

Ruimtelijke onderbouwing voor het legaliseren van een dierenverblijf in het hertenkamp aan de Hagewyk te Drachten

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Locatiebeschrijving	2
1.3. Leeswijzer	2
2. Huidige en toekomstige situatie	3
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Toekomstige situatie	3
3. Beleidskader	4
3.1. Vigerende Bestemmingsplan	4
4. Planologische omgevingsaspecten.....	5
4.1. Archeologie	5
4.1.1. IJzertijd-Middeleeuwen.....	5
4.1.2. Steentijd-Bronstijd	6
4.2. Externe veiligheid.....	6
4.3. Luchtkwaliteit	6
4.4. Ecologie	6
4.5. Water	6
4.6. Bodem.....	7
5. Uitvoerbaarheid	7
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	7
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	7

Ruimtelijke onderbouwing voor het legaliseren van een dierenverblijf in het hertenkamp aan de Hagewyk te Drachten.

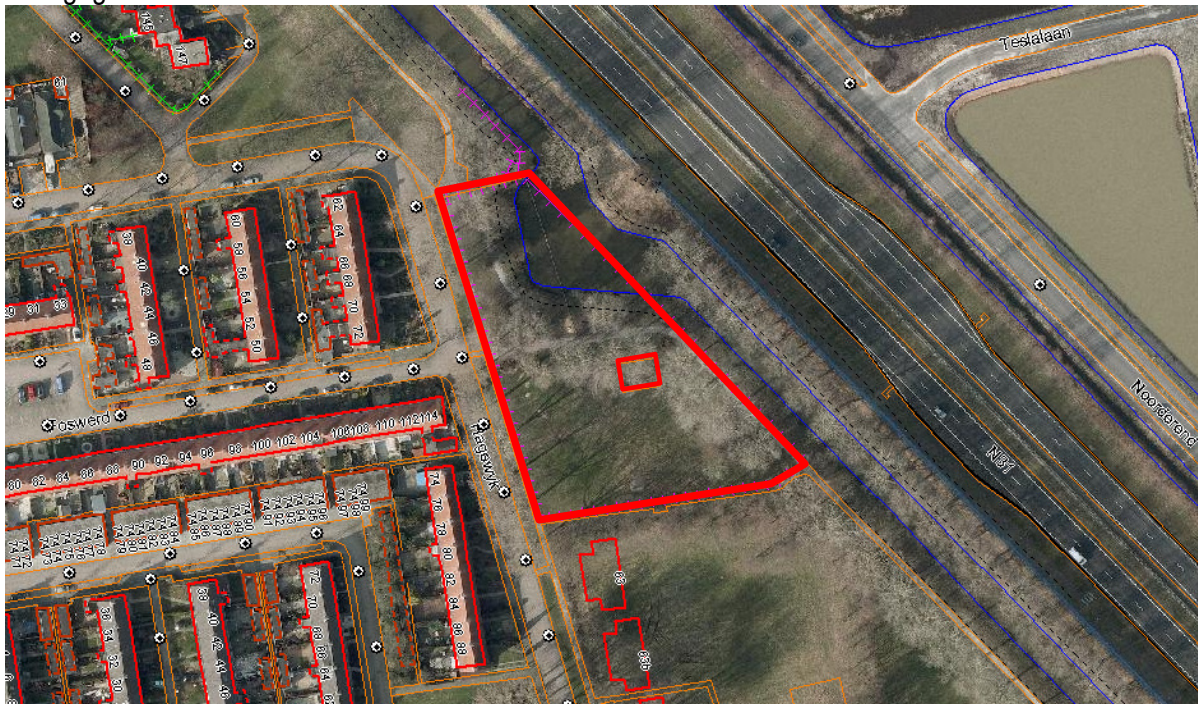
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor het hertenkamp aan de Hagewyk te Drachten is op 3 november 2011 een omgevingsvergunning aangevraagd ten behoeve van de legalisatie van het dierenverblijf. Voor de bouw van het dierenverblijf is op 30 september 2010 een bouwvergunning verleend. De huidige locatie van het dierenverblijf komt echter niet overeen met de locatie zoals aangegeven in de vergunning. Om het dierenverblijf te legaliseren kan met toepassing van artikel 3.10 juncto 2.12 Wabo worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

1.2. Locatiebeschrijving

Het plangebied ligt aan de noordoost kant van Drachten, aan de rand van woonwijk de Wiken en aan de oostkant begrensd door de Waldwei (N31). Het gerealiseerde dierenverblijf is in het figuur weergegeven.



Figuur 1 Situering hertenkamp met dierenverblijf aan de Hagewyk te Drachten.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 behandelt het van toepassing zijnde beleid waarna hoofdstuk 4 ingaat op de relevante planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 behandelt tot slot de uitvoerbaarheid.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. *Huidige situatie*

Op 30 september 2010 is een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een dierenverblijf op locatie één binnen het perceel van het hertenkamp. Bij de uiteindelijke plaatsing heeft de initiatiefnemer echter gekozen voor locatie 2, de locatie die buiten de verleende vergunning valt.



Figuur 2 Locatie volgens vergunning



Figuur 3 Huidige locatie dierenverblijf

De huidige locatie van het dierenverblijf is daarmee strijdig met het geldende bestemmingsplan.

2.2. *Toekomstige situatie*

Omdat de bestaande situatie strijdig is met het vigerende bestemmingsplan is op 3 november 2011 een omgevingsvergunning aangevraagd ten behoeve van legalisatie. Legalisatie is eventueel mogelijk onder de voorwaarde dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

3. Beleidskader

3.1. Vigerende Bestemmingsplan

Het perceel van het hertenkamp aan de Hagewyk, gelegen tegenover huisnummer 74, ligt binnen het bestemmingsplan "De Wiken – Venen" wat door de gemeenteraad is vastgesteld op 2 februari 2010.

Op de plankaart heeft het perceel de bestemming "Groen" met een nadere aanduiding "specifieke vorm van groen – hertenkamp". Binnen deze aanduiding mag een gebouw worden gebouwd binnen het aangewezen bouwvlak met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m².

Het dierenverblijf heeft een oppervlakte van circa 36 m², wat past binnen het bestemmingsplan. Voor het bouwwerk heeft de Welstandsadviesering en monumentenzorg Hûs en Hiem d.d. 22 september 2010 (W10SMA269-1) geadviseerd dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voor dit verblijf is dan ook een bouwvergunning verleend. Het dierenverblijf is echter niet gerealiseerd binnen het aangegeven bouwvlak, maar noordelijker, meer in het midden van het terrein. De huidige locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Figuur 4 Fragment plankaart

4. Planologische omgevingsaspecten

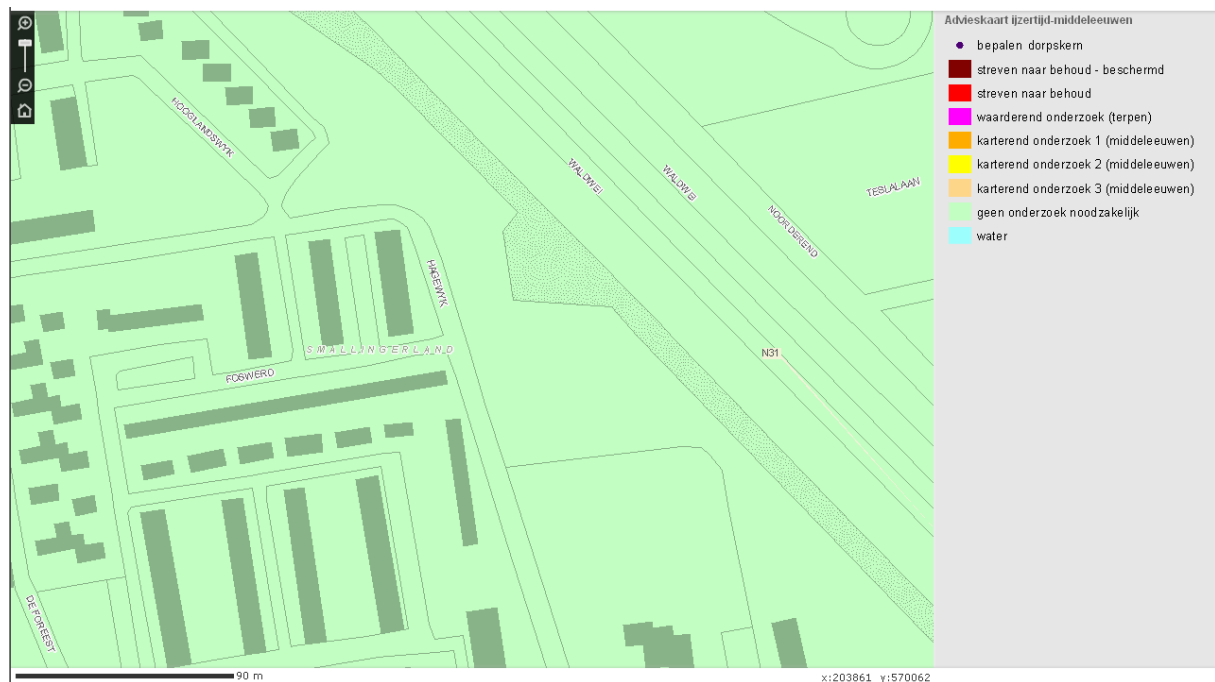
4.1. Archeologie

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. De provincie heeft op haar website de Cultuurhistorische kaart geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Voor het perceel van het hertenkamp aan de Hagewyk is de cultuurhistorische kaart (FAMKE) geraadpleegd.

4.1.1. IJzertijd-Middeleeuwen

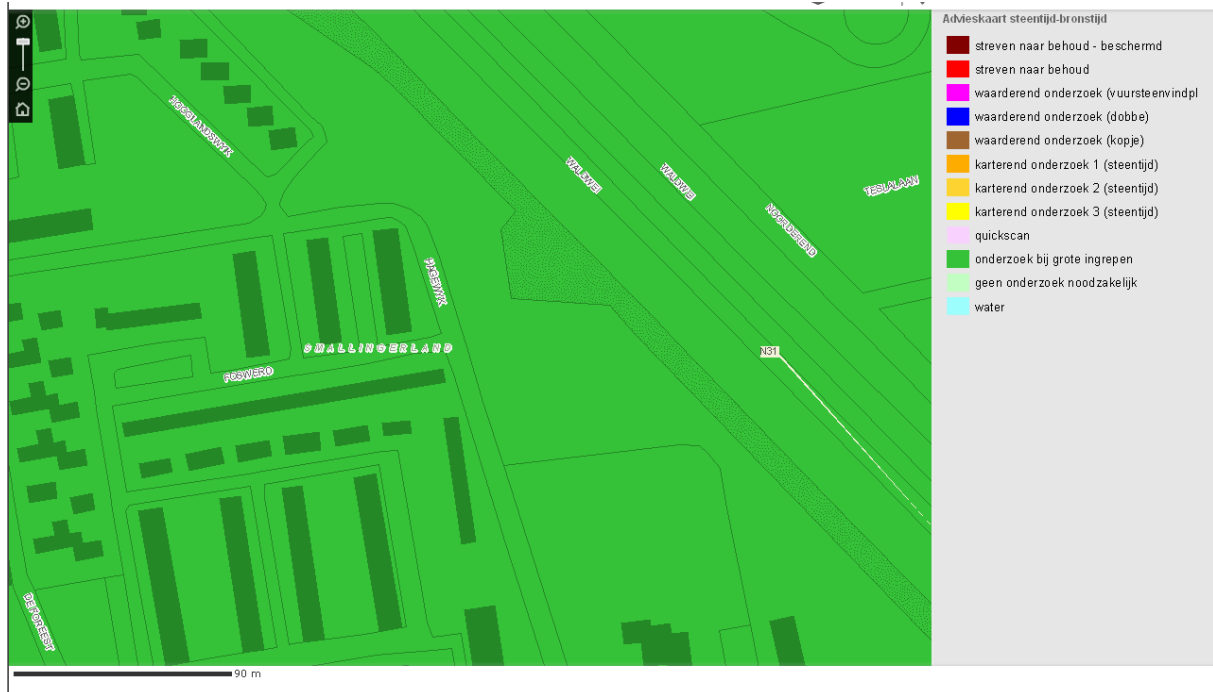
Voor de periode ijzertijd-middeleeuwen wordt op het perceel van het hertenkamp geen onderzoek noodzakelijk geacht.



Figuur 5 Fragment FAMKE advieskaart IJzertijd-Middeleeuwen.

4.1.2. Steentijd-Bronstijd

Voor de periode steentijd-bronstijd is alleen onderzoek noodzakelijk bij grote ingrepen van groter dan 2,5 hectare. Voor het dierenverblijf met een oppervlakte van circa 36 m² is dus geen nader onderzoek nodig. In figuur 6 is een kaartfragment van FAMKE opgenomen voor deze periode.



Figuur 6 Fragment FAMKE advieskaart Steentijd-Bronstijd

4.2. Externe veiligheid

Omdat de ontwikkeling een dierenverblijf betreft zonder verblijfsfunctie voor mensen wordt onderzoek naar de externe veiligheid niet noodzakelijk geacht.

4.3. Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft een dierenverblijf zonder verblijfsfunctie voor mensen en daarom is toetsing aan de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.4. Ecologie

Gezien het feit dat er al een omgevingsvergunning was verleend voor de bouw van een dierenverblijf in de directe nabijheid van de huidige locatie worden geen negatieve gevolgen met betrekking tot ecologie verwacht voor het plangebied.

4.5. Water

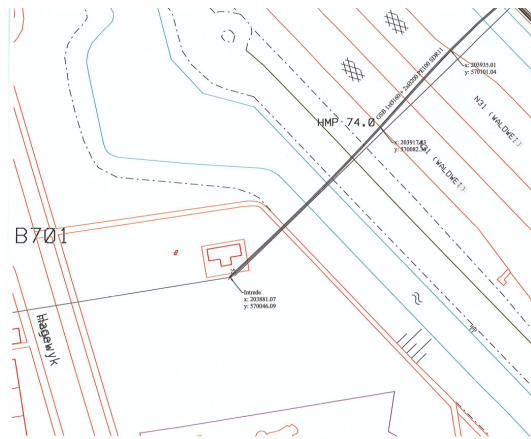
Ten behoeve van het plan is een watertoets uitgevoerd d.m.v. het gebruikmaken van de digitale watertoets. Het Wetterskip heeft bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

4.6. Bodem

Bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht als mensen niet langer dan twee uur per dag in het bouwwerk verblijven. Aangezien het een dierenverblijf betreft heeft het gebouw geen verblijfsfunctie en is bodemonderzoek niet nodig.

4.7. Kabels en leidingen

Het dierenverblijf is geplaatst zonder rekening te houden met de aanwezige kabels en leidingen. Twee waterleidingen van Vitens liggen vlak bij het gebouw. Voor de aanleg van de zuidelijk gelegen leiding (PVC200) naar bedrijvenpark A7 Noord is een vergunning afgegeven op 17 april 2009. Er is geen sprake van een privaatrechtelijke beperking in de vorm van een erfdienstbaarheid ten behoeve van Vitens.



Figuur 7 Zuidelijk gelegen waterleiding



Figuur 8 Noordelijk gelegen waterleiding

De leiding ten noorden van het dierenverblijf is eveneens een waterleiding (PVC200) van Vitens. Er is geen informatie beschikbaar van een eventueel eerder afgegeven vergunning voor het hebben van een waterleiding in gemeentegrond. De betreffende leiding dateert hoogstwaarschijnlijk van voor de periode waarop er vergunningen voor dergelijke leidingen werden verleend.

De aanwezige waterleidingen liggen niet onder het gebouw zelf, maar onder de aanwezige tegelverharding en vormen daardoor geen beperking voor de ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Omdat het dierenverblijf al gerealiseerd is en er geen veranderingen in de huidige situatie optreden kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpplan wordt ten behoeve van zienswijzen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Indien geen zienswijzen worden ingediend zal de aangevraagde vergunning worden verleend en wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.