOETKOMING IN SCHADE

Degene die in de vorm van inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van de afwijking van het ruimtelijk plan, kan een verzoek om een tegemoetkoming in schade indienen bij het college. Om de gemeenschap niet te laten opdraaien voor toekenning van een tegemoetkoming, is de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan, waardoor een eventueel toegekende tegemoetkoming in schade volledig door de initiatiefnemer zal worden gecompenseerd. Deze overeenkomst is door de aanvrager en de gemeente ondertekend.

3.8 VOOROVERLEG

Vooroverleg over ruimtelijke plannen met de provincie Fryslân is nodig indien toepassing wordt gegeven aan bepaalde situaties die de artikelen uit de Verordening Romte raken. In dit geval gaat het om een toevoeging van een woning in een bestaand lint, maar buiten de BSG-contour (bestaand stedelijk gebied). De aanvraag is daarom naar de provincie

gezonden voor een reactie. Hierop is geen reactie gekomen en de provincie heeft geen zienswijzen ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning. Daaruit wordt geconcludeerd dat de provincie Fryslân kan instemmen met onderhavige aanvraag.

Vooroverleg met Wetterskip Fryslân heeft plaatsgevonden via het invullen van de digitale watertoets (zie 3.6 waterhuishouding).

3.9 VERKLARING VAN GEEN BEDENKINGEN

In 2013 is de Notitie bebouwing in dorpslinten opgesteld, waar deze locatie in opgenomen is. Deze notitie is door de raad vastgesteld. Een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is in dit geval dan ook niet nodig is indien het woningbouwplan voldoende rekening houdt met de kaders die hierin gesteld zijn, waaronder de landschappelijke waarden op het perceel. Zoals in paragraaf 3.1 onder de kop 'Notitie bebouwing in dorpslinten' is gesteld is het plan gewijzigd op dit punt. Deze wijziging, waarbij een deel van de beschermde singel wordt verwijderd, geeft aanleiding om de aanvraag nu toch aan de gemeenteraad voor te leggen met het verzoek een besluit te nemen over de (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft eerder van 25 april tot en met 6 juni 2019 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze termijn konden belanghebbenden hun reactie ten aanzien van het plan naar voren brengen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld in een zienswijzennota en aan de gemeenteraad voorgelegd bij de besluitvorming omtrent de ontwerp-VVGB. Mede naar aanleiding van de zienswijzen vormt onderhavige ontwerp-ruimtelijke onderbouw een nieuwe versie die op enkele onderdelen is aangepast of aangevuld ten opzichte van de versie die in de bovengenoemde termijn ter inzage heeft gelegen.

Het besluit van de raad omtrent de ontwerp-VVGB moet conform de wettelijke vereisten (artikel 3.11, lid 3 Wabo) ook voor zienswijzen ter inzage worden gelegd. Het ontwerpbesluit van de raad wordt daarom samen met de ontwerpbeschikking op de aanvraag, met daarbij de aangepaste landschappelijke inpassing en onderhavige nieuwe versie van de ruimtelijke onderbouw, ter inzage gelegd voor zienswijzen. De eerder ingediende zienswijze worden, samen met eventuele nieuwe zienswijzen, bij de definitieve besluitvorming betrokken.

De ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerp-VVGB hebben van 6 augustus 202 tot en met 16 september 2020 ter inzage gelegen. Tijdens de tervisielegging zijn drie zienswijzen ingediend. Er is tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie. De overige twee zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen. Op 3 juni 2021 heeft de raad de definitieve verklaring van geen bedenkingen verleend.