

Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling locatie Op é Wal 7 te Oudega.



14 juli 2020
Gemeente Smallingerland
Team Omgeving

Aanleiding.

Op het perceel Op é Wal 7 te Oudega staat de voormalige kunstmestloods. Er is een omgevingsvergunning ingediend om de oude kunstmestloods te verbouwen tot vier woningen en een vrijstaande woning ten zuiden van de loods. De aanvraag past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Medewerking is alleen mogelijk door af te wijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (uitgebreid).

Plangebied.

Het perceel Op é Wal 7 te Oudega is gelegen aan de zuidkant van het dorp en ligt direct aan de haven van Oudega. Het maakt onderdeel uit van het Masterplan Oudega.

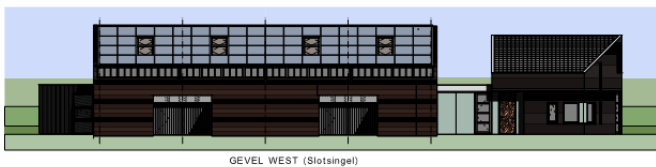
Leeswijzer.

In het vervolg wordt eerst ingegaan op de huidige situatie en toekomstige situatie. Vervolgens wordt het geldende beleidskader beschreven. Daarna wordt ingegaan op de relevante planologische randvoorwaarden om af te sluiten met de uitvoerbaarheid.

Huidige situatie.



Toekomstige situatie.



Beleidskader.

Rijksbeleid.

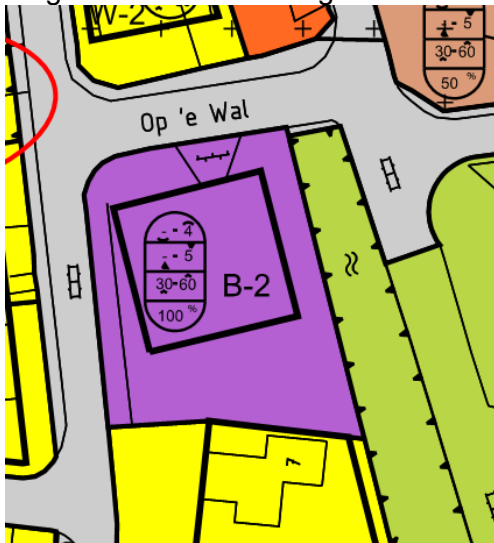
Het rijks beleidskader wordt door de beoogde uitbreiding niet geraakt.

Provinciaal beleid.

Het betreft een wijziging van gebruik binnen de bebouwde kom. De realisatie van een vijftal woningen past binnen de door de provincie goedgekeurde woonplan. Het voorliggende plan past binnen de provinciale verordening Romte.

Geldend bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Kleine Kernen Noord, vastgesteld op 10 januari 2012. Hierin heeft het perceel de bestemming Bedrijven – 2. De realisatie van een 5-tal woningen past niet binnen de geldende bestemming.



Masterplan Waterfront Oudega

De gemeenteraad heeft op 10 maart 2020 het Masterplan Waterfront Oudega vastgesteld. Het waterfront Oudega is onderdeel van de gebiedsaanpak Oostelijke Poort Friese Meren. Het doel is om economische groei en leefbaarheid te stimuleren en land- en waterrecreatie met elkaar te verbinden. De aanpak is erop gericht om de Friese Wouden en de Friese Meren te verbinden, de watersportstructuur te versterken en de beroeps- en recreatievaart veiliger te maken door scheiding van vaarwegen. Het zijn de hoofdingrediënten waarmee de gebiedsaanpak Oostelijke Friese Meren (OPFM) het gebied tussen De Veenhoop en Drachten aantrekkelijk en leefbaar houdt en maakt.

In 2013 is in opdracht van de gemeente een visie opgesteld waarin de beoogde verbeteringen zijn benoemd. In deze visie is het dorp Oudega de ontvangstlocatie voor bezoekers die aankomt over water en land. De nadruk ligt op blauw (water) en groen (natuur). De visie "Oudega aan het water" is gericht op het verbeteren en handhaven van de leefbaarheid en de toeristische ontwikkeling van het gebied. De realisatie tussen het water en het dorp wordt sterker en het aantal bezoekers vanaf het water en over land zal hierdoor toenemen. In de visie worden voor het gebied rondom de haven diverse suggesties gedaan.

In het Master Waterfront Oudega is een invulling gegeven voor het rood (bebouwing); ontwikkeling van het dorp en het gebied rondom de haven.

De doelstelling van het masterplan is om een adequate en concreet kader te bieden om het havengebied te herontwikkelen. Zodanig dat het een fraai en sfeervol onderdeel wordt van

en voor het dorp en bijdraagt aan de versterking van het toeristisch product voor de watersporter, maar ook voor de andere recreanten.



Voor de locatie van de voormalige kunstmestloods is in het masterplan een ontwikkeling voorzien. Hierbij wordt gedacht aan een bestemming voor wonen waarbij ook de mogelijkheid wordt geboden voor lichte bedrijvigheid. In het kader van de ontwikkeling van het masterplan is geconstateerd dat de voorkeur uitgaat naar renovatie van de kunstmestloods met daarin vier grondgebonden woningen en ten zuiden van de loods een vrijstaande woning. Parkeren dient op eigen erf dan wel in het gebied te worden gerealiseerd.

Planologische randvoorwaarden.

Ruimtelijke inpasbaarheid.

De uitbreiding betreft enerzijds een relatief klein oppervlak aan de zuidoostzijde. Een daar soms wat rommelig ogende overhoek wordt met een uitbreiding ingevuld. Anderzijds vervangt de uitbreiding aan de waterzijde de tijdelijke met kunststof gemaakte overkapping van het terras en felgekleurde parasols. Het verdwijnen van deze overkapping en de parasols komt het beeld sterk ten goede.

De uitbreiding heeft in stedenbouwkundige zin geen ingrijpende effecten op het ruimtelijk beeld en de overblijvende ruimte. Het volume wordt op een bij het gebouw passende wijze voorgesteld en evenwichtig aangevuld. Het hoofdvolume met verdieping blijft dominant en krijgt helder afleesbare ondergeschikte medevolumes. De oostzijde, de benaderingskant, blijft een gesloten en bijna introvert aanzien geven, wat het beeld naar de omgeving en het water trekt in plaats van naar het gebouw. Dit komt het buitengebied ten goede. De gerichtheid van het gebouw blijft zich tonen naar de waterzijde. De bouwmasa trapt langzaam af door de bouwkundige half open terrasoverkappingen. Deze hechten de west- en zuidoostzijde van de bouwmasa aan elkaar. In materialisatie en kleurstelling sluit de uitbreiding aan bij de bestaande kleurstelling waardoor het gebouw zich ondergeschikt wil tonen in het omliggende landschap. Kortom een geslaagde inpasping op deze fraaie locatie.

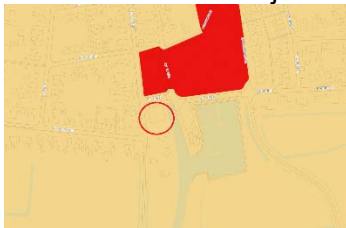
Archeologie en cultuurhistorie.

In het kader van het Verdrag van Malta is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied.

Om vast te stellen hoe groot de kans is dat er archeologische waarden geschaad zullen worden als gevolg van de plannen van de initiatiefnemer om de bestaand loods te verbouwen tot vier grondgebonden woningen en ten zuiden hiervan een vrijstaande woning te realiseren is de FAMKE geraadpleegd. Deze kaart, de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra, laat de verschillende archeologische regimes in de provincie Fryslân zien. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen steentijd-bronstijd en ijzertijd-middeleeuwen. De kaartuitsneden van de omgeving van het plangebied zijn weergegeven in deze paragraaf.

IJzertijd – Middeleeuwen

Er is karterend onderzoek geadviseerd. De provincie beveelt aan om bij ingrepen van meer 5000m² een historisch en karterend onderzoek te verrichten, waarbij speciale aandacht moet worden besteed aan eventuele Romeinse sporen en/of vroeg-middeleeuwse ontginningen. De voorliggende locatie heeft een oppervlakte van circa 1100 m². Karterend onderzoek is in deze niet noodzakelijk.



Steentijd – Bronstijd.

Er is onderzoek geadviseerd 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 maken wij daarom 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.

De voorliggende locatie heeft een oppervlakte van circa 1100 m². Onderzoek is in deze niet noodzakelijk.



Welstand.

De aanvraag is door de welstandscommissie Hûs en Hiem beoordeeld. Men heeft op 10 februari 2020 een positief welstandsadvies afgegeven over het ingediende ontwerp bouwplan. Het advies is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Voor deze locatie in het buitengebied gelden de welstandsrichtlijnen "G1 – buitengebied".

Landschap.

Het bestaande gebouw gedraagt zich ondergeschikt aan het omliggend landschap. De uitbreiding sluit hierbij aan en heeft hierop nauwelijks tot geen (negatieve) invloed. De inpassing is hiermee geslaagd. De directe omgeving, waaronder de parkeerplaats, hoeft niet te worden aangepast.

In het flora en faunaonderzoek worden aanbevelingen gedaan, zoals bouwen buiten broedseizoen of na broedvogelcheck; geen geluidsverstoring in broedseizoen; geen geluidsbronnen op het water richten, geen lichtbronnen richten op het meer tijdens bouwwerkzaamheden in de periode april-november (vleermuizen). We gaan ervanuit dat deze aanbevelingen worden opgevolgd. Om lichtuitstraling te voorkomen door en vanuit het gebouw na realisatie, wordt geadviseerd hiermee rekening te houden bij opstellen van een verlichtingsplan en de keuze van de armaturen.

Luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen hebben betrekking op de concentraties in de buitenlucht van een aantal luchtverontreinigende stoffen (zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofdioxide, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen). De realisatie van de woningen draagt niet in betekende mate bij aan een toename van een concentratie van één van deze stoffen. Uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen is zodanig ondergeschikt dat dit niet zal bijdragen aan een in betekende mate toename van genoemde concentraties. Ten behoeve van het plan is er ook een stikstofberekening gemaakt. Uit deze berekening blijkt dat de stikstofdepositie door het voorgenomen plan afgerond 0,0 mol/ha/jaar bedraagt. Hiermee heeft het plan geen significant effect vanwege stikstofdepositie op het omliggende Natura-2000 gebieden. De stikstofberekening is in de bijlage opgenomen.

Externe veiligheid.

Voor transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevi). Binnen een afstand van 200 meter zijn er geen gasleidingen of hoogspanningsleidingen aanwezig.

Ecologie.

De initiatiefnemer heeft een ecologisch onderzoek laten uitvoeren (zie de bijlage). Hieruit is gebleken dat het plan binnen de kaders van de Wet natuurbescherming zonder belemmering plaats kan vinden. Wel dient bij de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen (15 maart – 15 juli) en dient lichtuitstraling te worden voorkomen richting het water tussen zonsondergang en zonsopkomst tijdens de verbouwfase en de gebruiksfase nadien, zodat een eventuele essentiële vliegroute niet wordt doorbroken.

Water.

Er is voor het plan op 20 februari 2020 een zgn. normale watertoets door Wetterskip Fryslân uitgevoerd. Na de realisatie van het plan zal het aantal m² aan verharding niet toenemen. Eventuele watercompensatie is hier dan ook niet aan de orde. Wel ligt het plan binnen de zoning van de lokale waterkering. Op grond hiervan dient een watervergunning door Wetterskip Fryslân te worden verleend. Op 21 april 2020 is deze watervergunning verleend. De resultaten van de watertoets en de verleende watervergunning is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Bodem.

Ten behoeve van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

De conclusies van dit onderzoek zijn, dat vanuit milieu hygiënisch oogpunt er geen belemmeringen zijn voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het voorliggende plan. Vanwege de voorgenomen nieuwbouw wordt geadviseerd om de vastgestelde verontreiniging in combinatie met de geplande werkzaamheden te saneren. Op het moment dat er graafwerkzaamheden binnen dit geval van bodemverontreiniging plaats gaan vinden, wordt dit als een sanerende handeling beschouwd. Voorafgaand aan de werkzaamheden is het verplicht een saneringsplan (BUS melding) voor instemming in te dienen bij het bevoegd gezag Wet bodemsanering (Provinsje Fryslân). Het bodemonderzoek is de in bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Verkeer / parkeren.

Ten behoeve van de het plan is de parkeerbehoefte berekend op grond van de parkeernormen nota. Op grond hiervan dienen er negen parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Parkeernorm is voor de dorpen in dit geval zowel voor de huur (vrije sector) als koop (tussen/hoekwoning) 2,0 pp/woning. Rekening houdend met de aanwezigheidspercentages van zowel bewoners is dat minimaal 9,0 parkeerplaatsen.

Functie	Werkdag				koop avond	zaterdag		zondag middag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	100%	70%

Het plan voorziet in negen parkeerplaatsen en voldoet aan de minimale parkeerbehoefte.

Uitvoerbaarheid.

Economisch.

Anterieure overeenkomst

Het betreft de realisatie van een vijftal woningen. Hierdoor is kostenverhaal voor het plan verplicht. Er wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten voordat de definitieve vergunning worden verleend, waarin het kostenverhaal is geregeld.

Planschade.

Het plan kan planschade veroorzaken. De gemeente heeft voor dit soort initiatieven geen gelden gereserveerd om eventuele planschade af te dekken. Eventuele planschade komt geheel voor rekening van initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de eventuele planschade betaald. Hiervoor is ook een borgstelling tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgenomen.

Gezien het bovenstaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Maatschappelijk.

Er zal een ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd binnen welke termijn zienswijzen kunnen worden ingebracht.

Overleg.

In het kader van het overleg op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met de Provincie Fryslân en het Wetterskip Fryslân. Beide instanties hadden geen opmerkingen op het plan. De veiligheidsregio heeft niet gereageerd.

Overzicht bijlagen:

- Welstandsadvies
- Stikstofberekening
- Natuurtoets
- Watertoets en Watervergunning
- Bodemonderzoek
- Artikel 3.1.1. Bro overlegreacties

Bijlagen:

1. Welstandsadvies
2. Stikstofberekening
3. Natuurtoets
4. Watertoets en watervergunning
5. Bodemonderzoek
6. Artikel 3.1.1. overlegreacties