

Reactienota overlegreactie provincie Fryslân Prandinga 42 in Oosterwolde

4 juli 2017

Overlegreactie

Opmerking Archeologie

In het bestemmingsplan is sprake van een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Om te kunnen beoordelen of archeologisch onderzoek noodzakelijk is, dient bij een functiewijziging te worden gekeken naar de oppervlakte van het gehele perceel. Het gaat hier om een perceel van circa 1 ha. Hiermee valt het perceel boven de norm van in dit geval 2500m² en is onderzoek noodzakelijk. Wij verzoeken u dan ook alsnog archeologisch onderzoek te verrichten.

Reactie

Het archeologiebeleid van de provincie Fryslân is opgenomen in het Streekplan Fryslân 2007. Om inzicht te krijgen in de archeologische (verwachtings)waarde van gronden heeft de provincie de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) opgesteld. Hierop zijn voor de periode “steentijd - bronstijd” en de periode “ijzertijd - middeleeuwen” een advies opgenomen over het uit te voeren onderzoek naar (mogelijke) archeologische waarden in de grond. Voor bestemmingsplannen wordt en de verschillende onderzoeken daarbij onderscheiden op basis van de oppervlakte van de bestemmingswijziging in vergelijking met het geldende bestemmingsplan.

De gronden binnen het bestemmingsplangebied zijn op basis van de FAMKE voor wat betreft de “steentijd - bronstijd” aangeduid als “quickscan”. Hiervoor geeft de provincie het advies “om bij ingrepen van meer dan 5000m² een quickscan te verrichten”. Voor wat betreft de “ijzertijd - middeleeuwen” zijn de gronden aangeduid als “karterend onderzoek 3 (middeleeuwen)”. Hiervoor geeft de provincie het advies “om bij ingrepen van meer dan 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten”. Samengevat betekent dit dat voor het bestemmingsplan, wanneer er sprake is van een bestemmingswijziging van ten minste 5.000 m², er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. De stelling van de provincie dat dit onderzoek al nodig is bij een wijziging met een oppervlakte van 2.500 m² kunnen wij dan ook niet volgen. Dit is niet af te leiden van de FAMKE.

De oppervlakte van het bestemmingsplangebied is ongeveer 1,5 ha. Het voor de gronden binnen het plangebied geldende bestemmingsplan is het plan “Buitengebied 2016”. Op grond hiervan zijn de gronden bestemd als “Agrarisch”. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan worden de gronden bestemd als “Wonen”. Hiermee is er sprake van een bestemmingswijziging van ongeveer 1,5 ha. Dit is een overschrijding van de drempelwaarde van 5.000 m² op grond van de FAMKE. Dit betekent dat in beginsel het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig is.

Zoals opgemerkt zijn de gronden binnen het bestemmingsplangebied op grond van het geldende bestemmingsplan bestemd als “Agrarisch”. Een groot deel van de gronden, ongeveer 1 ha, ligt binnen een bouwvlak. Op grond van de bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor een “grondgebonden agrarisch bedrijf”. Bouwwerken voor een

dergelijk bedrijf moeten “binnen een aaneengesloten oppervlak van 1,5 ha worden gebouwd gerekend vanuit een bouwvlak”. Dit betekent dat binnen het hele bouwvlak de bouw van gebouwen, met de daarbij horende grondwerkzaamheden, mogelijk is.

Op grond van het voorliggende bestemmingsplan is ook de bouw van gebouwen met de daarbij horende grondwerkzaamheden mogelijk alleen is de oppervlakte van de gebouwen hierbij in hoofdlijnen beperkt tot:

- 175 m² per hoofdgebouw;
- 300 m² aan bijgebouwen per hoofdgebouw;
- 125 m² aan bouwwerken bij per bouwperceel;
- 30 m² aan overkappingen per hoofdgebouw.

De oppervlakte aan bouwwerken is in hoofdlijnen dan ook ten hoogste 630 m² per hoofdgebouw. Op grond van het bestemmingsplan is binnen het plangebied ten hoogste te bouw van drie hoofdgebouwen mogelijk. Dit betekent dat in hoofdlijnen ongeveer de bouw van 1.900 m² aan gebouwen en bouwwerken mogelijk is (dit is zonder inbegrip van de bouwwerken die vrij van een vergunning gebouwd mogen worden). Hiermee nemen de bouw mogelijkheden op grond van het voorliggende bestemmingsplan in vergelijking met het geldende bestemmingsplan sterk af: van 15.000 m² naar ongeveer 1.900 m². Wanneer wij dit in overweging nemen gaat het oordeel dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig is alleen op basis van de stelling dat er sprake is van een wijziging van de bestemming naar onze mening voorbij aan de bedoeling van het archeologiebeleid zoals dat ook is opgenomen in de Erfgoed. Daarvoor is ook een oordeel over de inhoud van de bestemmingswijziging nodig. En uit de overwegingen die wij hiervoor hebben opgenomen blijkt dat de kans op het verstoren van mogelijke archeologische waarden met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan in vergelijking met het geldende bestemmingsplan afneemt.

Daarbij merken wij ook op dat voor het geldende bestemmingsplan archeologisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn onder andere opgenomen op de “Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart”. Op basis hiervan zijn de gronden binnen het bestemmingsplangebied dubbelbestemd als “Waarde – Archeologie 5”. Op grond hiervan mogen, samengevat, op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd met een diepte groter dan 40 cm (onder het maaiveld) en een oppervlakte groter dan 2.500 m². Ook werken of werkzaamheden met een diepte groter dan 40 cm en een oppervlakte groter dan 2.500 m² mogen niet worden uitgevoerd. Alleen op grond van een omgevingsvergunning is een afwijking hiervan mogelijk. Een voorwaarde voor deze vergunning is onder andere het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.

De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” is ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hierbij is gebruik gemaakt van het voor het bestemmingsplan “Buitengebied 2016” uitgevoerde archeologisch onderzoek. Er is geen aanleiding om te verwachten dat de resultaten van dit onderzoek niet te gebruiken zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

Daarbij kan ook in overweging worden genomen dat, zoals ook in de toelichting op het voorliggende bestemmingsplan is opgemerkt, de verwachting is dat door de al uitgevoerde grondwerkzaamheden binnen het bestemmingsplangebied de kans op archeologische waarden te verwaarlozen is.

Dit alles in overweging nemende zijn wij van mening dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek alleen vanwege de wijziging van de bestemming niet nodig is. Met de in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” is het behoud van mogelijke archeologische waarden voldoende gewaarborgd.

Opmerking onderbouwing woningen

In de onderbouwing van het plan wordt aangegeven dat één extra woning valt onder de ruimte-voor-ruimte regeling. Hier stemmen wij mee in. De tweede extra woning kan volgens u gezien worden als afronding van een lint. Dit achten wij geen deugdelijke redenering en is daarmee in strijd met de Verordening Romte. Er is hier namelijk in het geheel geen sprake van een lint. Wij verzoeken u voor de tweede extra woning te komen met een nieuwe onderbouwing.

Reactie

Deze opmerking verbaast ons. De in het bestemmingsplan opgenomen inrichting van het bestemmingsplangebied is namelijk, tenminste voor wat betreft het aantal woningen, in overleg met de heer Van Dijk, ambtenaar van de provincie Fryslân bepaald.

Uit het overleg bleek dat ten hoogste de bouw van 3 woningen binnen het bestemmingsplangebied mogelijk is. Daarbij was het wenselijk om de woningen binnen het bestaande agrarische bouwvlak te bouwen. De bouw van de woningen zoals die in het voorliggende bestemmingsplan is voorzien past hiermee binnen het bestaande landschap. Ook sluit het bestemmingsplangebied hiermee aan op het bestaand stedelijk gebied van Oosterwolde.

Daarbij kunnen op grond van artikel 1.2.1 van de Verordening Romte Fryslân “in afwijking van artikel 1.1.1, eerste lid [. . .] nieuwe stedelijk functies in het landelijk gebied worden toegestaan indien sprake is van hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen [. . .]”. “Aan hergebruik, verbouw of vervanging van vrijkomende gebouwen een aanvullende nieuwbouw worden in een in ruimtelijk plan voor landelijk gebied zodanige regels gesteld, dat:

- a. bestaande karakteristieke en monumentale gebouwen behouden blijven;
- b. de plaatsing, omvang, vorm en het gebruik van gebouwen passen in de karakteristiek van de omgeving;
- c. geen beperkingen ontstaan voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.”

In de voorliggende situatie is sprake van het vervangen van agrarische gebouwen die vrijkomen door woningen in het landelijk gebied. Daarbij past het voorliggende bestemmingsplan ook binnen de opgenomen voorwaarden. Er is namelijk geen sprake van een monument, de woningen passen binnen het landschap en de mogelijkheden voor agrarische bedrijven in de omgeving worden niet beperkt.

Daarbij nemen wij ook in overweging dat voor de herinrichting van het bestemmingsplangebied en de bouw van de drie woningen de sloop van ongeveer 2.400 m² aan gebouwen plaatsvindt. Dit is nog zonder inbegrip van de oppervlakte aan andere bouwwerken en verhardingen zoals sleufsilo's. Daarmee is naar ons oordeel met het voorliggende bestemmingsplan sprake van een sterke verbetering van de kwaliteit in en in de omgeving van het plangebied.

Opmerking landschappelijke inpassing

U geeft aan dat de bestaande singels rondom het voormalige agrarische perceel zullen worden gehandhaafd. Het behoud van de singels dient nog wel te worden geborgd in de regels.

Reactie

In het bestemmingsplan wordt een regel opgenomen op grond waarvan het behoud van de bestaande singels om het agrarische perceel wordt gewaarborgd.

Opmerking juridische kwaliteit

In het strijdig gebruik wordt verwezen naar artikel 3.3.1, dit moet 3.4.1. zijn.

Reactie

Wij gaan er van uit dat in de opmerking wordt verwezen naar de regels voor het strijdig gebruik zoals die zijn opgenomen in artikel 3, lid 3.4.2. Terecht wordt opgemerkt dat de hierin opgenomen verwijzingen naar lid 3.3.1 niet juist is en dit een verwijzing naar lid 3.4.1 moet zijn. De betreffende regels zullen wij hier op aanpassen.