

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het Bouwplan te Formerum

1. Inleiding.

Op een perceel van Agrarische grond gelegen aan de Formerum Zuid zal achter de bestaande woning Formerum 30, te Formerum.(Terschelling, sectie I, Perceel 2193) een twee onder één kapwoning worden geplaatst. Het plan is om hier een twee onder één kapwoning in schuurwoning stijl te bouwen. De ligging van het projectgebied is hieronder weergegeven.



Ligging locatie Bouwkavel Terschelling



Ligging bouwlocatie Bouwkavel Formerum Zuid

2. Omschrijving project.

Het project omvat een twee onder één kapwoning in de vorm van een schuurwoning, welke op de hierboven getoonde afbeelding is ingetekend op de betreffende locatie in een bestaand weiland. De zuidgevel komt op 18 meter van de bestaande erfgrans te liggen. (Sectie I, Perceel 2193)

3. Vigerend beleid.

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan Formerum. Het perceel sectie I nr. 2193 heeft de bestemming Agrarische grond. Dit bestemmingsplan is op 23 juli 2013 voor het laatst vastgesteld door de gemeenteraad van Terschelling. Het projectgebied kent in de geldende planologische regeling één (of meerdere) bestemming, namelijk: Agrarisch. Rond het project gebied liggen diverse functies. Zo is er een camping met Horeca gelegenheid, een museum met Horeca bestemmingen en woningen.

STRIJDIGHEID GELDENDE PLANOLOGISCHE REGELING

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het bouwplan niet toegestaan. De strijdigheid is met name gelegen in de Agrarische bestemming van het perceel. Op deze bestemming mogen geen woningen worden gerealiseerd.

AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling kunnen meewerken aan het project door het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Dit kan o.a. op basis van de 2^e Herziening beleidsregels nieuwe woningen 2020. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning moet onderbouwd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door middel van het voorliggende document wordt hier in voorzien.

4. Toetsing aan beleid.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat het kader vormt voor dit project. Hierbij komt het rijks-, provinciaal, regionaal en het gemeentelijk beleid aan bod.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit project raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de behoefte en de beschikbare

ruimte. De ontwikkeling van een twee onder één kapwoning wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. Toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Provinciaal beleid

Streekplan Fryslân 2007, Verordening romte Fryslân 2014, ontwerp Omgevingsvisie
Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is onder meer neergelegd in het Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit van de Romte', vastgesteld op 13 december 2006 en de in 2020 vastgestelde provinciale omgevingsvisie.

In de Verordening Romte Fryslân 2014 is het beleid uit het Streekplan vertaald naar regels. In artikel 1 van de verordening worden regels gegeven gericht op het bundelen van stedelijke functies in stedelijk gebied. Indien dit niet mogelijk is, kan aansluitend op bestaand stedelijk gebied een uitbreidingslocatie worden toegestaan. Volgens de verordening valt de locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. De twee woningen worden gerealiseerd om bij te dragen aan het verminderen van de woningnood op het eiland. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hier onvoldoende ruimte meer voor en daarom is er breder gezocht naar woningbouwlocaties. Bijgaande locatie is ruimtelijk aanvaardbaar omdat in de directe omgeving meer lintbebouwing, en een camping, aanwezig is en dus niet midden in de ruimte wordt gebouwd. De woningen sluiten aan op een bestaand bebouwingslid/bebouwingscluster. In die zin is dan ook nog sprake van een zorgvuldig ruimte gebruik.

In artikel 3 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met een woonplan, dat de schriftelijk instemming van Gedeputeerde Staten heeft. Hiervan mag afgeweken worden indien het woningbouwproject niet meer dan 11 woningen bevat en gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied . In onderhavige situatie is sprake van 2 woningen. In de volgende paragraaf wordt beschreven dat het plan binnen het woonplan van de gemeente past. Tevens is sprake van een concrete behoefte naar de woningen. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat met gebruikmaking van artikel 1.3.1. van de Verordening Romte het plan in overeenstemming kan zijn met de Verordening Romte Fryslân 2014.

In het kader van het reguliere overleg wordt dit plan ook nog voorgelegd aan de provincie.

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie TS25

In de Toekomstvisie van Terschelling voor 2025 zijn drie pijlers geformuleerd: bouwen aan een krachtige samenleving met een duurzame economie in een waardevolle omgeving.

Wat betreft wonen is de topprioriteit om voldoende woningen voor starters en jonge gezinnen te kunnen aanbieden. De voorgenomen ontwikkeling van deze twee onder één kapwoning voldoet hieraan. Daarnaast wil Terschelling bij nieuwbouw prioriteit geven aan landschappelijke kwaliteit en duurzaamheid. Dit houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling energiezuinig of zelfs energieneutraal moet zijn. Verder wordt genoemd dat de gemeente meegroeiwoningen ambieert. Aan deze ambitie kan worden voldaan door de woning van binnen geschikt te maken om als klein gezin in te kunnen wonen.

Woonvisie Terschelling

In 2017 is er een woonvisie voor de gemeente Terschelling opgesteld door KAW. Deze visie loopt van 2017 tot en met 2021 met doorkijk naar 2025, gebaseerd op de Toekomstvisie TS25. In de woonvisie

wordt de huidige woningmarkt omschreven als onbereikbaar voor starters en (jonge) gezinnen met een gemiddeld inkomen, omdat de vierkante meterprijs een van de hoogste in Nederland is. Daarnaast zijn de wachtlijsten in de sociale huursector lang, waardoor weinig doorstroming in de woningmarkt zit. Daarom ligt de prioriteit voor de eerste jaren bij het realiseren van starterswoningen en doorstroomwoningen, zoals de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd. Daarnaast wordt in de woonvisie benadrukt dat de inpassing van nieuwe woningen moet passen binnen de Welstandsnota of een voor de locatie op te stellen beeldkwaliteitsplan.

Toetsingskader woonvisie

Bouwplannen worden getoetst op hun bijdrage aan het oplossen van de woningmarktproblemen. In de Woonvisie Terschelling, vastgesteld 17 oktober 2017, is het toetsingskader voor aanvragen opgenomen:

1. Sluit het bouwplan qua aantallen woningen en doelgroep aan bij de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie (Programma +135+).
2. Past de huur- of verkoopprijs bij de doelgroep voor de locatie.
3. Levert een bouwplan voor markthuur (huur van €737-936 of koop tot €275.000 een bijdrage aan de doorstroming op de woningmarkt).
4. Is blijvende betaalbaarheid van de woningen geborgd.
5. Voldoet het plan aan de duurzaamheidsambities uit de Woonvisie.

Het toetsingskader is in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie verder uitgewerkt.

Ad. 1

Het bouwplan moet passen binnen het indicatieve woningbouwprogramma zoals opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Woonvisie.

In het Uitvoeringsprogramma Woonvisie is het beschikbare aantal woningen verdeeld over West, Midden en Oost. Het bouwplan wordt gerealiseerd in Oost.

Voor deze locatie zijn woningen beschikbaar voor de doelgroep starters.

Het bouwplan voorziet in het bouwen van 2 woningen, gebouwd voor de doelgroep maatschappelijk en/of economisch aan Terschelling gebonden starters.

De doelgroep voldoet aan de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie. Er is voor deze doelgroep voldoende woningbouwruimte beschikbaar.

Ad. 2

De koopprijs van de te bouwen woningen bedraagt €275.000 per woning. De initiatiefnemer is, met het gevoerde gesprek met de aannemer tot een akkoord gekomen dat de bouwkosten van de woning lager zijn dan € 275.000 per woning. Echter is dit nog niet definitief aan te tonen, omdat we nog in afwachting zijn van de offerte van het betreffende bouwbedrijf.

Als uit de definitieve offerte blijkt dat de koopprijs van de woning lager is dan € 275.000, dan is het bouwplan passend voor de doelgroep voor deze locatie.

Ad. 3

De woningen worden niet gebouwd voor de doelgroep doorstromers, maar voor starters die een woning willen bouwen waar ze, ook in hun volgende levensfase, kunnen blijven wonen. Het Uitvoeringsprogramma Woonvisie biedt hier de ruimte voor.

Ad. 4

Het bouwplan voldoet aan de maten uit de Beleidsregels nieuwe woningen. Het bouwplan bevat geen mogelijkheden voor een recreatieappartement en/ of mogelijkheden voor bed & breakfast. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Om de blijvende betaalbaarheid te borgen wordt in de overeenkomst onder meer opgenomen dat de woning geen

mogelijkheden voor een recreatieappartement en / of bed & breakfast krijgt, de locatie in een toekomstig omgevingsplan de bestemming sociale huurwoning/ sociale koopwoning/ markthuurnwoning kan krijgen en het bestemmingsvlak beperkt wordt.

Met het oog op de blijvende betaalbaarheid maakt een anti-speculatiebeding voor 10 jaar (een verbod op verkoop en verplichte bewoning gedurende 10 jaar voor de eerste bewoner) onderdeel uit van de anterieure overeenkomst.

Ad. 5

De gemeente streeft naar energie neutrale woningbouw, tenzij de bovenwettelijke investeringen in energiebesparende maatregelen aantoonbaar leiden tot hogere woonlasten.

Woningbouwinitiatieven die, blijvend uit de aanvraag omgevingsvergunning, uitgaan van EPC=0 kunnen voorrang krijgen bij het beschikbaar stellen van woningbouwruimte.

Het streven van het bouwproject is een EPC waarde van 0.

Conclusie

Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma Woonvisie, mits uit de offertes blijkt dat de bouwkosten van de woningen lager zijn dan € 275.000.

Herziening beleidsregels nieuwe woningen 2020

Het projectgebied valt in het 'Zoekgebied nieuwe woningbouwlocaties'. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kan verlenen, in het geval dat de bouw van één of meerdere woonhuizen afwijkt van de regels uit het geldende bestemmingsplan. Hierbij dient te worden voldaan aan een aantal criteria. Het is daarom van belang dat de situering bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernbebouwing. Daarbij mag de oppervlakte van het woonhuis maximaal 150 m² bedragen, de goothoogte maximaal 3,5m en de bouwhoogte maximaal 8 m. De vloeroppervlakte van de woning bedraagt maximaal 100m² en de woning mag niet voor recreatieve bewoning worden gebruikt. Aan deze voorwaarden voldoet voorliggend bouwplan

Welstandnota

Het bouwplan moet ook getoetst worden aan de welstand. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de aanvulling op de Welstandnota Terschelling zoals deze vastgesteld is op 29 oktober 2019. Op basis van dit beleid is het bouwplan getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het advies is bij het bouwdoos dossier gevoegd.

5. Ruimtelijke onderbouw project.

De woningen zullen afgestemd worden in overleg met de welstandscommissie, maar passend binnen de visie van de gemeente. Er worden nieuwe schuurwoningen geplaatst in een bestaand weiland, waarbij genoeg ruimte is voor groenvoorziening. Hierdoor is de bouwstijl niet overheersend voor de bestaande woningbouw en past het vrijwel direct in de omgeving.

Er wordt gebouwd op eigen perceel van sectie I, 2193, gelegen aan de Formerum Zuid dat normaal gebruikt wordt voor eigen dieren. De toekomstige bebouwing sluit aan op de bestaande bebouwing langs de Formerum Zuid en versterkt daarmee de bebouwing ter plaatse. De woningen worden goed ingepast en houden voldoende ruimte tot o.a. de camping aan de overkant van de weg. De woningen worden ontsloten via de Formerum Zuid en hebben ieder eigen parkeerplekken.

In deze is het bouwplan dan ook ruimtelijk aanvaardbaar.

6. Milieu-aspecten.

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” van belang. De toetsing met betrekking tot de omgevingsaspecten is opgenomen in onderstaand tabel. Hierin wordt geconcludeerd dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet - en regelgeving.

Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Toetsing:

Aan de zuidkant van het perceel ligt aan de andere zijde van de weg Formerum Zuid een grote recreatiecamping. Volgens de tabel behorende bij de VNG Brochure “Bedrijven en Milieuzonering” is de adviesafstand tussen een camping en een woning 50m. De afstand tussen de camping en de te realiseren woningen is op 30m. Omdat de camping slechts enkele maanden per jaar geopend is, is deze afstand aanvaardbaar.

Wegverkeerslawaaï

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

De weg waaraan gebouwd gaat worden is een 30km weg en er is dan ook geen onderzoek naar de geluidsbelasting noodzakelijke.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

Toetsing:

De bestaande luchtkwaliteit ter plaatse is goed. Met de nieuwe functie is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking. Het project draagt daardoor niet in betekende maten bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnorm zoals gesteld in de wet 'Milieubeheer.

Water

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Doorgaans wordt hiervoor de wettelijk verplichte 'watertoets' doorlopen, als procesinstrument waarmee wordt gewaarborgd dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen.

Toetsing:

Na aanleiding van het afleggen van de digitale toets van Wetterskip Fryslan, is geconcludeerd dat de korte procedure kan worden gevolgd. Het plan 'Nieuwbouw Formerum Zuid' heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij de ruimtelijke plannen. Zie bijgevoegd de complete watertoets.

Externe veiligheid:

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing:

Voor externe veiligheid is de risicokaart van provincie Friesland bekeken. Hieruit blijkt dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Deze worden in het plangebied ook niet mogelijk gemaakt. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen en uitgangspunten voor het plan.

Bodemkwaliteit:

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Toetsing:

Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd. In de onderzochte bodem zijn maximaal licht verhoogde waarden gemeten. De aangetoonde licht verhoogde componenten betreft de componenten : Lood 'in de bovengrond' en Tetrachlooretheen 'in grondwater'. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

De gemeten lichtverhoogde componenten overschrijden de achtergrondwaarden en streefwaarden in relatief geringe maten. De herkomst van de gemeten lichtverhoogde gehalte aan lood in de bovengrond kan worden gerelateerd aan de plaatselijk aangetroffen resten van baksteenpijn in de bovengrond. De herkomst van de gemeten lichtverhoogde vluchtige Chloorkoolwaterstof Tetrachlooretheen in het grondwater is niet bekend.

Eindconclusie bodemonderzoek:

De onderzoekshypothese 'onverdacht' wordt, gezien de gemeten maximaal lichtverhoogde waarden als juist beschouwd. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de milieu hygiënische kwaliteit ter plaatsen van de toekomstige woonlocatie voldoende vastgelegd. Bij gemeten gehalten zijn geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig en hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Voor wat betreft de kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënische oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie en bestaan er geen bezwaren tegen de bouw van de woningen en de in gebruikname van het perceel als woonlocatie.

Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Toetsing:

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Natura 2000 gebieden van Terschelling liggen op grotere afstand van de bouwlocatie en is daardoor niet aangrenzend aan het perceel 2190 sectie 1. Daarbij is Natura 2000-gebied Duinen Terschelling het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op een afstand van 619 meter ten Noorden van het plangebied. Door de grote afstand van de locatie tot de Natura 2000-gebieden, zal de druk van de activiteiten van de bewoners op de Natura 2000-gebieden niet wezenlijk te noemen. Geconcludeerd wordt dan ook dat de uitvoering van het plan, niet lijdt tot strijdigheid met de wet Natuurbescherming. Aangaande de gebiedsbescherming van Natura2000. Zie bijgevoegd : Rapport Ecologische Effectanalyse.

De Stilstofberekening (bijgevoegd) is in een aparte berekening toegevoegd. Deze berekening heeft geen toename van de Stilstofdepositie binnen Natura2000 gebied aangetoond.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het projectgebied maakt geen deel uit van het NNN. Het project leidt niet tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied. Dit mede

doordat tussen het projectgebied en het NNN-gebied reeds versturende functies en gebouwen aanwezig zijn.

Soortenbescherming.

Op basis van ecologisch onderzoek (bijgevoegd) is uit de uitvoering van het plan geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelen van de Natura2000 gebieden en is niet strijdig met het gebiedsbeschermingsaspect van de wet Natuurbescherming. Het is niet nodig een passende beoordeling op te stellen of een aanvraag van een vergunning van de wet Natuurbescherming aan te vragen bij de Provincie Friesland.

Archeologie + Cultuurhistorie

Met betrekking tot archeologie is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet van toepassing. De Omgevingswet (nog niet van kracht) vervangt de Monumentenwet voor het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Tot het van kracht worden van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet. Hier blijven ze ongewijzigd van toepassing, zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Ook moet beschreven moet worden hoe met de eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Zie hiervoor de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) op staat. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische

Toetsing:

Archeologie:

Voor het projectgebied is geen dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er volgens de FAMKE geen onderzoek noodzakelijk ten aanzien van de periode steentijd - bronstijd. Daarentegen, geldt conform de FAMKE wel het advies 'karterend onderzoek 1', omdat er mogelijk archeologische resten uit de periode ijzertijd - middeleeuwen aanwezig zijn. Echter, geldt pas dat voor ingrepen met een minimale oppervlakte van 500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met dit project wordt geen ingreep voorgesteld die de drempelwaarde van 500 m² overschrijdt.

Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ook omdat het bouwplan onder de minimum aantal vierkante meters valt.

Cultuurhistorie:

In het projectgebied is volgens het CHK geen sprake van cultuurhistorische waarden waar rekening mee moet worden gehouden bij de uitvoering van dit project. In het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

7. Economische uitvoerbaarheid.

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De particulier draagt de kosten voor het project. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

Door middel van de grondexploitatie­regeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bepaalde bouwplannen, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project is op grond van de grondexploitatie­regeling sprake van een bouwplan. Met de gemeente worden afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst en een kavelpaspoort.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het bouwplan wordt ter inzage gelegd waarbij belanghebbenden kunnen reageren.

9. Resultaten overleg met andere overheden en instanties.

Volgt.

10. procedure.

Ten behoeve van de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de uitgebreide vergunningsprocedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

CONCLUSIE

Vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.